Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)

المحتويات

	الصفحة
تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع	2
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع	3
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع	6-5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	8-7
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	25 - 9

عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 الصفاة 13030
دولة الكويت
تلفون 9 / 3900-2244-965+
فاكس 8451-2243-965+
www.grantthornton.com.kw

Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ"المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادًا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناًء على مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت
12 نوفمبر 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
		30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الإيرادات					
الإيرادات	5	**14,078,061**	8,414,789	**50,517,724**	28,184,944
تكلفة الإيرادات		**(6,040,573)**	(3,346,942)	**(25,278,226)**	(9,166,501)
إجمالي الإيرادات		**8,037,488**	5,067,847	**25,239,498**	19,018,443
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	13	**-**	(1,904,250)	**-**	(5,712,750)
التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(103,526)**	1,446,061	**418,644**	3,618,867
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**230,550**	190,093	**254,536**	190,093
إيرادات توزيعات أرباح		**222,043**	224,900	**1,459,518**	429,660
حصة من نتائج شركات زميلة	11	**147,019**	48,127	**1,286,491**	135,350
ربح من صفقة شراء شركة زميلة		**-**	10,123,409	**-**	10,123,409
رد التزامات انتفت الحاجة إليها		**-**	-	**-**	2,183,014
إيرادات أخرى		**245,003**	168,970	**711,277**	385,573
		8,778,577	15,365,157	**29,369,964**	30,371,659
المصاريف والأعباء الأخرى					
مصاريف بيع وعمومية وإدارية		**(1,786,363)**	(1,899,445)	**(5,530,159)**	(3,995,200)
تكاليف تمويل		**(3,241,811)**	(3,186,587)	**(9,357,239)**	(9,279,451)
		(5,028,174)	(5,086,032)	**(14,887,398)**	(13,274,651)
ربح الفترة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية		**3,750,403**	10,279,125	**14,482,566**	17,097,008
الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية		**(63,250)**	(37,963)	**(701,129)**	(58,632)
ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		**3,687,153**	10,241,162	**13,781,437**	17,038,376
مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية وللزكاة		**(178,567)**	(249,462)	**(610,869)**	(538,909)
ربح الفترة		**3,508,586**	9,991,700	**13,170,568**	16,499,467
ربح الفترة الخاص بـ:					
مالكي الشركة الأم		**2,885,407**	5,076,057	**10,150,276**	10,131,870
الحصص غير المسيطرة		**623,179**	4,915,643	**3,020,292**	6,367,597
ربح الفترة		**3,508,586**	9,991,700	**13,170,568**	16,499,467
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	6	**2.24**	4.56	**7.88**	9.11

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

	الثلاثة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في	
	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك	**30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك**	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
ربح الفترة	**3,508,586**	9,991,700	**13,170,568**	16,499,467
الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى:				
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**3,968,532**	8,094,647	**(2,856,525)**	(4,954,261)
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع				
فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	**(179,881)**	703,383	**(292,411)**	280,313
إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة	**3,788,651**	8,798,030	**(3,148,936)**	(4,673,948)
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	**7,297,237**	18,789,730	**10,021,632**	11,825,519
إجمالي الايرادات الشاملة للفترة الخاصة بـ:				
مالكي الشركة الأم	**6,679,412**	13,874,087	**6,981,758**	5,457,922
الحصص غير المسيطرة	**617,825**	4,915,643	**3,039,874**	6,367,597
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	**7,297,237**	18,789,730	**10,021,632**	11,825,519

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول				
النقد والنقد المعادل	7	**31,703,666**	31,466,066	26,663,504
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	8	**18,245,246**	22,964,524	21,596,907
الذمم المدينة والأصول الأخرى	9	**43,387,975**	32,817,337	29,855,763
المستحق من أطراف ذات صلة	20	**18,060,790**	13,063,611	16,100,961
عقارات للمتاجرة	10	**29,275,825**	35,535,582	41,485,107
الاستثمار في الشركات الزميلة	11	**65,229,551**	32,626,021	28,416,089
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12	**86,063,051**	101,661,629	79,104,691
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		**11,462,915**	8,992,185	5,510,219
عقارات قيد التطوير		-	-	4,242,604
العقارات الاستثمارية	13	**272,226,885**	269,923,186	255,201,695
الممتلكات والمعدات		**3,073,996**	2,542,911	2,431,502
إجمالي الأصول		**578,729,900**	551,593,052	510,609,042
الخصوم وحقوق الملكية				
الخصوم				
مستحق إلى البنوك		**4,853,293**	4,932,729	5,137,845
المستحق إلى أطراف ذات صلة	20	**2,598,302**	1,980,825	2,109,211
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	14	**22,485,705**	21,172,453	19,782,471
دفعات مقدمة من العملاء	15	**38,801,787**	38,182,950	37,222,324
التزامات الإيجار		**640,351**	640,351	-
القروض	16	**245,962,802**	231,019,643	229,358,082
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**1,321,025**	1,324,595	1,301,540
إجمالي الخصوم		**316,663,265**	299,253,546	294,911,473
حقوق الملكية				
رأس المال	17	**129,757,598**	122,412,829	106,445,938
علاوة إصدار الأسهم		**19,392,082**	19,392,082	3,425,191
أسهم الخزينة	18	**(3,018,466)**	(3,334,958)	(3,011,892)
الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية		**32,910,719**	32,910,719	29,725,313
بنود أخرى لحقوق الملكية	19	**1,395,264**	22,486,519	24,386,646
الأرباح المرحلة		**53,365,637**	33,018,679	31,180,055
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		**233,802,834**	226,885,870	192,151,251
الحصص غير المسيطرة		**28,263,801**	25,453,636	23,546,318
إجمالي حقوق الملكية		**262,066,635**	252,339,506	215,697,569
إجمالي الخصوم وحقوق الملكية		**578,729,900**	551,593,052	510,609,042

