

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 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 (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2026 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة 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 نندي 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

28 يوليو 2026

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

الفترة المنتهية في 30 يونيو		الفترة المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,456,334	2,606,094	1,233,501	1,301,044	إيرادات تأجير
250,000	-	250,000	-	5 ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
10,037	13,141	2,837	8,970	خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(141,899)	(184,576)	(79,524)	(101,175)	مصروفات تشغيل عقارات
65,099	(58,219)	12,549	(34,065)	(مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
2,639,571	2,376,440	1,419,363	1,174,774	صافي إيرادات التأجير
130,680	106,166	64,046	35,137	4 حصة في نتائج شركة زميلة
2,770,251	2,482,606	1,483,409	1,209,911	إجمالي إيرادات التشغيل
555	820	555	225	إيرادات أخرى
(538,343)	(672,808)	(270,476)	(217,878)	مصروفات إدارية
(66,915)	51,235	(73,955)	17,675	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,165,548	1,861,853	1,139,533	1,009,933	ربح التشغيل
(940,393)	(841,665)	(472,371)	(421,177)	تكاليف تمويل
1,225,155	1,020,188	667,162	588,756	ربح الفترة قبل الضرائب
(11,026)	(9,182)	(6,004)	(5,299)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(12,453)	(10,955)	(7,079)	(5,691)	الزكاة
(31,133)	(27,386)	(17,697)	(14,227)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,170,543	972,665	636,382	563,539	ربح الفترة
3.16 فلس	2.63 فلس	1.72 فلس	1.52 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,170,543	972,665	636,382	563,539	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى
				الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل
				عمليات أجنبية
(142,101)	136,466	(156,647)	52,764	
1,028,442	1,109,131	479,735	616,303	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 يونيو 2026

30 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	إيضاحات	
	(مدققة)			
2,272,007	2,437,721	1,279,284		الموجودات
514,864	721,876	731,004		أرصدة لدى البنوك ونقد
7,490,395	7,491,907	7,494,294	4	مدينون ومدفوعات مقدما
68,504,964	69,324,171	69,466,862	5	استثمار في شركة زميلة
20,453	14,086	8,501		عقارات استثمارية
				أثاث ومعدات
78,802,683	79,989,761	78,979,945		إجمالي الموجودات
1,182,290	1,318,760	1,135,548		المطلوبات وحقوق الملكية
34,818,770	34,537,906	34,418,635	6	المطلوبات
1,174,796	1,401,951	1,435,487		داننون ومصرفات مستحقة
				داننو تمويل إسلامي
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
37,175,856	37,258,617	36,989,670		إجمالي المطلوبات
37,000,000	37,000,000	37,000,000	7.1	حقوق الملكية
1,233,552	1,472,641	1,472,641		رأس المال
831,442	831,442	831,442		احتياطي إجباري
142,253	142,253	142,253		احتياطي اختياري
310,799	316,191	452,657		احتياطي خيارات أسهم
2,108,781	2,968,617	2,091,282		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
				أرباح مرحلة
41,626,827	42,731,144	41,990,275		إجمالي حقوق الملكية
78,802,683	79,989,761	78,979,945		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



خالد عادل الإبراهيم
الرئيس 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 يونيو 2026

رأس المال دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي خيارات الأسهم دينار كويتي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
37,000,000	1,472,641	831,442	142,253	316,191	-	2,968,617	42,731,144
-	-	-	-	-	-	972,665	972,665
-	-	-	-	136,466	-	-	136,466
-	-	-	-	136,466	-	972,665	1,109,131
-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
37,000,000	1,472,641	831,442	142,253	452,657	-	2,091,282	41,990,275
37,000,000	1,233,552	813,310	142,253	452,900	18,132	2,788,238	42,448,385
-	-	-	-	-	-	1,170,543	1,170,543
-	-	-	-	(142,101)	-	-	(142,101)
-	-	-	-	(142,101)	-	1,170,543	1,028,442
-	-	18,132	-	-	(18,132)	-	-
-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
37,000,000	1,233,552	831,442	142,253	310,799	-	2,108,781	41,626,827

في 1 يناير 2026

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

توزيعات أرباح (إيضاح 7)

