

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

المحتويات	الصفحات
تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	18 – 7

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

تقرير مراجعة مراقب الحسابات المستقل حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025، والمعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للربح أو الخسارة، الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

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

الاستنتاج

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا على حد علمنا وإعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى حدوث أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو في نتائج أعمالها.

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 13 نوفمبر 2025

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

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

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات
2,530,511	1,927,816	5,431,710	3	نقد ونقد معادل
130,103	74,997	67,475	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
79,262	74,202	59,022	12	مستحق من طرف ذي صلة
2,834,770	3,306,245	2,636,390		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,716,759	6,054,474	4,251,800		
8,875,435	9,073,925	9,423,911	5	استثمار في شركات زميلة
16,984,630	17,027,618	17,027,618	6	عقارات استثمارية
15,610	10,327	2,837		ممتلكات ومعدات
37,167,080	37,549,604	38,900,763		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
3,517,400	3,411,096	3,248,148	7	قروض لأجل
3,241,100	3,241,100	2,999,045	8	دائنو مرابحة
493,765	592,919	730,332	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
59,312	55,320	59,899		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
7,311,577	7,300,435	7,037,424		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	23,425,000		رأس المال
227,567	227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(510,386)	(753,118)	(628,451)	10	أسهم خزينة
-	421	24,809		احتياطي أسهم خزينة
2,323,044	2,424,172	2,424,172		إحتياطي إجباري
2,323,044	2,424,172	2,424,172		إحتياطي إختياري
(1,573,181)	(1,106,501)	(835,316)		إحتياطي القيمة العادلة
(42,256)	(11,935)	(139,847)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(33,718)	(33,718)	(33,718)	5	حصة المجموعة في أسهم خزينة لشركة زميلة
3,716,389	3,653,109	4,974,951		أرباح مرحلة
29,855,503	30,249,169	31,863,339		مجموع حقوق الملكية
37,167,080	37,549,604	38,900,763		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

عبد اللطيف سليمان الأبراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

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

بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
783,174	840,563	260,370	280,969		الإيرادات
(140,420)	(151,835)	(47,400)	(46,570)		إيرادات تأجير عقارات
642,754	688,728	212,970	234,399		تكاليف تشغيل عقارات
12,264	20,871	2,266	2,102		صافي ربح العمليات
12,268	55,787	25	21,137		إيرادات أخرى
529,712	1,271,312	41,287	646,883		إيرادات فوائد
357,227	445,592	103,427	157,200	5	صافي أرباح استثمارات حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,554,225	2,482,290	359,975	1,061,721		
					المصاريف
(319,554)	(387,590)	(73,367)	(171,563)		مصاريف عمومية وإدارية
(53,996)	(15,180)	(5,060)	(5,060)	12	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(16,046)	(7,618)	(5,340)	(1,493)		استهلاك
(315,973)	(291,328)	(101,722)	(89,074)		تكاليف تمويل
18,015	(86,225)	(18,614)	3,823		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(687,554)	(787,941)	(204,103)	(263,367)		
866,671	1,694,349	155,872	798,354		ربح الفترة قبل الاستقطاعات
(4,133)	-	(358)	298		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(23,970)	(51,826)	(4,107)	(19,589)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,588)	(6,892)	(1,643)	(1,354)		الزكاة
828,980	1,635,631	149,764	777,709		صافي ربح الفترة
3.58	7.30	0.65	3.47	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
828,980	1,635,631	149,764	777,709	صافي ربح الفترة
				بنود الدخل الشامل الآخر:
				بنود يجوز أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
(25,215)	(127,912)	(23,052)	(57,792)	5 حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملات أجنبية من شركات زميلة
				بنود لا يجوز تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:
460,738	370,057	73,458	294,813	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال
196,888	260,032	76,726	166,324	5 الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
632,411	502,177	127,132	403,345	الدخل الشامل الآخر للفترة
1,461,391	2,137,808	276,896	1,181,054	إجمالي الدخل الشامل للفترة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

