

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة

شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)

## المحتويات

### الصفحة

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 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                          |
| 6-5    | بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع               |
| 8-7    | بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع                       |
| 25 - 9 | إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة            |

## تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع  
الكويت

### المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر أو الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 بتعلق بالتدقيق.

### الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلمنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به وتعديلاته على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيان (CPA)  
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)  
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت  
13 نوفمبر 2025

## بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

| التسعة أشهر المنتهية في  |                | الثلاثة أشهر المنتهية في |                | إيضاحات |                                                                                       |
|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 سبتمبر 2024           | 30 سبتمبر 2025 | 30 سبتمبر 2024           | 30 سبتمبر 2025 |         |                                                                                       |
| (غير مدققة)              | (غير مدققة)    | (غير مدققة)              | (غير مدققة)    |         |                                                                                       |
| د.ك                      | د.ك            | د.ك                      | د.ك            |         |                                                                                       |
|                          |                |                          |                |         |                                                                                       |
| 24,295,347               | 26,528,662     | 8,401,308                | 7,864,721      |         | الإيرادات                                                                             |
| 497,318                  | 1,656,282      | -                        | 550,068        |         | إيرادات تأجير عقارات                                                                  |
| 24,792,665               | 28,184,944     | 8,401,308                | 8,414,789      |         | إيرادات من عقود مع عملاء                                                              |
| (6,632,215)              | (7,743,509)    | (1,392,596)              | (2,945,773)    |         | مصاريف تشغيل عقارات                                                                   |
| (224,716)                | (1,422,992)    | -                        | (401,169)      |         | تكاليف العقود مع عملاء                                                                |
| (6,856,931)              | (9,166,501)    | (1,392,596)              | (3,346,942)    |         |                                                                                       |
| 17,935,734               | 19,018,443     | 7,008,712                | 5,067,847      |         | إجمالي الإيرادات                                                                      |
| 5,489,990                | (5,712,750)    | (2,012,607)              | (1,904,250)    | 12      | التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية                                         |
| 96,326                   | -              | 96,326                   | -              |         | ربح من بيع عقارات استثمارية                                                           |
| 2,568,524                | 3,618,867      | 354,718                  | 1,446,061      |         | التغير في القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                                   |
| (40,728)                 | 190,093        | (40,728)                 | 190,093        |         | أرباح/ (خسائر) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر           |
| 375,626                  | 429,660        | 254,055                  | 224,900        |         | إيرادات توزيعات أرباح                                                                 |
| 209,074                  | 135,350        | 120,390                  | 48,127         | 11      | حصة من نتائج شركات زميلة                                                              |
| -                        | 10,123,409     | -                        | 10,123,409     | 11.1    | ربح من صفقة شراء شركة زميلة                                                           |
| -                        | 2,183,014      | -                        | -              | 13.1    | رد التزامات انتفت الحاجة إليها                                                        |
| 170,276                  | 385,573        | 17,165                   | 168,970        |         | إيرادات أخرى                                                                          |
| 26,804,822               | 30,371,659     | 5,798,031                | 15,365,157     |         |                                                                                       |
| المصاريف والأعباء الأخرى |                |                          |                |         |                                                                                       |
| (3,602,376)              | (3,995,200)    | (620,111)                | (1,899,445)    |         | مصاريف عمومية وإدارية                                                                 |
| (9,950,761)              | (9,279,451)    | (3,706,464)              | (3,186,587)    |         | تكاليف التمويل                                                                        |
| (13,553,137)             | (13,274,651)   | (4,326,575)              | (5,086,032)    |         |                                                                                       |
| 13,251,685               | 17,097,008     | 1,471,456                | 10,279,125     |         | ربح الفترة قبل الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية                                   |
| -                        | (58,632)       | -                        | (37,963)       |         | الضريبة على الشركات التابعة الاجنبية                                                  |
| 13,251,685               | 17,038,376     | 1,471,456                | 10,241,162     |         | ربح الفترة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة |
| (596,413)                | (538,909)      | (83,287)                 | (249,462)      |         | مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العملي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة              |
| 12,655,272               | 16,499,467     | 1,388,169                | 9,991,700      |         | ربح الفترة                                                                            |
| الخاص بـ:                |                |                          |                |         |                                                                                       |
| 11,021,662               | 10,131,870     | 1,091,971                | 5,076,057      |         | مالكي الشركة الأم                                                                     |
| 1,633,610                | 6,367,597      | 296,198                  | 4,915,643      |         | الحصص غير المسيطرة                                                                    |
| 12,655,272               | 16,499,467     | 1,388,169                | 9,991,700      |         | ربح الفترة                                                                            |
| 10.7 فلس                 | 9.75 فلس       | 1.06 فلس                 | 4.88 فلس       | 6       | ربحية السهم الأساسية والمخفضة                                                         |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

