شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
وتقرير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة) وتقرير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

المحتويات **الصفحات**

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	1
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	4
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	5
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	12 - 6

برج الشهيد، الدور الأول
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت

تليفون : 6999 2242 965+
فاكس: 1666 2240 965+
www.bdo.com.kw

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 سبتمبر 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة التسعة أشهرالمنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسئولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءاً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بمهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل جوهري من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية وهو بالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور المهمة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

الإستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا 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 حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وبناء على مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. كذلك، لم يرد لعلمنا ما يشير إلى حدوث مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المرحلي المكثف المجمع.

فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 10 نوفمبر 2026

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026	(مدققة) 31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
عقارات استثمارية	4	21,999,000	21,999,000	21,989,000
موجودات متداولة				
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	5	91,175	89,394	56,269
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	642,268	287,899	305,913
نقد ونقد معادل	7	1,552,697	30,258	50,773
		2,286,140	407,551	412,955
إجمالي الموجودات		24,285,140	22,406,551	22,401,955
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	8	14,650,000	14,650,000	14,650,000
احتياطي إجباري		1,260,713	1,260,713	1,234,472
احتياطي اختياري		866,845	866,845	866,845
أرباح مرحلة		3,647,606	3,400,792	3,584,996
إجمالي حقوق الملكية		20,425,164	20,178,350	20,336,313
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		14,349	11,365	13,485
مطلوبات متداولة				
مستحق إلى طرف ذي صلة	9	3,007,747	1,263,141	1,220,328
إجارة مع وعد بالشراء	10	644,246	736,566	725,192
مطلوبات أخرى		193,634	217,129	106,637
		3,845,627	2,216,836	2,052,157
إجمالي المطلوبات		3,859,976	2,228,201	2,065,642
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		24,285,140	22,406,551	22,401,955

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

أحمد عبد الرزاق البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026	2025	2026	2025
	إيضاحات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
صافي إيرادات الإيجارات	11	122,999	156,856	365,695	475,354
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	(66,569)	744	(10,953)	25,307
أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	-	9,144	-	36,658
إيرادات توزيعات أرباح		18,321	-	18,321	19,352
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لم يعد له ضرورة		2,690	-	8,580	-
إيرادات أخرى		14,966	-	30,496	1,066
		92,407	166,744	412,139	557,737
المصروفات والأعباء الأخرى					
مصروفات عمومية وإدارية		(35,691)	(30,205)	(124,102)	(85,029)
تكاليف تمويل		(10,304)	(20,692)	(32,680)	(46,549)
		(45,995)	(50,897)	(156,782)	(131,578)
ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة		46,412	115,847	255,357	426,159
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(418)	(1,042)	(2,299)	(3,835)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		(6,244)	(2,879)	(6,244)	(10,703)
الزكاة		5,126	179	-	(44)
ربح الفترة		44,876	112,105	246,814	411,577
الدخل الشامل الاخر		-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		44,876	112,105	246,814	411,577
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	12	0.30	0.77	1.68	2.81

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	رأس المال	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2025 (مدققة)	14,650,000	1,234,472	866,845	3,173,419	19,924,736
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	411,577	411,577
في 30 سبتمبر 2025	14,650,000	1,234,472	866,845	3,584,996	20,336,313
في 1 يناير 2026 (مدققة)	14,650,000	1,260,713	866,845	3,400,792	20,178,350
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	246,814	246,814
في 30 سبتمبر 2026	14,650,000	1,260,713	866,845	3,647,606	20,425,164

