



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

الصفحة	المحتويات
1	تقرير المراجعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
3	بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف (غير مدقق)
15 -7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)

الشركة التجارية العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف المرفق للشركة التجارية العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة" كما في 30 سبتمبر 2025، وبياني الدخل والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المراجعة المكثفة لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". إن أعمال مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتضمن بصورة أساسية إجراء استفسارات من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن المراجعة أقل إلى حد كبير في نطاقها من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وبناءً عليه فإننا لا نبيدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية".

تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا أيضاً، فإن المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أية مخالفات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتها اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

طلال يوسف المرزني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

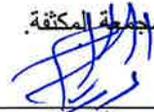
الكويت 10 نوفمبر 2025

بيان المركز المالي المرحلي المجمع المكثف كما في 30 سبتمبر 2025
(غير مدقق)

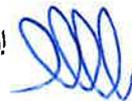
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
20,897,968	20,694,306	20,101,329		ممتلكات ومنتجات ومعدات
369,509,777	369,222,820	370,495,745	5	استثمارات عقارية
-	2,336,822	2,583,732		اصول غير ملموسة
45,560,784	47,324,814	55,072,397	6	استثمارات في شركات زميلة
57,796,008	57,573,786	52,553,634	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
493,764,537	497,152,548	500,806,837		
				موجودات متداولة
16,816,623	16,496,272	16,314,483		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
48,222,389	50,246,587	53,647,203	3	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,830,635	7,217,520	13,779,593	7	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
7,762,776	3,075,952	2,756,371	8	النقد والنقد المعادل
81,632,423	77,036,331	86,497,650		
575,396,960	574,188,879	587,304,487		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	184,069,975	189,592,074	9	رأس المال
1,308,384	1,308,384	1,308,384		علاوة اصدار
(7,122,269)	(7,956,969)	(12,005,705)	10	اسهم خزينة
42,685,964	44,315,967	44,315,967		احتياطي اجباري
29,296,785	29,296,785	29,296,785		احتياطي اختياري
1,546,990	1,279,425	139,614	11	احتياطيات أخرى
43,166,563	44,027,196	45,963,163		أرباح مرحلة
294,952,392	296,340,763	298,610,282		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
24,467,043	24,051,891	25,435,879		حصص جهات غير مسيطرة
319,419,435	320,392,654	324,046,161		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
1,211,440	1,256,231	1,414,437		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,134,016	2,253,331	2,161,750	5	التزامات إيجارات
230,965,992	199,692,648	215,619,099	12	تمويل من الغير
234,311,448	203,202,210	219,195,286		
				مطلوبات متداولة
12,144,847	13,722,742	11,597,450	13	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
9,521,230	36,871,273	32,465,590	12	تمويل من الغير
21,666,077	50,594,015	44,063,040		
255,977,525	253,796,225	263,258,326		إجمالي المطلوبات
575,396,960	574,188,879	587,304,487		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المأهولة الموثوقة.



عدوان محمد الغناني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
				الإيرادات
				إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
22,882,751	23,384,727	7,384,587	7,562,217	14
				خسائر بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
92,994	(10,668)	-	(10,668)	
(6,829,240)	(7,359,832)	(2,301,405)	(2,494,307)	
16,146,505	16,014,227	5,083,182	5,057,242	14
5,596,533	5,254,936	1,561,134	1,160,349	6
5,705,074	5,051,425	1,549,376	1,860,849	15
240,628	86,000	139,091	49,906	
27,688,740	26,406,588	8,332,783	8,128,346	
				إجمالي صافي الإيرادات
				المصاريف والأعباء الأخرى
				مصاريف إدارية وأعباء أخرى
2,576,449	2,691,030	741,447	837,216	
(113,223)	(133,131)	(457,012)	(64,856)	
9,498,762	8,729,575	3,432,126	3,019,250	
11,961,988	11,287,474	3,716,561	3,791,610	
				مخصصات خسائر الإئتمان
				أعباء تمويل
				إجمالي المصاريف
15,726,752	15,119,114	4,616,222	4,336,736	
(66,417)	(62,015)	(5,848)	(16,865)	
(335,673)	(330,445)	(67,122)	(89,677)	
(82,703)	(73,261)	(6,793)	(18,312)	
15,241,959	14,653,393	4,536,459	4,211,882	
				صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
				حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
				ضريبة دعم العمالة الوطنية
				مصروف الزكاة
				صافي ربح الفترة
13,261,512	12,626,167	3,689,331	3,563,824	
1,980,447	2,027,226	847,128	648,058	
15,241,959	14,653,393	4,536,459	4,211,882	
				يوزع على النحو التالي:
				مساهمي الشركة الأم
				حصص غير مسيطرة
7.22	6.96	2.02	1.97	16
				ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة.

