شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	7 – 20

برج الشهيد، الدور الأول
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت

تليفون : 6999 2242 965+
فاكس: 1666 2240 965+
www.bdo.com.kw

السادة / أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة
لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة، الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة
لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410: "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج
استنادا إلى مراجعتنا، فانه لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

تأكيد على أمر
بدون التحفظ على إستنتاجنا، نلفت الإنتباه إلى إيضاح رقم (5 - أ) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعه المرفقة.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى
بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا على حد علمنا وإعتقادنا، فإنه لم يرد الى علمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172
BDO النصف وشركاه

الكويت: 10 نوفمبر 2026

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات				
نقد ونقد معادل	3	7,081,274	4,289,309	5,431,710
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	4	86,412	59,287	67,475
مستحق من طرف ذي صلة	12	145,976	53,962	59,022
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		3,127,319	3,129,753	2,636,390
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		4,816,095	5,272,351	4,251,800
استثمار في شركات زميلة	5	9,097,927	9,450,101	9,423,911
عقارات استثمارية	6	16,609,562	16,609,562	17,027,618
ممتلكات ومعدات		939	2,099	2,837
مجموع الموجودات		40,965,504	38,866,424	38,900,763
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		68,829	62,131	59,899
قروض لأجل	7	2,906,760	3,170,880	3,248,148
دائنو مرابحة	8	4,911,593	2,999,045	2,999,045
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	9	833,875	746,357	730,332
مجموع المطلوبات		8,721,057	6,978,413	7,037,424
حقوق الملكية				
رأس المال		23,425,000	23,425,000	23,425,000
علاوة إصدار أسهم		227,567	227,567	227,567
أسهم خزينة	10	-	(628,451)	(628,451)
احتياطي أسهم خزينة		348,068	24,809	24,809
إحتياطي إجباري		2,605,315	2,605,315	2,424,172
إحتياطي إختياري		2,605,315	2,605,315	2,424,172
إحتياطي القيمة العادلة		(1,752,889)	(612,542)	(835,316)
إحتياطي ترجمة عملات أجنبية		(83,160)	(116,487)	(139,847)
حصة المجموعة في أسهم خزينة لشركة زميلة		(613,342)	(369,968)	(33,718)
أرباح مرحلة		5,482,573	4,727,453	4,974,951
مجموع حقوق الملكية		32,244,447	31,888,011	31,863,339
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		40,965,504	38,866,424	38,900,763

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 20 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

عبد اللطيف سليمان الابراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	إيضاحات	2026	2025	2026	2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإيرادات					
إيرادات تأجير عقارات		302,071	280,969	897,419	840,563
تكاليف تشغيل عقارات		(46,790)	(46,570)	(132,314)	(151,835)
صافي ربح العمليات		255,281	234,399	765,105	688,728
إيرادات أخرى		513	2,102	14,056	20,871
إيرادات فوائد		28,355	21,137	55,877	55,787
صافي أرباح استثمارات		231,995	646,883	753,314	1,271,312
حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة	5	273,574	157,200	563,602	445,592
		789,718	1,061,721	2,151,954	2,482,290
المصاريف					
مصاريف عمومية وإدارية		(267,123)	(171,563)	(395,199)	(387,590)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	12	(5,060)	(5,060)	(15,180)	(15,180)
استهلاك		(302)	(1,493)	(1,160)	(7,618)
تكاليف تمويل		(104,777)	(89,074)	(288,852)	(291,328)
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية		5,349	3,823	14,860	(86,225)
		(371,913)	(263,367)	(685,531)	(787,941)
ربح الفترة قبل الاستقطاعات		417,805	798,354	1,466,423	1,694,349
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		1,380	298	-	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية		(10,831)	(19,589)	(37,411)	(51,826)
الزكاة		(2,414)	(1,354)	(9,331)	(6,892)
صافي ربح الفترة		405,940	777,709	1,419,681	1,635,631
ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)	11	1.73	3.47	6.24	7.30