| التسعة أشهر المنتهية في                                             |                 | الثلاثة أشهر المنتهية في |                 |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 سبتمبر 2024                                                      | 30 سبتمبر 2025  | 30 سبتمبر 2024           | 30 سبتمبر 2025  |                                                                                      |
| (غير مدققة) د.ك                                                     | (غير مدققة) د.ك | (غير مدققة) د.ك          | (غير مدققة) د.ك |                                                                                      |
| 12,655,272                                                          | 16,499,467      | 1,388,169                | 9,991,700       | ربح الفترة                                                                           |
| الإيرادات الشاملة الأخرى:                                           |                 |                          |                 |                                                                                      |
| بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع |                 |                          |                 |                                                                                      |
| 17,497,194                                                          | (4,954,261)     | 11,360,652               | 8,094,647       | صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع   |                 |                          |                 |                                                                                      |
| (10,664)                                                            | 280,313         | (57,782)                 | 703,383         | فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية                                             |
| 17,486,530                                                          | (4,673,948)     | 11,302,870               | 8,798,030       | إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة                                    |
| 30,141,802                                                          | 11,825,519      | 12,691,039               | 18,789,730      | إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة                                                      |
| الخاص بـ:                                                           |                 |                          |                 |                                                                                      |
| 28,508,192                                                          | 5,457,922       | 12,394,841               | 13,874,087      | مالكي الشركة الأم                                                                    |
| 1,633,610                                                           | 6,367,597       | 296,198                  | 4,915,643       | الحصص غير المسيطرة                                                                   |
| 30,141,802                                                          | 11,825,519      | 12,691,039               | 18,789,730      | إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة                                                      |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | إيضاحات |                                                           |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|
|                                          |                                      |                                          |         | <b>الأصول</b>                                             |
| 7,158,296                                | 12,356,006                           | 26,663,504                               | 7       | النقد والنقد المعادل                                      |
| 17,814,211                               | 17,838,377                           | 21,596,907                               | 8       | أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر     |
| 15,937,662                               | 15,270,478                           | 29,855,763                               | 9       | الذمم المدينة والأصول الأخرى                              |
| 20,024,691                               | 14,524,805                           | 16,100,961                               | 20      | المستحق من أطراف ذات صلة                                  |
| 28,720,302                               | 37,182,589                           | 41,485,107                               |         | عقارات للمتاجرة                                           |
| 14,671,752                               | 11,678,960                           | 28,416,089                               | 11      | استثمار في شركات زميلة                                    |
| 71,473,085                               | 83,073,600                           | 79,104,691                               | 10      | الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 2,699,698                                | 1,951,102                            | 5,510,219                                |         | أعمال رأسمالية قيد التنفيذ                                |
| 1,942,113                                | 2,835,820                            | 4,242,604                                |         | عقارات قيد التطوير                                        |
| 250,627,036                              | 261,302,456                          | 255,201,695                              | 12      | العقارات الاستثمارية                                      |
| 3,013,702                                | 2,898,014                            | 2,431,502                                |         | الممتلكات والمعدات                                        |
| 434,082,548                              | 460,912,207                          | 510,609,042                              |         | <b>مجموع الأصول</b>                                       |
|                                          |                                      |                                          |         | <b>الخصوم وحقوق الملكية</b>                               |
|                                          |                                      |                                          |         | <b>الخصوم</b>                                             |
| 5,073,456                                | 5,181,424                            | 5,137,845                                |         | مستحق إلى البنوك                                          |
| 21,202,555                               | 21,928,048                           | 19,782,471                               | 13      | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                              |
| -                                        | 8,232,000                            | -                                        | 14      | التزامات الإيجار                                          |
| 217,850,995                              | 223,347,579                          | 229,358,082                              | 15      | القروض                                                    |
| 5,577,056                                | 5,671,846                            | 2,109,211                                | 20      | المستحق إلى أطراف ذات صلة                                 |
| -                                        | -                                    | 37,222,324                               | 17      | دفعات مقدمة من العملاء                                    |
| 1,124,755                                | 1,171,381                            | 1,301,540                                |         | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                           |
| 250,828,817                              | 265,532,278                          | 294,911,473                              |         | <b>مجموع الخصوم</b>                                       |
|                                          |                                      |                                          |         | <b>حقوق الملكية</b>                                       |
| 100,420,696                              | 100,420,696                          | 106,445,938                              | 16      | رأس المال                                                 |
| 3,425,191                                | 3,425,191                            | 3,425,191                                |         | علاوة إصدار أسهم                                          |
| (7,825,855)                              | (7,135,682)                          | (3,011,892)                              | 18      | أسهم الخزينة                                              |
| 26,881,519                               | 29,725,313                           | 29,725,313                               |         | الاحتياطي الإلزامية والاختيارية                           |
| 19,041,361                               | 25,663,770                           | 24,386,646                               | 19      | بنود أخرى لحقوق الملكية                                   |
| 28,073,775                               | 26,978,681                           | 31,180,055                               |         | الأرباح المرحلة                                           |
| 170,016,687                              | 179,077,969                          | 192,151,251                              |         | <b>حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم</b>              |
| 13,237,044                               | 16,301,960                           | 23,546,318                               |         | الحصص غير المسيطرة                                        |
| 183,253,731                              | 195,379,929                          | 215,697,569                              |         | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                                 |
| 434,082,548                              | 460,912,207                          | 510,609,042                              |         | <b>مجموع الخصوم وحقوق الملكية</b>                         |



طلال جاسم البحر  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

| المجموع      | الحصص غير المسيطرة |              | حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم |                 |                         |                                   |              |                  |                                                                           |
|--------------|--------------------|--------------|----------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|              | د.ك                | د.ك          | المجموع الفرعي                         | الأرباح المرحلة | بنود أخرى لحقوق الملكية | الإحتياطيات الإيجابية والاختيارية | أسهم الخزينة | علاقة إصدار أسهم | رأس المال                                                                 |
| د.ك          | د.ك                | د.ك          | د.ك                                    | د.ك             | د.ك                     | د.ك                               | د.ك          | د.ك              | د.ك                                                                       |
| 195,379,929  | 16,301,960         | 179,077,969  | 26,978,681                             | 25,663,770      | 29,725,313              | (7,135,682)                       | 3,425,191    | 100,420,696      | الرصيد في 1 يناير 2025 (مدقق)                                             |
| 876,761      | 876,761            | -            | -                                      | -               | -                       | -                                 | -            | -                | المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة (إيضاح 5.2)              |
| (55,754,899) | -                  | (55,754,899) | -                                      | -               | -                       | (55,754,899)                      | -            | -                | شراء أسهم خزينة                                                           |
| 63,370,259   | -                  | 63,370,259   | -                                      | 3,491,570       | -                       | 59,878,689                        | -            | -                | بيع أسهم خزينة                                                            |
| -            | -                  | -            | (6,025,242)                            | -               | -                       | -                                 | -            | 6,025,242        | توزيعات أسهم منحة (إيضاح 22)                                              |
| 8,492,121    | 876,761            | 7,615,360    | (6,025,242)                            | 3,491,570       | -                       | 4,123,790                         | -            | 6,025,242        | إجمالي المعاملات مع المالكين                                              |
| 16,499,467   | 6,367,597          | 10,131,870   | 10,131,870                             | -               | -                       | -                                 | -            | -                | ربح الفترة                                                                |
| (4,673,948)  | -                  | (4,673,948)  | -                                      | (4,673,948)     | -                       | -                                 | -            | -                | خسائر شاملة أخرى للفترة                                                   |
| 11,825,519   | 6,367,597          | 5,457,922    | 10,131,870                             | (4,673,948)     | -                       | -                                 | -            | -                | إجمالي (الخسائر)/ الأرباح الشاملة للفترة                                  |
| -            | -                  | -            | 94,746                                 | (94,746)        | -                       | -                                 | -            | -                | ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 215,697,569  | 23,546,318         | 192,151,251  | 31,180,055                             | 24,386,646      | 29,725,313              | (3,011,892)                       | 3,425,191    | 106,445,938      | الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)                                       |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثف المجمع

| المجموع                                                                   | الحصص غير المسيطرة |            | حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم |                        |                                   |                                                |                     |                            |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|------------------|
|                                                                           | د.ك                | د.ك        | المجموع الفرعي<br>د.ك                  | الأرباح المرحلة<br>د.ك | بنود أخرى<br>لحقوق الملكية<br>د.ك | الإحتياطيات<br>الإجبارية<br>والاختيارية<br>د.ك | أسمه الخزينة<br>د.ك | علاوة إصدار<br>أسهم<br>د.ك | رأس المال<br>د.ك |
| الرصيد في 1 يناير 2024 (مدقق)                                             | 157,675,979        | 11,603,434 | 146,072,545                            | 24,402,046             | 1,798,379                         | 26,881,519                                     | (5,171,096)         | 3,425,191                  | 94,736,506       |
| شراء أسهم خزينة                                                           | (23,797,351)       | -          | (23,797,351)                           | -                      | -                                 | -                                              | (23,797,351)        | -                          | -                |
| بيع أسهم خزينة                                                            | 22,877,178         | -          | 22,877,178                             | -                      | 1,734,586                         | -                                              | 21,142,592          | -                          | -                |
| توزيعات أسهم منحة (إيصاح 22)                                              | -                  | -          | -                                      | (5,684,190)            | -                                 | -                                              | -                   | -                          | 5,684,190        |
| توزيعات أرباح نقدية (إيصاح 22)                                            | (3,643,877)        | -          | (3,643,877)                            | (3,643,877)            | -                                 | -                                              | -                   | -                          | -                |
| إجمالي المعاملات مع المالكين                                              | (4,564,050)        | -          | (4,564,050)                            | (9,328,067)            | 1,734,586                         | -                                              | (2,654,759)         | -                          | 5,684,190        |
| ربح الفترة                                                                | 12,655,272         | 1,633,610  | 11,021,662                             | 11,021,662             | -                                 | -                                              | -                   | -                          | -                |
| الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة                                           | 17,486,530         | -          | 17,486,530                             | -                      | 17,486,530                        | -                                              | -                   | -                          | -                |
| إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة                                           | 30,141,802         | 1,633,610  | 28,508,192                             | 11,021,662             | 17,486,530                        | -                                              | -                   | -                          | -                |
| ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | -                  | -          | -                                      | 1,978,134              | (1,978,134)                       | -                                              | -                   | -                          | -                |
| الرصيد في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)                                       | 183,253,731        | 13,237,044 | 170,016,687                            | 28,073,775             | 19,041,361                        | 26,881,519                                     | (7,825,855)         | 3,425,191                  | 100,420,696      |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

| التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | إيضاحات                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       |                                                                       | أنشطة التشغيل                                                                                                                                               |
| 12,655,272                                                            | 16,499,467                                                            | ربح الفترة                                                                                                                                                  |
|                                                                       |                                                                       | التعديلات:                                                                                                                                                  |
| 248,432                                                               | 612,501                                                               | الاستهلاك                                                                                                                                                   |
| 9,950,761                                                             | 9,279,451                                                             | تكاليف التمويل                                                                                                                                              |
| (5,489,990)                                                           | 5,712,750                                                             | التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية                                                                                                               |
| (96,326)                                                              | -                                                                     | ربح من بيع عقارات استثمارية                                                                                                                                 |
| -                                                                     | (10,123,409)                                                          | ربح من صفقة شراء شركة زميلة                                                                                                                                 |
| (209,074)                                                             | (135,350)                                                             | حصة من نتائج شركات زميلة                                                                                                                                    |
| (2,568,524)                                                           | (3,618,867)                                                           | التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (أرباح)/ خسائر من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 40,728                                                                | (190,093)                                                             | إيرادات توزيعات أرباح                                                                                                                                       |
| (375,626)                                                             | (429,660)                                                             | رد التزامات انتفت الحاجة إليها                                                                                                                              |
| -                                                                     | (2,183,014)                                                           | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين                                                                                                                             |
| 181,288                                                               | 241,698                                                               |                                                                                                                                                             |
| 14,336,941                                                            | 15,665,474                                                            |                                                                                                                                                             |
|                                                                       |                                                                       | التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:                                                                                                                             |
| 1,609,789                                                             | (14,585,285)                                                          | الذمم المدينة والأصول الأخرى                                                                                                                                |
| (3,712,368)                                                           | (1,576,156)                                                           | المستحق من أطراف ذات صلة                                                                                                                                    |
| 1,736,516                                                             | (2,148,414)                                                           | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى                                                                                                                                |
| (137,504)                                                             | (3,562,635)                                                           | المستحق إلى أطراف ذات صلة                                                                                                                                   |
| -                                                                     | 37,466,715                                                            | دفعات مقدمة من العملاء                                                                                                                                      |
| (59,160)                                                              | (111,539)                                                             | المدفوع لمكافأة نهاية خدمة الموظفين                                                                                                                         |
| 13,774,214                                                            | 31,148,160                                                            | صافي النقد من أنشطة التشغيل                                                                                                                                 |
|                                                                       |                                                                       | أنشطة الاستثمار                                                                                                                                             |
| (855,015)                                                             | (145,989)                                                             | شراء ممتلكات ومعدات                                                                                                                                         |
| (2,646,518)                                                           | (3,559,117)                                                           | إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ                                                                                                                       |
| (1,700,488)                                                           | (1,437,204)                                                           | إضافات إلى عقارات قيد التطوير                                                                                                                               |
| (4,240,121)                                                           | (130,227)                                                             | إضافات إلى عقارات استثمارية                                                                                                                                 |
| -                                                                     | (4,613,470)                                                           | إضافات إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة                                                                                                                        |
| 251,704                                                               | -                                                                     | المحصل من بيع عقارات استثمارية                                                                                                                              |
| (76,987)                                                              | (9,187,692)                                                           | شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                                                                                                  |
| (48,165,409)                                                          | (60,917,830)                                                          | شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر                                                                                                  |
| 46,975,098                                                            | 59,932,478                                                            | المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر                                                                                         |
| 11,052                                                                | 3,036,294                                                             | المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                                                                                         |
| (1,588,024)                                                           | (313,807)                                                             | إضافات/ المساهمة في رأس مال شركات زميلة                                                                                                                     |
| 74,532                                                                | 37,265                                                                | توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة                                                                                                                         |
| (531,110)                                                             | 2,175,487                                                             | ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر                                                                                                                             |
| 375,626                                                               | 429,660                                                               | إيرادات توزيعات أرباح مستلمة                                                                                                                                |
| (12,115,660)                                                          | (14,694,152)                                                          | صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار                                                                                                                      |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## تابع/ بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

| التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | إيضاحات                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                       |                                                                       | <b>أنشطة التمويل</b>                                               |
| 18,998,770                                                            | 6,418,921                                                             | صافي التغير في القروض                                              |
| (8,702,260)                                                           | (7,035,397)                                                           | تكاليف تمويل مدفوعة                                                |
| (8,232,000)                                                           | (8,232,000)                                                           | التزامات إيجار مدفوعة                                              |
| (920,173)                                                             | 7,615,360                                                             | صافي الحركة على أسهم الخزينة                                       |
| -                                                                     | 876,761                                                               | المساهمة في رأس المال من خلال الحصص غير المسيطرة                   |
| (3,590,096)                                                           | (58,203)                                                              | توزيعات أرباح مدفوعة                                               |
| (2,445,759)                                                           | (414,558)                                                             | <b>صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل</b>                        |
| (787,205)                                                             | 16,039,450                                                            | صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل                      |
| (265,873)                                                             | 487,114                                                               | تعديلات عملات أجنبية                                               |
| 1,438,468                                                             | 4,957,210                                                             | النقد والنقد المعادل في بداية الفترة                               |
| 385,390                                                               | 21,483,774                                                            | <b>النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة</b>                        |
|                                                                       |                                                                       | <b>المعاملات المادية غير النقدية:</b>                              |
| -                                                                     | (16,325,237)                                                          | 11.1 استثمار في شركات زميلة                                        |
| -                                                                     | 10,123,409                                                            | 11.1 ربح من صفقة شراء شركة زميلة                                   |
| -                                                                     | 6,201,828                                                             | 11.1 استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| (4,556,969)                                                           | -                                                                     | الذمم المدينة والأصول الأخرى                                       |
| 20,556,527                                                            | -                                                                     | الزيادة في عقارات للمتاجرة                                         |
| (12,579,228)                                                          | -                                                                     | النقص في عقارات استثمارية                                          |
| (7,682,324)                                                           | -                                                                     | الزيادة في عقارات قيد التطوير                                      |
| 4,261,994                                                             | -                                                                     | شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر         |

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 25 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

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

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

- إقامة المزايدات العقارية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب 1257، الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 نوفمبر 2025.

