

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت
31 مارس 2026 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
8-7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
24 - 9	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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 31 مارس 2026 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة 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.

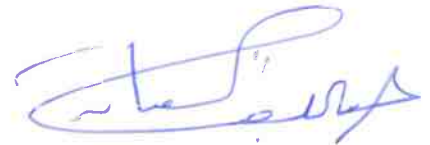
الاستنتاج

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

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبدالله محمد العياني (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

14 مايو 2026

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
9,490,308	23,837,116	5	الإيرادات
(2,771,722)	(12,325,798)	6	تكلفة الإيرادات
6,718,586	11,511,318		إجمالي الإيرادات
(1,904,250)	-	14	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
2,174,940	431,922		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
101,668	1,156,336		إيرادات توزيعات أرباح
47,899	909,150	12	حصة من نتائج شركات زميلة
2,183,014	-		رد التزامات انتفت الحاجة إليها
149,088	140,037		إيرادات أخرى
9,470,945	14,148,763		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,013,277)	(1,643,204)		مصاريف بيع وعمومية وإدارية
(2,971,428)	(3,083,450)		تكاليف التمويل
(3,984,705)	(4,726,654)		
5,486,240	9,422,109		ربح الفترة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
(8,412)	(633,842)		الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية
5,477,828	8,788,267		ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(212,825)	(362,887)		مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية وللزكاة
5,265,003	8,425,380		ربح الفترة
			ربح الفترة الخاص بـ:
4,036,105	6,449,291		مالكي الشركة الأم
1,228,898	1,976,089		الحصص غير المسيطرة
5,265,003	8,425,380		ربح الفترة
3.88	5.32	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
5,265,003	8,425,380	ربح الفترة
		(الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى:
827,724	(10,933,756)	ينود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع صافي التغيير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(40,151)	(25,781)	ينود بجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
787,573	(10,959,537)	إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
6,052,576	(2,534,157)	إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة
4,823,678	(4,535,181)	إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة الخاصة بـ:
1,228,898	2,001,024	مالكي الشركة الأم
6,052,576	(2,534,157)	الحصص غير المسيطرة إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
				الأصول
19,006,321	31,466,066	27,172,998	8	النقد والنقد المعادل
20,013,317	22,964,524	22,932,541	9	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
21,062,536	32,817,337	36,966,965	10	الذمم المدينة والأصول الأخرى
17,250,061	13,063,611	13,884,987	20	المستحق من أطراف ذات صلة
38,230,491	35,535,582	30,108,918	11	عقارات للمتاجرة
11,726,859	32,626,021	33,651,740	12	الاستثمار في الشركات الزميلة
83,598,679	101,661,629	100,821,296	13	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,870,719	8,992,185	9,623,374		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,842,333	-	-		عقارات قيد التطوير
260,071,333	269,923,186	271,272,047	14	العقارات الاستثمارية
2,742,722	2,542,911	2,673,346		الممتلكات والمعدات
479,415,371	551,593,052	549,108,212		إجمالي الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
5,416,652	4,932,729	4,853,293		مستحق إلى البنوك
3,891,822	1,980,825	1,759,457	20	المستحق إلى أطراف ذات صلة
20,430,357	21,172,453	23,917,030	15	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
20,528,835	38,182,950	33,717,788	16	دفعات مقدمة من العملاء
3,420,000	640,351	640,351		التزامات الإيجار
223,580,271	231,019,643	235,401,379	17	القروض
1,242,121	1,324,595	1,328,124		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
278,510,058	299,253,546	301,617,422		إجمالي الخصوم
				حقوق الملكية
100,420,696	122,412,829	122,412,829		رأس المال
3,425,191	19,392,082	19,392,082		علاوة إصدار الأسهم
(9,697,731)	(3,334,958)	(5,304,248)	18	أسهم الخزينة
29,725,313	32,910,719	32,910,719		الاحتياطيات الإلزامية والاختيارية
28,350,703	22,486,519	11,658,232	19	بنود أخرى لحقوق الملكية
31,150,283	33,018,679	39,196,225		الأرباح المرحلة
183,374,455	226,885,870	220,265,839		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
17,530,858	25,453,636	27,224,951		الحصص غير المسيطرة
200,905,313	252,339,506	247,490,790		إجمالي حقوق الملكية
479,415,371	551,593,052	549,108,212		إجمالي الخصوم وحقوق الملكية


طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بالملكي الشركة الأم							
		المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الاحتياطات الإيجابية والاختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
252,339,506	25,453,636	226,885,870	33,018,679	22,486,519	32,910,719	(3,334,958)	19,392,082	122,412,829	الرصيد في 1 يناير 2026 (مدقق)
(6,982,841)	-	(6,982,841)	-	-	-	(6,982,841)	-	-	شراء أسهم خزينة
4,897,991	-	4,897,991	-	(115,560)	-	5,013,551	-	-	بيع أسهم خزينة
(229,709)	(229,709)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(2,314,559)	(229,709)	(2,084,850)	-	(115,560)	-	(1,969,290)	-	-	إجمالي المعاملات مع الملاك
8,425,380	1,976,089	6,449,291	6,449,291	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(10,959,537)	24,935	(10,984,472)	-	(10,984,472)	-	-	-	-	(الخسائر) / الأرباح الشاملة الأخرى للفترة
(2,534,157)	2,001,024	(4,535,181)	6,449,291	(10,984,472)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) / الأرباح الشاملة للفترة
-	-	-	(271,745)	271,745	-	-	-	-	خسارة ناتجة عن استعمال أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الأخر
247,490,790	27,224,951	220,265,839	39,196,225	11,658,232	32,910,719	(5,304,248)	19,392,082	122,412,829	الرصيد في 31 مارس 2026 (غير مدقق)

إن الأيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم						
	د.ك	د.ك	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى	الاحتياطيات الإيجابية والاختيارية	أسهم الخزينة	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال
195,379,929	16,301,960	179,077,969	26,978,681	25,663,770	29,725,313	(7,135,682)	3,425,191	100,420,696	الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)
(27,138,980)	-	(27,138,980)	-	-	-	(27,138,980)	-	-	شراء أسهم خزينة
26,611,788	-	26,611,788	-	2,034,857	-	24,576,931	-	-	بيع أسهم خزينة
(527,192)	-	(527,192)	-	2,034,857	-	(2,562,049)	-	-	إجمالي المعاملات مع الملاك
5,265,003	1,228,898	4,036,105	4,036,105	-	-	-	-	-	ربح الفترة
787,573	-	787,573	-	787,573	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
6,052,576	1,228,898	4,823,678	4,036,105	787,573	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	135,497	(135,497)	-	-	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة المعادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
200,905,313	17,530,858	183,374,455	31,150,283	28,350,703	29,725,313	(9,697,731)	3,425,191	100,420,696	الرصيد في 31 مارس 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 24 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
5,265,003	8,425,380		ربح الفترة
			التعديلات:
183,713	105,200		الاستهلاك
2,971,428	3,083,450		تكاليف التمويل
1,904,250	-	14	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(47,899)	(909,150)	12	حصة من نتائج شركات زميلة
(2,174,940)	(431,922)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(101,668)	(1,156,336)		إيرادات توزيعات أرباح
(2,183,014)	-		رد التزامات انتفت الحاجة إليها
70,732	3,529		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,887,605	9,120,151		
			التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(5,792,061)	(3,093,509)		الذمم المدينة والأصول الأخرى
(2,725,256)	(821,376)		المستحق من أطراف ذات صلة
692,546	1,237,780		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
(1,780,024)	(221,368)		المستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,047,902)	5,756,588		عقارات للمتاجرة
20,528,835	(4,589,192)		دفعات مقدمة من العملاء
15,763,743	7,389,074		صافي النقد من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(28,420)	(235,635)		شراء ممتلكات ومعدات
(919,617)	(631,189)		إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(6,513)	-		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(673,127)	(642,075)	14	إضافات إلى عقارات استثمارية
(20,132,907)	(18,822,705)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
20,250,414	8,729,283		الحاصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	1,376,324		استرداد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(837,086)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,175,487	(220,000)		ودائع لأجل تستحق بعد 3 أشهر
101,668	100,217		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
766,985	(11,182,866)		صافي النقد (المستخدم في) / من أنشطة الاستثمار

