



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

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

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

المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

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 31 مارس 2026، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المراجعة المكثفة للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسنولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المراجعة المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسنوليتنا 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 المسنولين 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 نبدي 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما 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 ولانحته التنفيذية والتعليمات ذات العلاقة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه
الكويت 11 مايو 2026

بيان المركز المالي المرحلي المجموع المكتف كما في 31 مارس 2026
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	إيضاح	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
20,480,929	20,471,981	20,518,441		ممتلكات ومنشآت ومعدات
369,410,787	374,700,296	374,802,161	5	استثمارات عقارية
2,480,747	2,567,474	2,534,590		أصول غير ملموسة
49,418,116	59,898,792	61,671,828	6	استثمارات في شركات زميلة
56,946,446	52,874,686	53,419,229		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>498,737,025</u>	<u>510,513,229</u>	<u>512,946,249</u>		
				موجودات متداولة
16,501,712	15,590,620	15,408,923		أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
49,871,028	53,386,766	54,473,602		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
7,980,037	7,170,880	6,040,628	7	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
3,415,251	2,869,045	2,810,316	8	النقد والنقد المعادل
<u>77,768,028</u>	<u>79,017,311</u>	<u>78,733,469</u>		
<u>576,505,053</u>	<u>589,530,540</u>	<u>591,679,718</u>		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
184,069,975	189,592,074	189,592,074		رأس المال
1,308,384	1,308,384	1,308,384		علاوة اصدار
(9,197,515)	(13,662,003)	(9,802,572)	9	أسهم خزينة
44,315,967	46,018,377	46,018,377		احتياطي اجباري
29,296,785	29,296,785	29,296,785		احتياطي اختياري
1,552,628	(612,506)	3,003,836	10	احتياطيات أخرى
47,253,526	47,802,247	49,988,006		أرباح مرحلة
<u>298,599,750</u>	<u>299,743,358</u>	<u>309,404,890</u>		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
24,591,356	24,686,653	25,346,483		حوصص جهات غير مسيطرة
<u>323,191,106</u>	<u>324,430,011</u>	<u>334,751,373</u>		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
1,305,835	1,433,888	1,468,966		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,224,499	2,119,238	2,091,083	5	التزامات إيجارات
200,098,683	234,236,301	226,973,276	11	تمويل من مؤسسات مالية
<u>203,629,017</u>	<u>237,789,427</u>	<u>230,533,325</u>		
				مطلوبات متداولة
13,405,770	12,731,935	12,212,828	12	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
36,279,160	14,579,167	14,182,192	11	تمويل من مؤسسات مالية
49,684,930	27,311,102	26,395,020		
<u>253,313,947</u>	<u>265,100,529</u>	<u>256,928,345</u>		إجمالي المطلوبات
<u>576,505,053</u>	<u>589,530,540</u>	<u>591,679,718</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المرحلي المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2025	2026		
			الإيرادات
7,775,659	7,753,538		إيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات فندقية
-	212,988		بيع أراضي
(2,382,802)	(2,502,656)		تكاليف التشغيل
5,392,857	5,463,870	13	صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
2,025,961	2,798,573	6	حصة في أرباح استثمار في شركات زميلة
102,857	269,603	14	صافي دخل استثمارات
25,574	21,648		إيرادات أخرى
7,547,249	8,553,694		صافي إجمالي الدخل
			المصاريف والأعباء الأخرى
867,452	958,963		مصاريف إدارية وأعباء أخرى
100,122	(36,355)		(رد مخصص) / مخصص خسائر الإلتزام المتوقعة
2,820,643	2,720,612		أعباء تمويل
3,788,217	3,643,220		إجمالي المصاريف
3,759,032	4,910,474		صافي ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(10,556)	(7,166)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(93,304)	(54,538)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(14,389)	-		مصروف الزكاة
3,640,783	4,848,770		صافي ربح الفترة
			يوزع كالتالي:
3,092,675	4,084,850		لمساهمي الشركة الأم
548,108	763,920		لحقوق الجهات غير المسيطرة
3,640,783	4,848,770		
1.65	2.17	15	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 المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
3,640,783	4,848,770	صافي ربح الفترة
		بنود الدخل (لخسارة) الشاملة الاخرى:
		بنود لا يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
408,547	(193,365)	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
(543,854)	(710,265)	احتياطي التغير في القيمة العادلة
(135,307)	(903,630)	
		بنود يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الدخل المجمع:
		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
121,978	63,678	مجموع خسائر بنود الدخل الشامل الآخر
(13,329)	(839,952)	إجمالي الدخل الشامل للفترة
3,627,454	4,008,818	
		يوزع كالتالي:
		لمساهمي الشركة الأم
3,081,260	3,348,988	لحقوق الجهات غير المسيطرة
546,194	659,830	إجمالي الدخل الشامل للفترة
3,627,454	4,008,818	