### 2 أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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 للتقارير المالية. برأي إدارة الشركة الأم، تم إدراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 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 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

#### 3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير 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/ لا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى - تكون العملة قابلة للتبادل عندما يتمكن الكيان من استبدالها بعملة أخرى من خلال آليات السوق أو التبادل التي تنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ دون تأخير مفرط في تاريخ القياس ولغرض محدد؛ ولا تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى إذا كان بإمكان الكيان فقط الحصول على مبلغ ضئيل من العملة الأخرى.
- تحدد الطريقة التي يستخدمها الكيان لتحديد سعر الصرف الذي سيتم تطبيقه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل في تاريخ القياس، يقوم الكيان بتقدير سعر الصرف الفوري باعتباره السعر الذي كان سيتم تطبيقه على معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس والتي من شأنها أن تعكس بكل وضوح الظروف الاقتصادية السائدة.
- تتطلب الإفصاح عن معلومات إضافية عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل - عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل، يقوم الكيان بالإفصاح عن معلومات من شأنها تمكين مستخدمي بياناته المالية من تقييم مدى تأثير عدم قابلية تبادل العملة على أدائه المالي أو المركز المالي والتدفقات النقدية.

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

### 4 الأحكام والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

### 5 الشركات التابعة

5.1 خلال الفترة، قامت الشركة الأم بنقل ملكيتها في بعض الشركات التابعة، وهي شركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م، شركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م، وشركة عقارات ذا 8 للاستثمار المحدودة، إلى إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة الكوت للاستثمار ذ.م.م". لم ينتج عن هذه المعاملة أي ربح أو خسارة.

5.2 خلال الفترة، ساهمت الحصص غير المسيطرة بمبلغ 876,761 د.ك مقابل حصصهم في مطالبة رأس المال لإحدى الشركات الشقيقة التابعة للمجموعة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح الفترة العائد لمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظرًا لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

| التسعة أشهر المنتهية في<br>(غير مدققة)                                          |                   | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>(غير مدققة) |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024                                                               | 30 سبتمبر<br>2025 | 30 سبتمبر<br>2024                       | 30 سبتمبر<br>2025 |
| 11,021,662                                                                      | 10,131,870        | 1,091,971                               | 5,076,057 (د.ك)   |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال<br>الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم) |                   |                                         |                   |
| 1,029,793,118                                                                   | 1,038,813,558     | 1,028,524,184                           | 1,040,314,708     |
| 10.7                                                                            | 9.75              | 1.06                                    | 4.88              |
| ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)                                             |                   |                                         |                   |

تم تعديل المتوسط المرجح المقارن لعدد الأسهم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة ليظهر أسهم المنحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 22). إن ربحية السهم لفترة الثلاثي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2024 قد بلغت 1.13 فلس و 11.37 فلس على التوالي، وذلك قبل التسوية بأثر رجعي.

### 7 النقد والنقد المعادل

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك                                  | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 5,062,346                                                                | 9,757,516                           | 26,268,882                              |
| 439,026                                                                  | 423,003                             | 394,622                                 |
| 1,656,924                                                                | 2,175,487                           | -                                       |
| 7,158,296                                                                | 12,356,006                          | 26,663,504                              |
| النقد والنقد المعادل                                                     |                                     |                                         |
| ناقصًا:                                                                  |                                     |                                         |
| (5,073,456)                                                              | (5,181,424)                         | (5,137,845)                             |
| (42,526)                                                                 | (41,885)                            | (41,885)                                |
| (1,656,924)                                                              | (2,175,487)                         | -                                       |
| النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف<br>المجمع |                                     |                                         |
| 385,390                                                                  | 4,957,210                           | 21,483,774                              |

7.1 يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنوك محلية على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي بواقع 0.75% - 1.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. إن الرصيد المستحق إلى البنوك مضمون برهن عقارات استثمارية معينة (إيضاح 12).

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |                                     |                                         | 8                            |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك               | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                              |
| 801,436                                               | 1,089,204                           | 8,869,128                               | أوراق مالية محلية مسعرة      |
| 30,118                                                | 91,517                              | 91,517                                  | أوراق مالية محلية غير مسعرة  |
| 4,796                                                 | 5,978                               | 10,990                                  | أوراق مالية أجنبية مسعرة     |
| 16,966,897                                            | 16,640,651                          | 12,614,245                              | أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| 10,964                                                | 11,027                              | 11,027                                  | صناديق إدارة                 |
| 17,814,211                                            | 17,838,377                          | 21,596,907                              |                              |

خلال الفترة، تم إعادة تصنيف أوراق مالية أجنبية غير مسعرة في حقوق الملكية، تبلغ قيمتها 6,201,828 د.ك، إلى استثمارات في شركات زميلة (إيضاح 11.1).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنه ضمن إيضاح 23.2.

| الذمم المدينة والأصول الأخرى            |                                     |                                         | 9                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                    |
| 9,040,816                               | 10,163,425                          | 13,536,907                              | الأصول المالية                     |
| 571,777                                 | 540,815                             | 2,490,655                               | الذمم المدينة                      |
| 5,601,494                               | 4,572,582                           | 334,989                                 | تأمينات قابلة للاسترداد            |
| 5,007,864                               | 2,798,918                           | 3,770,616                               | المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية |
| 20,221,951                              | 18,075,740                          | 20,133,167                              | أصول أخرى                          |
| (5,818,734)                             | (5,818,734)                         | (5,818,734)                             | مخصص ديون مشكوك في تحصيلها         |
| 14,403,217                              | 12,257,006                          | 14,314,433                              |                                    |

| الأصول غير المالية |            |            |                              |
|--------------------|------------|------------|------------------------------|
| 406,839            | 1,944,606  | 15,348,938 | دفعات مقدمة لمقاولين وموردين |
| 1,127,606          | 1,068,866  | 192,392    | أصول أخرى                    |
| 1,534,445          | 3,013,472  | 15,541,330 |                              |
| 15,937,662         | 15,270,478 | 29,855,763 |                              |

إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

| أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |                                     |                                         | 10                           |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك               | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                              |
| 39,287,717                                            | 53,527,962                          | 49,318,836                              | أوراق مالية محلية مسعرة      |
| 3,746,552                                             | 4,838,709                           | 5,039,906                               | أوراق مالية محلية غير مسعرة  |
| 15,036,715                                            | 11,989,640                          | 12,040,420                              | أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| 6,497,258                                             | 6,502,661                           | 6,490,901                               | أدوات الدين                  |
| 6,904,843                                             | 6,214,628                           | 6,214,628                               | صناديق مداراة                |
| 71,473,085                                            | 83,073,600                          | 79,104,691                              |                              |

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متنسفاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

تمثل أدوات الدين سندات إذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024: 9%).

يتم رهن أوراق مالية مسعرة تبلغ قيمتها الدفترية 33,031,309 د.ك (31 ديسمبر 2024: 31,443,164 د.ك و 30 سبتمبر 2024: 30,967,049 د.ك) مقابل قروض (إيضاح 15).

يتم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنها في إيضاح 23.2.