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم							الحصص غير المسيطرة	المجموع
	رأس المال	علاوة إصدار الأسهم	أسهم الخزينة	الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية	بنود أخرى لحقوق الملكية	الأرباح المرحلة	المجموع الفرعي		
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد في 1 يناير 2026 (مدقق)	**122,412,829**	**19,392,082**	**(3,334,958)**	**32,910,719**	**22,486,519**	**33,018,679**	**226,885,870**	**25,453,636**	**252,339,506**
شراء أسهم خزينة	-	-	(21,850,976)	-	-	-	(21,850,976)	-	(21,850,976)
بيع أسهم خزينة	-	-	22,167,468	-	(381,286)	-	21,786,182	-	21,786,182
توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	(229,709)	(229,709)
توزيع أسهم منحة (إيضاح 22)	7,344,769	-	-	-	-	(7,344,769)	-	-	-
إجمالي المعاملات مع الملاك	7,344,769	-	316,492	-	(381,286)	(7,344,769)	(64,794)	(229,709)	(294,503)
ربح الفترة	-	-	-	-	-	10,150,276	10,150,276	3,020,292	13,170,568
(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة	-	-	-	-	(3,168,518)	-	(3,168,518)	19,582	(3,148,936)
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	(3,168,518)	10,150,276	6,981,758	3,039,874	10,021,632
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	(1,560,657)	1,560,657	-	-	-
أرباح من إعادة تصنيف أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 12)	-	-	-	-	(15,980,794)	15,980,794	-	-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2026 (غير مدقق)	**129,757,598**	**19,392,082**	**(3,018,466)**	**32,910,719**	**1,395,264**	**53,365,637**	**233,802,834**	**28,263,801**	**262,066,635**

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم								الحصص غير المسيطرة	المجموع
	رأس المال د.ك	علاوة إصدار الأسهم د.ك	أسهم الخزينة د.ك	الاحتياطيات الإجبارية والاختيارية د.ك	بنود أخرى لحقوق الملكية د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	المجموع الفرعي د.ك		د.ك	د.ك
الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)	100,420,696	3,425,191	(7,135,682)	29,725,313	25,663,770	26,978,681	179,077,969		16,301,960	195,379,929
المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-		876,761	876,761
شراء أسهم خزينة	-	-	(55,754,899)	-	-	-	(55,754,899)		-	(55,754,899)
بيع أسهم خزينة	-	-	59,878,689	-	3,491,570	-	63,370,259		-	63,370,259
توزيعات أسهم منحة (إيضاح 22)	6,025,242	-	-	-	-	(6,025,242)	-		-	-
إجمالي المعاملات مع الملاك	6,025,242	-	4,123,790	-	3,491,570	(6,025,242)	7,615,360		876,761	8,492,121
ربح الفترة	-	-	-	-	-	10,131,870	10,131,870		6,367,597	16,499,467
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(4,673,948)	-	(4,673,948)		-	(4,673,948)
إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة	-	-	-	-	(4,673,948)	10,131,870	5,457,922		6,367,597	11,825,519
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	(94,746)	94,746	-		-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)	106,445,938	3,425,191	(3,011,892)	29,725,313	24,386,646	31,180,055	192,151,251		23,546,318	215,697,569

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أنشطة التشغيل			
ربح الفترة		**13,170,568**	16,499,467
التعديلات:			
الاستهلاك		**370,570**	612,501
تكاليف تمويل		**9,357,239**	9,279,451
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	13	-	5,712,750
ربح من صفقة شراء شركة زميلة		-	(10,123,409)
حصة من نتائج شركات زميلة	11	**(1,286,491)**	(135,350)
التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(418,644)**	(3,618,867)
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(254,536)**	(190,093)
إيرادات توزيعات أرباح		**(1,459,518)**	(429,660)
رد التزامات انتفت الحاجة إليها		-	(2,183,014)
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		**120,316**	241,698
		19,599,504	15,665,474
التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:			
الذمم المدينة والأصول الأخرى		**(10,570,638)**	(14,585,285)
المستحق من أطراف ذات صلة		**(4,997,179)**	(1,576,156)
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى		**(1,130,413)**	(2,148,414)
المستحق إلى أطراف ذات صلة		**617,477**	(3,562,635)
عقارات للمتاجرة		**6,589,740**	(4,613,470)
دفعات مقدمة من العملاء		**494,806**	37,466,715
المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين		**(123,886)**	(111,539)
صافي النقد من أنشطة التشغيل		**10,479,411**	26,534,690
أنشطة الاستثمار			
شراء ممتلكات ومعدات		**(901,655)**	(145,989)
إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ		**(2,470,730)**	(3,559,117)
إضافات إلى عقارات قيد التطوير		-	(1,437,204)
إضافات إلى عقارات استثمارية	13	**(1,596,913)**	(130,227)
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		**(85,297,986)**	(60,917,830)
المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		**71,370,945**	59,932,478
استرداد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**1,506,252**	-
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(837,086)**	(9,187,692)
المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**264,556**	3,036,294
إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة		-	(313,807)
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	11	**36,516**	37,265
ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر		**(220,000)**	2,175,487
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة		**1,459,518**	429,660
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		**(16,686,583)**	(10,080,682)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

	إيضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أنشطة التمويل			
صافي التغير في القروض		**14,457,022**	6,418,921
تكاليف تمويل مدفوعة		**(6,913,574)**	(7,035,397)
المسدد عن التزامات الإيجار		**-**	(8,232,000)
صافي الحركة على أسهم الخزينة		**(64,794)**	7,615,360
المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة		**-**	876,761
توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة		**(229,709)**	-
توزيعات أرباح مدفوعة		**-**	(58,203)
صافي النقد من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل		**7,248,945**	(414,558)
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل		**1,041,773**	16,039,450
تعديلات عملات أجنبية		**(944,737)**	487,114
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	7	**26,512,760**	4,957,210
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	7	**26,609,796**	21,483,774
المعاملات المادية غير النقدية:			
الاستثمار في الشركات الزميلة	11.2	**(31,179,245)**	(16,325,237)
ربح من صفقة شراء شركة زميلة		**-**	10,123,409
استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	8.2	**4,510,150**	6,201,828
استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	12	**26,669,095**	-

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التى تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرةً أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرةً أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التى تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

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

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 نوفمبر 2026.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقا لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. برأي ادارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 والإفصاحات حولها.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري اعتبار من 1 يناير 2026 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولم يدخل حيز التنفيذ بعد.

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات التي تسري على الفترة الحالية:

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

تتناول تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاثة تغييرات، ويتطلب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي دون إجراء تعديل على الفترات السابقة لإظهار تطبيق هذه التعديلات، إلا أنه يجوز القيام بذلك فقط في حال كان ذلك ممكنا بدون استخدام الإدراك اللاحق.

(أ) إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي يتم تسديده عن طريق التحويل الإلكتروني، والذي بموجبه يجوز للمنشآت أن تعتبر أي التزام مالي (أو جزء منه) سيتم تسديده نقدًا باستخدام نظام دفع إلكتروني مستوفى قبل تاريخ الاستحقاق إذا تم استيفاء معايير محددة. يجب على المنشأة، التي تختار تطبيق خيار إلغاء الاعتراف، أن تطبقه على جميع عمليات التسوية التي تتم عبر نفس نظام الدفع الإلكتروني.

(ب) تصنيف الأصول المالية استنادا إلى أ) الشروط التعاقدية التي تتسق مع ترتيبات الإقراض الأساسية، ب) الأصول المحملة بوصف عدم حق الرجوع والتي قد تم توسيع نطاق تعريفها لتشمل أي أصل مالي لديه خصائص عدم حق الرجوع إذا كان الحق النهائي للمنشأة في استلام التدفقات النقدية مقيدا تعاقديا بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و ج) الأدوات المرتبطة تعاقديا والتي قد تم توضيحها، و

(ج) الإفصاحات المتعلقة بـ أ) الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث يتطلب من المنشآت الإفصاح بشكل منفصل عن الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، والأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات المحتفظ بها في نهاية الفترة، و ب) الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية عند وقوع (أو عدم وقوع) حدث طارئ لا يتعلق مباشرة بالتغيرات في مخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية - مجلد 11
يهدف مشروع التحسينات السنوية إلى تحديث عدد من المعايير، ويهدف بشكل أساسي إلى تقديم توضيحات وإزالة حالات التعارض.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي ذاتها المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

5 الإيرادات

	الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)	
	30 سبتمبر 2026	30 سبتمبر 2025	**30 سبتمبر 2026**	30 سبتمبر 2025
	د.ك	د.ك	**د.ك**	د.ك
توقيت الاعتراف بالإيرادات:				
على مدار الوقت	**13,445,596**	7,592,737	**48,073,319**	24,698,393
في نقطة زمنية محددة	**632,465**	822,052	**2,444,405**	3,486,551
	14,078,061	8,414,789	**50,517,724**	28,184,944

	الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)	
	30 سبتمبر 2026	30 سبتمبر 2025	**30 سبتمبر 2026**	30 سبتمبر 2025
	د.ك	د.ك	**د.ك**	د.ك
بيان الإيرادات حسب النوع:				
إيرادات تأجير عقارات	**9,023,934**	7,864,721	**26,056,657**	26,528,662
بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة	**3,794,774**	-	**21,586,351**	-
إيرادات الخدمات	**1,259,353**	550,068	**2,874,716**	1,656,282
	14,078,061	8,414,789	**50,517,724**	28,184,944

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

6 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة العائد لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

	الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)	
	30 سبتمبر 2026	30 سبتمبر 2025	**30 سبتمبر 2026**	30 سبتمبر 2025
ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)	**2,885,407**	5,076,057	**10,150,276**	10,131,870
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)	**1,287,778,398**	1,113,762,405	**1,287,752,373**	1,112,261,255
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**2.24**	4.56	**7.88**	9.11

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة ليظهر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (إيضاح 22). إن ربحية السهم لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2025 قد بلغت 4.88 فلس و 9.75 فلس على التوالي، وذلك قبل التسوية بأثر رجعي.

