

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة  
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع  
وشركاتها التابعة  
الكويت  
31 يناير 2026 (غير مدققة)

## المحتويات

### صفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
15 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة  
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع  
الكويت

### المقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 يناير 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة استنادا إلى مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

### الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

### تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا وجود أية مخالفات للقانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026، على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

سارة عبداللطيف العيبان  
(مراقب مرخص رقم 288 فئة أ)  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت  
10 مارس 2026

## بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاح
1,651,041	1,608,641	الإيرادات
(157,561)	(182,178)	إيرادات تأجير عقارات
1,493,480	1,426,463	مصاريف عقارات
1,016,192	1,181,247	إيرادات من عقود مع عملاء
(1,002,908)	(1,097,710)	تكاليف العقود مع عملاء
13,284	83,537	
1,506,764	1,510,000	مجمّل الربح
74,394	99,501	أتعاب إدارة وأتعاب وحوافز
83,042	104,087	إيرادات أخرى
1,664,200	1,713,588	
(405,211)	(448,534)	المصاريف والأعباء الأخرى
(714,102)	(701,806)	تكاليف موظفين
(401,981)	(501,224)	تكاليف التمويل
(11,290)	(58,650)	مصاريف عمومية وإدارية
(1,532,584)	(1,710,214)	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
131,616	3,374	ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(3,195)	مخصصات لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ولضريبة دعم العمالة الوطنية وللزكاة
131,616	179	ربح الفترة
(39,064)	179	الخاصة بـ:
170,680	-	مالكي الشركة الأم
131,616	179	الحصص غير المسيطرة
(0.156)	0.001	ربح الفترة
		ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.


## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع


الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
131,616	179	ربح الفترة
		الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
(88,143)	7,001	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(88,143)	7,001	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
43,473	7,180	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاصة بـ:
(113,740)	7,180	مالكي الشركة الأم
157,213	-	الحصص غير المسيطرة
43,473	7,180	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
2,800,398	3,705,716	<b>3,433,012</b>	6 النقد والنقد المعادل
1,536,927	1,739,091	<b>1,062,260</b>	الذمم المدينة والموجودات الأخرى
2,508,886	2,476,444	<b>2,483,445</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	6,179,506	<b>6,257,329</b>	7 عقارات قيد التطوير
85,215,666	82,988,000	<b>82,988,000</b>	8 العقارات الاستثمارية
18,225,395	16,987,895	<b>16,336,465</b>	الممتلكات والمعدات
<b>110,287,272</b>	<b>114,076,652</b>	<b>112,560,511</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
4,108,957	3,973,765	<b>3,362,271</b>	الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
54,236,459	52,279,330	<b>51,776,925</b>	9 التمويل الإسلامي الدائن
4,383,842	9,133,390	<b>8,695,481</b>	10 التزامات الإيجار
474,289	589,078	<b>617,565</b>	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<b>63,203,547</b>	<b>65,975,563</b>	<b>64,452,242</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
25,114,998	31,140,087	<b>31,140,087</b>	11 رأس المال
77,200	77,200	<b>77,200</b>	علاوة إصدار الأسهم
4,752,964	5,063,746	<b>5,063,746</b>	الاحتياطي الإجمالي
154,524	154,524	<b>154,524</b>	الاحتياطي العام
(555,994)	235,837	<b>242,838</b>	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
6,282,976	11,429,695	<b>11,429,874</b>	الأرباح المرحلة
35,826,668	48,101,089	<b>48,108,269</b>	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
11,257,057	-	-	الحصص غير المسيطرة
47,083,725	48,101,089	<b>48,108,269</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>110,287,272</b>	<b>114,076,652</b>	<b>112,560,511</b>	<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
عبدالرحمن حمد التركيت  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