تابع/ بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
		أنشطة التمويل
232,692	3,895,599	صافي التغير في القروض
(795,634)	(837,687)	نكاليف تمويل مدفوعة
(4,812,000)	-	المسدد عن خصوم الإيجار
(2,562,049)	(2,084,850)	صافي الحركة على أسهم الخزينة
-	(229,709)	توزيعات أرباح مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(17,387)	(738,966)	توزيعات أرباح مدفوعة
(7,954,378)	4,387	صافي النقد من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل
8,576,350	(3,789,405)	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
14,224	(644,227)	تعديلات عملات أجنبية
4,957,210	26,512,760	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
13,547,784	22,079,128	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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 التي 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 مباشرة 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 مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالنسيئ، 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 التي 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 والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزايدات العقارية.
- استغلال الفوائد 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 تشارك 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 مايو 2026.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً 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 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. برأي إدارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ليست بالضرورة مؤشراً 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 التغييرات 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 التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله 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 ممكناً 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 نقداً 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 استناداً 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 مقيداً تعاقدياً بالتدفقات النقدية الناتجة من أصول محددة، و (ج) الأدوات المرتبطة تعاقدياً 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 أرباح أو خسائر القيمة العادلة للأصول المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها خلال الفترة، وأرباح أو خسائر القيمة 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.

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.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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

التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك
8,131,076	22,577,856
1,359,232	1,259,260
9,490,308	23,837,116

توقيت الاعتراف بالإيرادات:
عبر مرور الوقت
في نقطة زمنية محددة

التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك
9,076,120	9,289,520
-	13,897,288
414,188	650,308
9,490,308	23,837,116

بيان الإيرادات حسب النوع:
إيرادات تأجير عقارات
بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
إيرادات الخدمات

6 تكلفة الإيرادات

التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	التلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك
2,206,852	3,199,590
-	8,515,616
564,870	610,592
2,771,722	12,325,798

مصاريف تشغيل عقارات
تكلفة عقارات مباعه محتفظ بها للمتاجرة
تكلفة الخدمات

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة)	الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة)	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
4,036,105	6,449,291	
1,040,579,623	1,213,359,386	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
3.88	5.32	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليظهر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 22). بلغت ربحية السهم 4.12 فلس لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وذلك قبل التعديل بأثر رجعي.

8 النقد والنقد المعادل

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
18,514,085	30,796,196	25,996,113	نقد وأرصدة لدى البنوك
492,236	669,870	956,885	نقد في محافظ استثمارية مدارة من الغير
-	-	220,000	الودائع لأجل
19,006,321	31,466,066	27,172,998	النقد والنقد المعادل
(5,416,652)	(4,932,729)	(4,853,293)	ناقصاً:
(41,885)	(20,577)	(20,577)	مستحق إلى البنوك (إيضاح 8.1)
-	-	(220,000)	أرصدة بنكية محتجزة
			ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
13,547,784	26,512,760	22,079,128	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجموع

8.1 يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنوك محلية على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% (31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 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 14).

9 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
1,074,683	6,394,860	5,292,822	أوراق مالية محلية مسعرة
91,512	43,889	43,875	أوراق مالية محلية غير مسعرة
7,471	12,995	11,831	أوراق مالية أجنبية مسعرة
13,801,834	7,288,232	7,371,216	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,037,817	9,224,548	10,212,797	صناديق مدارة
20,013,317	22,964,524	22,932,541	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 تابع/ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

9.1 يتم رهن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 4,619,487 د.ك (31 ديسمبر 2025: 5,576,185 د.ك و 31 مارس 2025: لا شيء) مقابل قروض (إيضاح 17).