في 30 يونيو 2026

في 1 يناير 2025

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

اقتطاع إلى الاحتياطي الاختياري

توزيعات أرباح (إيضاح 7)

في 30 يونيو 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 30 يونيو 2026

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
أنشطة التشغيل			
1,225,155	1,020,188		ربح الفترة قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
(65,099)	58,219		مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
(250,000)	-		ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
(130,680)	(106,166)	4	حصة في نتائج شركة زميلة
6,581	5,775		استهلاك أثاث ومعدات
55,949	199,352		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
66,915	(51,235)		(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية
940,393	841,665		تكاليف تمويل
1,849,214	1,967,798		
			التعديلات على رأس المال العامل:
31,708	(65,223)		مدينون ومدفوعات مقدماً
(230,800)	(168,347)		دائنون ومصروفات مستحقة
1,650,122	1,734,228		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(91,992)	(91,419)		ضرائب مدفوعة
-	(165,816)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,558,130	1,476,993		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
أنشطة الاستثمار			
2,370,000	-	5	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(63,660)	(16,435)	5	نفقات رأسمالية منكبدة لعقارات استثمارية
152,669	164,827		العائد على رأس المال من شركة زميلة
(5,320)	(190)		شراء أثاث ومعدات
2,453,689	148,202		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
أنشطة التمويل			
(109,090)	(109,090)		سداد دائني تمويل إسلامي
(945,426)	(851,846)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,824,841)	(1,824,307)		توزيعات أرباح مدفوعة
(2,879,357)	(2,785,243)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,132,462	(1,160,048)		صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(3,555)	1,611		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
1,143,100	2,437,721		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
2,272,007	1,279,284		الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 يونيو
بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:			
(70,000)	-		عقارات استثمارية
70,000	-		دائنون ومصروفات مستحقة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 28 يوليو 2026.

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 تزاوّل 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 للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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) زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

الثلثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2026	2025	2026	2025	
563,539	636,382	972,665	1,170,543	ربح الفترة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
1.52 فلس	1.72 فلس	2.63 فلس	3.16 فلس	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 30 يونيو 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)

30 يونيو 2026

4 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

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

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,581,205	7,581,205	7,491,907	الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات
130,680	129,635	106,166	حصة في النتائج
(152,669)	(152,669)	(164,827)	استرداد رأس المال
(68,821)	(66,264)	61,048	تعديل تحويل عملات أجنبية
7,490,395	7,491,907	7,494,294	الرصيد الختامي لصافي الموجودات

5 عقارات استثمارية

(مدققة)	30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
68,579,536	68,579,536	69,324,171	في بداية الفترة/ السنة
63,660	63,660	16,435	نفقات رأسمالية
-	814,210	-	صافي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة
(138,232)	(133,235)	126,256	فروق تحويل عملات أجنبية
68,504,964	69,324,171	69,466,862	في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة السابقة، باعت المجموعة عقاريين استثماريين مصنفين كمحتفظ بهما لغرض البيع بقيمة دفترية قدرها 2,190,000 دينار كويتي إلى طرف آخر بإجمالي مقابل قدره 2,440,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بقيمة 250,000 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

كما في 30 يونيو 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 30 يونيو 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 30 يونيو 2025: 34,726,660 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل اتفاقية المراجعة (إيضاح 6).

كما في 30 يونيو 2026، تم إدراج عقار استثماري بمبلغ 1,253,369 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,253,369 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 1,257,992 دينار كويتي) كجزء من محفظة عقارية أجنبية يديرها مدير محفظة خارجي.