مجموع حقوق الملكية	أرباح مرحلة	حصة المجموعة في أسهم الخزينة شركة زميلة	إحتياطي ترجمة صلاوات أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	إحتياطي خزينة	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدققة)
29,312,966	3,323,351	-	(17,041)	(2,201,340)	2,323,044	2,323,044	-	(90,659)	227,567	23,425,000	صافي ربح الفترة الدخل / (الخسارة) الأخرى
828,980	828,980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	للفترة
632,411	-	-	(25,215)	657,626	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
1,461,391	828,980	-	(25,215)	657,626	-	-	-	-	-	-	للفترة
(419,727)	-	-	-	-	-	-	-	(419,727)	-	-	شراء أسهم الخزينة
(33,718)	-	(33,718)	-	-	-	-	-	-	-	-	حصة المجموعة في أسهم الخزينة
(465,409)	(465,409)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شركة زميلة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 14)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر استبعاد موجودات مالية مدرجة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بالتقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
29,467	29,467	-	-	(29,467)	-	-	-	-	-	-	الأخر
3,716,389	3,716,389	(33,718)	(42,256)	(1,573,181)	2,323,044	2,323,044	-	(510,386)	227,567	23,425,000	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2024
30,249,169	3,653,109	(33,718)	(11,935)	(1,106,501)	2,424,172	2,424,172	421	(753,118)	227,567	23,425,000	الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مدققة)
1,635,631	1,635,631	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح الفترة الدخل / (الخسارة) الأخرى
-	-	-	(127,912)	630,089	-	-	-	-	-	-	للفترة
502,177	-	-	(127,912)	630,089	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة
2,137,808	1,635,631	-	(127,912)	630,089	-	-	-	-	-	-	للفترة
(797)	-	-	-	-	-	-	-	(797)	-	-	شراء أسهم الخزينة
149,852	-	-	-	-	-	-	24,388	125,464	-	-	بيع أسهم الخزينة
(672,693)	(672,693)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 14)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر استبعاد موجودات مالية مدرجة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بالتقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	358,904	-	-	(358,904)	-	-	-	-	-	-	الأخر
31,863,339	4,974,951	(33,718)	(139,847)	(835,316)	2,424,172	2,424,172	24,809	(628,451)	227,567	23,425,000	الرصيد كما في 30 سبتمبر 2025

إن الإيضاحات المرتبطة على الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي		
866,671	1,694,349		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة قبل الإستقطاعات
(12,268)	(55,787)		تعديلات:-
(529,712)	(1,271,312)		إيرادات فوائد
(357,227)	(445,592)	5	صافي أرباح استثمارات
53,996	15,180	12	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
16,046	7,618		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
315,973	291,328		استهلاك
(18,015)	86,225		تكاليف تمويل
8,676	4,579		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
344,140	326,588		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(52,919)	29,018		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
57,585	123,222		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
348,806	478,828		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(3,358)	(5,015)		النقد الناتج من العمليات
(24,585)	(27,612)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العملي المدفوعة
(9,176)	(10,661)		ضريبة دعم العمالة المدفوعة
311,687	435,540		حصة الزكاة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(10,885,379)	(21,563,091)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
12,105,776	23,323,958		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
205,872	2,531,304		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(292,389)	(358,573)		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(119)	(128)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
171,259	180,300		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
229,460	227,726	5	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
13,443	55,787		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
1,547,923	4,397,283		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(242,153)	(270,669)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
353,100	(242,055)		صافي الحركة على قروض لأجل
(315,973)	(296,230)		صافي الحركة على دائنو مرابحة
(419,727)	(797)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	149,852		المدفوع لشراء أسهم الخزينة
(462,455)	(669,030)		المحصل من بيع أسهم الخزينة
(1,087,208)	(1,328,929)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
772,402	3,503,894		صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
1,758,109	1,927,816		نقد ونقد معادل في بداية الفترة
2,530,511	5,431,710	3	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً بإسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997، قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيائها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري تحت رقم 10/32 بتاريخ 21 أكتوبر 2019.

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

إن الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنشآت السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

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

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة الأم وشركاتها التابعة، (يشار إليهم مجتمعين بإسم "المجموعة") (إيضاح 2.2).

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

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

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 نوفمبر 2025.

2. أساس الإعداد

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

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34): "التقارير المالية المرحلية". لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية سنوية مجمعة كاملة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية لذا يجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

2.1 التغييرات في السياسات المحاسبية المهمة

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق معايير جديدة تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم صدوره ولم يسر مفعوله بعد. يتم تطبيق التعديل الساري لأول مرة في 2025، غير أنه ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

عدم قابلية العملات للتحويل (تعديل على معيار المحاسبة الدولي 21)

في 15 أغسطس 2023 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً بشأن عدم قابلية العملات للتحويل كتعديل على معيار المحاسبة الدولي 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (التعديلات). نشأت تلك التعديلات نتيجة لاقتراح تلقت لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية بشأن تحديد سعر الصرف في حالة عدم قابلية العملات للتحويل على المدى الطويل. إذ إنه قبل إصدار التعديلات، لم يتضمن معيار المحاسبة الدولي 21 متطلبات تحديد سعر الصرف عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل إلى عملة أخرى، مما أدى إلى تنوع الممارسات المتبعة.