  
فهد عبد الرحمن المخيزيم  
رئيس مجلس الإدارة

## بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

المجموع	المحصص		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
	غير المسيطرة	المجموع	التغيرات	الاحتياطي	الاحتياطي	علاقة إصدار	رأس	المال	المرحلية
	د.ك	د.ك	القيمة العادلة	العام	الإجمالي	الأسهم	المال	د.ك	د.ك
48,101,089	-	48,101,089	235,837	154,524	5,063,746	77,200	31,140,087		الرصيد في 1 نوفمبر 2025 (مدقق)
179	-	179	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
7,001	-	7,001	7,001	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
7,180	-	7,180	7,001	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
48,108,269	-	48,108,269	242,838	154,524	5,063,746	77,200	31,140,087		الرصيد في 31 يناير 2026 (غير مدقق)
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998		الرصيد في 1 نوفمبر 2024 (مدقق)
131,616	170,680	(39,064)	(39,064)	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
(88,143)	(13,467)	(74,676)	(74,676)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
43,473	157,213	(113,740)	(39,064)	(74,676)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة
47,083,725	11,257,057	35,826,668	6,282,976	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998		الرصيد في 31 يناير 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 7 - 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
		<b>أنشطة التشغيل</b>
131,616	179	ربح الفترة
		<b>التعديلات:</b>
726,413	766,023	الاستهلاك
(17,000)	(10,609)	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
714,102	701,806	تكاليف التمويل
11,290	58,650	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
32,417	39,770	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,598,838	1,555,819	
		<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
(227,704)	618,181	الذمم المدينة والموجودات الأخرى
(81,437)	(611,314)	الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
(7,911)	(11,283)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,281,786	1,551,403	<b>صافي النقد من أنشطة التشغيل</b>
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(75,403)	(82,211)	إضافات على الممتلكات والمعدات
30,000	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	(9,185)	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(2,249,725)	-	إضافات على عقارات استثمارية
-	100,000	صافي التغير في الودائع لأجل التي تتجاوز مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
(2,295,128)	8,604	<b>صافي النقد من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار</b>
		<b>أنشطة التمويل</b>
(668,730)	(723,485)	تكاليف تمويل مدفوعة
2,962,880	(447,421)	صافي التغير في تمويل إسلامي دانن
(643)	(180)	توزيعات أرباح مدفوعة
(548,395)	(561,625)	المسدد عن التزامات الإيجار
1,745,112	(1,732,711)	<b>صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من أنشطة التمويل</b>
731,770	(172,704)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,743,628	3,280,716	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
2,475,398	3,108,012	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 15 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

### 1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

فيما يلي الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- خدمات تقييم العقارات.
- إدارة أملاك الغير.
- شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة فقط.
- بيع وشراء المنتجات.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة.
- خدمات التنظيف العام للمباني.
- خدمات صيانة المباني.
- إدارة المرافق العامة.
- تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة عملها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- إدارة أعمال الشركة المساهمة.

تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تقسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فواند أو أية صورة أخرى.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ بإصدار 10 مارس 2026.

### 2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد البيانات المالية السنوية المراجعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 2 تابع/ أساس الإعداد

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للقرارات المالية. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2026. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 والإفصاحات حولها.

### 3 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للقرارات المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

### 3.1 معايير المحاسبة الدولية للقرارات المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 والتي تسري على الفترة الحالية:

#### التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم القدرة على التبادل

تتناول التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 تحديد سعر الصرف في حالة عدم القدرة على التبادل على المدى الطويل. التعديلات:

- تحدد متى تكون العملة قابلة للتحويل إلى عملة أخرى ومتى لا تكون كذلك؛ تكون العملة قابلة للتحويل عندما تتمكن المنشأة من تحويل تلك العملة إلى العملة الأخرى من خلال الأسواق أو آليات الصرف التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ، ودون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد، وتكون العملة غير قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى إذا لم تتمكن المنشأة إلا من الحصول على مبلغ غير مادي من العملة الأخرى.
- تحدد كيفية تقدير المنشأة لسعر الصرف الواجب تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل في تاريخ القياس، تُقدّر المنشأة سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة اعتيادية منتظمة في تاريخ القياس بين المشاركين في السوق، والذي من شأنه أن يعكس بوضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل؛ ففي حالة عدم قابلية العملة للتحويل، تُفصح المنشأة عن معلومات تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من تقييم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية العملة للتحويل على أدائها المالي ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

### 4 الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5 ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة  
يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح/ (خسارة) الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) دك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 (غير مدققة) دك	أرباح/ (خسارة) الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم (دك)
(39,064)	179	
251,149,980	311,400,877	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)
(0.156)	0.001	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

31 يناير 2025 (غير مدققة) دك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) دك	31 يناير 2026 (غير مدققة) دك	النقد والنقد المعادل
1,785,398	1,830,716	1,158,012	النقد وأرصدة لدى البنوك
1,015,000	1,875,000	2,275,000	الودائع لأجل
2,800,398	3,705,716	3,433,012	النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
(325,000)	(425,000)	(325,000)	ناقصًا: ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر (إيضاح 6.1)
2,475,398	3,280,716	3,108,012	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

6.1 إن الودائع لأجل بمبلغ 225,000 دك مقيدة كضمان مقابل خطابات ضمان لعقد إيجار (إيضاح 7.1).