كما في 30 يونيو 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,946,595 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 9,865,793 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 9,709,972 دينار كويتي) قيد ترتيبات التشغيل المشتركة. تمثل المبالغ المسجلة نسبة المجموعة من القيمة العادلة للعقارات. تسجل المجموعة إيرادات التأجير ذات الصلة، ومصروفات التشغيل، ومديني 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) أخذًا 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)

30 يونيو 2026

6 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	**مربحة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	*إجارة دينار كويتي	
30 يونيو 2026				
43,897,419	34,184,051	4,368,439	5,344,929	مجمّل المبلغ
(9,478,784)	(7,839,565)	(465,139)	(1,174,080)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,418,635	26,344,486	3,903,300	4,170,849	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
44,858,347	34,810,946	4,592,321	5,455,080	مجمّل المبلغ
(10,320,441)	(8,460,775)	(577,117)	(1,282,549)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,537,906	26,350,171	4,015,204	4,172,531	
30 يونيو 2025				
46,346,946	36,396,680	4,880,295	5,069,971	مجمّل المبلغ
(11,528,176)	(10,043,564)	(754,280)	(730,332)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
34,818,770	26,353,116	4,126,015	4,339,639	

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 30 يونيو 2025: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً 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 30 يونيو 2026، كانت أرصدة دائني الإجارة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 7,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

** كما في 30 يونيو 2026، كانت أرصدة دائني المربحة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 35,950,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و 30 يونيو 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 30 يونيو 2026، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 370,000,000 سهم و 30 يونيو 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). 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.

بلغت توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة مبلغ 1,824,307 دينار كويتي. كانت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 30 يونيو 2026 بمبلغ 197,919 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 172,226 دينار كويتي و 30 يونيو 2025: 179,653 دينار كويتي)، وتم تسجيل 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 يونيو 2026

8 إفصاحات 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 المالكين 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)			الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	182,200	131,933	91,350	54,750
735,122	853,651	870,905	31,172	171,580	8,820	10,048
735,122	853,651	870,905	213,372	303,513	100,170	64,798

رواتب ومزايا
قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة
للموظفين

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.

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	أخرى	أنشطة استثمارية	أنشطة عقارية	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,376,440	-	-	2,376,440	صافي إيرادات التأجير
106,166	-	106,166	-	حصة في نتائج شركة زميلة
820	820	-	-	إيرادات أخرى
(672,808)	-	-	(672,808)	مصروفات إدارية
51,235	51,235	-	-	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(841,665)	-	-	(841,665)	تكاليف تمويل
(47,523)	(47,523)	-	-	مصروفات غير موزعة
972,665	4,532	106,166	861,967	ربح القطاع

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة استثمارية دينار كويتي	أنشطة عقارية دينار كويتي	
2,639,571	-	-	2,639,571	الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
130,680	-	130,680	-	صافي إيرادات التأجير
555	555	-	-	حصة في نتائج شركة زميلة
(538,343)	-	-	(538,343)	إيرادات أخرى
(66,915)	(66,915)	-	-	مصروفات إدارية
(940,393)	-	-	(940,393)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(54,612)	(54,612)	-	-	تكاليف تمويل
				مصروفات غير موزعة
1,170,543	(120,972)	130,680	1,160,835	ربح (خسارة) القطاعات
78,979,945	8,501	7,494,294	71,477,150	كما في 30 يونيو 2026
36,989,670	47,523	-	36,942,147	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
79,989,761	14,086	7,491,907	72,483,768	كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)
37,258,617	91,419	-	37,167,198	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
78,802,683	20,453	7,490,395	71,291,835	كما في 30 يونيو 2025
37,175,856	54,612	-	37,121,244	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
المعلومات الجغرافية				
الإجمالي دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي		
2,483,426	613,247	1,870,179		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026
972,665	611,008	361,657		الدخل، بالصافي
				ربح القطاع
2,770,806	660,926	2,109,880		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025
1,170,543	658,644	511,899		الدخل، بالصافي
				ربح القطاع
78,979,945	24,872,001	54,107,944		كما في 30 يونيو 2026
36,989,670	433,322	36,556,348		موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
79,989,761	24,583,063	55,406,698		كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)
37,258,617	345,216	36,913,401		موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع
78,802,683	24,378,706	54,423,977		كما في 30 يونيو 2025
37,175,856	499,672	36,676,184		موجودات القطاع
				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 التعصيد 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.

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 المجمعة. ومع ذلك، قد تؤدي التطورات السلبية المستقبلية في البيئة الجيوسياسية إلى تغييرات على افتراضات التقييم الرئيسية.

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

تحتفظ المجموعة بمصادر 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 المجمعة.

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