وقد أوصت اللجنة بأن يعمل مجلس معايير المحاسبة الدولية على توضيح نطاق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 لمعالجة هذه المشكلة. وبعد مزيد من المداولات، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مسودة للتعويضات المرتبطة بالتعديلات المقترحة على معيار المحاسبة الدولي 21 وتم إصدار التعديلات النهائية في أغسطس 2023.

تتضمن التعديلات متطلبات تقييم مدى إمكانية تحويل العملة مقابل عملة أخرى من عدمها. وتتطلب التعديلات من المنشأة تقدير سعر الصرف الفوري عندما تتوصل المنشأة إلى عدم قابلية العملة للتحويل إلى عملة أخرى.

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

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

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

2. أساس الإعداد (تتمة)

2.2 أساس التجميع

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 للشركة الأم وشركاتها التابعة. يتم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد أية أرصدة ومعاملات بين شركات المجموعة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاريق، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	30 سبتمبر 2025	نسبة الملكية (%) (مدققة)	30 سبتمبر 2024
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.م.ك.	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100	%100
شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52	%99.52

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

تم تجميع المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المرحلية المكثفة المعدة من قبل الإدارة كما في 30 سبتمبر 2025.

3. نقد ونقد معادل

نقد في الصندوق	30 سبتمبر 2025	نسبة الملكية (%) (مدققة)	30 سبتمبر 2024
حسابات جارية لدى البنوك *	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة	5,154	6,555	10,502
نقد لدى محفظة استثمارية	684,368	661,658	1,347,876
وديعة قصيرة الأجل **	67	477,902	22,904
	2,242,121	781,701	1,149,229
	2,500,000	-	-
	5,431,710	1,927,816	2,530,511

* يوجد رهن على حسابات جارية بمبلغ 122,233 دينار كويتي مقابل قرض لأجل ممنوح من بنك أجنبي (إيضاح 7).
** كما في 30 سبتمبر 2025، يمثل هذا البند وديعة قصيرة لأجل مقومة بالدينار الكويتي لدى بنك أجنبي بمعدل فائدة فعلية 3.5% سنوياً. وهي ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع. ويوجد رهن على الوديعة مقابل قرض لأجل ممنوح من بنك أجنبي (إيضاح 7).

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

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

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى		
30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
62,533	59,130	46,665
(26,228)	(26,228)	(26,228)
36,305	32,902	20,437
16,004	16,182	20,564
51,939	-	-
25,855	25,913	26,474
130,103	74,997	67,475

إيرادات إيجارات مستحقة *
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

مصاريف مدفوعة مقدماً
المدفوع لشراء أسهم الخزينة
تأمينات مستردة

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

5. استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية			نسبة الملكية (%)			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2024	2024	2025			
1,553,091	1,557,576	1,439,132	%21	%21	%21	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)
7,322,344	7,516,349	7,984,779	%29	%29	%29	إجارة وتمويل	دولة الكويت	
8,875,435	9,073,925	9,423,911						

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

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

5. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة خلال الفترة / السنة / الفترة كما يلي:

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,609,713	8,609,713	9,073,925	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة
357,227	396,431	445,592	حصة المجموعة من نتائج الأعمال للفترة / للسنة / للفترة *
(25,215)	5,106	(127,912)	حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملة أجنبية
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
196,888	325,853	260,032	المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(33,718)	(33,718)	-	حصة المجموعة في أسهم الخزينة
(229,460)	(229,460)	(227,726)	حصة المجموعة في توزيعات نقدية مستلمة
8,875,435	9,073,925	9,423,911	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة

* قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م." استناداً إلى بيانات الإدارة المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 يونيو 2025 تعديلاً لأي معاملات مادية للفترة من 1 يوليو 2025 حتى 30 سبتمبر 2025، كما قامت المجموعة بإدراج الحصة من نتائج أعمال "شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)" بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعتمدة كما في 30 سبتمبر 2025.