### 11 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال الفترة/ السنة:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                            |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| 12,949,186                              | 12,949,186                          | 11,678,960                              | الرصيد في بداية الفترة/ السنة              |
| 1,588,024                               | 1,588,878                           | 16,639,044                              | إضافات/ المساهمة في رأس المال (انظر أدناه) |
| 209,074                                 | (2,029,236)                         | 135,350                                 | حصة في النتائج                             |
| (74,532)                                | (74,536)                            | (37,265)                                | توزيعات أرباح مستلمة                       |
| -                                       | (755,332)                           | -                                       | حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى            |
| 14,671,752                              | 11,678,960                          | 28,416,089                              | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة              |

خلال الفترة، حصلت المجموعة على تمثيل في مجلس إدارة إحدى الشركات المستثمر فيها، وهي شركة أوروم (جزر كايمان) المحدودة (Aurum (Cayman) Limited)، والتي تمتلك فيها المجموعة حصة ملكية بنسبة 30% بقيمة دفترية تبلغ 6,201,828 د.ك، وكانت مصنفة سابقاً كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبناءً على ذلك، أصبحت لدى إدارة المجموعة القدرة على ممارسة تأثير جوهري على الشركة المستثمر فيها. ونتيجة لذلك، أعادت المجموعة تصنيف هذا الاستثمار ليصبح استثماراً في شركة زميلة.

نتج عن إعادة تصنيف الاستثمار كشركة زميلة تحقيق ربح مؤقت من صفقة شراء بمبلغ 10,123,409 د.ك. فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة كما في تاريخ الاستحواذ على الشركة المستثمر فيها أعلاه:

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

| 11 | تابع/ استثمار في شركات زميلة        | د.ك          |
|----|-------------------------------------|--------------|
|    | مجموع الأصول                        | 235,880,356  |
|    | مجموع الخصوم                        | 181,462,900  |
|    | صافي الأصول                         | 54,417,456   |
|    | مبلغ الشراء                         | 6,201,828    |
|    | الحصة في صافي الأصول المستحوذ عليها | (16,325,237) |
|    | ربح من صفقة الشراء                  | (10,123,409) |

تم تحديد القيمة العادلة للأصول المحددة والخصوم المستحوذ عليها بشكل مؤقت من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه والأرباح الناتجة من صفقة الشراء للمراجعة في غضون اثني عشر شهرًا من تاريخ الاستحواذ.

| 12 | العقارات الاستثمارية                    | 30 سبتمبر 2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر 2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر 2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك |
|----|-----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
|    | عقارات مملوكة                           |                                      |                                  |                                      |
|    | الرصيد في بداية الفترة/ السنة           | 251,966,916                          | 244,477,562                      | 244,477,562                          |
|    | إضافات خلال الفترة/ السنة               | 113,771                              | 2,652,306                        | 4,535,096                            |
|    | المحول من عقارات قيد التطوير            | -                                    | 7,867,584                        | 7,682,324                            |
|    | المحول إلى عقارات للمتاجرة              | -                                    | (20,556,527)                     | (20,556,527)                         |
|    | التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة | -                                    | 17,525,991                       | 11,527,815                           |
|    | استبعادات خلال الفترة/ السنة            | -                                    | -                                | (155,378)                            |
|    | تعديل سعر الصرف                         | (518,238)                            | -                                | -                                    |
|    | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة           | 251,562,449                          | 251,966,916                      | 247,510,892                          |
|    | عقارات مؤجرة                            |                                      |                                  |                                      |
|    | الرصيد في بداية الفترة/ السنة           | 9,335,540                            | 9,153,969                        | 9,153,969                            |
|    | إضافات خلال الفترة/ السنة               | 16,456                               | 8,232,000                        | -                                    |
|    | التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة | (5,712,750)                          | (8,050,429)                      | (6,037,825)                          |
|    | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة           | 3,639,246                            | 9,335,540                        | 3,116,144                            |
|    | إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة    | 255,201,695                          | 261,302,456                      | 250,627,036                          |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 12 تابع/ العقارات الاستثمارية

12.1 تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 178,954,002                             | 191,983,542                         | 186,373,987                             | الكويت                                  |
| 70,182,678                              | 67,789,904                          | 67,298,698                              | الإمارات العربية المتحدة                |
| 1,490,356                               | 1,529,010                           | 1,529,010                               | بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى |
| 250,627,036                             | 261,302,456                         | 255,201,695                             |                                         |

12.2 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية إجمالية تبلغ 238,456,740 د.ك (31 ديسمبر 2024: 216,066,196 د.ك و 30 سبتمبر 2024: 241,823,075 د.ك) مقابل قروض والمستحق إلى البنوك (إيضاحي 15 و 7).

12.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل موقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

### 13 الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
|                                         |                                     |                                         | الخصوم المالية                      |
| 1,793,723                               | 6,677,050                           | 4,233,417                               | الذمم الدائنة (إيضاح 13.1)          |
| 2,121,029                               | 2,159,387                           | 2,244,054                               | فوائد مستحقة                        |
| 1,371,088                               | 1,470,668                           | 3,162,268                               | مصاريف وإجازات مستحقة               |
| 2,608,733                               | 2,497,880                           | 2,060,464                               | مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية      |
| 967,301                                 | 974,723                             | 942,847                                 | مخصص الزكاة                         |
| 210,583                                 | 264,472                             | 202,207                                 | مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| 1,334,891                               | 1,321,270                           | 1,258,842                               | توزيعات أرباح مستحقة                |
| 3,006,647                               | 2,398,800                           | 2,340,246                               | تأمينات قابلة للاسترداد             |
| 2,417,160                               | 1,859,837                           | 1,290,742                               | الالتزامات الأخرى                   |
| 15,831,155                              | 19,624,087                          | 17,735,087                              |                                     |
|                                         |                                     |                                         | الخصوم غير المالية                  |
| 1,350,044                               | 221,724                             | 348,070                                 | مقدم إيجار                          |
| 4,021,356                               | 2,082,237                           | 1,699,314                               | الالتزامات الأخرى                   |
| 5,371,400                               | 2,303,961                           | 2,047,384                               |                                     |
| 21,202,555                              | 21,928,048                          | 19,782,471                              |                                     |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 13 تابع/ الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

13.1 خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة ببيع قطع أراضٍ معينة تقع في منطقة المهبولة بدولة الكويت، وكانت مملوكة ملكية مشتركة مع أطراف أخرى. تم الاعتراف بصافي المحصل المستلم نيابة عن هذه الأطراف من معاملات البيع ضمن الذمم الدائنة، والتي بلغت 2,183,014 د.ك. كما في 31 ديسمبر 2024.