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	إيضاحات	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025
		دينار كويتي	دينار كويتي
الأنشطة التشغيلية:			
ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة		255,357	426,159
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		10,953	(25,307)
أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	-	(36,658)
إيرادات توزيعات أرباح		(18,321)	(19,352)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لم يعد له ضرورة		(8,580)	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		14,784	3,885
تكاليف تمويل		32,680	46,549
		286,873	395,276
التغيرات في رأس المال العامل:			
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		6,799	15,176
مستحق إلى طرف ذي صلة		1,744,606	(809,371)
مطلوبات أخرى		(18,296)	12,056
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) العمليات		2,019,982	(386,863)
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة		(11,800)	(1,920)
المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(4,666)	(42,996)
المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية		(6,516)	(11,257)
المدفوع للزكاة		(2,560)	(23,567)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية		1,994,440	(466,603)
الأنشطة الإستثمارية			
إضافات على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	(365,322)	-
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة		18,321	19,352
محصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	6	-	565,136
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الإستثمارية		(347,001)	584,488
الأنشطة التمويلية			
إجارة مع وعد بالشراء		(80,000)	(80,000)
تكاليف تمويل مدفوعة		(45,000)	(52,000)
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(125,000)	(132,000)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل		1,522,439	(14,115)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		30,258	64,888
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	7	1,552,697	50,773

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

1. معلومات حول الشركة

تأسست شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") بتاريخ 30 مايو 2004 وفقاً لأحكام قانون الشركات الكويتي، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 5 يونيو 2004 تحت قيد رقم 101003.

بتاريخ 17 اكتوبر 2024، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية تعديل مادة النشاط بالنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم وتم التأشير على تلك التغييرات في السجل التجاري بتاريخ 6 نوفمبر 2024.

فيما يلي الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم فقط.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- تملك العقارات والمنقولات لمصلحة الشركة الأم.
- إدارة أملاك الغير.
- إدارة وتطوير الأراضي والعقارات.
- بيع وشراء الأسهم والسندات لحساب الشركة الأم.
- استشارات عقارية.
- إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات.

يجوز للمجموعة أن يكون لها حصص أو تشارك بأية طريقة مناسبة في شركات تزاول أنشطة أعمال مماثلة أو تلك التي قد تعاونها على تحقيق أهدافها داخل دولة الكويت أو خارجها. ويجوز لها أيضًا أن تشتري هذه الشركات أو تلحقها بها.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 18 أغسطس 2009.

وفقاً لإجتماع الجمعية العمومية الغير عادية المنعقد بتاريخ 17 أكتوبر 2024، تم تعديل مادة النشاط بالنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم، والذي من بينها تم إلغاء تقيد الشركة الأم بممارسة نشاطاتها وتنفيذ أعمالها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والمعايير الشرعية. تم التأشير على تلك التغييرات في السجل التجاري بتاريخ 6 نوفمبر 2024.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في منطقة القبلة - قطعة 11- شارع علي السالم - مبني رقم 21 "برج الفارس التجاري" – دور الميزانين، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1376، الصفاة 13014، دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم الوسطى") وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم الوسطى هي شركة تابعة لشركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. ("الشركة الأم الرئيسية") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 نوفمبر2026.

2. معلومات حول المجموعة

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأسم	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة حقوق الملكية %		
			30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
محتفظ بها بشكل مباشر وغير مباشر:					
شركة الثريا ستار ذ.م.م.	تجارة عامة ومقاولات	الكويت	100%	100%	100%
شركة مباني الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	عقارات	الكويت	100%	100%	100%
شركة المدار الذهبي العقارية ذ.م.م.	عقارات	الكويت	100%	100%	100%
*شركة وافر للتجهيزات الغذائية ذ.م.م.	تجهيزات غذائية	الكويت	100%	100%	100%
*شركة مطاعم شرمز ذ.م.م.	خدمات مطاعم وتجهيزات غذائية	الكويت	100%	100%	100%
*شركة الوساطة المحلية للتجارة العامة ذ.م.م.	تجارة الجملة والتجزئة	الكويت	100%	100%	100%

*تتمثل تلك الشركات في رخص تجارية قائمة دون وجود أنشطة تشغيلية.

3. أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية"، ويجب قراءتها مع اخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة للمجموعة كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("أخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة")، وهي لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة وفقًا للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية"). على الرغم من ذلك، تم إضافة بعض الإيضاحات التفصيلية لتفسير الأحداث والمعاملات التي تعتبر ذات أهمية في فهم التغيرات في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع للمجموعة وأدائها المجمع منذ آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة.

في رأي الإدارة، تم إدراج كافة التعديلات التي تتألف من الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ليست بالضرورة مؤشرًا للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2026. للمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة للمجموعة.