بيان الدخل الشامل المرحلي المكنف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
15,241,959	14,653,393	4,536,459	4,211,882	صافي ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
				بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان
				الدخل المجموع:
866,729	3,466,275	(112,316)	677,269	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(1,825,505)	(5,280,542)	(18,439)	(2,441,681)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
(958,776)	(1,814,267)	(130,755)	(1,764,412)	
				بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل
				المجموع:
(106,436)	68,669	(15,630)	(54,631)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,065,212)	(1,745,598)	(146,385)	(1,819,043)	إجمالي بنود (الخسارة الشاملة)/الربح الشامل
14,176,747	12,907,795	4,390,074	2,392,839	الأخرى
				إجمالي الدخل الشامل/ للفترة
				يوزع على النحو التالي:
12,247,904	11,102,261	3,579,679	1,978,576	مساهمي الشركة الأم
1,928,843	1,805,534	810,395	414,263	حصص غير مسيطرة
14,176,747	12,907,795	4,390,074	2,392,839	إجمالي الدخل الشامل/ للفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكنفة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجمع المكلف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية	حقوق الجهات الغير مسيطرة	حقوق الملكية الخاصة للمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 11)	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	أسهم خزينة	صلاحي إصدار	رأس المال	حقوق المساهمة للمساهمي الشركة الأم
315,517,675	24,159,803	291,357,872	41,276,940	1,259,759	29,296,785	42,685,964	(8,539,935)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2024
15,241,959	1,980,447	13,261,512	13,261,512	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(1,065,212)	(51,604)	(1,013,608)	-	(1,013,608)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(320,102)	(778,171)	458,069	458,069	-	-	-	-	-	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
(7,028,332)	-	(7,028,332)	(7,028,332)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية
(20,463)	-	(20,463)	10,229	-	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(843,432)	(843,432)	-	(4,811,855)	(30,692)	-	-	3,791,038	-	-	توزيعات عينية من أسهم خزينة
(3,657,540)	-	(3,657,540)	-	1,020,817	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركات تابعة
1,594,882	-	1,594,882	-	310,714	-	-	(3,657,540)	-	-	شراء أسهم خزينة
319,419,435	24,467,043	294,952,392	43,166,563	1,546,990	29,296,785	42,685,964	(7,122,269)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2024
320,392,654	24,051,891	296,340,763	44,027,196	1,279,425	29,296,785	44,315,967	(7,956,969)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 1 يناير 2025
14,653,393	2,027,226	12,626,167	12,626,167	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(1,745,598)	(221,692)	(1,523,906)	-	(1,523,906)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(8,559)	(21,446)	12,887	12,887	-	-	-	-	-	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
60,351	1,499	58,852	128,717	(69,865)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات من خلال بيان الدخل الشامل
(5,309,705)	-	(5,309,705)	(5,309,705)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 20)
(401,599)	(401,599)	-	(5,522,099)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية في شركات تابعة
(5,219,340)	-	(5,219,340)	-	-	-	-	(5,219,340)	-	-	شراء أسهم خزينة
1,624,564	-	1,624,564	-	453,960	-	-	1,170,604	-	-	بيع أسهم خزينة
324,046,161	25,435,879	298,610,282	45,963,163	139,614	29,296,785	44,315,967	(12,005,705)	1,308,384	189,592,074	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المطبوعات المالية المجمعة المكففة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2024	2025	
15,241,959	14,653,393	
(92,994)	10,668	
906,435	859,308	
-	4,461	
(113,223)	(133,131)	
(5,596,533)	(5,254,936)	6
(5,705,074)	(5,051,425)	15
9,498,762	8,729,575	
136,813	178,876	
14,276,145	13,996,789	
(94,780)	(47,025)	
280,671	218,145	
(620,985)	(640,855)	
(1,122,014)	(1,773,847)	
(192,484)	(20,670)	
12,526,553	11,732,537	
(417,688)	(1,272,925)	
(407,922)	(266,331)	
-	(251,371)	
(2,609,657)	(7,113,921)	
(2,011,204)	(2,044,446)	6
1,248,388	156,832	
(390,400)	(1,154,054)	
1,279,950	-	
(2,211,705)	(445,109)	
302,330	245,070	
(320,102)	(8,559)	
3,052,415	4,302,432	
2,733,546	2,760,962	
(403,000)	-	
(155,049)	(5,091,420)	
23,720,000	22,950,000	
(12,499,346)	(11,429,232)	
(9,418,772)	(9,116,893)	
(7,070,877)	(5,271,527)	
(3,657,540)	(5,219,340)	
1,594,882	1,624,564	
(86,679)	(96,671)	
(843,432)	(401,599)	
(8,261,764)	(6,960,698)	
4,109,740	(319,581)	
3,250,036	3,075,952	
7,359,776	2,756,371	8