7 النقد والنقد المعادل

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
النقد وأرصدة لدى البنوك	**31,014,005**	30,796,196	26,268,882
نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير	**469,661**	669,870	394,622
الودائع لأجل	**220,000**	-	-
النقد والنقد المعادل	**31,703,666**	31,466,066	26,663,504
ناقصًا:			
مستحق إلى البنوك (إيضاح 7.1)	**(4,853,293)**	(4,932,729)	(5,137,845)
أرصدة بنكية محتجزة	**(20,577)**	(20,577)	(41,885)
ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر	**(220,000)**	-	-
النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	**26,609,796**	26,512,760	21,483,774

7.1 إن هذا يمثل الرصيد القائم من التسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من قبل بنوك محلية في شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% (31 ديسمبر 2025 و 30 سبتمبر 2025: 0.75% - 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن تسهيلات سحب على المكشوف مضمونة برهن عقارات استثمارية معينة (إيضاح 13).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أوراق مالية محلية مسعرة	**643,500**	6,394,860	8,869,128
أوراق مالية محلية غير مسعرة	**43,880**	43,889	91,517
أوراق مالية أجنبية مسعرة	**17,131**	12,995	10,990
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	**7,370,825**	7,288,232	7,587,518
صناديق مدارة	**10,169,910**	9,224,548	5,037,754
	18,245,246	22,964,524	21,596,907

8.1 يتم رهن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية لا شيء (31 ديسمبر 2025: 5,576,185 د.ك و 30 سبتمبر 2025: لا شيء) مقابل قروض (إيضاح 16).

8.2 خلال الفترة، تم إعادة تصنيف أوراق مالية لأسهم محلية مسعرة، تبلغ قيمتها 4,510,150 د.ك، إلى استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 11.2).

8.3 يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنه ضمن إيضاح 23.2.

9 الذمم المدينة والأصول الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول المالية			
الذمم المدينة	**12,648,813**	11,451,883	13,536,907
تأمينات قابلة للاسترداد	**1,077,850**	1,064,136	2,490,655
أصول أخرى	**5,372,936**	3,133,936	4,105,605
	19,099,599	15,649,955	20,133,167
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	**(6,365,133)**	(6,365,133)	(5,818,734)
	12,734,466	9,284,822	14,314,433
الأصول غير المالية			
مصاريف مؤجلة (إيضاح 9.1)	**21,961,448**	19,819,002	-
دفعات مقدمة لمقاولين وموردين	**2,188,726**	3,523,397	15,348,938
دفعات مقدمة لشراء استثمارات (إيضاح 9.2)	**2,322,768**	-	-
إيجارات مدفوعة مقدماً	**4,045,000**	-	-
أصول أخرى	**135,567**	190,116	192,392
	30,653,509	23,532,515	15,541,330
	43,387,975	32,817,337	29,855,763

9.1 تمثل المصاريف المؤجلة التكاليف المتكبدة للحصول على عقود مع العملاء، ويتم إطفاؤها على مدى الفترة التي يتم خلالها الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

9.2 إن الدفعات المقدمة لشراء استثمارات تتضمن دفعة مقدمة بقيمة 1,939,568 د.ك مسددة مقابل حصة المجموعة في الاستحواذ على حصة في قطعة أرض في أبوظبي، بشكل مشترك مع طرف ذي صلة، بإجمالي مقابل يخص المجموعة يعادل 12,435,097 د.ك. كما في تاريخ التقرير، لم يكن قد تم استكمال الاستحواذ، كما لم تكن الملكية القانونية للأرض قد انتقلت بعد.

9.3 إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 عقارات للمتاجرة

فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
عقارات مُطورة			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**9,603,127**	15,419,790	15,419,790
استبعادات خلال الفترة/ السنة	-	(3,135,193)	-
المحول إلى عقارات إستثمارية	-	(2,638,441)	-
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	-	(43,029)	-
	9,603,127	9,603,127	15,419,790
مخصص انخفاض في القيمة	**(1,451,230)**	(1,451,230)	(1,451,230)
	8,151,897	8,151,897	13,968,560
عقارات قيد التطوير			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**27,383,685**	23,214,029	23,214,029
إضافات خلال الفترة/ السنة	**6,415,049**	4,169,656	4,613,470
المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/ السنة	**(13,004,789)**	-	-
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	**329,983**	-	(310,952)
	21,123,928	27,383,685	27,516,547
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**29,275,825**	35,535,582	41,485,107

10.1 تقع العقارات المحتفظ بها للمتاجرة الخاصة بالمجموعة في لبنان والإمارات العربية المتحدة.

