

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

وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2026



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 (بشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2026 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة 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 نبدي 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

4 مايو 2026

الكويت



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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	بيضايات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,222,833	1,305,050	إيرادات تأجير
7,200	4,171	خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(62,375)	(83,401)	مصروفات تشغيل عقارات
52,550	(24,154)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
1,220,208	1,201,666	صافي إيرادات التأجير
66,634	71,029	حصة في نتائج شركة زميلة
1,286,842	1,272,695	إجمالي إيرادات التشغيل
-	595	إيرادات أخرى
(267,867)	(454,930)	مصروفات إدارية
7,040	33,560	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,026,015	851,920	ربح التشغيل
(468,022)	(420,488)	تكاليف تمويل
557,993	431,432	ربح الفترة قبل الضرائب
(5,022)	(3,883)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,374)	(5,264)	الزكاة
(13,436)	(13,159)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
534,161	409,126	ربح الفترة
1.44 فلس	1.11 فلس	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 31 مارس 2026


الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
534,161	409,126
<b>ربح الفترة</b>	
<b>إيرادات شاملة أخرى:</b>	
<i>إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:</i>	
<i>فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية</i>	
14,546	83,702
548,707	492,828
<b>إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة</b>	

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2026

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	ايضاحات
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
		(مدققة)		
<b>الموجودات</b>				
أرصدة لدى البنوك ونقد	1,093,535	2,437,721	2,502,906	
مدينون ومدفوعات مقدما	757,581	721,876	929,243	
عقارات استثمارية محتفظ بها لغرض البيع	2,190,000	-	-	
استثمار في شركة زميلة	7,655,221	7,491,907	7,600,929	4
عقارات استثمارية	68,657,998	69,324,171	69,402,347	5
أثاث ومعدات	18,362	14,086	11,041	
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>80,372,697</b>	<b>79,989,761</b>	<b>80,446,466</b>	
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>				
المطلوبات				
دائنون ومصرفات مستحقة	1,352,199	1,318,760	1,287,299	
دائنو تمويل إسلامي	34,872,510	34,537,906	34,472,115	6
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,150,896	1,401,951	1,463,080	
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>37,375,605</b>	<b>37,258,617</b>	<b>37,222,494</b>	
<b>حقوق الملكية</b>				
رأس المال	37,000,000	37,000,000	37,000,000	7.1
احتياطي إجباري	1,233,552	1,472,641	1,472,641	
احتياطي اختياري	831,442	831,442	831,442	
احتياطي خيارات أسهم	142,253	142,253	142,253	
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	467,446	316,191	399,893	
أرباح مرحلة	3,322,399	2,968,617	3,377,743	
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>42,997,092</b>	<b>42,731,144</b>	<b>43,223,972</b>	
<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>	<b>80,372,697</b>	<b>79,989,761</b>	<b>80,446,466</b>	



خالد عادل الإبراهيم  
الرئيس التنفيذي

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخبزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية دينار كويتي	احتياطي خيارات الأسهم دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
42,731,144	2,968,617	-	316,191	142,253	831,442	1,472,641	37,000,000	في 1 يناير 2026
409,126	409,126	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
83,702	-	-	83,702	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
492,828	409,126	-	83,702	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
43,223,972	3,377,743	-	399,893	142,253	831,442	1,472,641	37,000,000	في 31 مارس 2026
42,448,385	2,788,238	18,132	452,900	142,253	813,310	1,233,552	37,000,000	في 1 يناير 2025
534,161	534,161	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
14,546	-	-	14,546	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
548,707	534,161	-	14,546	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	(18,132)	-	-	18,132	-	-	اقتطاع إلى الاحتياطي الاختياري
42,997,092	3,322,399	-	467,446	142,253	831,442	1,233,552	37,000,000	في 31 مارس 2025

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 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>أنشطة التشغيل</b>
557,993	431,432	ربح الفترة قبل الضرائب
(52,550)	24,154	تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(66,634)	(71,029)	4 مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
3,352	3,045	حصة في نتائج شركة زميلة
32,049	173,158	استهلاك أثاث ومعدات
(7,040)	(33,560)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
468,022	420,488	أرباح تحويل عملات أجنبية
		تكاليف تمويل
935,192	947,688	
		<b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>
(221,979)	(229,784)	مدينون ومدفوعات مقدماً
(149,455)	(33,355)	دائنون ومصروفات مستحقة
563,758	684,549	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(20,313)	(21,518)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
-	(112,029)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
543,445	551,002	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(63,660)	-	5 نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(63,660)	-	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
		<b>أنشطة التمويل</b>
(54,545)	(54,545)	سداد دائني تمويل إسلامي
(473,860)	(431,734)	تكاليف تمويل مدفوعة
(787)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
(529,192)	(486,279)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل</b>
(49,407)	64,723	<b>صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد</b>
(158)	462	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,143,100	2,437,721	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,093,535	2,502,906	<b>الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 مارس</b>

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

## 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 4 مايو 2026.

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2026. تم الإفصاح عن توزيعات الأرباح المعلنة ضمن إيضاح 7.2.