خلال الفترة، حصلت المجموعة على رأي قانوني من مستشارها القانوني يؤكد عدم وجود أي التزام قانوني على المجموعة لتسوية هذه المبالغ التي مضى على استحقاقها ما لا يقل عن 10 سنوات. بناءً على ذلك، قررت إدارة المجموعة إلغاء الاعتراف بالذمم الدائنة ذات الصلة، والتي تبلغ 2,183,014 د.ك، والاعتراف بها كإيرادات من رد التزامات انتفت الحاجة إليها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

### 14 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل موقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال الفترة:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| 7,860,289                                | 7,860,289                            | 8,232,000                                | الرصيد في بداية الفترة/ السنة        |
| -                                        | 8,232,000                            | -                                        | تعديلات على عقود إيجار               |
| 371,711                                  | 371,711                              | -                                        | تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة |
| (8,232,000)                              | (8,232,000)                          | (8,232,000)                              | مسدد خلال الفترة/ السنة              |
| -                                        | 8,232,000                            | -                                        | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة        |

### 15 القروض

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                             |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 184,228,341                              | 184,362,837                          | 182,918,796                              | التمويل الإسلامي الدائن (1) |
| 33,622,654                               | 38,984,742                           | 46,439,286                               | قروض لأجل (2)               |
| 217,850,995                              | 223,347,579                          | 229,358,082                              | المجموع                     |
| 185,651,943                              | 185,273,973                          | 190,305,161                              | القروض بالدينار الكويتي     |
| 32,199,052                               | 38,073,606                           | 39,052,921                               | قروض بعملة أخرى             |
| 217,850,995                              | 223,347,579                          | 229,358,082                              | المجموع                     |

تستحق القروض السداد كما يلي:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| 20,996,204                               | 23,605,945                           | 25,376,096                               | خلال سنة واحدة |
| 196,854,791                              | 199,741,634                          | 203,981,986                              | أكثر من سنة    |
| 217,850,995                              | 223,347,579                          | 229,358,082                              |                |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 15 تابع/ القروض

- (1) إن التمويل الإسلامي الدائن يمثل ما يلي:
    - مرابحات ووكالات دائنة قائمة بمبلغ 180,968,796 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 0.75% و 1.5% (31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024: يتراوح بين 0.75% و 1%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتُسدد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 أبريل 2030.
    - وكالة دائنة قائمة بمبلغ 1,950,000 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية، وتحمل معدل ربح سنوي بواقع 1.5% (31 ديسمبر 2024: 1.5% و 30 سبتمبر 2024: 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتُسدد على أقساط ربع سنوية تنتهي في 7 سبتمبر 2029.
  - (2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
    - قروض لأجل قائمة بمبلغ 39,052,921 د.ك تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي من بنك أجنبي، وتحمل متوسط معدل فائدة إيبور + 2.375% سنوياً بالإضافة إلى علاوة مخاطر (بعد أدنى 4%)، وتُسدد على مدى فترة تتراوح بين 8 و 12 سنة حتى عام 2036.
    - قروض لأجل قائمة بمبلغ 2,386,365 د.ك تم الحصول عليها بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 1.5% (31 ديسمبر 2024: 1.5% و 30 سبتمبر 2024: يتراوح بين 1% و 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتُسدد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 30 سبتمبر 2030.
    - قرض لأجل متجدد وقائم بمبلغ 5,000,000 د.ك تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من بنك محلي، وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 1% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، وتُسدد على دفعة واحدة بتاريخ 30 يونيو 2026.
- إن القروض مضمونة برهن أصول مالية معينة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية (إيضاحي 10 و 12).

### 16 رأس المال

كما في 30 سبتمبر 2025، بلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به 122,412,829 د.ك مقسماً إلى 1,224,128,285 سهم بقيمة 100 فلس للسهم. كما في 30 سبتمبر 2025، بلغ رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع 106,445,938 د.ك مقسماً إلى 1,064,459,379 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024: بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع 100,420,696 د.ك مقسماً إلى 1,004,206,962 سهم بقيمة 100 فلس للسهم). وجميع الأسهم نقدية.

خلال الفترة، تمت زيادة رأسمال الشركة الأم بمبلغ 60,252,417 سهم من خلال إصدار أسهم جديدة تمثل أسهم منحة للمساهمين، على النحو المعتمد من قبل الجمعية العامة للمساهمين (إيضاح 22). تم اعتماد زيادة رأس المال من قبل الهيئات المعنية وتم التأشير عليها في السجل التجاري بتاريخ 15 مايو 2025.

في 18 يونيو 2025، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على زيادة رأس المال المصرح به بنسبة 15%، من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك إلى 122,412,829 د.ك عن طريق طرح 159,668,911 سهماً بسعر 200 فلس للسهم الواحد (يشمل القيمة الاسمية البالغة 100 فلس وعلاوة إصدار قدرها 100 فلس). بعد الزيادة، سيتم تقسيم رأس المال المصرح به إلى 1,224,128,285 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد. في 14 يوليو 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على زيادة رأس المال، والتي تم التأشير عليها في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 31 يوليو 2025.

بتاريخ 21 أغسطس 2025، وافقت هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال أعلاه.

في 3 نوفمبر 2025، تم استكمال كافة الإجراءات التنظيمية المتعلقة بزيادة رأسمال الشركة الأم المدفوع والمصدر إلى 122,412,829 د.ك، وتم التأشير عليها في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 17 دفعات مقدمة من العملاء

الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير محتفظ بها لغرض المتاجرة تتعلق بمشروع "تلال الطي هيلز" الكائن في الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة. كما في 30 سبتمبر 2025، يبلغ إجمالي مبلغ سعر البيع المخصص للالتزامات الأداء غير المستوفاة للمجموعة 2,888,467,443 درهم إماراتي، أي ما يعادل 239,742,798 د.ك. تتوقع المجموعة الاعتراف بالتزامات الأداء غير المستوفاة هذه كإيرادات على مدى فترة 4 سنوات.

فيما يلي الحركة على الدفعات المقدمة من العملاء:

| 30 سبتمبر<br>2025<br>د.ك. |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| -                         | الرصيد في بداية الفترة               |
| 37,466,715                | الدفعات المقدمة المستلمة خلال الفترة |
| (244,391)                 | تعديل سعر الصرف                      |
| 37,222,324                | الرصيد في نهاية الفترة               |

إن مشروع تلال الطي هيلز هو مشروع تطوير سكني بارز في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، تم تطويره من قبل المجموعة بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجعات (طرف ذو صلة). تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3.5 مليار درهم إماراتي ويمتد على مساحة تزيد عن 6 ملايين قدم مربع، وقد تم تصميمه لتوفير تجربة معيشية فاخرة ومستدامة. يضم المشروع 1,100 وحدة سكنية تشمل فيلات وتاون هاوس.