11 الاستثمار في الشركات الزميلة

11.1 فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة	**32,626,021**	11,678,960	11,678,960
إضافات/ المساهمة في رأس المال	**31,179,245**	19,228,645	16,639,044
حصة في النتائج	**1,286,491**	2,168,597	135,350
توزيعات الأرباح	**(36,516)**	(37,266)	(37,265)
الحصة من الخسارة الشاملة الأخرى	-	(759,494)	-
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	**174,310**	346,579	-
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**65,229,551**	32,626,021	28,416,089

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة

11.2 خلال الفترة، قامت المجموعة بشراء أسهم إضافية في شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع ("شركة ايفا للفنادق والمنتجعات") مما أدى إلى زيادة حصة ملكيتها إلى 12.99%. بناءً على تقييم الإدارة للحقائق والظروف ذات الصلة، توصلت الإدارة إلى أن المجموعة لديها القدرة على ممارسة تأثير هام على شركة ايفا للفنادق والمنتجعات. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثمارها في شركة ايفا للفنادق والمنتجعات كاستثمار في شركة زميلة.

وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثمارها في شركة ايفا للفنادق والمنتجعات من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاحي 8 و 12) إلى استثمار في شركة زميلة، بقيمة دفترية أولية تبلغ 31,179,245 د.ك، والتي تمثل قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف.

نتج عن إعادة تصنيف الاستثمار كشركة زميلة شهرة مؤقتة بمبلغ 23,166,746 د.ك، والتي تم إدراجها ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة. فيما يلي القيم العادلة المؤقتة لصافي الأصول المحققة للشركة الزميلة كما في تاريخ إعادة التصنيف:

	د.ك
إجمالي الأصول	**197,743,094**
إجمالي الخصوم	**107,006,390**
حقوق الملكية	**90,736,704**
الحصص غير المسيطرة	**(29,035,856)**
حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركات الزميلة	**61,700,848**
القيمة العادلة للاستثمار في تاريخ إعادة التصنيف	**31,179,245**
الحصة في صافي الأصول	**(8,012,499)**
شهرة مدرجة في القيمة الدفترية للشركة الزميلة	**23,166,746**

قامت إدارة المجموعة بتحديد القيم العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحققة للشركة الزميلة والمستخدمة في احتساب حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة لصافي أصول الشركة الزميلة المحققة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه والشهرة الناتجة للمراجعة في غضون اثني عشر شهرًا من تاريخ الاستحواذ.

11.3 يتم رهن استثمارات في شركات زميلة بقيمة دفترية تبلغ 21,364,354 د.ك مقابل قروض (إيضاح 16).

12 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أوراق مالية محلية مسعرة	**50,162,618**	67,409,424	49,318,836
أوراق مالية محلية غير مسعرة	**5,700,941**	5,850,592	5,039,906
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	**14,559,694**	13,465,217	12,040,420
أدوات الدين	**6,594,412**	6,581,760	6,490,901
صناديق مدارة	**9,045,386**	8,354,636	6,214,628
	86,063,051	101,661,629	79,104,691

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12 تابع/ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقًا لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقًا مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل.

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2025 و 30 سبتمبر 2025: 9%).

يتم رهن أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 10,658,147 د.ك (31 ديسمبر 2025: 32,092,955 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 33,031,309 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 16).

خلال الفترة، تم إعادة تصنيف أوراق مالية لأسهم محلية مسعرة، تبلغ قيمتها 26,669,095 د.ك، إلى استثمار في شركات زميلة (إيضاح 11.2). وبناءً على ذلك، تم تحويل تعديل القيمة العادلة التراكمي المعترف به سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتعلق بهذا الاستثمار، والبالغ 15,980,794 د.ك، إلى الأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية خلال الفترة الحالية.

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنها في إيضاح 23.2.

13 العقارات الاستثمارية

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
عقارات مملوكة			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**269,923,186**	251,966,916	251,966,916
إضافات خلال الفترة/ السنة	**1,596,913**	1,793,307	113,771
المحول من عقارات للمتاجرة	**-**	2,638,441	-
المحول من عقارات قيد التطوير	**-**	5,002,632	-
التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة	**-**	9,045,816	-
تعديلات ترجمة عملة أجنبية	**706,786**	(523,926)	(518,238)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**272,226,885**	269,923,186	251,562,449
عقارات مؤجرة			
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**-**	9,335,540	9,335,540
إضافات خلال الفترة/ السنة	**-**	-	16,456
التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة	**-**	(9,335,540)	(5,712,750)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**-**	-	3,639,246
إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**272,226,885**	269,923,186	255,201,695

13.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة فيما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الكويت	**189,883,860**	189,781,895	186,373,987
الإمارات العربية المتحدة	**80,828,213**	78,626,479	67,298,698
بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى	**1,514,812**	1,514,812	1,529,010
	272,226,885	269,923,186	255,201,695

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 تابع/ العقارات الاستثمارية

13.2 يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 247,233,438 د.ك (31 ديسمبر 2025: 244,929,739 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 226,955,209 د.ك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 16 و 7).

13.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات المؤجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة - الكويت. كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت هذه العقود قد انتهت مدتها. ومع ذلك، فقد وجهت وزارة المالية المجموعة للاستمرار في إدارة وتشغيل وصيانة هذه العقارات إلى حين صدور قرار مناسب من لجنة أملاك الدولة بشأن العقارات المستأجرة.