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 20 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	إيضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026	2025	2026	2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
صافي ربح الفترة		405,940	777,709	1,419,681	1,635,631
بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر:					
بنود يجوز أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:					
حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملات أجنبية من شركات زميلة	5	(4,425)	(57,792)	33,327	(127,912)
بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:					
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(190,083)	294,813	(732,433)	370,057
حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة	5	(28,342)	166,324	(399,782)	260,032
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للفترة		(222,850)	403,345	(1,098,888)	502,177
إجمالي الدخل الشامل للفترة		183,090	1,181,054	320,793	2,137,808

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 20 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة في أسهم الخزينة شركة زميلة	أرباح مرحلة	مجموع حقوق الملكية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدققة)	23,425,000	227,567	(753,118)	421	2,424,172	2,424,172	(1,106,501)	(11,935)	(33,718)	3,653,109	30,249,169
صافي ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,635,631	1,635,631
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-	630,089	(127,912)	-	-	502,177
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة	-	-	-	-	-	-	630,089	(127,912)	-	1,635,631	2,137,808
شراء أسهم الخزينة	-	-	(797)	-	-	-	-	-	-	-	(797)
بيع أسهم الخزينة	-	-	125,464	24,388	-	-	-	-	-	-	149,852
توزيعات ارباح نقدية (إيضاح 14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(672,693)	(672,693)
أثر استبعاد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	(358,904)	-	-	358,904	-
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025	23,425,000	227,567	(628,451)	24,809	2,424,172	2,424,172	(835,316)	(139,847)	(33,718)	4,974,951	31,863,339
الرصيد كما في 1 يناير 2026 (مدققة)	23,425,000	227,567	(628,451)	24,809	2,605,315	2,605,315	(612,542)	(116,487)	(369,968)	4,727,453	31,888,011
صافي ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,419,681	1,419,681
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	-	-	(1,132,215)	33,327	-	-	(1,098,888)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	-	-	(1,132,215)	33,327	-	1,419,681	320,793
شراء أسهم الخزينة (إيضاح 10)	-	-	(61,465)	-	-	-	-	-	-	-	(61,465)
بيع أسهم الخزينة (إيضاح 10)	-	-	689,916	323,259	-	-	-	-	-	-	1,013,175
حصة المجموعة من أسهم الخزينة لشركة زميلة (إيضاح 5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,374)	-	(243,374)
حصة المجموعة من اثر إستبعاد الموجودات المالية للشركة الزميلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	(8,132)	-		8,132	-
توزيعات نقدية (إيضاح 14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(672,693)	(672,693)
الرصيد كما في 30 سبتمبر 2026	23,425,000	227,567	-	348,068	2,605,315	2,605,315	(1,752,889)	(83,160)	(613,342)	5,482,573	32,244,447

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 20 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة قبل الاستقطاعات		1,466,423	1,694,349
تعديلات لـ:			
إيرادات فوائد		(55,877)	(55,787)
صافي أرباح استثمارات		(753,314)	(1,271,312)
حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة	5	(563,602)	(445,592)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	12	15,180	15,180
استهلاك		1,160	7,618
تكاليف تمويل		288,852	291,328
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية		(14,860)	86,225
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		6,698	4,579
		390,660	326,588
التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(24,330)	29,018
مستحق من طرف ذي صلة		(107,194)	-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		75,787	123,222
النقد الناتج من العمليات		334,923	478,828
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة		-	(5,015)
ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة		(54,935)	(27,612)
حصة الزكاة المدفوعة		(6,077)	(10,661)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		273,911	435,540
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
المدفوع لشراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(21,240,074)	(21,563,091)
المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		21,824,525	23,323,958
المدفوع لشراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(194,985)	(358,573)
المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		-	2,531,304
المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات		-	(128)
توزيعات ارباح مستلمة		90,105	180,300
توزيعات ارباح مستلمة من استثمار في شركة زميلة	5	305,947	227,726
إيرادات فوائد مستلمة		53,082	55,787
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		838,600	4,397,283
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي الحركة على قروض لأجل		(249,260)	(270,669)
صافي الحركة على دائنو مرابحة		1,912,548	(242,055)
تكاليف تمويل مدفوعة		(266,794)	(296,230)
المدفوع لشراء أسهم الخزينة		(61,465)	(797)
المحصل من بيع أسهم الخزينة		1,013,175	149,852
توزيعات أرباح نقدية مدفوعة		(668,750)	(669,030)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية		1,679,454	(1,328,929)
صافي الزيادة في نقد ونقد معادل		2,791,965	3,503,894
نقد ونقد معادل في بداية الفترة		4,289,309	1,927,816
نقد ونقد معادل في نهاية الفترة	3	7,081,274	5,431,710
المعاملات غير النقدية المادية:			
توزيعات ارباح		81,192	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(81,192)	-