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المجمع المكثف.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست الشركة التجارية العقارية كشركة مساهمة كويتية مغلقة "الشركة الأم" وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/ م جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 بتاريخ 28 فبراير 1968 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأموال العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة في شارع جابر المبارك - بناية الشركة التجارية العقارية - الشرق - الكويت. ص.ب 4119 الصفاة - 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004 تم تسجيل أسهم الشركة لدى سوق الكويت للأوراق المالية.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة وفروعها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة").

نسبة المساهمة			بلد التأسيس	النشاط	اسم الشركة التابعة
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025			
79.08%	79.15%	79.18%	الكويت	عقارات	شركة المتاجرة العقارية (ش.م.ك.م.)
100%	100%	100%	البحرين	عقارات	الشركة التجارية للتطوير العقاري
100%	100%	100%	المغرب	عقارات	الشركة التجارية للتطوير العقاري
81.90%	81.90%	81.90%	الكويت	عقارات	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (ش.م.ك.م.)

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 10 نوفمبر 2025.

2. أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". لا تحتوي المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على جميع المعلومات والإفصاحات التي يتطلبها إعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يجب أن تتم قراءة المعلومات المالية المرحلية المكثفة مقترنة مع البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. في رأي الإدارة، تتكون كل التسويات من استحقاقات عادية متكررة تم تضمينها والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2025.

2.1 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والإيضاحات المرفقة بها، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول على الفترة الحالية كما هو مبين أدناه.

2.1.1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

إن تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري على فترة التقرير السنوية التي تبدأ من 1 يناير 2025 لم ينتج عنها أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3. تقديرات القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية وفقاً لمستويات التقييم التالية:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس دوري:

علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	مدخلات هامة غير ملحوظة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في			الموجودات المالية استثمارات بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر: - أسهم مسعرة
				30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025	
لا يوجد كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل / التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	المستوى 1	881,654	869,117	1,144,210	-
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل / التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	المستوى 3	53,644,618	53,410,695	48,241,689	-
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	صافي قيمة الأصول المعدلة	السوق وصافي قيمة الأصول المعدلة	المستوى 3	3,269,736	3,293,974	3,167,735	-
لا يوجد	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل / التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	المستوى 1	996,255	1,081,006	1,669,073	-
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	صافي قيمة الأصول المعدلة	السوق وصافي قيمة الأصول المعدلة	المستوى 3	47,226,134	49,165,581	51,978,130	-

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المستوى 3 أعلاه باستخدام طرق تقييم فنية متعارف عليها مثل التدفقات النقدية المخصومة أو استخدام مضاعف السعر أو القيمة العادلة المعدلة.

4. التقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ التي تم الإفصاح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة كما في نهاية العام.

5. استثمارات عقارية

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات التغير في القيمة العادلة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
369,092,089	369,092,089	369,222,820	
417,688	646,011	1,272,925	
-	(515,280)	-	
<u>369,509,777</u>	<u>369,222,820</u>	<u>370,495,745</u>	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الاستثمارات العقارية تتضمن القيمة العادلة لحق استخدام مشروع بوليفارد الذي ينتهي في العام 2036. وفيما يلي رصيد التزامات عقود الإيجار مبلغ موزع كالتالي:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
2,134,016	2,113,688	2,025,855	التزامات إيجارات (غير متداولة) مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
124,432	116,754	119,409	التزامات إيجارات (متداولة) مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر
2,258,448	2,230,442	2,145,264	

تتراوح عقود الإيجارات التشغيلية، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر بين سنة إلى خمسة سنوات، مع خيار التمديد لمدد أخرى. تحتوي جميع عقود الإيجارات التشغيلية على مواد تتضمن مراجعة القيمة الإيجارية لتعكس القيمة السوقية في حالة لجوء المستأجر إلى ممارسة خيار التجديد. لا يمتلك المستأجر خيار شراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

6. استثمارات في شركات زميلة

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
41,493,557	41,493,557	47,324,814	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
2,011,204	2,288,658	2,044,446	إضافات خلال الفترة / السنة
(1,248,388)	(1,248,388)	(156,832)	تخفيض رأسمال شركة زميلة
5,596,533	5,235,054	5,254,936	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
866,729	2,777,075	3,466,275	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(106,436)	(168,727)	69,978	ترجمة عملات أجنبية
(3,052,415)	(3,052,415)	(2,931,220)	توزيعات نقدية
45,560,784	47,324,814	55,072,397	

* تمثل الإضافات خلال الفترة / العام شراء حصص اضافية في الشركات الزميلة.

7. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
4,630,165	4,477,996	4,210,640	ذمم تجارية مدينة
41	-	11,776	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 17)
(3,990,865)	(3,965,942)	(3,832,811)	مخصص خسائر انتمان
639,341	512,054	389,605	دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات
2,811,657	2,811,657	9,925,578	مصرفات مدفوعة مقدماً
164,270	164,078	142,370	تأمينات مستردة
340,000	340,000	340,500	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
314,733	408,074	774,703	أرصدة مدينة أخرى
4,650,641	3,071,664	2,296,844	
8,281,301	6,795,473	13,479,995	
(90,007)	(90,007)	(90,007)	مخصصات
8,191,294	6,705,466	13,389,988	
8,830,635	7,217,520	13,779,593	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة كالتالي:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
3,955,821	3,955,821	3,965,942	الرصيد في بداية الفترة/السنة
35,044	243,051	26,541	مخصص مكون خلال الفترة/السنة
-	(232,930)	(159,672)	رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
3,990,865	3,965,942	3,832,811	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

8. النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
5,880	5,871	5,885	نقد بالصندوق
3,903,896	2,111,581	1,950,486	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
3,853,000	958,500	800,000	ودائع لدى مؤسسات مالية
7,762,776	3,075,952	2,756,371	
(403,000)	-	-	ناقصاً: ودائع لدى مؤسسات مالية لأكثر من 3 أشهر
7,359,776	3,075,952	2,756,371	النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

9. رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم كما في 30 سبتمبر 2025 هو 189,592,074 دينار كويتي ويتكون من 1,840,699,751 سهم (31 ديسمبر 2024 هو 184,069,975 دينار كويتي ويتكون من 1,840,699,751 سهم و30 سبتمبر 2024 هو 184,069,975 دينار كويتي ويتكون من 1,840,699,751 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم.

تم تسجيل زيادة رأس المال رسمياً في السجل التجاري في 4 مايو 2025، بناءً على اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 21 أبريل 2025.