31 أكتوبر 2025 (مدققة) دك	31 يناير 2026 (غير مدققة) دك	عقارات قيد التطوير
5,572,527	5,572,527	أصل حق الاستخدام (إيضاح 7.1)
606,979	684,802	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
6,179,506	6,257,329	

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

7 تابع/ عقارات قيد التطوير  
فيما يلي الحركة على عقار قيد التطوير:

31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
-	6,179,506	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
5,572,527	-	إضافات - أصل حق الاستخدام
606,979	77,823	إضافات - المصروفات الرأسمالية (إيضاح 7.2)
6,179,506	6,257,329	الرصيد في نهاية الفترة

7.1 يتمثل أصل حق الاستخدام في عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية، وذلك لغرض إنشاء مشروع تجاري وترفيهي لمدة 23 سنة، تتضمن فترة سماح مدتها 3 سنوات.

7.2 خلال الفترة، قامت المجموعة برسملة تكاليف تمويل من التزامات الإيجار بمبلغ 68,637 د.ك (31 أكتوبر 2025: 185,688 د.ك).

### 8 العقارات الاستثمارية

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة بدولة الكويت، ويتم تصنيفها كما يلي:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
1,635,943	683,611	683,611	عقارات مؤجرة: أراضي ومباني (إيضاح 8.1)
83,579,723	82,304,389	82,304,389	عقارات مملوكة: أراضي ومباني
85,215,666	82,988,000	82,988,000	

8.1 تمثل العقارات المستأجرة عقارات مُطورة بموجب عقود (B.O.T) الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة.

8.2 يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 69,925,389 د.ك (31 أكتوبر 2025: 69,925,389 د.ك و 31 يناير 2025: 76,379,723 د.ك) مقابل التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 9).

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 التمويل الإسلامي الدائن		
31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك
55,995,541	54,717,556	54,382,925
(1,759,082)	(2,438,226)	(2,606,000)
54,236,459	52,279,330	51,776,925
		المبلغ الإجمالي
		ناقصاً: التكاليف الموجلة

كما في 31 يناير 2026، يحمل التمويل الإسلامي الدائن القائم معدل ربح فعلي يتراوح بين 4.6% و 5.5% سنوياً (31 أكتوبر 2025: يتراوح بين 4.85% و 5.75% و 31 يناير 2025: يتراوح بين 5% و 5.5%) ويستحق السداد على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2030.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 8).

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك
11,473,162	9,947,855	9,445,450
42,763,297	42,331,475	42,331,475
54,236,459	52,279,330	51,776,925
		خلال سنة واحدة
		أكثر من سنة

## 10 التزامات الإيجار

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات وسيارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. يتم عرض التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع وتتكون مما يلي:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك
4,918,253	4,918,253	9,133,390
-	5,829,190	21,773
(23,480)	(252,217)	-
51,545	319,250	101,943
(562,476)	(1,681,086)	(561,625)
4,383,842	9,133,390	8,695,481
		الرصيد في بداية الفترة/ السنة
		إضافات
		استبعادات
		تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
		مسدد خلال الفترة/ السنة
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة، أبرمت المجموعة عقد إيجار مع شركة المشروعات السياحية لغرض استغلال وتشغيل وتطوير موقع يقع في منطقة الواجهة البحرية. تبلغ مدة عقد الإيجار 17 سنة، بما في ذلك فترة سماح لمدة سنتين. ووفقاً لشروط عقد الإيجار، لا يبدأ حق المجموعة في استخدام الموقع إلا عند قيام شركة المشروعات السياحية بتسليم الموقع للمجموعة. وفي حال عدم تسليم الموقع، يعتبر العقد كأن لم يكن.

كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يتم تسليم الموقع إلى المجموعة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 10 تابع/ التزامات الإيجار

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار في المستقبل:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك
<b>31 يناير 2026 (غير مدققة)</b>		
13,028,974	11,285,971	1,743,003
(4,333,493)	(4,014,161)	(319,332)
8,695,481	7,271,810	1,423,671
مدفوعات إيجار		
تكاليف تمويل		
<b>صافي القيم الحالية</b>		
<b>31 أكتوبر 2025 (مدققة)</b>		
13,566,116	11,936,713	1,629,403
(4,432,726)	(4,052,234)	(380,492)
9,133,390	7,884,479	1,248,911
مدفوعات إيجار		
تكاليف تمويل		
<b>صافي القيم الحالية</b>		
<b>31 يناير 2025 (غير مدققة)</b>		
4,582,699	2,884,755	1,697,944
(198,857)	(82,269)	(116,588)
4,383,842	2,802,486	1,581,356
مدفوعات إيجار		
تكاليف تمويل		
<b>صافي القيم الحالية</b>		