### 18 أسهم خزينة

| 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة) | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة) | 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة) |                       |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| 7,794,603                        | 29,517,327                   | 34,510,744                       | عدد أسهم الخزينة      |
| 0.73%                            | 2.94%                        | 3.43%                            | نسبة الملكية          |
| 2,954,155                        | 7,467,884                    | 8,248,067                        | القيمة السوقية (د.ك.) |
| 3,011,892                        | 7,135,682                    | 7,825,855                        | التكلفة (د.ك.)        |

إن احتياطات الشركة الأم المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

|                |                                                   |                                      |                              | بنود أخرى لحقوق الملكية                                                                 | 19 |
|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| المجموع<br>د.ك | التغيرات<br>المتراكمة في<br>القيمة العادلة<br>د.ك | احتياطي ترجمة<br>عملات أجنبية<br>د.ك | احتياطي أسهم<br>خزينة<br>د.ك |                                                                                         |    |
| 25,663,770     | 15,727,941                                        | 364,780                              | 9,571,049                    | الأرصدة في 1 يناير 2025 (مدققة)                                                         |    |
| 3,491,570      | -                                                 | -                                    | 3,491,570                    | أرباح من بيع أسهم خزينة                                                                 |    |
|                |                                                   |                                      |                              | ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال<br>الدخل الشامل الآخر            |    |
| (94,746)       | (94,746)                                          | -                                    | -                            |                                                                                         |    |
|                |                                                   |                                      |                              | إيرادات شاملة أخرى:                                                                     |    |
| (4,954,261)    | (4,954,261)                                       | -                                    | -                            | صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من<br>خلال الدخل الشامل الآخر |    |
| 280,313        | -                                                 | 280,313                              | -                            | فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية                                                |    |
| 24,386,646     | 10,678,934                                        | 645,093                              | 13,062,619                   | الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مدقق)                                                     |    |
| 1,798,379      | (5,424,350)                                       | (13,844)                             | 7,236,573                    | الأرصدة في 1 يناير 2024 (مدققة)                                                         |    |
| 1,734,586      | -                                                 | -                                    | 1,734,586                    | أرباح من بيع أسهم خزينة                                                                 |    |
|                |                                                   |                                      |                              | ربح ناتج عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال<br>الدخل الشامل الآخر            |    |
| (1,978,134)    | (1,978,134)                                       | -                                    | -                            |                                                                                         |    |
|                |                                                   |                                      |                              | إيرادات شاملة أخرى:                                                                     |    |
| 17,497,194     | 17,497,194                                        | -                                    | -                            | صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من<br>خلال الدخل الشامل الآخر |    |
| (10,664)       | -                                                 | (10,664)                             | -                            | فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية                                                |    |
| 19,041,361     | 10,094,710                                        | (24,508)                             | 8,971,159                    | الرصيد في 30 سبتمبر 2024 (غير مدقق)                                                     |    |

**20 معاملات مع أطراف ذات صلة**  
تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع: |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 20,024,691                              | 14,524,805                          | 16,100,961                              | المستحق من أطراف ذات صلة                                      |
| 5,577,056                               | 5,671,846                           | 2,109,211                               | المستحق إلى أطراف ذات صلة                                     |
| 18,524                                  | 16,979                              | 7,454                                   | المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية                            |

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 4,762,983 د.ك (31 ديسمبر 2024: 2,945,458 د.ك و 30 سبتمبر 2024: 2,249,558 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 1,394,987 د.ك (31 ديسمبر 2024: 1,011,644 د.ك و 30 سبتمبر 2024: 746,672 د.ك).

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

20 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

| التسعة أشهر المنتهية في<br>(غير مدققة) |                          | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>(غير مدققة) |                          | بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:<br>إيرادات تأجير عقارات<br>مصاريف تشغيل عقارات<br>مصاريف عمومية وإدارية<br><br>مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:<br>رواتب ومزايا قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية خدمة الموظفين |
|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024<br>د.ك               | 30 سبتمبر<br>2025<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2024<br>د.ك                | 30 سبتمبر<br>2025<br>د.ك |                                                                                                                                                                                                                         |
| 2,591,743                              | 2,415,157                | 955,527                                 | 694,077                  |                                                                                                                                                                                                                         |
| 587,080                                | 779,968                  | 242,901                                 | 193,658                  |                                                                                                                                                                                                                         |
| 295,476                                | 295,476                  | 98,492                                  | 98,492                   |                                                                                                                                                                                                                         |
| 230,292                                | 230,511                  | 76,764                                  | 76,837                   |                                                                                                                                                                                                                         |
| 8,742                                  | 8,742                    | 2,914                                   | 2,914                    |                                                                                                                                                                                                                         |

21 تحليل القطاعات

تعمل المجموعة في قطاعات العقارات والاستثمار والخدمات. فيما يلي التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح/ (الخسائر) للأنشطة:

| العقارات<br>د.ك            | الاستثمار<br>د.ك | الخدمات<br>د.ك | غير موزعة<br>د.ك | المجموع<br>د.ك |                  |
|----------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 30 سبتمبر 2025 (غير مدققة) |                  |                |                  |                |                  |
| 13,072,403                 | 14,497,379       | 233,290        | 2,568,587        | 30,371,659     | إجمالي الإيرادات |
| 3,792,952                  | 14,497,379       | 233,290        | (2,024,154)      | 16,499,467     | نتائج الفترة     |
| 378,267,811                | 129,117,687      | 2,970,063      | 253,481          | 510,609,042    | مجموع الأصول     |
| 231,346,674                | 57,004,802       | 5,258,464      | 1,301,533        | 294,911,473    | مجموع الخصوم     |
| 146,921,137                | 72,112,885       | (2,288,401)    | (1,048,052)      | 215,697,569    | صافي الأصول      |
| 31 ديسمبر 2024 (مدققة)     |                  |                |                  |                |                  |
| 344,104,907                | 112,590,936      | 4,025,330      | 191,034          | 460,912,207    | مجموع الأصول     |
| 236,736,102                | 21,928,048       | 5,696,749      | 1,171,379        | 265,532,278    | مجموع الخصوم     |
| 107,368,805                | 90,662,888       | (1,671,419)    | (980,345)        | 195,379,929    | صافي الأصول      |
| 30 سبتمبر 2024 (غير مدققة) |                  |                |                  |                |                  |
| 23,249,447                 | 3,112,496        | 272,602        | 170,277          | 26,804,822     | إجمالي الإيرادات |
| 13,298,686                 | 3,112,496        | 272,602        | (4,028,512)      | 12,655,272     | نتائج الفترة     |
| 324,401,028                | 103,959,048      | 5,556,281      | 166,191          | 434,082,548    | مجموع الأصول     |
| 221,943,891                | 21,463,796       | 6,523,582      | 897,548          | 250,828,817    | مجموع الخصوم     |
| 102,457,137                | 82,495,252       | (967,301)      | (731,357)        | 183,253,731    | صافي الأصول      |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 22 الجمعية العامة للمساهمين

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما اعتمدت اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بواقع 6% على مساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: أسهم منحة بواقع 6% وتوزيعات أرباح نقدية بواقع 4 فلس للسهم). إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 د.ك. للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2023: 60,000 د.ك.).

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 15 مايو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 100,420,696 د.ك. إلى 106,445,938 د.ك. وذلك من خلال إصدار أسهم منحة بواقع 6%.

قامت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 14 يوليو 2025 باعتماد زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به بنسبة 15% من خلال زيادة نقدية من 106,445,938 د.ك. إلى 122,412,829 د.ك.

### 23 قياس القيمة العادلة

#### 23.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى 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 لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير ملحوظة).