10. أسهم خزينة

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
66,876,997	72,311,294	93,313,428	عدد الأسهم - سهم
3.63	3.93	4.92	نسبة الأسهم المصدرة (%)
10,031,550	10,485,138	19,035,939	القيمة السوقية
7,122,269	7,956,969	12,005,705	التكلفة

تلتزم الشركة الأم بالاحتفاظ باحتياطات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الإجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة من احتياطيات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	11. احتياطيات أخرى
1,259,759 (1,013,608)	233,346 -	5,547,886 -	558,471 (106,436)	1,446,157 838,885	(6,526,101) (1,746,057)	كما في 1 يناير 2024 إجمالي الدخل الشامل للفترة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(30,692)	-	-	-	-	(30,692)	شامل
310,714	310,714	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
1,020,817	1,020,817	-	-	-	-	توزيع أسهم خزينة
1,546,990	1,564,877	5,547,886	452,035	2,285,042	(8,302,850)	كما في 30 سبتمبر 2024
1,279,425 (1,523,906)	1,564,877 -	5,547,886 -	389,743 68,669	4,145,153 3,365,380	(10,368,234) (4,957,955)	كما في 1 يناير 2025 إجمالي الدخل الشامل للفترة
(69,865)	-	-	-	-	(69,865)	بيع استثمارات من خلال بيان الدخل الشامل
453,960	453,960	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
139,614	2,018,837	5,547,886	458,412	7,510,533	(15,396,054)	كما في 30 سبتمبر 2025

12. تمويل من مؤسسات مالية

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
9,521,230	36,871,273	32,465,590
230,965,992	199,692,648	215,619,099
240,487,222	236,563,921	248,084,689
5.25-5.00	5.25-4.90	5.00-4.65

تمويل من مؤسسات مالية – الجزء المتداول
تمويل من مؤسسات مالية – الجزء غير المتداول

معدل التكلفة (%)

إن التمويل من الغير تم منحه مقابل رهن الموجودات التالية:

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
19,379,196	19,241,485	18,769,326
281,116,485	282,917,980	283,538,632

ممتلكات ومنشآت ومعدات
استثمارات عقارية

13. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)
659,107	1,036,672	777,453
73,988	78,849	63,419
1,055,455	1,084,878	1,204,632
2,305,320	3,150,537	2,268,917
804,423	866,311	765,585
3,271,261	3,250,829	3,191,267
66,417	75,699	62,015
335,673	402,832	330,445
82,703	99,392	73,261
264,483	259,446	297,624
3,226,017	3,417,297	2,562,832
12,144,847	13,722,742	11,597,450

ذمم تجارية دائنة
مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 17)
محجوز ضمان
مصاريف مستحقة
إيرادات مقبوضة مقدماً
تأمينات من الغير
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة المستحقة
توزيعات مستحقة للمساهمين
أرصدة دائنة أخرى*

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 119,409 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

14. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
20,093,027	20,354,904	6,680,568	6,837,705	الإيرادات
2,789,724	3,029,823	704,019	724,512	إيرادات تأجير عقارات
22,882,751	23,384,727	7,384,587	7,562,217	إيرادات فندقية
92,994	(10,668)	-	(10,668)	خسائر بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
22,975,745	23,374,059	7,384,587	7,551,549	
(4,385,481)	(4,794,822)	(1,556,011)	(1,720,091)	المصاريف
(2,443,759)	(2,565,010)	(745,394)	(774,216)	مصاريف تشغيل
(6,829,240)	(7,359,832)	(2,301,405)	(2,494,307)	مصاريف فندقية وضيافة
16,146,505	16,014,227	5,083,182	5,057,242	

تتضمن المصاريف الفندقية والضيافة مبلغ 632,391 دينار كويتي (625,385 دينار كويتي - 2024) والتي تمثل استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته عن الفترة الحالية.