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المجموع المكلف للفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدقق)

جميع المبالغ بالدينار الكويتي	حقوق الجهات الغير مسيطرة		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم							
	إجمالي حقوق الملكية	حقوق الجهات الغير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	احتياطات أخرى (إيضاح 10)	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
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
3,640,783	548,108	3,092,675	3,092,675	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(13,329)	(1,914)	(11,415)	-	(11,415)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(3,290)	(8,228)	4,938	4,938	-	-	-	-	-	-	إقتناء حصة إضافية في شركة تابعة
60,351	1,499	58,852	128,717	(69,865)	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(2,136,220)	-	(2,136,220)	-	-	-	-	(2,136,220)	-	-	شراء أسهم خزينة
1,250,157	-	1,250,157	-	354,483	-	-	895,674	-	-	بيع أسهم خزينة
323,191,106	24,591,356	298,599,750	47,253,526	1,552,628	29,296,785	44,315,967	(9,197,515)	1,308,384	184,069,975	الرصيد كما في 31 مارس 2025
324,430,011	24,686,653	299,743,358	47,802,247	(612,506)	29,296,785	46,018,377	(13,662,003)	1,308,384	189,592,074	الرصيد كما في 1 يناير 2026
4,848,770	763,920	4,084,850	4,084,850	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة
(839,952)	(104,090)	(735,862)	-	(735,862)	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(9,469)	-	(9,469)	(1,899,091)	1,889,622	-	-	-	-	-	بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(2,914,652)	-	(2,914,652)	-	-	-	-	(2,914,652)	-	-	شراء أسهم خزينة
9,236,665	-	9,236,665	-	2,462,582	-	-	6,774,083	-	-	بيع أسهم خزينة
334,751,373	25,346,483	309,404,890	49,988,006	3,003,836	29,296,785	46,018,377	(9,802,572)	1,308,384	189,592,074	الرصيد كما في 31 مارس 2026

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المجمع المكثف لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدقق)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح	
2025	2026		
3,640,783	4,848,770		الأنشطة التشغيلية:
-	(2,381)		صافي ربح الفترة
1,487	32,884		تسويات لـ:
278,381	301,482		ربح من بيع أراضي
(2,025,961)	(2,798,573)		إطفاء واستهلاك أصول غير ملموسة
(102,857)	(269,603)	14	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,820,643	2,720,612		حصة في نتائج أعمال شركات زميلة
100,122	(36,355)		صافي دخل استثمارات
65,533	57,076		أعباء تمويل
4,778,131	4,853,912		(رد مخصص) / مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة
(5,440)	(28,910)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال الفترة
-	212,988		التدفق النقدي قبل التغييرات في رأس المال العامل
(390,021)	(35,520)		المدفوع لشراء أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(92,975)	(391,072)		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(15,929)	(21,998)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4,273,766	4,589,400		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال الفترة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(65,004)	(348,082)		الأنشطة الاستثمارية:
(145,412)	-		صافي المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(187,967)	(101,865)		المدفوع لاقتناء أصول غير ملموسة
(321,982)	(1,440)	6	المدفوع لشراء استثمارات عقارية
785,270	1,180,468		المدفوع لاقتناء حصة في شركة زميلة
-	(458,160)		توزيعات مستلمة من شركات زميلة توزيعات مستحقة
143,840	107,833		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(449,134)	(1,536,999)		صافي متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,290)	-		المدفوع لاقتناء حصة في شركة تابعة
(434,455)	-		مدفوعات مقدما لشراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
889,280	726,411		توزيعات نقدية مستلمة
211,146	(431,834)		صافي النقد الناتج / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
1,650,000	2,850,000		الأنشطة التمويلية:
(1,836,078)	(10,510,000)		المحصل من تمويل من مؤسسات مالية
(3,039,808)	(2,830,514)		المدفوع للتمويل من مؤسسات مالية
(4,768)	(9,267)		أعباء تمويل مدفوعة
(2,136,220)	(2,914,652)		توزيعات مدفوعة
(28,896)	(38,527)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
1,250,157	9,236,665		المدفوع لحق استخدام ممتلكات مستأجرة
(4,145,613)	(4,216,295)		المحصل من بيع أسهم خزينة
339,299	(58,729)		صافي النقد الناتج (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
3,075,952	2,869,045		صافي التغيير في النقد والنقد المعادل
3,415,251	2,810,316	8	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
			النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(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 والأمور 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 السمحاء.