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

10 الذمم المدينة والأصول الأخرى

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية
9,772,021	11,451,883	12,344,691	ذمم مدينة
571,833	1,064,136	1,076,807	تأمينات قابلة للاسترداد
4,571,307	6,179	5,754	المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
2,400,842	3,127,757	3,696,994	أصول أخرى
17,316,003	15,649,955	17,124,246	
(5,818,734)	(6,365,133)	(6,365,133)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
11,497,269	9,284,822	10,759,113	
			الأصول غير المالية
-	19,819,002	21,422,108	مصاريف مؤجلة (إيضاح 10.1)
8,830,611	3,523,397	4,659,694	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
734,656	190,116	126,050	أصول أخرى
9,565,267	23,532,515	26,207,852	
21,062,536	32,817,337	36,966,965	

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

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

11 عقارات للمتاجرة

فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
15,419,790	15,419,790	9,603,127	عقارات مُطورة
-	(3,135,193)	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	(2,638,441)	-	استيعادات خلال الفترة/ السنة
-	(43,029)	-	المحول إلى عقارات استثمارية
-		-	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
15,419,790	9,603,127	9,603,127	
(1,451,230)	(1,451,230)	(1,451,230)	مخصص انخفاض في القيمة
13,968,560	8,151,897	8,151,897	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ عقارات للمتاجرة

تابع/ فيما يلي الحركة على عقارات للمتاجرة:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
23,214,029	23,214,029	27,383,685	عقارات قيد التطوير
1,047,902	4,169,656	2,759,028	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	-	(8,515,616)	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	-	329,924	المحول إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/ السنة
24,261,931	27,383,685	21,957,021	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
38,230,491	35,535,582	30,108,918	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

12 الاستثمار في الشركات الزميلة

فيما يلي الحركة على استثمار في شركات زميلة:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
11,678,960	11,678,960	32,626,021	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
-	19,228,645	-	إضافات/ المساهمة في رأس المال
47,899	2,168,597	909,150	حصة في النتائج
-	(37,266)	-	توزيعات أرباح
-	(759,494)	-	الحصة من الخسارة الشاملة الأخرى
-	346,579	116,569	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
11,726,859	32,626,021	33,651,740	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

13 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
54,032,629	67,409,424	65,248,666	أوراق مالية محلية مسعرة
4,838,709	5,850,592	5,700,939	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,010,052	13,465,217	14,926,859	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,502,661	6,581,760	6,590,196	أدوات الدين
6,214,628	8,354,636	8,354,636	صناديق مدارة
83,598,679	101,661,629	100,821,296	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

13 تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
تم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً 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 متسقاً 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 31 مارس 2025: 9%).

يتم رهن أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 26,890,238 د.ك (31 ديسمبر 2025: 32,092,955 د.ك و 31 مارس 2025: 31,690,063 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 17).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنها في إيضاح 2.3.

14 العقارات الاستثمارية

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
			عقارات مملوكة
251,966,916	251,966,916	269,923,186	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
673,127	1,793,307	642,075	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	2,638,441	-	المحول من عقارات للمتاجرة
-	5,002,632	-	المحول من عقارات قيد التطوير
-	9,045,816	-	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
(16,456)	(523,926)	706,786	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
252,623,587	269,923,186	271,272,047	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			عقارات مؤجرة
9,335,540	9,335,540	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
16,456	-	-	إضافات خلال الفترة/ السنة
(1,904,250)	(9,335,540)	-	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
7,447,746	-	-	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
260,071,333	269,923,186	271,272,047	إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

14.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
190,147,171	189,781,895	189,864,238	الكويت
68,395,151	78,626,479	79,892,997	الإمارات العربية المتحدة
1,529,011	1,514,812	1,514,812	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
260,071,333	269,923,186	271,272,047	

14.2 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 246,278,600 د.ك (31 ديسمبر 2025: 244,929,739 د.ك و 31 مارس 2025: 216,611,294 د.ك) مقابل قروض ومستحق إلى البنوك (إيضاحي 17 و 8).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 تابع/ العقارات الاستثمارية

14.3 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. 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.