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 تزاول أعمالاً مماثلة.
- ◀ تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب 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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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 2025. علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

### 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 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات لأول مرة في 2026 ولكن ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7) – 1 يناير 2026  
تتضمن التعديلات:

- ◀ توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغائه الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- ◀ تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.

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

### تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7) - 1 يناير 2026 (تتمة)

- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاح عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة، وعن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

**التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11**  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحديثاته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاح وإرشاداته المرفقة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

ستسري التعديلات لفترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات 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 متماثلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في	
31 مارس	
2025	2026
534,161	409,126
370,000,000	370,000,000
1.44 فلس	1.11 فلس

ربح الفترة (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

### 4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة 31% (31 ديسمبر 2025: 31% و 31 مارس 2025: 31%) في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة ذات مسئولية 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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2026

### 4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي المطابقة بالقيمة الدفترية للاستثمار في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد الافتتاحي لصادفي الموجودات	7,581,205	7,491,907	
حصة في النتائج	66,634	71,029	
استرداد رأس المال	-	-	
تعديل تحويل عملات أجنبية	7,382	37,993	
<b>الرصيد الختامي لصادفي الموجودات</b>	<b>7,655,221</b>	<b>7,600,929</b>	

### 5 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة/ السنة	68,579,536	69,324,171	
نفقات رأسمالية	63,660	-	
صادفي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة	-	-	
فروق تحويل عملات أجنبية	14,802	78,176	
<b>في نهاية الفترة/ السنة</b>	<b>68,657,998</b>	<b>69,402,347</b>	

كما في 31 مارس 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 6,885,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 7,250,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم مؤسسة مالية إسلامية بموجب اتفاقية إجارة، كما أن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 35,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 34,726,660 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل اتفاقية المرابحة (إيضاح 6).

كما في 31 مارس 2026، تم إدراج عقار استثماري بمبلغ 1,253,369 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,253,369 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 1,257,992 دينار كويتي) كجزء من محفظة عقارية أجنبية يديرها مدير محفظة خارجي.

كما في 31 مارس 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,915,824 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 9,865,793 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 9,808,607 دينار كويتي) قيد ترتيبات التشغيل المشتركة. تمثل المبالغ المسجلة نسبة المجموعة من القيمة العادلة للعقارات. تسجل المجموعة إيرادات التأجير ذات الصلة، ومصروفات التشغيل، ومدني الإيجارات، والمصروفات المستحقة على أساس نسبتها.

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2026

### 6 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	**مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	*إجارة دينار كويتي	
44,372,068 (9,899,953)	34,493,762 (8,150,577)	4,479,197 (521,000)	5,399,109 (1,228,376)	<b>31 مارس 2026</b> مجمّل المبلّغ ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة
<u>34,472,115</u>	<u>26,343,185</u>	<u>3,958,197</u>	<u>4,170,733</u>	
44,858,347 (10,320,441)	34,810,946 (8,460,775)	4,592,321 (577,117)	5,455,080 (1,282,549)	<b>31 ديسمبر 2025 (مدققة)</b> مجمّل المبلّغ ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة
<u>34,537,906</u>	<u>26,350,171</u>	<u>4,015,204</u>	<u>4,172,531</u>	
46,959,636 (12,087,126)	36,794,334 (10,442,656)	4,999,744 (818,406)	5,165,558 (826,064)	<b>31 مارس 2025</b> مجمّل المبلّغ ناقصًا: تكاليف تمويل مؤجلة
<u>34,872,510</u>	<u>26,351,678</u>	<u>4,181,338</u>	<u>4,339,494</u>	

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 2025: 1.25% إلى 2.25% و 31 مارس 2025: 1.25% إلى 2.25%) سنويًا فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق السداد بصورة رئيسية خلال فترة من سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

\* كما في 31 مارس 2026، كانت أرصدة دائني الإجارة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 6,885,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 7,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

\*\* كما في 31 مارس 2026، كانت أرصدة دائني المراجعة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 35,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 34,726,660 دينار كويتي) (إيضاح 5).

لم تخالف المجموعة أيًا من ترتيبات التمويل الإسلامي الخاصة بها، كما أنها لم تتعثّر في أي من التزاماتها الأخرى بموجب ترتيبات التمويل الإسلامي الخاصة بها.

### 7 حقوق الملكية

#### 7.1 رأس المال

في 31 مارس 2026، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 370,000,000 سهم و 31 مارس 2025: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. تم سداد جميع الأسهم نقدًا.

#### 7.2 التوزيعات المدفوعة والموصي بها

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 5 مارس 2026 بتوزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% (2024: 5%) من رأس المال المدفوع بقيمة 5 فلس للسهم بمبلغ 1,850,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024: 5 فلس للسهم بقيمة 1,850,000 دينار كويتي). لاحقًا لفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة، تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد في 23 أبريل 2026، وبالتالي لم يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 مارس 2026.

كانت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 31 مارس 2026 بمبلغ 172,226 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 172,226 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 153,707 دينار كويتي)، وتم تسجيل توزيعات الأرباح المستحقة ضمن "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع.