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المادية

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتفق مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتبارًا من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكن لم يسر مفعوله بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات").

وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات حول متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاح والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

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

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في ديسمبر 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.

تسري التعديلات فقط على العقود التي ترتبط بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، وهي كما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات "الاستخدام الذاتي" للعقود المشمولة.
- تعديل متطلبات تحديد البند المتحوط له في علاقة التحوط فيما يتعلق بالتدفقات النقدية للعقود المشمولة.
- إضافة متطلبات إفصاحات جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي المجمع والتدفقات النقدية المجمعة للمجموعة.

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

4. عقارات استثمارية

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة / السنة / الفترة	21,999,000	21,989,000	21,989,000
التغير في القيمة العادلة	-	10,000	-
في نهاية الفترة / السنة / الفترة	21,999,000	21,999,000	21,989,000

تتألف محفظة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة مما يلي:

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عقارات قيد التطوير	12,893,000	12,893,000	12,892,000
عقارات مطورة	9,106,000	9,106,000	9,097,000
	21,999,000	21,999,000	21,989,000

تتضمن العقارات الاستثمارية عقاراً مطوراً بدولة الكويت مسجل بأحد الشركات التابعة للشركة الأم بقيمة دفترية قدرها 1,605,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,605,000 دينار كويتي، 30 سبتمبر 2025: 1,603,000 دينار كويتي)، تم تسجيله بالدفاتر وفقًا لعقد إجارة مع وعد بالشراء الذي تم إبرامه بين الشركة التابعة وبنك محلي ويستحق السداد في 18 أغسطس 2027. ان العقار كان مسجلاً سابقا وفقًا لعقد إجارة مع وعد بالشراء بين طرف ذو صلة ("أحد الشركاء الرئيسيين بالشركة الأم الرئيسية") والبنك المحلي (إيضاح 10).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 استنادا إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهما مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعان بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، فقد اختارت المجموعة التقيم الأقل من التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة استنادًا إلى الجمع بين طريقة رسملة الدخل وطريقة المقارنة بالسوق اخذا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقا لطريقة المقارنة بالسوق ضمن المستوى 2، يتم تقدير القيمة العادلة استنادًا إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع.

5. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مدينو مستأجرين (بالصافي)	16,330	11,650	9,804
مصروفات مدفوعة مقدماً	11,026	8,121	8,946
دفعات مقدمة لشراء عقار استثماري	15,000	15,000	-
تأمينات مستردة	47,425	47,425	26,425
أرصدة مدينة أخرى	1,394	7,198	11,094
	91,175	89,394	56,269

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إستثمارات في أسهم محلية مسعرة – محفظة استثمارية	642,268	287,899	305,913

في ما يلي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة / السنة / الفترة	287,899	809,084	809,084
التغير في القيمة العادلة	(10,953)	41,222	25,307
اضافات	365,322	-	-
استبعادات	-	(562,407)	(528,478)
في نهاية الفترة / السنة / الفترة	642,268	287,899	305,913

خلال الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2025، قامت المجموعة ببيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 565,136 دينار كويتي مما نتج عليه أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 36,658 دينار كويتي تم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع.

إن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر مبينة في إيضاح 14.

7. نقد ونقد معادل

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أرصدة لدى البنك	1,385,423	30,258	50,773
نقد لدى محفظة إستثمارية	167,274	-	-
	1,552,697	30,258	50,773

8. رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم، 30 سبتمبر 2025: 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية.

9. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة بشكل رئيسي في كبار مساهمين المجموعة، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي تسيطر عليها هذه الاطراف والتي لها تأثير جوهري عليها. وفي إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف ذات الصلة خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر.