15. صافي دخل استثمارات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
1,999,142	1,798,495	653,153	578,389	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر توزيعات نقدية
1,999,142	1,798,495	653,153	578,389	
2,811,800	2,246,562	313,899	700,128	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
582,324	1,006,368	582,324	582,332	التغير في القيمة العادلة
311,808	-	-	-	توزيعات نقدية
3,705,932	3,252,930	896,223	1,282,460	أرباح / (خسائر بيع)
5,705,074	5,051,425	1,549,376	1,860,849	

16. ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم

تحتسب ربحية السهم الأساسية لمساهمي الشركة الأم بقسمة صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة ناقص المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة خلال الفترة وذلك كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
13,261,512	12,626,167	3,689,331	3,563,824	صافي ربح الفترة (دينار كويتي)
1,837,290,620	1,815,167,847	1,830,113,452	1,808,279,498	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة (سهم)
7.22	6.96	2.02	1.97	ربحية السهم الأساسية (فلس)

تم تعديل ربحية السهم للفترة والمقارنة أخذاً في الاعتبار الأثر الناتج من توزيع أسهم المنحة خلال الفترة الحالية (إيضاح 20).

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

17. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تخضع جميع المعاملات مع الاطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
546,525	533,281	154,194	150,052	المعاملات
90,166	49,161	50,423	19,046	مزايا الإدارة العليا
606,965	789,632	194,779	309,723	إيرادات التشغيل
311,808	-	-	-	مصاريف تشغيلية ورأسمالية
5,166	15,527	5,166	15,527	وأعباء أخرى
636,605	118,088	636,605	-	ربح بيع استثمارات بالقيمة
-	434,455	-	-	العادلة من خلال بيان الدخل
				إيرادات أخرى
				شراء حصص إضافية في
				شركات زميلة
				دفعات عن شراء استثمارات
30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)		

الأرصدة

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من/ إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

18. الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)	
923,801	929,380	922,896	الارتباطات الرأس مالية
4,140,190	3,401,733	2,435,663	رأس مال غير مستدعي - استثمارات
5,063,991	4,331,113	3,358,559	عقود مبرمة عن مشاريع واستثمارات عقارية قيد التنفيذ
4,341,067	4,291,067	4,896,687	المطلوبات المحتملة
			خطابات ضمان

إيضاحات حول المعلومات المالية المرجلة المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. المعلومات القطاعية

يتركز نشاط المجموعة في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستشارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرجلة المجمعة المكثفة. فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقرير الداخلية المقدمة للإدارة:

التوزيع القطاعي:

المجموع	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025			
	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
34,277,352	11,301,607	2,789,724	20,186,021	33,680,420	10,306,361	3,029,823	20,344,236
(7,934,422)	(104,329)	(2,443,759)	(5,386,334)	(8,394,140)	(223,799)	(2,565,010)	(5,605,331)
26,342,930	11,197,278	345,965	14,799,687	25,286,280	10,082,562	464,813	14,738,905
(11,100,971)				(10,632,887)			
15,241,959				14,653,393			

الإيرادات
التكاليف المباشرة
مجمد الأرباح
تكاليف غير موزعة
صافي الأرباح للفترة

التوزيع الجغرافي:

أ - الموجودات والمطلوبات

30 سبتمبر 2024	المطلوبات		الموجودات	
	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
253,242,563	250,809,917	261,091,231	423,989,886	421,372,706
2,734,962	2,986,308	2,167,095	70,340,957	72,065,478
-	-	-	81,066,117	80,750,695
253,977,525	253,796,225	263,258,326	575,396,960	574,188,879

دولة الكويت
دول الخليج
أخرى

ب - بيان الدخل

المجموع	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025			
	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
27,688,740	2,804,549	3,529,211	21,354,980	26,406,588	1,690,130	1,821,260	22,895,198
(12,446,781)	145,572	(487,820)	(12,104,533)	(11,753,195)	(598)	(474,157)	(11,278,440)
15,241,959	2,950,121	3,041,391	9,250,447	14,653,393	1,689,532	1,347,103	11,616,758

إجمالي الإيرادات
إجمالي المصروفات
صافي الربح

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

20. توزيعات

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 21 أبريل 2025، وتم اعتماد توزيعات نقدية على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 3% (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 تم توزيعها في 2025. (توزيعات نقدية بواقع 4% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة من أسهم الخزينة بواقع 2% (2 سهم خزينة لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023) تم توزيعها في 2024.