### 11 رأس المال

كما في 31 يناير 2026، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 311,400,877 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم (31 أكتوبر 2025: 311,400,877 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم و 31 يناير 2025: 251,149,983 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

### 12 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصًا رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك
60,677	60,677	-
91,563	284,490	96,905
224,356	266,838	288,826
-	53,000	-
376,596	665,005	385,731
<b>أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:</b>		
الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى		
رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة ومطلوبات أخرى)		
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين		
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة ومطلوبات أخرى)		

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 12 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
99,240	99,240	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع: إيرادات تأجير عقارات
76,215	66,784	مكافأة الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل
9,349	21,099	مكافأة نهاية الخدمة
85,564	87,883	

## 13 تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية: هي قطاعات العقارات والاستثمارات والخدمات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا بالمجموعة. لا يتم قياس نتائج أعمال القطاعات والأرباح والموجودات والمطلوبات طبقاً للمواقع الجغرافية، حيث أن جميع الموجودات والمطلوبات تقع ضمن دولة الكويت.

فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:

المجموع د.ك	الخدمات د.ك	الاستثمارات د.ك	العقارات د.ك	
2,993,476	1,285,334	-	1,708,142	31 يناير 2026 (غير مدققة) إجمالي الإيرادات
(2,990,102)	(1,491,057)	-	(1,499,045)	المصاريف والأعباء الأخرى
3,374	(205,723)	-	209,097	ربح/ (خسارة) الفترة
2,824,749	1,090,666	-	1,734,083	31 يناير 2025 (غير مدققة) إجمالي الإيرادات
(2,693,133)	(1,358,642)	-	(1,334,491)	المصاريف والأعباء الأخرى
131,616	(267,976)	-	399,592	ربح/ (خسارة) الفترة
112,560,511	15,504,446	2,483,445	94,572,620	31 يناير 2026 (غير مدققة) الموجودات
(64,452,242)	(21,135,576)	-	(43,316,666)	المطلوبات
48,108,269	(5,631,130)	2,483,445	51,255,954	صافي الموجودات
114,076,652	16,266,906	2,476,444	95,333,302	31 أكتوبر 2025 (مدققة) الموجودات
(65,975,563)	(21,616,384)	-	(44,359,179)	المطلوبات
48,101,089	(5,349,478)	2,476,444	50,974,123	صافي الموجودات
110,287,272	17,900,960	2,508,886	89,877,426	31 يناير 2025 (غير مدققة) الموجودات
(63,203,547)	(22,196,959)	-	(41,006,588)	المطلوبات
47,083,725	(4,295,999)	2,508,886	48,870,838	صافي الموجودات

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

## 14 الجمعية العامة السنوية

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 21 يناير 2026 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2025، كما اعتمدت اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 8 فلس (2024: لا شيء) لكل سهم. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 53,000 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2024: لا شيء).

## 15 الالتزامات والارتباطات الطارئة

فيما يلي الالتزامات والارتباطات الطارئة بتاريخ البيانات المالية:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
1,430,885	1,828,490	3,412,490	خطابات ضمان مُصدرة
-	694,619	694,619	الالتزامات رأسمالية من عقارات قيد التطوير
1,430,885	2,523,109	4,107,109	

## 16 قياس القيمة العادلة

## 16.1 التسلسل الهرمي للقيمة 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.

إن الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات أو المطلوبات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

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

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
628,204	1,445,571	520,872	الموجودات المالية:
2,800,398	3,705,716	3,433,012	بالتكلفة المطفأة: الذمم المدينة والموجودات الأخرى النقد والنقد المعادل
2,508,886	2,476,444	2,483,445	بالقيمة العادلة:
5,937,488	7,627,731	6,437,329	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16 تابع/ قياس القيمة العادلة

16.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
			<b>المطلوبات المالية:</b>
			<b>بالتكلفة المطفأة</b>
54,236,459	52,279,330	51,776,925	التمويل الإسلامي الدائن
4,383,842	9,133,390	8,695,481	التزامات الإيجار
474,289	589,078	617,565	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,427,046	2,150,728	1,538,728	الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
61,521,636	64,152,526	62,628,699	

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للموجودات المالية وكافة المطلوبات المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات والمطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن المستوى 3 بالتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

**قياسات القيمة العادلة للمستوى 3**

تستخدم المجموعة في قياسها للموجودات والمطلوبات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2025 (مدققة) د.ك	31 يناير 2026 (غير مدققة) د.ك	
2,597,029	2,597,029	2,476,444	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(88,143)	(120,585)	7,001	التغير في القيمة العادلة
2,508,886	2,476,444	2,483,445	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لم يطرأ أي تغيير على طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.