15 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
			الخصوم المالية
			الذمم الدائنة
			فوائد مستحقة
			مصاريق واجازات مستحقة
			مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
			مخصص الزكاة
			مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
			توزيعات أرباح مستحقة
			تأمينات قابلة للاسترداد
			محجوز الضمان الدائن
			الخصوم الأخرى
3,384,429	4,648,036	6,021,258	
2,175,794	2,171,496	2,245,763	
4,089,946	3,525,123	4,390,924	
2,428,426	2,191,253	2,374,097	
973,942	980,049	1,024,581	
272,008	320,999	320,318	
1,303,883	2,018,905	1,279,939	
2,211,293	2,132,828	2,957,970	
-	668,556	851,110	
947,440	1,334,747	1,298,521	
17,787,161	19,991,992	22,764,481	
			الخصوم غير المالية
			مقدم إيجار
			الخصوم الأخرى
440,957	416,693	491,553	
2,202,239	763,768	660,996	
2,643,196	1,180,461	1,152,549	
20,430,357	21,172,453	23,917,030	

16 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:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
			الرصيد في بداية الفترة/ السنة
			دفعات مقدماً مستلمة خلال الفترة/ السنة
			إيرادات مثبتة خلال الفترة/ السنة
			تعديل سعر الصرف
			الرصيد في نهاية الفترة/السنة
-	-	38,182,950	
20,528,835	38,095,336	9,308,096	
-	-	(13,897,288)	
-	87,614	124,030	
20,528,835	38,182,950	33,717,788	

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 والمنتجات (طرف ذو صلة).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

			القروض	17
31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك		
184,838,425	182,043,797	180,818,796	التمويل الإسلامي الدائن (1)	
38,741,846	48,975,846	54,582,583	قروض لأجل (2)	
223,580,271	231,019,643	235,401,379	المجموع	
186,004,485	190,670,220	195,326,788	القروض بالدينار الكويتي	
37,575,786	40,349,423	40,074,591	قروض بعملات أخرى	
223,580,271	231,019,643	235,401,379	المجموع	

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
26,601,287	17,086,122	21,954,754	خلال سنة واحدة
196,978,984	213,933,521	213,446,625	أكثر من سنة
223,580,271	231,019,643	235,401,379	

(1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:

- مرابحات دائنة قائمة ووكالة دائنة وتورق دائنة بمبلغ 180,818,796 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 31 مارس 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 40,074,591 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 4,507,992 د.ك، تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 1.5% (31 ديسمبر 2025: 1.5% و 31 مارس 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 10,000,000 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 30 يونيو 2026.

إن القروض مضمونة برهن بعض الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات استثمارية (إيضاحات 9 و 13 و 14).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

أسهم الخزينة			18
31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
29,802,510	8,625,590	14,734,297	عدد أسهم الخزينة
%2.97	%0.705	%1.21	نسبة الملكية
10,043,446	3,277,724	4,862,318	القيمة السوقية (د.ك)
9,697,731	3,334,958	5,304,248	التكلفة (د.ك)

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

بنود أخرى لحقوق الملكية				19
المجموع د.ك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	
22,486,519	8,866,334	518,046	13,102,139	الأرصدة في 1 يناير 2026 (مدققة)
(115,560)	-	-	(115,560)	خسارة بيع أسهم خزينة
271,745	271,745	-	-	خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				خسائر شاملة أخرى:
(10,933,756)	(10,933,756)	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(50,716)	-	(50,716)	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
11,658,232	(1,795,677)	467,330	12,986,579	الأرصدة في 31 مارس 2026 (غير مدققة)
25,663,770	15,727,941	364,780	9,571,049	الأرصدة في 1 يناير 2025 (مدققة)
2,034,857	-	-	2,034,857	أرباح من بيع أسهم خزينة
(135,497)	(135,497)	-	-	ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				دخل/ (خسارة) شاملة أخرى:
827,724	827,724	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(40,151)	-	(40,151)	-	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
28,350,703	16,420,168	324,629	11,605,906	الأرصدة في 31 مارس 2025 (غير مدققة)