#### 23.2 قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                                                           |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                          |                                      |                                          | <b>الأصول المالية:</b>                                    |
|                                          |                                      |                                          | <b>بالتكلفة المطفأة:</b>                                  |
| 20,024,691                               | 14,524,805                           | 16,100,961                               | المستحق من أطراف ذات صلة                                  |
| 14,403,217                               | 12,257,006                           | 14,314,433                               | الذمم المدينة والأصول الأخرى                              |
| 7,158,296                                | 12,356,006                           | 26,663,504                               | النقد والنقد المعادل                                      |
|                                          |                                      |                                          | <b>بالقيمة العادلة:</b>                                   |
| 17,814,211                               | 17,838,377                           | 21,596,907                               | أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر     |
| 71,473,085                               | 83,073,600                           | 79,104,691                               | الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| 130,873,500                              | 140,049,794                          | 157,780,496                              |                                                           |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك | الخصوم المالية:<br>بالتكلفة المطفأة |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| 5,073,456                               | 5,181,424                           | 5,137,845                               | مستحق إلى البنوك                    |
| 15,831,155                              | 19,624,087                          | 17,735,087                              | الذمم الدائنة والخصوم الأخرى        |
| -                                       | 8,232,000                           | -                                       | التزامات الإيجار                    |
| 217,850,995                             | 223,347,579                         | 229,358,082                             | القروض                              |
| 5,577,056                               | 5,671,846                           | 2,109,211                               | المستحق إلى أطراف ذات صلة           |
| 1,124,755                               | 1,171,381                           | 1,301,540                               | مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين     |
| 245,457,417                             | 263,228,317                         | 255,641,765                             |                                     |

تراعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

| المستوى 1<br>د.ك                                              | المستوى 2<br>د.ك | المستوى 3<br>د.ك | المجموع<br>د.ك |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>30 سبتمبر 2025 (غير مدققة)</b>                             |                  |                  |                |
| <b>الأصول المالية</b>                                         |                  |                  |                |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b> |                  |                  |                |
| 8,869,128                                                     | -                | -                | 8,869,128      |
| -                                                             | 91,517           | -                | 91,517         |
| 10,990                                                        | -                | -                | 10,990         |
| -                                                             | 12,614,245       | -                | 12,614,245     |
| -                                                             | 11,027           | -                | 11,027         |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</b> |                  |                  |                |
| 49,318,836                                                    | -                | -                | 49,318,836     |
| -                                                             | 5,039,906        | -                | 5,039,906      |
| -                                                             | 12,040,420       | -                | 12,040,420     |
| -                                                             | 6,490,901        | -                | 6,490,901      |
| -                                                             | 6,214,628        | -                | 6,214,628      |
| 58,198,954                                                    | 36,276,989       | 6,225,655        | 100,701,598    |

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

23 تابع/ قياس القيمة العادلة

23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

| المستوى 1<br>د.ك                                              | المستوى 2<br>د.ك | المستوى 3<br>د.ك | المجموع<br>د.ك |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>31 ديسمبر 2024 (مدققة)</b>                                 |                  |                  |                |
| <b>الأصول المالية</b>                                         |                  |                  |                |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b> |                  |                  |                |
| 1,089,204                                                     | -                | -                | 1,089,204      |
| 91,517                                                        | 91,517           | -                | -              |
| 5,978                                                         | -                | -                | 5,978          |
| 16,640,651                                                    | 16,640,651       | -                | -              |
| 11,027                                                        | -                | 11,027           | -              |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</b> |                  |                  |                |
| 53,527,962                                                    | -                | -                | 53,527,962     |
| 4,838,709                                                     | 4,838,709        | -                | -              |
| 11,989,640                                                    | 11,989,640       | -                | -              |
| 6,502,661                                                     | 6,502,661        | -                | -              |
| 6,214,628                                                     | -                | 6,214,628        | -              |
| 100,911,977                                                   | 40,063,178       | 6,225,655        | 54,623,144     |
| <b>30 سبتمبر 2024 (غير مدققة)</b>                             |                  |                  |                |
| <b>الأصول المالية</b>                                         |                  |                  |                |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:</b> |                  |                  |                |
| 801,436                                                       | -                | -                | 801,436        |
| 30,118                                                        | 30,118           | -                | -              |
| 4,796                                                         | -                | -                | 4,796          |
| 16,966,897                                                    | 16,966,897       | -                | -              |
| 10,964                                                        | -                | 10,964           | -              |
| <b>أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:</b> |                  |                  |                |
| 39,287,717                                                    | -                | -                | 39,287,717     |
| 3,746,552                                                     | 3,746,552        | -                | -              |
| 15,036,715                                                    | 15,036,715       | -                | -              |
| 6,497,258                                                     | 6,497,258        | -                | -              |
| 6,904,843                                                     | -                | 6,904,843        | -              |
| 89,287,296                                                    | 42,277,540       | 6,915,807        | 40,093,949     |

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

### قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم 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 الأرصة الافتتاحية إلى الأرصة الختامية على النحو التالي:

## تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

### 23 تابع/ قياس القيمة العادلة

#### 23.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

##### تابع/ قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 34,578,049                               | 34,578,049                           | 40,063,178                               | الرصيد الافتتاحي         |
| 5,573,864                                | 8,026,878                            | 293,212                                  | إضافات                   |
| (51,780)                                 | (503,486)                            | (6,201,828)                              | استبعادات                |
| 2,177,407                                | (2,038,263)                          | 2,122,427                                | التغير في القيمة العادلة |
| 42,277,540                               | 40,063,178                           | 36,276,989                               | الرصيد الختامي           |

إن تغيير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية. لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

### 24 الخصوم والالتزامات الطارئة

إن الخصوم والالتزامات الطارئة تمثل خطابات ضمان والتزامات رأسمالية في تاريخ المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

| 30 سبتمبر<br>2024<br>(غير مدققة)<br>د.ك. | 31 ديسمبر<br>2024<br>(مدققة)<br>د.ك. | 30 سبتمبر<br>2025<br>(غير مدققة)<br>د.ك. |                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| 11,247,028                               | 11,219,528                           | 16,011,845                               | خطابات ضمان مُصدرة |
| 3,831,815                                | 9,192,646                            | 17,380,705                               | التزامات رأسمالية  |
| 15,078,843                               | 20,412,174                           | 33,392,550                               |                    |

التزامات رأسمالية تمثل تكاليف تطوير لعقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة.

### 25 دعوى قضائية

خلال السنوات التي سبقت استحواذ المجموعة على إحدى الشركات التابعة لها، كانت الشركة التابعة قد رفعت دعاوى قضائية ضد بعض أعضاء مجلس إدارتها السابقين ("المدعى عليهم") للمطالبة بتعويض قدره 24,812,190 د.ك.

قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 23 مارس 2023 لصالح الشركة التابعة بالزام هؤلاء الأعضاء بدفع تعويض نهائي بمبلغ إجمالي قدره 24,812,190 د.ك مقابل هذه الدعوى.

قدم أحد المدعى عليهم استئناف أمام محكمة الاستئناف، وكان من المقرر عقد جلسة مشاور في 13 أغسطس 2023. أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 10 إبريل 2023 حكماً بتأجيل تنفيذ الحكم في القضية المستعجلة حتى يتم البت في الاستئناف.

حكمت محكمة التمييز بتاريخ 26 مارس 2024 بوقف تنفيذ حكم الاستئناف لصالح المدعى عليهم بشكل مؤقت إلى حين البت بقرار محكمة التمييز. إن التأثير المالي لهذا الحكم يعتمد على القرار النهائي لمحكمة التمييز.

### 26 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتفق مع عرض الفترة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لا تؤثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية أو صافي نتائج أعمال الفترة أو صافي النقص في النقد والنقد المعادل المفصح عنها سابقاً.