

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

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

الصفحات

المحتويات

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
3	بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
5	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
11 - 6	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

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 (بشار إليهما مجتمعين "بالمجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما في 30 يونيو 2026، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة السنته أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34: "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناءً 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 وفقاً 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 نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34: "التقارير المالية المرحلية".

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

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

فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 13 يوليو 2026.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2026

30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
21,989,000	21,999,000	21,999,000	4	موجودات غير متداولة عقارات استثمارية
63,228	89,394	98,760	5	موجودات متداولة
716,346	287,899	343,515	6	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
232,293	30,258	1,317,503		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,011,867	407,551	1,759,778		أرصدة لدى البنوك
23,000,867	22,406,551	23,758,778		إجمالي الموجودات
14,650,000	14,650,000	14,650,000	7	حقوق الملكية والمطلوبات
1,234,472	1,260,713	1,260,713		حقوق الملكية
866,845	866,845	866,845		رأس المال
3,472,891	3,400,792	3,602,730		احتياطي إجباري
20,224,208	20,178,350	20,380,288		احتياطي اختياري
				أرباح مرحلة
				إجمالي حقوق الملكية
14,174	11,365	13,334		المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,827,136	1,263,141	2,439,540	8	مطلوبات متداولة
836,500	736,566	758,942	9	مستحق إلى طرف ذي صلة
98,849	217,129	166,674		إجارة مع وعد بالشراء
2,762,485	2,216,836	3,365,156		مطلوبات أخرى
2,776,659	2,228,201	3,378,490		إجمالي المطلوبات
23,000,867	22,406,551	23,758,778		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

أحمد عبد الرزاق البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2025	2026	2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
318,498	242,696	160,199	131,086	10	صافي إيرادات الإيجارات
24,563	55,616	31,470	31,407		التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
27,514	-	-	-		أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
19,352	-	19,352	-		إيرادات توزيعات أرباح
-	5,890	-	3,345		مخصص خسائر انتمائية متوقعة لم يعد له ضرورة
1,066	15,530	1,066	10,555		إيرادات أخرى
390,993	319,732	212,087	176,393		
(54,824)	(88,411)	(25,914)	(46,032)		المصروفات والأعباء الأخرى
(25,857)	(22,376)	(13,000)	(11,250)		مصروفات عمومية وإدارية
(80,681)	(110,787)	(38,914)	(57,282)		تكاليف تمويل
310,312	208,945	173,173	119,111		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة
(2,793)	(1,881)	(1,559)	(1,072)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,824)	-	(4,362)	2,199		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(223)	(5,126)	(223)	(5,126)		الزكاة
299,472	201,938	167,029	115,112		ربح الفترة
-	-	-	-		الدخل الشامل الآخر
299,472	201,938	167,029	115,112		إجمالي الدخل الشامل للفترة
2.04	1.38	1.14	0.79	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

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

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
19,924,736	3,173,419	866,845	1,234,472	14,650,000	في 1 يناير 2025 (مدققة)
299,472	299,472	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
20,224,208	3,472,891	866,845	1,234,472	14,650,000	في 30 يونيو 2025
20,178,350	3,400,792	866,845	1,260,713	14,650,000	في 1 يناير 2026 (مدققة)
201,938	201,938	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
20,380,288	3,602,730	866,845	1,260,713	14,650,000	في 30 يونيو 2026

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
310,312	208,945	الأنشطة التشغيلية:
		ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة
(24,563)	(55,616)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(27,514)	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(19,352)	-	إيرادات توزيعات أرباح
-	(5,890)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لم يعد له ضرورة
2,654	12,769	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
25,857	22,376	تكاليف تمويل
267,394	182,584	
8,217	(3,476)	التغيرات في رأس المال العامل:
(202,563)	1,176,399	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
8,016	(43,970)	مستحق إلى طرف ذي صلة
81,064	1,311,537	مطلوبات أخرى
-	(10,800)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(42,996)	(4,666)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(11,263)	(6,266)	المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(23,567)	(2,560)	المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
3,238	1,287,245	المدفوع للزكاة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
144,815	-	الأنشطة الإستثمارية
19,352	-	محصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
164,167	-	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
167,405	1,287,245	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
64,888	30,258	صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك
232,293	1,317,503	أرصدة لدى البنوك في بداية الفترة
		أرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات في الصفحات من 6 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

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 أكتوبر 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 تزاوّل أنشطة أعمال مماثلة أو تلك التي قد تعاونها على تحقيق أهدافها داخل دولة الكويت أو خارجها. ويجوز لها أيضاً 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 تفيد 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 يوليو 2026.

2. معلومات حول المجموعة

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	نسبة حقوق الملكية %		
			30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026

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%
	خدمات مطاعم				
*شركة مطاعم شرم ذ.م.م.	وتجهيزات غذائية	الكويت	100%	100%	100%
*شركه الواسطه المحليه للتجاره العامه 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 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية"، ويجب قراءتها مع آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة للمجموعة كما في للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("آخر بيانات مالية مجمعة سنوية مدققة")، وهي لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة وفقاً 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ليست بالضرورة مؤشراً 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 اعتباراً 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 تعاقدياً.
- 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 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 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 على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4. عقارات استثمارية

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	21,989,000	21,999,000	21,989,000
	10,000	-	-
	21,999,000	21,999,000	21,989,000

في بداية الفترة/ السنة/ الفترة
التغير في القيمة العادلة
في نهاية الفترة/ السنة/ الفترة