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 20 تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً بإسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيانها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري تحت رقم. 69418 بتاريخ 8 أكتوبر 2026.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

بتاريخ 21 سبتمبر 2026، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم على ما يلي:

- زيادة رأس مال الشركة الأم من 23,425,000 دينار كويتي إلى 25,767,500 دينار كويتي، وذلك من خلال زيادة نقدية بمبلغ 2,342,500 دينار كويتي، تمثل عدد 23,425,000 سهم بقيمة أسمية 100 فلس للسهم، عن طريق الاكتتاب العام الذي يخصص للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة الأم.

- الموافقة على تعديل المادة رقم (6) من عقد التأسيس والمادة رقم (5) من النظام الأساسي للشركة الأم والمتعلقتين برأس المال، لتصبحا على النحو التالي:

قبل التعديل:
حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 23,425,000 دينار كويتي، موزعاً على 234,250,000 سهم، وجميع الأسهم نقدية.

بعد التعديل:
حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر 25,767,500 دينار كويتي، موزعاً على 257,675,000 سهم، بقيمة أسمية 100 فلس للسهم، وجميع الأسهم نقدية.

حدد رأس مال الشركة الأم المدفوع 23,425,000 دينار كويتي، موزعاً على 234,250,000 سهم، بقيمة أسمية 100 فلس للسهم، وجميع الأسهم نقدية.

- الموافقة على تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس والمادة رقم (4) من النظام الأساسي للشركة الأم .وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري للشركة الأم رقم 69418 بتاريخ 8 أكتوبر 2026، لتصبح على النحو التالي:

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات،
- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط،
- بيع وشراء المنتجعات،
- المنتجعات،
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة،
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)،
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)،
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية،
- إدارة وتشغيل الفنادق،
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة،
- إدارة أملاك الغير،
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات،
- خدمات صيانة المباني،
- إدارة المشاريع،
- تصميم وبناء وتشغيل وصيانة وتحويل المشاريع بنظام الـ PPP،
- تشييد المباني،

1. التأسيس والنشاط (تتمة)

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي: (تتمة)

- استثمار الفوائض المالية في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة،
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات،
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة،
- المزادات في غير المحلات،
- المنتزهات،
- تشغيل المرافق الرياضية،
- إدارة المرافق السياحية،
- إدارة المعاهد الصحية،
- فندق،
- الاستراحات،
- إدارة المطاعم،
- استشارات عقارية،
- وكالات التمثيل التجاري،
- تأسيس الشركات أو المشاركة بها مع آخرين لتنفيذ أعمال الشركة.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت أو في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج. للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك في أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 من المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة، (يشار إليهم مجتمعين بإسم "المجموعة") (إيضاح 2.2).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 نوفمبر 2026.

2. أساس الإعداد

تم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026.

للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

2.1 التغيرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتبارًا من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات").
وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات حول متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

لم يكن للتعديلات أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية: معايير المحاسبة - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.
تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:
توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" للعقود المشمولة.
تعديل متطلبات تحديد البند المتحوط له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتدفقاتها النقدية.

لم يكن للتعديلات تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.2 أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أية أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريف، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة / البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة كما يلي:

أسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)		
			30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.ش.و.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

* إن نسبة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الأسهم الخاصة بالشركة التابعة بإسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الأسهم بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2026.