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
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026			
79.16%	79.21%	79.21%	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 استثمار	شركة السالمية جروب لتنمية المشاريع (ش.م.ك.م.)
-	95.12%	95.12%	الكيمن	عقاري استثمار	تجارية جي دي شركة واجهة الكويت الأولى لإدارة وتطوير
-	100%	100%	الكويت	عقاري أعمال	الأراضي والعقارات ش.ش.و شركة سيمفوني لاستلام وتسليم الملابس من
-	100%	100%	الكويت	المصبغة	المصبغة ش.ش.و

خلال الفترة اللاحقة لتاريخ المعلومات المالية، انعقدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 20 أبريل 2026 واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

تمت الموافقة على إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 11 مايو 2026.

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 2025. في رأي الإدارة، تتكون كل التسويات من استحقاقات عادية متكررة تم تضمينها والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة التي ستنتهي في 31 ديسمبر 2026.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 (غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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 2025 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 2026 لم ينتج عنها أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

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 المستمر 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 الأخر:
				31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
لا يوجد كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 1	900,342	1,157,249	1,056,194	- أسهم مسعرة
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	معدل التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 3	52,786,091	44,759,804	45,503,556	- أسهم ملكية خاصة
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	صافي قيمة الأصول المعدلة	منهج الدخل / نموذج مضاعف السوق	المستوى 3	3,260,013	6,957,633	6,859,479	- صناديق استثمار استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
لا يوجد كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء منهج الدخل/ نموذج مضاعف السوق	المستوى 1	1,167,486	1,677,721	1,418,280	- أسهم مسعرة
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	القيمة الدفترية المعدلة لمخاطر السوق	منهج الدخل/ نموذج مضاعف السوق	المستوى 3	48,703,542	51,709,045	53,055,322	- أسهم ملكية خاصة

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 لم يتم أي انتقال بين المستويات خلال تلك الفترة.

4. التقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام ووضع تقديرات وافترضاات 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

5. استثمارات عقارية

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
369,222,820	369,222,820	374,700,296	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
187,967	2,465,682	101,865	إضافات
-	302,024	-	تحويل من أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
-	2,709,770	-	التغير في القيمة العادلة
369,410,787	374,700,296	374,802,161	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
2,082,835	1,993,624	1,963,327	التزامات إيجارات غير متداولة
			مبالغ مستحقة السداد بعد 12 شهر
119,409	122,346	123,171	التزامات إيجارات متداولة
2,202,244	2,115,970	2,086,498	مبالغ مستحقة السداد خلال 12 شهر

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

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
47,324,814	47,324,814	59,898,792	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
321,982	5,998,643	1,440	إضافات خلال الفترة/ السنة*
2,025,961	5,447,098	2,798,573	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
408,547	4,034,937	(193,365)	حصة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
-	169,491	-	أثر اقتناء شركة تابعة
122,082	11,861	63,838	ترجمة عملات أجنبية
-	(156,832)	-	تخفيض رأس مال الشركة الزميلة
(785,270)	(2,931,220)	(897,450)	توزيعات نقدية
49,418,116	59,898,792	61,671,828	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

7. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
4,624,859	4,231,419	4,227,845
-	12,220	21,560
(4,066,064)	(3,800,591)	(3,764,236)
558,795	443,048	485,169
3,246,112	3,706,370	2,792,420
538,623	433,644	388,735
260,429	180,012	251,093
340,000	340,000	340,500
3,126,085	2,157,813	1,872,718
7,511,249	6,817,839	5,645,466
(90,007)	(90,007)	(90,007)
7,421,242	6,727,832	5,555,459
7,980,037	7,170,880	6,040,628

ذمم تجارية مدينة
مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 16)
مخصص الخسارة

دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات
دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
مصروفات مدفوعة مقدماً
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

مخصصات

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان كالتالي:

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
3,965,942	3,965,942	3,800,591
100,122	22,595	15,496
-	(187,946)	(51,851)
4,066,064	3,800,591	3,764,236

الرصيد في بداية الفترة/السنة
مخصص مكون خلال الفترة/السنة
رد مخصص خسائر ائتمان متوقعة
الرصيد في نهاية الفترة/السنة

8. النقد والنقد المعادل

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
5,833	5,435	5,500
1,709,418	2,263,610	1,814,816
1,700,000	600,000	990,000
3,415,251	2,869,045	2,810,316

نقد بالصندوق
نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
ودائع لدى مؤسسات مالية
النقد والنقد المعادل لأغراض التدفقات النقدية

9. أسهم خزينة

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
76,656,324	101,396,183	71,779,697
4.16	5.35	3.79
12,878,262	20,583,425	12,489,667
9,197,515	13,662,003	9,802,572

عدد الأسهم - سهم
نسبة الأسهم المصدرة (%)
القيمة السوقية
التكلفة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

						10. احتياطات أخرى
الاجمالي	احتياطي أسهم خزينة/ربح بيع	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	ترجمة عملات أجنبية	حصة المجموعة من احتياطات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	
1,279,425	1,564,877	5,547,886	389,743	4,145,153	(10,368,234)	كما في 1 يناير 2025
(11,415)	-	-	121,978	404,595	(537,988)	إجمالي الدخل الشامل للفترة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(69,865)	-	-	-	-	(69,865)	
354,483	354,483	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
1,552,628	1,919,360	5,547,886	511,721	4,549,748	(10,976,087)	كما في 31 مارس 2025
(612,506)	2,018,837	5,547,886	400,611	8,045,495	(16,625,335)	كما في 1 يناير 2026
(735,862)	-	-	63,678	(186,750)	(612,790)	إجمالي الدخل الشامل للفترة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
1,889,622	-	-	-	-	1,889,622	
2,462,582	2,462,582	-	-	-	-	بيع أسهم خزينة
3,003,836	4,481,419	5,547,886	464,289	7,858,745	(15,348,503)	كما في 31 مارس 2026

11. تمويل من مؤسسات مالية

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
36,279,160	14,579,167	14,182,192
200,098,683	234,236,301	226,973,276
236,377,843	248,815,468	241,155,468
4.90-5.00	4.90-5.25	4.40-4.50

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

معدل التكلفة (%)

إن التمويل الممنوح من الغير هو بمضمان مقابل رهن الموجودات التالية:

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)
19,076,417	19,094,543	19,228,839
283,090,327	296,676,060	291,810,202

ممتلكات ومنشآت ومعدات
استثمارات عقارية

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

12. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	
1,111,769	1,000,627	1,077,016	ذمم تجارية دائنة
72,091	109,156	124,473	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 16)
1,106,259	370,021	370,021	محجوز ضمان
2,962,705	3,140,796	3,075,526	مصاريف مستحقة
650,543	726,730	628,036	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,182,553	3,202,170	3,214,018	تأمينات من الغير
10,556	71,244	7,166	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
496,136	426,436	480,974	ضريبة دعم العمالة الوطنية
113,781	83,934	83,934	الزكاة المستحقة
254,678	235,512	226,245	توزيعات مستحقة للمساهمين
3,444,699	3,365,309	2,925,419	أرصدة دائنة أخرى*
13,405,770	12,731,935	12,212,828	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى التزامات إيجارات بمبلغ 135,587 دينار كويتي مستحقة خلال اثنا عشر شهراً.

13. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
6,696,814	6,926,781	إيرادات تأجير عقارات
1,078,845	826,757	إيرادات فندقية وضيافة
7,775,659	7,753,538	إجمالي الإيرادات
-	212,988	بيع أراضي
7,775,659	7,966,526	
(1,520,828)	(1,488,997)	تكاليف تشغيل العقارات
(861,974)	(803,052)	مصاريف فندقية وضيافة
-	(210,607)	تكلفة الأراضي المباعة
(2,382,802)	(2,502,656)	أجمالي المصاريف
5,392,857	5,463,870	

تتضمن مصاريف فندقية وضيافة مبلغ 220,784 دينار كويتي (208,407 دينار كويتي - 2025) والتي تمثل استهلاك مبنى الفندق وتجهيزاته عن الفترة الحالية.

14. صافي دخل استثمارات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
555,402	719,766	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
555,402	719,766	توزيعات نقدية
(824,693)	(450,163)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
372,148	-	التغير في القيمة العادلة
(452,545)	(450,163)	توزيعات نقدية
102,857	269,603	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

15. 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:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2025	2026
3,092,675	4,084,850
1,878,345,932	1,883,221,969
1.65	2.17

صافي ربح الفترة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ربحية السهم الأساسية (فلس)

تم تعديل ربحية السهم الفترة الحالية والمقارنة أخذاً في الاعتبار الأثر الناتج من توزيع أسهم المنحة والتي أقرت من قبل الجمعية العامة العادية والتي سيتم توزيعها خلال الفترات اللاحقة (إيضاح 19).

16. 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 الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين. وتتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		المعاملات
2025	2026	
199,501	208,143	مزايا الإدارة العليا
14,981	59,359	إيرادات التشغيل
261,280	196,519	مصاريف تشغيلية ورأسمالية وأعباء أخرى
434,455	-	دفعات مقدمة لاقتناء استثمارات
118,088	-	شراء حصص اضافية في شركات زميلة

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	الأرصدة
-	12,220	21,560	ذمم مدينة (إيضاح 7)
72,091	109,156	124,473	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 12)
617,717	698,381	738,799	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.

17. الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

31 مارس 2025 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026 (غير مدققة)	الارتباطات الرأسمالية
931,944	919,916	922,896	رأس مال غير مستدعى - استثمارات
3,204,959	1,611,164	1,081,832	عقود مبرمة عن مشاريع واستثمارات عقارية قيد التنفيذ
4,136,903	2,531,080	2,004,728	
4,291,067	3,019,602	2,251,602	المطلوبات المحتملة خطابات ضمان

إيضاحات حول المعلومات المالية المرعية المجمعة المكثفة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
(غير مدققة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. توزيعات أرباح

انعقدت الجمعية العمومية السنوية العادية بتاريخ 20 أبريل 2026، 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 2025 (توزيعات نقدية بواقع 3% بعد طرح أسهم الخزينة وأسهم منحة بواقع 3% (3 سهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024).

كما انعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 20 أبريل 2026، واعتمدت زيادة بنسبة 3% في رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم وقد نتج عن هذه التعديلات زيادة رأس المال إلى 195,279,836 دينار كويتي، يتألف من 1,952,798,365 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم. تم تحقيق هذه الزيادة من خلال إصدار أسهم منحة بعدد 56,877,622 سهم، بمبلغ 5,687,762 دينار كويتي. من المتوقع أن يتم التسجيل الرسمي لهذه الزيادة في رأس المال في السجل التجاري في الفترة المقبلة.

20. الأحداث الجيوسياسية الراهنة في الشرق الأوسط.

في ضوء تصاعد الصراع المستمر في الشرق الأوسط وما يصاحبه من غموض حول تأثيره المحتمل على النشاط الاقتصادي والتضخم وأوضاع السوق، تُقرّ الإدارة بأن هذا الأمر قد يستدعي مراجعة بعض الافتراضات والتقديرات عند إعداد هذه البيانات المالية في الفترات المحاسبية القادمة، فيما يتعلق بالتقييم العادل للأصول المدرجة بالقيمة العادلة وانخفاض قيمة أصول الشركات الزميلة، إذا ما استمر الصراع لفترة طويلة. مع ذلك، لا تستطيع الإدارة في هذه المرحلة تقدير أي تأثير محتمل بدقة، نظراً لتطور الأحداث يوماً بعد يوم.