8 إفساحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين فيها أو التي يستطيعون ممارسة سيطرة أو تأثير جوهري عليها والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن السياق المعتاد للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا يوجد معاملات وأرصدة 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 مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة المستحقة كما في			المعاملات خلال		
(مدققة)			الثلاثة أشهر المنتهية في 31		
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	مارس 2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	-	90,850	77,183	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
726,304	853,651	906,455	22,352	161,532	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>726,304</u>	<u>853,651</u>	<u>906,455</u>	<u>113,202</u>	<u>238,715</u>	

أوصى مجلس الإدارة خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 5 مارس 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 30,000 دينار كويتي). وافق المساهمون على المكافأة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2026.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2026

### 9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم أعمال المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً إلى المنتجات والخدمات لديها، ويوجد لديها قطاعات تشغيل يجب إعداد تقارير حولها كما يلي:

- ◀ إدارة العقارات: يتضمن هذا القطاع الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي وتقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- ◀ إدارة الاستثمارات: يتضمن هذا القطاع المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- ◀ أخرى: تتضمن الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمارات.

الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة استثمارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	
				<b>الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026</b>
1,201,666	-	-	1,201,666	صافي إيرادات التأجير
71,029	-	71,029	-	حصة في نتائج شركة زميلة
595	595	-	-	إيرادات أخرى
(454,930)	-	-	(454,930)	مصروفات إدارية
33,560	33,560	-	-	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(420,488)	-	-	(420,488)	تكاليف تمويل
(22,306)	(22,306)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>409,126</b>	<b>11,849</b>	<b>71,029</b>	<b>326,248</b>	<b>ربح القطاعات</b>
				<b>الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025</b>
1,220,208	-	-	1,220,208	صافي إيرادات التأجير
66,634	-	66,634	-	حصة في نتائج شركة زميلة
-	-	-	-	إيرادات أخرى
(267,867)	-	-	(267,867)	مصروفات إدارية
7,040	7,040	-	-	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(468,022)	-	-	(468,022)	تكاليف تمويل
(23,832)	(23,832)	-	-	مصروفات غير موزعة
<b>534,161</b>	<b>(16,792)</b>	<b>66,634</b>	<b>484,319</b>	<b>ربح (خسارة) القطاعات</b>
<b>80,446,466</b>	<b>11,041</b>	<b>7,600,929</b>	<b>72,834,496</b>	<b>كما في 31 مارس 2026</b>
<b>37,222,494</b>	<b>92,207</b>	<b>-</b>	<b>37,130,287</b>	<b>مطلوبات القطاعات</b>
				<b>كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)</b>
79,989,761	14,086	7,491,907	72,483,768	موجودات القطاعات
37,258,617	91,419	-	37,167,198	مطلوبات القطاعات
<b>80,372,697</b>	<b>18,362</b>	<b>7,655,221</b>	<b>72,699,114</b>	<b>كما في 31 مارس 2025</b>
<b>37,375,605</b>	<b>95,511</b>	<b>-</b>	<b>37,280,094</b>	<b>مطلوبات القطاعات</b>

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2026

### 9 معلومات القطاعات (تتمة)

#### المعلومات الجغرافية

الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	
1,273,290	351,764	921,526	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 الدخل، بالصافي
409,126	350,455	58,671	ربح القطاع
1,286,842	352,382	934,460	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 الدخل، بالصافي
534,161	351,296	182,865	ربح القطاع
80,446,466	24,936,505	55,509,961	كما في 31 مارس 2026 موجودات القطاع
37,222,494	232,597	36,989,897	مطلوبات القطاع
79,989,761	24,583,063	55,406,698	كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة) موجودات القطاع
37,258,617	345,216	36,913,401	مطلوبات القطاع
80,372,697	24,481,968	55,890,729	كما في 31 مارس 2025 موجودات القطاع
37,375,605	331,754	37,043,851	مطلوبات القطاع

### 10 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، حيث إن معظم هذه الأدوات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في أسعار الفائدة بالسوق.

### 11 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين المرتبطة بها

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصاعد التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. لقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية، وإمدادات الطاقة وتكاليفها، والأوضاع الأمنية الإقليمية، وطرق التجارة العالمية. إن الأثر الإقليمي الأوسع لهذه الأحداث قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية ذات الصلة بمختلف القطاعات. وقد قُيِّمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على التقييم الإجمالي للعقارات الاستثمارية تستدعي إجراء تعديلاً محدداً.

## 11 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين المرتبطة بها (تتمة)

عند تقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركة زميلة، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض القيمة العادلة أو انخفاض القيمة تستدعي الاعتراف بها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. ومع ذلك، قد تؤدي التطورات السلبية المستقبلية في البيئة الجيوسياسية إلى تغييرات على افتراضات التقييم الرئيسية.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، خلصت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامنة في أرصدة مديني المستأجرين لدى المجموعة.

تحتفظ المجموعة بمصدات سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قُيِّمت المجموعة الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق المتأزمة. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعتبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

كما وضعت الإدارة باعتبارها تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس الاستمرارية لا يزال ملائمًا. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلبًا، كما أن مدى ومدة الآثار المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهرية في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية حسبما هو ملائم.