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 حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

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

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
17,250,061	13,063,611	13,884,987	أرصدة ومعاملات مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
3,891,822	1,980,825	1,759,457	المستحق من أطراف ذات صلة
804,218	1,918,310	379,068	المستحق إلى أطراف ذات صلة
4,571,307	6,179	5,754	إضافات على عقارات محتفظ بها للمتاجرة
			المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تبلغ 4,277,557 د.ك (31 ديسمبر 2025: 4,867,360 د.ك و 31 مارس 2025: 3,195,237 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تبلغ 11,391,820 د.ك (31 ديسمبر 2025: 10,542,828 د.ك و 31 مارس 2025: 6,541,229 د.ك).

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
1,077,872	843,016	المعاملات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
167,352	145,889	إيرادات تشغيل - إيرادات تأجير عقارات
98,492	98,492	تكاليف تشغيل - مصاريف تشغيل عقارات
		مصاريف بيع وعمومية وإدارية
		مكافأة الإدارة العليا:
76,837	76,837	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
2,914	2,914	مكافأة نهاية خدمة الموظفين

21 تحليل القطاعات

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

العقارات د.ك	الاستثمار د.ك	قطاع الخدمات د.ك	غير مخصصة د.ك	المجموع د.ك	
11,471,603	2,497,408	39,716	140,036	14,148,763	31 مارس 2026 (غير مدققة)
7,756,448	2,497,408	39,716	(1,868,192)	8,425,380	إجمالي الإيرادات
388,233,731	157,405,577	3,162,629	306,275	549,108,212	نتائج الفترة
236,792,626	57,634,835	5,861,850	1,328,111	301,617,422	إجمالي الأصول
151,441,105	99,770,742	(2,699,221)	(1,021,836)	247,490,790	إجمالي الخصوم
					صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21 تابع/ تحليل القطاعات

العقارات د.ك	الاستثمار د.ك	قطاع الخدمات د.ك	غير مخصصة د.ك	المجموع د.ك	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)					
390,850,878	157,252,174	3,178,825	311,175	551,593,052	إجمالي الأصول
234,691,011	57,532,259	5,705,692	1,324,584	299,253,546	إجمالي الخصوم
156,159,867	99,719,915	(2,526,867)	(1,013,409)	252,339,506	صافي الأصول
31 مارس 2025 (غير مدققة)					
4,965,018	2,324,507	(150,682)	2,332,102	9,470,945	إجمالي الإيرادات
1,993,590	2,324,507	(150,682)	1,097,588	5,265,003	نتائج الفترة
360,479,844	115,338,855	3,397,766	198,906	479,415,371	إجمالي الأصول
230,830,640	41,146,204	5,287,954	1,245,260	278,510,058	إجمالي الخصوم
129,649,204	74,192,651	(1,890,188)	(1,046,354)	200,905,313	صافي الأصول

22 الجمعية العامة للمساهمين

كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تتعد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لاعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لا تتضمن أية تعديلات ربما تكون مطلوبة حال عدم قيام الجمعية العامة باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

اقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. كما اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. تخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 15 مايو 2025 مقترح مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بواقع 6% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

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:

- 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).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
17,250,061	13,063,611	13,884,987	المستحق من أطراف ذات صلة
11,497,269	9,284,822	10,759,113	الذمم المدينة والأصول الأخرى
19,006,321	31,466,066	27,172,998	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
20,013,317	22,964,524	22,932,541	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
83,598,679	101,661,629	100,821,296	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
151,365,647	178,440,652	175,570,935	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
5,416,652	4,932,729	4,853,293	مستحق إلى البنوك
3,891,822	1,980,825	1,759,457	المستحق إلى أطراف ذات صلة
17,787,161	19,991,992	22,764,481	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,420,000	640,351	640,351	التزامات الإيجار
223,580,271	231,019,643	235,401,379	القروض
1,242,121	1,324,595	1,328,124	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
255,338,027	259,890,135	266,747,085	