14 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الخصوم المالية			
الذمم الدائنة	**5,194,951**	4,648,036	4,233,417
فوائد مستحقة	**2,443,665**	2,171,496	2,244,054
مصاريف واجازات مستحقه	**3,936,392**	3,525,123	3,162,268
مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية	**2,470,880**	2,191,253	2,060,464
مخصص الزكاة	**1,096,361**	980,049	942,847
مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**411,671**	320,999	202,207
توزيعات أرباح مستحقة	**1,264,463**	1,494,172	1,258,842
تأمينات قابلة للاسترداد	**2,222,505**	2,132,828	2,340,246
محجوز الضمان الدائن	**966,871**	668,556	-
الخصوم الأخرى	**1,390,130**	1,859,480	1,290,742
	21,397,889	19,991,992	17,735,087
الخصوم غير المالية			
مقدم إيجار	**346,455**	416,693	348,070
الخصوم الأخرى	**741,361**	763,768	1,699,314
	1,087,816	1,180,461	2,047,384
	22,485,705	21,172,453	19,782,471

15 دفعات مقدمة من العملاء

إن الدفعات المقدمة من العملاء تعد بمثابة التزامات عقود، وهي تمثل المبالغ المستلمة من العملاء والتي لم يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بها بعد. فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	**38,182,950**	-	-
دفعات مقدمًا مستلمة خلال الفترة/ السنة	**22,081,157**	38,095,336	37,466,715
إيرادات مثبتة خلال الفترة/ السنة	**(21,586,351)**	-	-
تعديل سعر الصرف	**124,031**	87,614	(244,391)
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	**38,801,787**	38,182,950	37,222,324

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 تابع/ دفعات مقدمة من العملاء

الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة تتعلق بمشروع "تلال الطي هيلز" الكائن في الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن مشروع تلال الطي هيلز هو مشروع تطوير سكني بارز في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، تم تطويره من قبل المجموعة بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجعات (طرف ذو صلة).

16 القروض

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
التمويل الإسلامي الدائن (1)	**179,768,794**	182,043,797	182,918,796
قروض لأجل (2)	**66,194,008**	48,975,846	46,439,286
المجموع	**245,962,802**	231,019,643	229,358,082
القروض بالدينار الكويتي	**205,312,028**	190,670,220	190,305,161
قروض بعملات أخرى	**40,650,774**	40,349,423	39,052,921
المجموع	**245,962,802**	231,019,643	229,358,082

تستحق القروض السداد كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
خلال سنة واحدة	**32,834,143**	17,086,122	25,376,096
أكثر من سنة	**213,128,659**	213,933,521	203,981,986
	245,962,802	231,019,643	229,358,082

1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:
- مرابحات دائنة قائمة ووكالة دائنة وتورق دائنة بمبلغ 179,768,794 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 0.75% و 1.5% (31 ديسمبر 2025 و 30 سبتمبر 2025: يتراوح بين 0.75% و 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 1 مايو 2039.

2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
- قروض لأجل قائمة بمبلغ 40,650,774 د.ك تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، وتحمل متوسط معدل فائدة إيبور + 2.375% سنويًا بالإضافة إلى علاوة مخاطر (بحد أدنى 4%)، وتستحق السداد على مدى فترة تتراوح بين 8 و 12 سنة حتى عام 2036.

- قروض لأجل قائمة بمبلغ 5,543,234 د.ك، تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 1.5% (31 ديسمبر 2025: 1.5% و 30 سبتمبر 2025: 0.75% - 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 يونيو 2030.

- قرض لأجل متجدد قائم بمبلغ 20,000,000 د.ك تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من بنك محلي، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 1% (31 ديسمبر 2025: 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ويستحق السداد على دفعة واحدة بتاريخ 31 يناير 2027.

إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية لدى المجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والاستثمارات في الشركات الزميلة (إيضاحات 12 و 13 و 11).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 رأس المال

كما في 30 سبتمبر 2026، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,297,575,982 سهما بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2025: 1,224,128,285 سهما بقيمة 100 فلس للسهم و 30 سبتمبر 2025: يتكون رأس المال المصرح به من 1,224,128,285 سهما، ويتكون رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل من 1,064,459,379 سهما بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

خلال الفترة، تمت زيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 73,447,697 سهمًا من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم منحة للمساهمين، على النحو المعتمد من قبل الجمعية العامة غير العادية للمساهمين (إيضاح 22). تم اعتماد زيادة رأس المال من جانب الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 1 يونيو 2026.

18 أسهم الخزينة

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
عدد أسهم الخزينة	**8,598,785**	8,625,590	7,794,603
نسبة الملكية	**%0.663**	%0.705	%0.73
القيمة السوقية (د.ك)	**3,095,563**	3,277,724	2,954,155
التكلفة (د.ك)	**3,018,466**	3,334,958	3,011,892