تتألف محفظة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة مما يلي:

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	12,893,000	12,893,000	12,892,000
	9,106,000	9,106,000	9,097,000
	21,999,000	21,999,000	21,989,000

عقارات قيد التطوير
عقارات مطورة

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 يونيو 2025: 1,603,000 دينار كويتي)، تم تسجيله بالدفاتر وفقاً لعقد إجارة مع وعد بالشراء الذي تم إبرامه بين الشركة التابعة وبنيك محلي ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026. ان العقار كان مسجلاً سابقاً وفقاً لعقد إجارة مع وعد بالشراء بين طرف ذو صلة ("أحد الشركاء الرئيسيين بالشركة الأم الرئيسية") والبنك المحلي (إيضاح 9).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 استناداً 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 التقييم الأقل من التقييمين. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى الجمع بين طريقة رسملة الدخل وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً 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). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق ضمن المستوى 2، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع.

5. مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	11,650	15,605	8,864
	8,121	19,337	11,165
	15,000	15,000	-
	47,425	47,425	26,425
	7,198	1,393	16,774
	89,394	98,760	63,228

مدينو مستأجرين (بالصافي)
مصرفات مدفوعة مقدماً
دفعات مقدمة لشراء عقار استثماري
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	287,899	343,515	716,346

إستثمارات في أسهم محلية مسعرة - محفظة استثمارية

إن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبينة في إيضاح 13.

7. 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 يونيو 2025: 14,650,000 دينار كويتي موزع على 146,500,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية.

8. 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 الأطراف والتي لها تأثير جوهري عليها. وفي إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت المعاملات مع تلك الأطراف ذات الصلة خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو.

الشركة الأم الوسطي	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 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")			
2,439,540	2,439,540	1,263,141	1,827,136
2,439,540	2,439,540	1,263,141	1,827,136

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

مزاياء الإدارة العليا:

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2026	2025	2026	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
12,057	8,687	20,745	17,375
1,398	1,014	2,412	2,027

رواتب ومزاياء أخرى قصيرة
الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

9. إجارة مع وعد بالشراء

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
765,000	765,000	843,500
(6,058)	(28,434)	(7,000)
758,942	736,566	836,500

دائنو إجارة
ناقصاً: تكاليف تمويل مستقبلية

تتمثل دائنو الإجارة في عقد مبرم بين أحد الشركات التابعة وبنك محلي مقابل الإنتفاع بعقار استثماري مع وعد بالشراء بإجمالي قيمة إيجارية 765,000 دينار كويتي، ويستحق السداد في 18 أغسطس 2026 (إيضاح 4).

10. صافي إيرادات الإيجارات

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2026	2025	2026	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
163,030	165,960	327,110	327,800
(31,944)	(5,761)	(84,414)	(9,302)
131,086	160,199	242,696	318,498

إيرادات تأجير ناتجة من عقود تأجير تشغيلي
لمقاربات استثمارية
مصرفات تشغيل عقارات

11. ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		ربح الفترة (دينار كويتي) المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
299,472	201,938	167,029	115,112	
146,500,000	146,500,000	146,500,000	146,500,000	
2.04	1.38	1.14	0.79	

12. 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 الاستثمارية.
- استثمارات: الاستثمار في الشركات التابعة والشركات الزميلة وأسهم حقوق الملكية.
- بنود أخرى غير موزعة: الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات غير الموزعة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

المجموع	بنود أخرى غير موزعة	استثمارات	عقارات استثمارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,758,778	1,400,658	343,515	22,014,605	الموجودات
3,378,490	2,616,548	-	761,942	المطلوبات
319,732	21,420	55,616	242,696	الإيرادات
201,938	(96,374)	55,616	242,696	نتائج القطاعات

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025

المجموع	بنود أخرى غير موزعة	استثمارات	عقارات استثمارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,000,867	286,657	716,346	21,997,864	الموجودات
2,776,659	1,937,159	-	839,500	المطلوبات
390,993	1,066	71,429	318,498	الإيرادات
299,472	(90,455)	71,429	318,498	نتائج القطاعات

13. 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 تحليلاً 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 أو المطلوبات 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 يونيو 2026	المستوى 1
الموجودات المالية:	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	343,515
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	المستوى 1
الموجودات المالية:	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	287,899
30 يونيو 2025	المستوى 1
الموجودات المالية:	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	716,346

14. اجتماع الجمعية العامة السنوية

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 30 أبريل 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 توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

15. 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.

16. 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 نظراً لأنها تتوقف على جسامه هذه الأحداث ومدة استمراريتها.

BDO | Assurance | Tax | Consulting

About BDO

BDO is an international network of public accounting, tax and advisory firms which perform professional services under the name of BDO.

Our aim is to be the leader for exceptional client service and this means a laser focus on quality in all of BDO's countries and territories, in order to ensure the consistent delivery of exceptional service worldwide.

Since our founding in 1963, BDO has been serving our clients' and our peoples' ever-changing needs. Our history is relevant today because our clients value the continuity and stability of a global organisation that has developed so successfully over years. Equally, our partners and staff know that they are working for a well-established organisation that is built upon clear values and a successful past.

We will continue to deliver the exceptional client service for which we are known, because this is what differentiates us in our market. Technical excellence is a given, and our exceptional client service programme is embedded in our strategy and undertaken on a truly global level.

BDO Al Nisf & Partners is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

www.bdo.com.kw



IDEAS | PEOPLE | TRUST