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:

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دك	دك	دك	دك	
31 مارس 2026 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</i>				
5,292,822	-	-	5,292,822	أوراق مالية محلية مسعرة
43,875	43,875	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
11,831	-	-	11,831	أوراق مالية أجنبية مسعرة
7,371,216	7,371,216	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
10,212,797	-	10,212,797	-	صناديق مدارة
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</i>				
65,248,666	-	-	65,248,666	أوراق مالية محلية مسعرة
5,700,939	5,700,939	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
14,926,859	14,926,859	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,590,196	6,590,196	-	-	أدوات الدين
8,354,636	-	8,354,636	-	صندوق مدار
123,753,837	34,633,085	18,567,433	70,553,319	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
الأصول المالية				
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</i>				
6,394,860	-	-	6,394,860	أوراق مالية محلية مسعرة
43,889	43,889	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,995	-	-	12,995	أوراق مالية أجنبية مسعرة
7,288,232	7,288,232	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
9,224,548	-	9,224,548	-	صناديق مدارة
<i>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</i>				
67,409,424	-	-	67,409,424	أوراق مالية محلية مسعرة
5,850,592	5,850,592	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,465,217	13,465,217	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,581,760	6,581,760	-	-	أدوات الدين
8,354,636	-	8,354,636	-	صناديق مدارة
124,626,153	33,229,690	17,579,184	73,817,279	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دك	دك	دك	دك	
31 مارس 2025 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
1,074,683	-	-	1,074,683	أوراق مالية محلية مسعرة
91,512	91,512	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
7,471	-	-	7,471	أوراق مالية أجنبية مسعرة
13,801,834	13,801,834	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,037,817	-	5,037,817	-	صناديق مدارة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
54,032,629	-	-	54,032,629	أوراق مالية محلية مسعرة
4,838,709	4,838,709	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,010,052	12,010,052	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,502,661	6,502,661	-	-	أدوات الدين
6,214,628	-	6,214,628	-	صندوق مدار
103,611,996	37,244,768	11,252,445	55,114,783	

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:

31 مارس 2025 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) دك	31 مارس 2026 (غير مدققة) دك	
35,036,451	35,036,451	33,229,690	الرصيد الافتتاحي
20,378	3,018,412	1,403,395	إضافات
-	(6,201,828)	-	إعادة تصنيف إلى استثمار في شركات زميلة
2,187,939	1,376,655	-	التغير في القيمة العادلة
37,244,768	33,229,690	34,633,085	الرصيد الختامي

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:

31 مارس 2025 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2025 (مدققة) د.ك	31 مارس 2026 (غير مدققة) د.ك	
16,011,845	16,011,845	16,151,895	خطابات ضمان مُصدرة
8,328,000	17,259,414	70,763,935	التزامات رأسمالية
24,339,845	33,271,259	86,915,830	

ارتباطات رأسمالية تمثل تكاليف تطوير تتعلق بأعمال رأسمالية قيد التنفيذ وعقارات للمتاجرة.

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 المفصّل عنها سابقاً.

26 التطورات الجيوسياسية

درست الإدارة التطورات الجيوسياسية الجارية في منطقة الشرق الأوسط وأية تطورات أخرى ذات صلة بالسوق أو النشاط الاقتصادي. وبناءً على المعلومات المتاحة حتى تاريخه، لم يكن لهذه الأحداث أثر جوهري على المجموعة أو على القيمة العادلة لاستثماراتها، كما لم تحدد الإدارة أي أحداث أو معاملات لاحقة أخرى تستوجب التعديل على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أو الإفصاح عنها. تواصل الإدارة مراقبة الوضع وأثاره المحتملة على المجموعة مع تطور الأحداث.