3. نقد ونقد معادل

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد في الصندوق	6,653	3,099	5,154
حسابات جارية لدى البنوك	2,950,412	660,908	684,368
نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة	1,923	2,067	67
نقد لدى محفظة استثمارية	2,422,286	1,923,235	2,242,121
ودائع قصيرة الأجل *	1,700,000	1,700,000	2,500,000
	7,081,274	4,289,309	5,431,710

* كما في 30 سبتمبر 2026، يمثل هذا البند ودائع قصيرة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك محلي وبنك أجنبي بمعدل فائدة فعلي 3% (31 ديسمبر 2025: 3% و30 سبتمبر 2025: 3.5%) سنوياً. وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع. ويوجد رهن على الوديعة لدى البنك الأجنبي بمبلغ وقدرة 1,700,000 دينار كويتي مقابل قرض أجنبي (إيضاح 7).

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات إيجارات مستحقة *	54,700	40,966	46,665
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(26,228)	(26,228)	(26,228)
	28,472	14,738	20,437
إيرادات فوائد مستحقة	3,214	419	-
مصاريف مدفوعة مقدماً	28,817	18,683	20,564
تأمينات مستردة	25,909	25,447	26,474
	86,412	59,287	67,475

* لا تحمل إيرادات الإيجارات المستحقة أي فائدة وتستحق خلال 30 يوماً.

5. استثمار في شركات زميلة

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%) 30 سبتمبر 2026	نسبة الملكية (%) (مدققة) 31 ديسمبر 2025	نسبة الملكية (%) 30 سبتمبر 2025	القيمة الدفترية 30 سبتمبر 2026	القيمة الدفترية (مدققة) 31 ديسمبر 2025	القيمة الدفترية 30 سبتمبر 2025
						دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	دولة الكويت	تجارة عامة ومقاولات	%21	%21	%21	1,351,675	1,357,392	1,439,132
شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) (أ)	دولة الكويت	إجارة وتمويل	%29	%29	%29	7,746,252	8,092,709	7,984,779
						9,097,927	9,450,101	9,423,911

إن الحركة خلال الفترة / السنة / الفترة كما يلي:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة	9,450,101	9,073,925	9,073,925
حصة المجموعة من نتائج الأعمال للفترة / للسنة / للفترة *	563,602	768,438	445,592
حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملة أجنبية	33,327	(104,552)	(127,912)
حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(399,782)	378,543	260,032
حصة المجموعة في أسهم الخزينة	(243,374)	(336,250)	-
خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	-	(102,277)	-
توزيعات ارباح	(305,947)	(227,726)	(227,726)
الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة	9,097,927	9,450,101	9,423,911

5. إستثمار في شركات زميلة (تتمة)

* قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م." استناداً إلى المعلومات المالية المجمعة المعدة من قبل الإدارة كما في 30 يونيو 2026 لأي معاملات مادية للفترة من 1 يوليو 2026 حتى 30 سبتمبر 2026، كما قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بناء على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعتمدة كما في 30 سبتمبر 2026.

إن أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") مرهونة مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 8).

أ- لدى شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) إستثمار في شركة زميلة ("الشركة الزميلة") حيث قامت تلك الشركة الزميلة ببيع حق إنتفاع عقار استثماري خارج دولة الكويت إلى أحد المساهمين لديها ولا يزال جزء من المقابل المستحق من عملية البيع غير محصل حتى تاريخ هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تقوم الشركة الزميلة بتحصيل إيجارات العقار المباع واستخدامها في سداد الرصيد المتبقي من الذمة المدينة. جاري العمل من قبل إدارة الشركة الزميلة على إعداد خطة لسداد وتسوية ذلك الرصيد المستحق.

6. عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة	16,609,562	17,027,618	17,027,618
التغير في القيمة العادلة	-	(418,056)	-
الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة	16,609,562	16,609,562	17,027,618

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 12,439,786 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 12,439,786 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 12,704,291 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 7) ودائنو مرابحة (إيضاح 8) والتزامات محتملة (إيضاح 15).

7. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض من بنوك أجنبية	2,906,760	3,170,880	3,248,148
	2,906,760	3,170,880	3,248,148

قرض لأجل بمبلغ 1,860,360 دينار كويتي ممنوح من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2025: 2,095,380 دينار كويتي بمعدل 2.25% و30 سبتمبر 2025: 2,175,648 دينار كويتي بمعدل 2.25%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,446,786 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,446,786 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 6,834,291 دينار كويتي) (إيضاح 6). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل بمبلغ 1,046,400 دينار كويتي ممنوح من بنك أجنبي بمعدل فائدة 2% (31 ديسمبر 2025: 1,075,500 دينار كويتي بمعدل 2% و30 سبتمبر 2025: 1,072,500 دينار كويتي بمعدل 2%) سنويًا فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، وهي مضمونة برهن موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,018,585 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 2,467,123 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 1,470,016 دينار كويتي). ووديعة قصيرة الاجل بمبلغ 1,700,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,700,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 2,500,000 دينار كويتي) (إيضاح 3). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

7. قروض لأجل (تتمة)

القيمة العادلة لقروض لأجل تعادل قيمتها الدفترية.

متمثلاً فيما يلي:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الجزء المتداول	1,398,360	1,408,100	1,404,660
الجزء غير المتداول	1,508,400	1,762,780	1,843,488
	2,906,760	3,170,880	3,248,148

8. دائنو مرابحة

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المبلغ الإجمالي	4,996,871	3,030,997	3,033,508
ناقصاً: الربح المؤجل	(85,278)	(31,952)	(34,463)
	4,911,593	2,999,045	2,999,045

دائنو مرابحة بمبلغ 1,661,593 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.25% سنويا (31 ديسمبر 2025: 1,749,045 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25% و30 سبتمبر 2025: 1,749,045 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,610,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 3,610,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 3,520,000 دينار كويتي) (ايضاح 6).

دائنو مرابحة بمبلغ 850,000 دينار كويتي ممنوحة من قبل شركة زميلة بمعدل ربح 6% سنويًا (31 ديسمبر 2025: 850,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6% و30 سبتمبر 2025: 850,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6%) (إيضاح 12).

دائنو مرابحة بمبلغ 2,400,000 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.5% سنويا (31 ديسمبر 2025: 400,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 400,000 دينار كويتي) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن أسهم شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") (ايضاح 5).

القيمة العادلة لدائنو مرابحة تعادل قيمتها الدفترية.

9. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مصاريف مستحقة	545,767	456,366	429,454
توزيعات أرباح دائنة	87,080	83,134	86,479
إيجارات محصلة مقدما	59,343	57,324	65,274
تأمينات مستحقة للمستأجرين	64,368	61,667	64,128
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة	863	863	863
مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية	37,410	54,934	51,826
زكاة دائنة	9,388	6,134	6,949
ذمم موظفين	410	291	302
إجازة مستحقة للموظفين	29,246	25,644	25,057
	833,875	746,357	730,332

10. أسهم خزينة

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
عدد الأسهم (سهم)	-	10,018,000	10,018,000
نسبة الأسهم المدفوعة (%)	-	4.277%	4.277%
القيمة السوقية (دينار كويتي)	-	950,708	1,021,836
التكلفة (دينار كويتي)	-	628,451	628,451

خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، قامت الشركة الأم بشراء عدد 640,819 سهماً من أسهم الخزينة بمبلغ 61,465 دينار كويتي. بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة الأم ببيع كامل رصيد أسهم الخزينة الذي بلغت تكلفتة مبلغ وقدره 689,916 دينار كويتي مقابل مبلغ نقدي وقدره 1,013,175 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 323,259 دينار كويتي، تم تسجيله ضمن احتياطي أسهم الخزينة.

11. ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")	405,940	777,709	1,419,681	1,635,631
عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)	234,250,000	234,250,000	234,250,000	234,250,000
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة للشركة الأم (سهم)	(139,130)	(10,018,000)	(6,728,254)	(10,311,040)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)	234,110,870	224,232,000	227,521,746	223,938,960
ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)	1.73	3.47	6.24	7.30

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

أرصدة متضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع:

	طبيعة العلاقة	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مستحق من طرف ذي صلة				
شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	شركة زميلة	240,452	133,258	133,258
ناقصاً : مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *		(94,476)	(79,296)	(74,236)
		145,976	53,962	59,022

* مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للفترة / السنة / الفترة كما يلي:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة	79,296	59,056	59,056
المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة	15,180	20,240	15,180
الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة	94,476	79,296	74,236

إن المبلغ المستحق من طرف ذي صلة لا يحمل فائدة.

يتمثل كما يلي:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الجزء غير المتداول	145,976	53,962	59,022
	145,976	53,962	59,022

	طبيعة العلاقة	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو مرابحة				
شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) (ايضاح 8)	شركة زميلة	850,000	850,000	850,000

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:

	طبيعة العلاقة	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026	2025	2026	2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مصروفات تمويل	شركة زميلة	12,750	12,750	42,525	56,775
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	شركة زميلة	5,060	5,060	15,180	15,180
ايرادات اخرى	اخرى	491	535	1,472	2,969
مصاريف عمومية وادارية	اخرى	9,000	9,000	27,000	27,000
تكاليف تشغيل	اخرى	14,636	14,775	44,287	45,187

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موظفي الإدارة العليا				
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	10,010	10,010	30,029	30,029
مكافأة نهاية الخدمة	865	865	2,596	2,596
	10,875	10,875	32,625	32,625

مطلوبات محتملة:

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
خطابات ضمان (إيضاح 15)	1,020,096	1,011,485	1,016,949

13. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	897,419	1,372,793	14,056	2,284,268
نتائج القطاع	749,925	1,372,793	(703,037)	1,419,681
إجمالي الموجودات	16,609,562	17,041,341	7,314,601	40,965,504
إجمالي المطلوبات	6,771,953	1,046,400	902,704	8,721,057

كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

	قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إجمالي الموجودات	16,609,562	17,852,205	4,404,657	38,866,424
إجمالي المطلوبات	5,094,425	1,075,500	808,488	6,978,413

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

	قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	840,563	1,772,691	20,871	2,634,125
نتائج القطاع	673,548	1,772,691	(810,608)	1,635,631
إجمالي الموجودات	17,027,618	16,312,101	5,561,044	38,900,763
إجمالي المطلوبات	5,174,693	1,072,500	790,231	7,037,424

14. الجمعية العامة

انعقدت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 21 سبتمبر 2026، ووافقت على ما يلي:

- زيادة رأس مال الشركة الأم من 23,425,000 دينار كويتي إلى 25,767,500 دينار كويتي، وذلك من خلال زيادة نقدية بمبلغ 2,342,500 دينار كويتي، تمثل عدد 23,425,000 سهم بقيمة أسمية 100 فلس للسهم، عن طريق الاكتتاب العام الذي يخصص للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة الأم.

- الموافقة على تعديل المادة رقم (6) من عقد التأسيس والمادة رقم (5) من النظام الأساسي للشركة الأم والمتعلق برأس المال، لتصبحا على النحو التالي:

قبل التعديل:
حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بمبلغ 23,425,000 دينار كويتي، موزعاً على 234,250,000 سهم، وجميع الأسهم نقدية.

بعد التعديل:
حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر بمبلغ 25,767,500 دينار كويتي، موزعاً على 257,675,000 سهم، بقيمة أسمية 100 فلس للسهم، وجميع الأسهم نقدية.

لا تزال إجراءات الاكتتاب في الأسهم من قبل مساهمي الشركة الأم قيد التنفيذ كما في 30 سبتمبر 2026.

