

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2025



نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل المنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

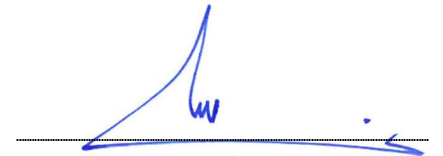
النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً بأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

30 أكتوبر 2025
الكويت

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		بيضايات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,473,787	3,671,533	1,144,215	1,215,199		إيرادات تأجير
-	250,000	-	-	5	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
12,344	8,665	(639)	(1,372)		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(231,741)	(226,114)	(76,659)	(84,215)		مصروفات تشغيل عقارات
3,254,390	3,704,084	1,066,917	1,129,612		صافي الأرباح من عقارات استثمارية
551,566	-	-	-		إيرادات من بيع عقار للمتاجرة
(282,621)	-	-	-		تكلفة مبيعات عقار للمتاجرة
268,945	-	-	-		الربح من عقارات للمتاجرة
181,013	204,089	62,593	73,409	4	حصة في نتائج شركة زميلة
22,986	-	-	-		ربح من ودائع استثمارات وكالة
203,999	204,089	62,593	73,409		صافي إيرادات الاستثمار
3,727,334	3,908,173	1,129,510	1,203,021		إجمالي إيرادات التشغيل
1,290	2,028	-	1,473		إيرادات أخرى
(757,134)	(771,631)	(216,767)	(233,288)		مصروفات إدارية
80,520	34,193	(35,592)	(30,906)		(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني
(53,330)	(74,025)	(50,422)	(7,110)		المستأجرين
2,998,680	3,098,738	826,729	933,190		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,406,882)	(1,413,327)	(468,728)	(472,934)		ربح التشغيل
1,591,798	1,685,411	358,001	460,256		تكاليف تمويل
(14,326)	(15,169)	(3,222)	(4,143)		الربح قبل مخصص الضريبة
(16,085)	(10,097)	(4,199)	2,356		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(40,212)	(25,242)	(10,498)	5,891		الزكاة
1,521,175	1,634,903	340,082	464,360		ضريبة دعم العمالة الوطنية
4.11 فلس	4.42 فلس	0.92 فلس	1.26 فلس	3	ربح الفترة
					ربحية السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,521,175	1,634,903	340,082	464,360
ربح الفترة			
خسائر شاملة أخرى:			
خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
(92,452)	(157,335)	(86,884)	(15,234)
1,428,723	1,477,568	253,198	449,126
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة			

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2025

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	إيضاحات	(مدققة)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,380,194	1,143,100	2,132,510		
1,589,728	483,010	835,013		
-	2,190,000	-	5	
6,875,372	7,581,205	7,556,425	4	
66,741,389	68,579,536	68,490,160	5	
25,645	21,714	17,260		
76,612,328	79,998,565	79,031,368		
1,059,183	1,498,440	1,154,894	6	
32,550,533	34,932,893	34,606,739	7	
1,323,066	1,118,847	1,193,782		
34,932,782	37,550,180	36,955,415		
37,000,000	37,000,000	37,000,000	8.1	
1,007,856	1,233,552	1,233,552		
813,310	813,310	831,442		
142,253	142,253	142,253		
297,849	452,900	295,565		
18,132	18,132	-		
2,400,146	2,788,238	2,573,141		
41,679,546	42,448,385	42,075,953		
76,612,328	79,998,565	79,031,368		