إن احتياطيات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

19 بنود أخرى لحقوق الملكية

	احتياطي أسهم خزينة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	المجموع د.ك
الأرصدة في 1 يناير 2026 (مدققة)	**13,102,139**	**518,046**	**8,866,334**	**22,486,519**
خسارة بيع أسهم خزينة	**(381,286)**	-	-	**(381,286)**
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	**(1,560,657)**	**(1,560,657)**
أرباح من إعادة تصنيف أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	**(15,980,794)**	**(15,980,794)**
خسائر شاملة أخرى:				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	**(2,856,525)**	**(2,856,525)**
فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	-	**(311,993)**	-	**(311,993)**
الأرصدة في 30 سبتمبر 2026 (غير مدقق)	**12,720,853**	**206,053**	**(11,531,642)**	**1,395,264**
الأرصدة في 1 يناير 2025 (مدققة)	9,571,049	364,780	15,727,941	25,663,770
أرباح من بيع أسهم خزينة	3,491,570	-	-	3,491,570
ربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(94,746)	(94,746)
(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	(4,954,261)	(4,954,261)
فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية	-	280,313	-	280,313
الأرصدة في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)	13,062,619	645,093	10,678,934	24,386,646

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
أرصدة ومعاملات مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:			
المستحق من أطراف ذات صلة	**18,060,790**	13,063,611	16,100,961
المستحق إلى أطراف ذات صلة	**2,598,302**	1,980,825	2,109,211
إضافات على عقارات محتفظ بها للمتاجرة	**3,059,956**	3,049,171	-
المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية	**5,754**	6,179	334,989

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 4,367,740 د.ك (31 ديسمبر 2025: 4,867,360 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 4,762,983 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 11,312,068 د.ك (31 ديسمبر 2025: 10,542,828 د.ك و 30 سبتمبر 2025: 1,394,987 د.ك).

	الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)	
	30 سبتمبر 2026 د.ك	30 سبتمبر 2025 د.ك	**30 سبتمبر 2026 د.ك**	30 سبتمبر 2025 د.ك
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:				
إيرادات تشغيل - إيرادات تأجير عقارات	**867,675**	694,077	**2,557,639**	2,415,157
تكاليف تشغيل - مصاريف تشغيل عقارات	**188,307**	193,658	**578,220**	779,968
مصاريف بيع وعمومية وإدارية	**98,492**	98,492	**295,476**	295,476
مكافأة الإدارة العليا:				
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**76,837**	76,837	**230,511**	230,511
مكافأة نهاية خدمة الموظفين	**2,914**	2,914	**8,742**	8,742

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21 تحليل القطاعات

تعمل المجموعة في قطاعات العقارات والاستثمار والخدمات. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي النتائج للأنشطة:

	العقارات	الاستثمار	الخدمات	غير مخصصة	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)					
إجمالي الإيرادات	**24,280,969**	**3,419,189**	**958,529**	**711,277**	**29,369,964**
نتائج الفترة	**14,923,730**	**3,419,189**	**958,529**	**(6,130,880)**	**13,170,568**
إجمالي الأصول	**402,760,372**	**169,537,848**	**6,136,329**	**295,351**	**578,729,900**
إجمالي الخصوم	**245,860,870**	**61,287,504**	**8,193,875**	**1,321,016**	**316,663,265**
صافي الأصول	**156,899,502**	**108,250,344**	**(2,057,546)**	**(1,025,665)**	**262,066,635**
31 ديسمبر 2025 (مدققة)					
إجمالي الأصول	390,850,878	157,252,174	3,178,825	311,175	551,593,052
إجمالي الخصوم	234,691,011	57,532,259	5,705,692	1,324,584	299,253,546
صافي الأصول	156,159,867	99,719,915	(2,526,867)	(1,013,409)	252,339,506
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)					
إجمالي الإيرادات	13,072,403	14,497,379	233,290	2,568,587	30,371,659
نتائج الفترة	3,792,952	14,497,379	233,290	(2,024,154)	16,499,467
إجمالي الأصول	378,267,811	129,117,687	2,970,063	253,481	510,609,042
إجمالي الخصوم	231,346,674	57,004,802	5,258,464	1,301,533	294,911,473
صافي الأصول	146,921,137	72,112,885	(2,288,401)	(1,048,052)	215,697,569

22 الجمعية العامة للمساهمين

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 21 مايو 2026 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة مصدرة بواقع 6% (2024: 6%) إلى مساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الادارة بمبلغ 60,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2024: 60,000 د.ك).

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 21 مايو 2026 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 122,412,829 د.ك إلى 129,757,598 د.ك وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 6%.

23 قياس القيمة العادلة

23.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو خصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار)؛ و
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير ملحوظة).

23.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
الأصول المالية:			
بالتكلفة المطفأة:			
المستحق من أطراف ذات صلة	**18,060,790**	13,063,611	16,100,961
الذمم المدينة والأصول الأخرى	**12,734,466**	9,284,822	14,314,433
النقد والنقد المعادل	**31,703,666**	31,466,066	26,663,504
بالقيمة العادلة:			
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**18,245,246**	22,964,524	21,596,907
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**86,063,051**	101,661,629	79,104,691
	166,807,219	178,440,652	157,780,496
الخصوم المالية:			
بالتكلفة المطفأة			
مستحق إلى البنوك	**4,853,293**	4,932,729	5,137,845
المستحق إلى أطراف ذات صلة	**2,598,302**	1,980,825	2,109,211
الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	**21,397,889**	19,991,992	17,735,087
التزامات الإيجار	**640,351**	640,351	-
القروض	**245,962,802**	231,019,643	229,358,082
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	**1,321,025**	1,324,595	1,301,540
	276,773,662	259,890,135	255,641,765