بتاريخ 21 سبتمبر 2026، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم على تعديل المادة رقم (5) من عقد التأسيس والمادة رقم (4) من النظام الأساسي للشركة الأم، وذلك لإضافة أنشطة جديدة (إيضاح 1). وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري للشركة الأم رقم 69418 بتاريخ 8 أكتوبر 2026.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 26 مارس 2026 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 3٪ من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم) بعد استقطاع أسهم الخزينة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 29 أبريل 2025 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 3٪ من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم) بعد إستبعاد أسهم الخزينة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

15. مطلوبات محتملة

في تاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / المركز المالي المجمع، لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بما يلي، والتي من المتوقع ألا ينشأ عنها التزام مادي.

	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
خطابات ضمان *	1,020,096	1,011,485	1,016,949

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة") (إيضاح 12)، إن تلك خطابات الضمان مضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,383,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 2,383,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2025: 2,350,000 دينار كويتي) (إيضاح 6).

16. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظًا.

كما في 30 سبتمبر 2026، فإن القيم العادلة للأدوات المالية تقارب قيمها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
30 سبتمبر 2026				
الموجودات المالية				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
أوراق مالية محلية مسعرة	3,127,319	-	-	3,127,319
	3,127,319	-	-	3,127,319
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	635,945	554,498	1,190,443
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	1,005,516	1,005,516
أوراق مالية محلية مسعرة	2,620,136	-	-	2,620,136
	2,620,136	635,945	1,560,014	4,816,095
الموجودات غير المالية				
عقارات استثمارية	-	1,272,000	15,337,562	16,609,562

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع / بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي (تتمة):

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
الموجودات المالية				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
أوراق مالية محلية مسعرة	3,129,753	-	-	3,129,753
	3,129,753	-	-	3,129,753
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	586,417	555,374	1,141,791
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	997,370	997,370
أوراق مالية محلية مسعرة	3,133,189	-	-	3,133,189
أوراق مالية أجنبية مسعرة	1	-	-	1
	3,133,190	586,417	1,552,744	5,272,351
الموجودات غير المالية				
عقارات استثمارية	-	1,272,000	15,337,562	16,609,562

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
30 سبتمبر 2025				
الموجودات المالية				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
أوراق مالية محلية مسعرة	2,636,390	-	-	2,636,390
	2,636,390	-	-	2,636,390
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	425,078	324,062	749,140
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	1,337,996	1,337,996
أوراق مالية محلية مسعرة	2,164,663	-	-	2,164,663
أوراق مالية أجنبية مسعرة	1	-	-	1
	2,164,664	425,078	1,662,058	4,251,800
الموجودات غير المالية				
عقارات استثمارية	-	-	17,027,618	17,027,618

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
	دينار كويتي
30 سبتمبر 2026	
في 1 يناير 2026	1,552,744
التغير في القيمة العادلة	7,270
30 سبتمبر 2026	1,560,014
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	
كما في 1 يناير 2025	1,726,941
التغير في القيمة العادلة	(174,197)
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	1,552,744
30 سبتمبر 2025	
في 1 يناير 2025	1,726,941
استبعاد	(40,059)
التغير في القيمة العادلة	(24,824)
30 سبتمبر 2025	1,662,058

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

	عقارات استثمارية
	دينار كويتي
30 سبتمبر 2026	
كما في 1 يناير 2026	15,337,562
30 سبتمبر 2026	15,337,562
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	
كما في 1 يناير 2025	17,027,618
التغير في القيمة العادلة	(1,690,056)
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	15,337,562
30 سبتمبر 2025	
كما في 1 يناير 2026	17,027,618
30 سبتمبر 2025	17,027,618

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و2 و3 خلال الفترة / السنة / الفترة.

17. أحداث جوهرية

يتمثل هذا الحدث الجوهري تصعيداً للتوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، مما أثر على الأسواق العالمية وكذلك سوق الكويت، والتي قد تكون أثرت على أنشطة التشغيل والموجودات لدى المجموعة.

سوف تراعي إدارة المجموعة تأثير التوترات الجيوسياسية على موجودات وأنشطة المجموعة. ولا يمكن تقدير هذا التأثير بشكل موثوق به كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ولا تزال النتائج والتأثيرات غير معلومة نظراً لأنها تستند إلى حجم ومدة استمرار هذه الأحداث.