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

6. عقارات استثمارية

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,984,630	16,984,630	17,027,618	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة
-	42,988	-	التغير في القيمة العادلة
16,984,630	17,027,618	17,027,618	الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة

7. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,517,400	3,411,096	3,248,148	قروض من بنوك أجنبية
3,517,400	3,411,096	3,248,148	

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

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

7. قروض لأجل (تتمة)

قرض لأجل بمبلغ 2,175,648 دينار كويتي ممنوح من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.25% (31 ديسمبر 2024: 2,449,296 دينار كويتي بمعدل 2.25% و 30 سبتمبر 2024: 2,498,300 دينار كويتي بمعدل 2.25%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 6,834,291 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 6,834,291 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 6,884,637 دينار كويتي). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

قرض لأجل بمبلغ 1,072,500 دينار كويتي ممنوح من بنك أجنبي بمعدل فائدة 2% (31 ديسمبر 2024: 961,800 دينار كويتي بمعدل 2% و 30 سبتمبر 2024: 1,019,100 دينار كويتي بمعدل 2%) سنوياً فوق تكلفة تمويل البنك، أيهما أكبر، وهي مضمونة برهن موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,470,016 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,720,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 3,345,000 دينار كويتي)، وحسابات جارية لدى البنك بمبلغ 122,233 دينار كويتي ووديعة قصيرة الأجل بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي (إيضاح 3). إن رصيد القرض مقوم باليورو.

متمثلاً فيما يلي:

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,342,800	1,297,320	1,404,660	الجزء المتداول
2,174,600	2,113,776	1,843,488	الجزء غير المتداول
3,517,400	3,411,096	3,248,148	

8. دائنو مرابحة

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,286,235	3,290,813	3,033,508	المبلغ الإجمالي
(45,135)	(49,713)	(34,463)	ناقصاً: الربح المؤجل
3,241,100	3,241,100	2,999,045	

دائنو مرابحة بمبلغ 1,749,045 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.25% سنوياً (31 ديسمبر 2024: 1,841,100 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25% و 30 سبتمبر 2024: 1,841,100 دينار كويتي بمعدل ربح 1.25%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,520,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 3,520,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 3,456,000 دينار كويتي).

دائنو مرابحة بمبلغ 850,000 دينار كويتي ممنوحة من قبل شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة) ("شركة زميلة") بمعدل ربح 6% سنوياً (31 ديسمبر 2024: 900,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6% و 30 سبتمبر 2024: 900,000 دينار كويتي بمعدل ربح 6%) (إيضاح 12).

دائنو مرابحة بمبلغ 400,000 دينار كويتي ممنوحة من بنك محلي بمعدل ربح 1.5% سنوياً (31 ديسمبر 2024: 500,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 500,000 دينار كويتي) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن أسهم شركة المنار للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع ("شركة زميلة") (إيضاح 5).

القيمة العادلة لدائنو مرابحة تعادل قيمتها الدفترية.

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

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

9. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
229,504	329,285	429,454	مصاريف مستحقة
85,224	82,816	86,479	توزيعات أرباح دائنة
52,178	54,291	65,274	إيجارات محصلة مقدما
58,800	60,458	64,128	تأمينات مستحقة للمستأجرين
4,996	5,878	863	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
23,970	27,612	51,826	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
9,611	10,718	6,949	زكاة دائنة
255	415	302	ذمم موظفين
29,227	21,446	25,057	إجازة مستحقة للموظفين
493,765	592,919	730,332	

10. أسهم خزينة

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
8,515,018	12,007,000	10,018,000	عدد الأسهم (سهم)
3.635%	5.126%	4.277%	نسبة الأسهم المدفوعة (%)
544,110	886,117	1,021,836	القيمة السوقية (دينار كويتي)
510,386	753,118	628,451	التكلفة (دينار كويتي)

11. ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
828,980	1,635,631	149,764	777,709	صافي ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
234,250,000	234,250,000	234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
(2,579,087)	(10,311,040)	(4,318,342)	(10,018,000)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة للشركة الأم (سهم)
231,670,913	223,938,960	229,931,658	224,232,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
3.58	7.30	0.65	3.47	ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

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

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

طبيعة العلاقة	30 سبتمبر 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مستحق من طرف ذي صلة			
شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	133,258	133,258	133,258
شركة زميلة	(74,236)	(59,056)	(53,996)
ناقصاً : مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *	59,022	74,202	79,262
دائنو مرابحة			
شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	850,000	900,000	900,000
شركة زميلة			
* مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للفترة / السنة / الفترة كما يلي:			

طبيعة العلاقة	30 سبتمبر 2025	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في بداية الفترة / السنة / الفترة	59,056	-	-
المحمل خلال الفترة / السنة / الفترة	15,180	59,056	53,996
الرصيد كما في نهاية الفترة / السنة / الفترة	74,236	59,056	53,996

إن المبلغ المستحق من طرف ذي صلة لا يحمل فائدة، الرصيد مصنف كغير متداول وقابل للتحويل بعد سنة واحدة.