الموجودات

الأرصدة لدى البنوك والنقد

مدينون ومدفوعات مقدما

عقارات استثمارية محتفظ بها لغرض البيع

استثمار في شركة زميلة

عقارات استثمارية

أثاث ومعدات

إجمالي الموجودات

المطلوبات وحقوق الملكية

المطلوبات

داننون ومصرفات مستحقة

داننو تمويل إسلامي

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إجمالي المطلوبات

حقوق الملكية

رأس المال

احتياطي إجباري

احتياطي عام

احتياطي خيارات أسهم

احتياطي تحويل عملات أجنبية

احتياطي أسهم خزينة

أرباح مرحلة

إجمالي حقوق الملكية

مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات أسهم دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
42,448,385	2,788,238	18,132	452,900	142,253	813,310	1,233,552	37,000,000	في 1 يناير 2025
1,634,903	1,634,903	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(157,335)	-	-	(157,335)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
1,477,568	1,634,903	-	(157,335)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	(18,132)	-	-	18,132	-	-	استقطاع إلى الاحتياطي العام
(1,850,000)	(1,850,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8.2)
42,075,953	2,573,141	-	295,565	142,253	831,442	1,233,552	37,000,000	في 30 سبتمبر 2025
41,730,823	2,358,971	18,132	390,301	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 1 يناير 2024
1,521,175	1,521,175	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(92,452)	-	-	(92,452)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
1,428,723	1,521,175	-	(92,452)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(1,480,000)	(1,480,000)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 8.2)
41,679,546	2,400,146	18,132	297,849	142,253	813,310	1,007,856	37,000,000	في 30 سبتمبر 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,591,798	1,685,411	
(22,986)	-	
(80,520)	(34,193)	
-	(250,000)	5
(181,013)	(204,089)	4
11,788	9,774	
97,220	74,935	
53,330	74,025	
1,406,882	1,413,327	
2,876,499	2,769,190	
282,621	-	
(723,448)	(319,589)	
(107,499)	(249,079)	
2,328,173	2,200,522	
(17,509)	(20,313)	
(17,833)	(20,480)	
(44,583)	(51,199)	
2,248,248	2,108,530	
1,300,000	-	
(2,323,000)	-	5
-	2,370,000	5
-	(63,660)	5
(300,000)	-	
70,000	-	5
117,837	152,669	4
33,720	-	
(1,441)	(5,320)	
(1,102,884)	2,453,689	
11,690,000	-	
(10,828,340)	(319,135)	
(1,288,859)	(1,420,346)	
(1,472,966)	(1,829,478)	8.2
(1,900,165)	(3,568,959)	
(754,801)	993,260	
(3,129)	(3,850)	
2,138,124	1,143,100	
1,380,194	2,132,510	
-	(70,000)	5
-	70,000	6

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضريبة

تعديلات لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:

ربح من ودائع استثمارات وكالة

رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين

ربح محقق من بيع عقارات استثمارية

حصة في نتائج شركة زميلة

استهلاك أثاث ومعدات

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

خسائر تحويل عملات أجنبية

تكاليف تمويل

التعديلات على رأس المال العامل:

عقارات للمتاجرة

مدينون ومدفوعات مقدماً

دائنون ومصرفات مستحقة

التدفقات النقدية الناتجة من العمليات

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة

زكاة مدفوعة

ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

إيداع ودائع استثمارات وكالة

شراء عقارات استثمارية

متحصلات من بيع عقارات استثمارية

مصرفات رأسمالية منكوبة لعقارات استثمارية

دفعة مقدماً مدفوعة عند حيازة عقار استثماري

دفعة مقدماً مستلمة مقابل بيع عقار استثماري

العائد على رأس المال من شركة زميلة

إيرادات وكالة مستلمة

شراء أثاث ومعدات

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من دائني تمويل إسلامي

سداد دائني تمويل إسلامي

تكاليف تمويل مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد

صافي فروق تحويل عملات أجنبية

الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير

الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر

بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:

عقارات استثمارية

دائنون ومصرفات مستحقة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2025

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2025.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 9 أبريل 2025. تم الإعلان والإفصاح عن توزيعات الأرباح في إيضاح 8.2.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 18 أبريل 1983 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5655، الصفاة 13057، الكويت.

تضطلع الشركة الأم بشكل أساسي بالأنشطة التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تمت الموافقة عليها من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى المجموعة:

- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- ◀ إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- ◀ بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاوّل أعمالاً مماثلة.
- ◀ تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها وحساب الغير.
- ◀ أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- ◀ الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. يرى أعضاء مجلس الإدارة أنه لا توجد عوامل عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً جوهرياً حول هذا الافتراض. ويشير تقديرهم إلى أن هناك توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب ولفترة لا تقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل لأول مرة في سنة 2025، لكن لم يكن له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عنه. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تُحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد تم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة مماثلة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
1,521,175	1,634,903	340,082	464,360	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)*
4.11 فلس	4.42 فلس	0.92 فلس	1.26 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح للأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2025

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة 31% (31 ديسمبر 2024: 31% و 30 سبتمبر 2024: 24%) في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تضطلع بالأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية. شركة المدار هي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة المدار باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي المطابقة مع القيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة:

	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	
6,857,142	6,857,142	7,581,205	الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات
181,013	(110,667)	204,089	حصة في النتائج
-	922,500	-	شراء أسهم إضافية
(117,837)	(117,837)	(152,669)	استرداد رأس المال
(44,946)	30,067	(76,200)	تعديل تحويل عملات أجنبية
6,875,372	7,581,205	7,556,425	الرصيد الختامي لصافي الموجودات

5 عقارات استثمارية

	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	
64,516,062	64,516,062	68,579,536	في بداية الفترة/ السنة
2,323,000	5,423,300	-	مشتريات
-	-	63,660	إنفاق رأسمالي
-	764,205	-	صافي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة
(97,673)	65,969	(153,036)	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(2,190,000)	-	مصنف كمحفظ به للبيع أو استبعادات*
66,741,389	68,579,536	68,490,160	في نهاية الفترة/ السنة