ترى الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	**643,500**	-	-	**643,500**
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	**43,880**	**43,880**
أوراق مالية أجنبية مسعرة	**17,131**	-	-	**17,131**
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	**7,370,825**	**7,370,825**
صناديق مدارة	-	**10,169,910**	-	**10,169,910**
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	**50,162,618**	-	-	**50,162,618**
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	**5,700,941**	**5,700,941**
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	**14,559,694**	**14,559,694**
أدوات الدين	-	-	**6,594,412**	**6,594,412**
صندوق مدار	-	**9,045,386**	-	**9,045,386**
	50,823,249	**19,215,296**	**34,269,752**	**104,308,297**

31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	6,394,860	-	-	6,394,860
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	43,889	43,889
أوراق مالية أجنبية مسعرة	12,995	-	-	12,995
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	7,288,232	7,288,232
صناديق مدارة	-	9,224,548	-	9,224,548
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	67,409,424	-	-	67,409,424
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	5,850,592	5,850,592
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	13,465,217	13,465,217
أدوات الدين	-	-	6,581,760	6,581,760
صناديق مدارة	-	8,354,636	-	8,354,636
	73,817,279	17,579,184	33,229,690	124,626,153

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	8,869,128	-	-	8,869,128
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	91,517	91,517
أوراق مالية أجنبية مسعرة	10,990	-	-	10,990
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	7,587,518	7,587,518
صناديق مدارة	-	5,037,754	-	5,037,754
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
أوراق مالية محلية مسعرة	49,318,836	-	-	49,318,836
أوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	5,039,906	5,039,906
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	-	-	12,040,420	12,040,420
أدوات الدين	-	-	6,490,901	6,490,901
صندوق مدار	-	6,214,628	-	6,214,628
	58,198,954	11,252,382	31,250,262	100,701,598

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
	د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد الافتتاحي	**33,229,690**	35,036,451	35,036,451
إضافات	**4,130,819**	3,018,412	293,212
عمليات الاستبعاد	**(3,090,757)**	-	-
إعادة تصنيف إلى استثمار في شركات زميلة	-	(6,201,828)	(6,201,828)
التغير في القيمة العادلة	-	1,376,655	2,122,427
الرصيد الختامي	**34,269,752**	33,229,690	31,250,262

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية. لم يطرأ أي تغيير على طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

24 الالتزامات والارتباطات الطارئة

إن الالتزامات الطارئة تمثل خطابات ضمان وارتباطات رأسمالية في تاريخ المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

	30 سبتمبر 2026 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) د.ك
خطابات ضمان مُصدرة	**16,151,895**	16,011,845	16,011,845
الالتزامات الرأسمالية	**78,349,058**	17,259,414	17,380,705
	94,500,953	33,271,259	33,392,550

تمثل الالتزامات الرأسمالية التزامات متعلقة بتطوير عقارات للمتاجرة والاستحواذ على أرض في أبو ظبي.

25 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية. ويتضمن ذلك مبلغ 49,773,229 درهم إماراتي، ما يعادل 4,131,236 د.ك، يتعلق بتكاليف التسجيل، والتي سبق عرضها ضمن عقارات للمتاجرة في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025. إن هذه التكاليف تمثل تكاليف الحصول على عقود، ومن الأنسب عرضها ضمن الذمم المدينة وأصول أخرى كمصاريف مؤجلة. وبناءً عليه، فقد تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة كما في 31 ديسمبر 2025 لتتفق مع عرض الفترة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول أو صافي حقوق الملكية أو صافي نتائج الفترة المفصح عنها سابقًا.

26 التطورات الجيوسياسية

درست الإدارة التطورات الجيوسياسية الجارية في بعض مناطق الشرق الأوسط وأثرها المحتمل على البيئة الاقتصادية الإقليمية. قامت الإدارة بتقييم الأثر المحتمل لهذه التطورات على عمليات المجموعة ومركزها المالي، بما في ذلك أنشطتها في مجال التطوير العقاري والعمليات الفندقية والمحفظة الاستثمارية وسيولتها المالية وتقييمات الأصول وتحصيلات العملاء. كما اشتمل التقييم على دراسة المؤشرات الاقتصادية العامة، ومنها توجهات وثقة السوق وأوضاع التمويل ومسارات تكاليف البناء والتشييد.

واستناداً إلى هذا التقييم، لم يتبين للإدارة وجود أي تأثير جوهري سلبي على عمليات المجموعة أو سيولتها المالية أو تقييمات أصولها أو قدرتها على الاستمرار في أنشطتها التطويرية والاستثمارية بحسب الخطط الموضوعة. وقد درست الإدارة أيضاً ما إذا كانت حالة عدم اليقين الاقتصادي السائدة قد أدت إلى وجود مؤشرات إضافية لانخفاض القيمة أو تتطلب إجراء تغييرات على التقديرات المحاسبية الهامة، وتوصلت إلى عدم الحاجة لإجراء أي تعديلات جوهرية على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أو إدراج إفصاحات إضافية فيها. وتواصل المجموعة مراقبة التطورات في المنطقة، وستتخذ الإجراءات المناسبة، عند اللزوم، للتخفيف من أي أثر محتمل على عملياتها ومركزها المالي وأدائها المستقبلي.