معاملات متضمنة في بيان الربح أو الخسارة المرحلي المكثف المجمع:

طبيعة العلاقة	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مصرفات تمويل	12,750	13,500	56,775	46,525
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	5,060	5,060	15,180	53,996
إيرادات أخرى	535	1,281	2,969	3,921
مصاريف عمومية وإدارية	9,000	9,000	27,000	27,000
تكاليف تشغيل	14,775	14,694	45,187	23,877

موظفي الإدارة العليا	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	10,010	13,346	30,029	40,038
مكافأة نهاية الخدمة	865	1,154	2,596	3,462
	10,875	14,500	32,265	43,500

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

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

12. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة (تتمة)

مطلوبات محتملة:

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,016,950	1,020,427	1,016,949

خطابات ضمان (إيضاح 15)

13. التقارير القطاعية

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

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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

إيرادات القطاع
نتائج القطاع

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
17,027,618	18,434,644	2,087,342	37,549,604
5,690,396	961,800	648,239	7,300,435

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
783,174	899,207	12,264	1,694,645
588,758	899,207	(658,985)	828,980
16,984,630	17,426,964	2,755,486	37,167,080
5,739,400	1,019,100	553,077	7,311,577

إيرادات القطاع
نتائج القطاع

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

14. الجمعية العامة

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

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 5 مايو 2024 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ووافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 2٪ من رأس المال المدفوع (2 فلس لكل سهم) بعد إستبعاد أسهم الخزينة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

15. مطلوبات محتملة

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

30 سبتمبر 2024	(مدققة) 31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,016,950	1,020,427	1,016,949

خطابات ضمان*

* يتم استخدام خطابات الضمان هذه من قبل المجموعة لصالح شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("شركة زميلة") (إيضاح 12)، إن تلك خطابات الضمان مضمونة برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,350,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 2,350,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 2,311,000 دينار كويتي).

16. قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

كما في 30 سبتمبر 2025، فإن القيم العادلة للأدوات المالية تقارب قيمها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية.

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

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

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

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

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

30 سبتمبر 2025

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
أوراق مالية محلية مسعرة

2,636,390	-	-	2,636,390
2,636,390	-	-	2,636,390

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية أجنبية مسعرة

-	425,078	324,062	749,140
-	-	1,337,996	1,337,996
2,164,663	-	-	2,164,663
1	-	-	1
2,164,664	425,078	1,662,058	4,251,800

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

31 ديسمبر 2024 (مدققة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
أوراق مالية محلية مسعرة

3,306,245	-	-	3,306,245
3,306,245	-	-	3,306,245

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية أجنبية مسعرة

-	207,500	324,062	531,562
-	-	1,402,879	1,402,879
4,120,032	-	-	4,120,032
1	-	-	1
4,120,033	207,500	1,726,941	6,054,474

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

30 سبتمبر 2024

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الربح أو الخسارة
أوراق مالية محلية مسعرة

2,834,770	-	-	2,834,770
2,834,770	-	-	2,834,770

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية أجنبية مسعرة

-	248,989	322,626	571,615
-	-	1,400,152	1,400,152
3,744,974	-	-	3,744,974
18	-	-	18
3,744,992	248,989	1,722,778	5,716,759

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

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

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي		
1,726,941	30 سبتمبر 2025	
(40,059)	في 1 يناير 2025	
(24,824)	إستيعادات	
1,662,058	التغير في القيمة العادلة	
	30 سبتمبر 2025	
1,733,307	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	
(6,366)	كما في 1 يناير 2024	
1,726,941	التغير في القيمة العادلة	
	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	
1,733,307	30 سبتمبر 2024	
(10,529)	في 1 يناير 2024	
1,722,778	التغير في القيمة العادلة	
	30 سبتمبر 2024	

ترى إدارة الشركة الأم أنه لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025. تصنف كل العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 خلال الفترة / السنة / الفترة.