	الشركة الأم الوسطى	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:				
مستحق إلى طرف ذي صلة				
شركة المدار الكويتية القابضة ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم الوسطى")	3,007,747	3,007,747	1,263,141	1,220,328
	3,007,747	3,007,747	1,263,141	1,220,328

إن المبالغ المستحقة للشركة الأم الوسطى غير مضمونة ولا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

مزايا الإدارة العليا:

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	10,373	8,688	31,118	26,063
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,206	1,014	3,618	3,041

10. إجارة مع وعد بالشراء

	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو إجارة	676,800	765,000	765,000
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية	(32,554)	(28,434)	(39,808)
	644,246	736,566	725,192

تتمثل دائنو الإجارة في عقد مبرم بين احد الشركات التابعة وبنك محلي مقابل الإنتفاع بعقار إستثماري مع وعد بالشراء بإجمالي قيمة إيجارية 676,800 دينار كويتي، ويستحق السداد في 18 أغسطس 2027 (إيضاح 4).

11. صافي إيرادات الإيجارات

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات تأجير ناتجة من عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية	164,330	165,540	491,440	493,340
مصروفات تشغيل عقارات	(41,331)	(8,684)	(125,745)	(17,986)
	122,999	156,856	365,695	475,354

12. ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ربح الفترة (دينار كويتي)	44,876	112,105	246,814	411,577
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)	146,500,000	146,500,000	146,500,000	146,500,000
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	0.30	0.77	1.68	2.81

13. معلومات القطاعات

تحدد المجموعة قطاعات التشغيل الخاصة بها استناداً إلى معلومات التقارير الداخلية للإدارة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن الرئيس التنفيذي للشركة الأم هو المسؤول الأول عن اتخاذ القرارات التشغيلية المتعلقة بالمجموعة وقد قامت إدارة الشركة الأم بتجميع منتجات المجموعة في القطاعات التشغيلية التالية:

- عقارات استثمارية: الشراء والبيع والزيادة في القيمة الرأسمالية للعقارات الأستثمارية.
- استثمارات: الاستثمار في الشركات التابعة والشركات الزميلة وأسهم حقوق الملكية.
- بنود أخرى غير موزعة: الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات غير الموزعة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	عقارات استثمارية	استثمارات	بنود أخرى غير موزعة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات	22,015,330	642,268	1,627,542	24,285,140
المطلوبات	647,246	-	3,212,730	3,859,976
الإيرادات	365,695	7,368	39,076	412,139
نتائج القطاعات	365,695	7,368	(126,249)	246,814

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

	عقارات استثمارية	استثمارات	بنود أخرى غير موزعة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات	22,010,650	287,899	108,002	22,406,551
المطلوبات	739,566	-	1,488,635	2,228,201

13. معلومات القطاعات (تتمة)

	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025			
	عقارات استثمارية	استثمارات	بنود أخرى غير موزعة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات	21,998,804	305,913	97,238	22,401,955
المطلوبات	728,192	-	1,337,450	2,065,642
الإيرادات	475,354	81,317	1,066	557,737
نتائج القطاعات	475,354	81,317	(145,094)	411,577

14. إفصاحات القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

يقدم الجدول التالي تحليلا للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أوالمطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات أو المطلوبات.

30 سبتمبر 2026	**المستوى 1**
	دينار كويتي
الموجودات المالية:	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	642,268
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	**المستوى 1**
	دينار كويتي
الموجودات المالية:	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	287,899
30 سبتمبر 2025	**المستوى 1**
	دينار كويتي
الموجودات المالية:	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	305,913

15. اجتماع الجمعية العامة السنوية

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 30 ابريل 2026 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، كما وافقت على توصيات مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية على المساهمين، وكذلك عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

16. مطالبات محتملة

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وتتعرض للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. ولا ترى الإدارة أن هذه الدعاوي سيكون لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

17. الأحداث الجوهرية

يتعلق الحدث الجوهري الذي وقع خلال الفترة بتصاعد حدة التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، وهو ما أدى إلى زيادة مستويات عدم اليقين في الأسواق والبيئة الاقتصادية التي تعمل فيها المجموعة.

ستراعي الإدارة تأثيرات هذه التوترات الجيوسياسية على الموجودات الخاصة بالمجموعة. ولا يمكن تقدير هذا التأثير بشكل موثوق به كما في تاريخ الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إذ إن النتائج والتأثيرات ذات الصلة لا تزال غير معروفة نظرًا لأنها تتوقف على جسامة هذه الأحداث ومدة استمراريتها.