* كما في 31 ديسمبر 2024، فإن عقارين للمجموعة بقيمة عادلة قدرها 2,190,000 دينار كويتي كانا قيد العرض من طرف آخر. واستلمت المجموعة مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً مقابل بيع عقارات استثمارية مدرج كجزء من دائنين ومصرفات مستحقة (إيضاح 6). بتاريخ 9 أبريل 2025، باعت المجموعة العقارين الاستثماريين إلى طرف آخر لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 2,440,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 250,000 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

كما في 30 سبتمبر 2025، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,250,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 7,063,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة بمبلغ 4,180,852 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,340,358 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 4,374,086 دينار كويتي) (إيضاح 7).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2025

5 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 30 سبتمبر 2025، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 34,726,660 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 34,663,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 31,083,500 دينار كويتي) كضمان من أجل الوفاء بمتطلبات الضمان لاتفاقية مرابحة بمبلغ 26,354,555 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 26,354,555 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 23,858,938 دينار كويتي) (إيضاح 7).

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2024 من قبل اثنين من المقيمين المستقلين الذين لديهما مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المحلية على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3 من قياس القيمة العادلة) أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الأجنبية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. يتم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لم تنشأ أي ظروف جوهرية خلال الفترة قد يكون لها تأثير على القيمة العادلة.

6 دائنون ومصروفات مستحقة

(مدققة)			
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
248,874	352,747	339,130	إيجار مستلم مقدماً من المستأجرين
270,085	271,960	252,800	تأمينات مستردة من مستأجرين
212,808	469,167	203,496	مصروفات مستحقة
14,326	20,313	15,169	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة *
156,083	154,494	175,016	توزيعات أرباح مستحقة الدفع (إيضاح 8.2)
70,000	70,000	-	دفعة مقدماً مستلمة مقابل بيع عقارات استثمارية (إيضاح 5)
87,007	159,759	169,283	أرصدة دائنة أخرى
1,059,183	1,498,440	1,154,894	في نهاية الفترة/ السنة

* كان المبلغ المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال الفترة بقيمة 20,313 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 17,509 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 17,509 دينار كويتي).

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2025

7 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	
45,146,386	35,590,792	4,734,122	4,821,472	30 سبتمبر 2025
(10,539,647)	(9,236,237)	(662,790)	(640,620)	مجمّل المبلغ
				ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,606,739	26,354,555	4,071,332	4,180,852	
47,487,962	37,137,184	5,120,560	5,230,218	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
(12,555,069)	(10,782,629)	(882,580)	(889,860)	مجمّل المبلغ
				ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,932,893	26,354,555	4,237,980	4,340,358	
44,506,124	33,904,102	5,272,152	5,329,870	30 سبتمبر 2024
(11,955,591)	(10,045,164)	(954,643)	(955,784)	مجمّل المبلغ
				ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
32,550,533	23,858,938	4,317,509	4,374,086	

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2024: 1.25% إلى 2.25% و 30 سبتمبر 2024: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق السداد خلال فترة من سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

كما في 30 سبتمبر 2025، كانت أرصدة دائني الإجارة بمبلغ 4,180,852 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 4,340,358 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 4,374,086 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 7,250,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 7,250,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 7,063,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

كما في 30 سبتمبر 2025، كانت أرصدة دائني المربحة بمبلغ 26,354,555 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 26,354,555 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 23,858,938 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 34,726,660 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 34,663,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 31,083,500 دينار كويتي) (إيضاح 5).

8 حقوق الملكية

8.1 رأس المال

في 30 سبتمبر 2025، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2024: 370,000,000 سهم و 30 سبتمبر 2024: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. يتم سداد جميع الأسهم نقداً.

8.2 توزيعات مدفوعة وموصي بها

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 19 فبراير 2025 بتوزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% (2023: 4%) من رأس المال المدفوع بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,850,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 4 فلس للسهم بقيمة 1,480,000 دينار كويتي). تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل المساهمين في الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد في 9 أبريل 2025.

كانت توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة بمبلغ 1,829,478 دينار كويتي. تُسجل توزيعات الأرباح المستحقة ضمن "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2025

9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، والتي تجريها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا يوجد معاملات بخلاف تلك التي تمت مع موظفي الإدارة العليا والتي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

موظفو الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين بالإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
269,550	273,550	89,850	91,350	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
50,082	40,087	16,635	8,915	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
319,632	313,637	106,485	100,265	

أوصى مجلس الإدارة خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 19 فبراير 2025 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 30,000 دينار كويتي). وافق المساهمون على المكافأة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 9 أبريل 2025.

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة نظراً لأن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

11 معلومات القطاعات

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر 2025

30 سېتمبر 2024

31 ديسمبر 2024 (مدقة)

30 سبتمبر 2025

13