

الإشارة: Tijara/GRC/35/2026

الكويت في : 26 أكتوبر 2026

السادة / شركة بورصة الكويت للأوراق المالية
المحترمين
دولة الكويت

تحية طيبة و بعد ،،،

الموضوع : نتائج اجتماع مجلس الإدارة عن البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الكتاب العاشر " الإفصاح والشفافية " من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما، نفيديكم علماً بأن مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.ع) قام في جلسته الساعة الواحدة والنصف بعد الظهر اليوم الإثنين الموافق 26 أكتوبر 2026 بإعتماد البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026.

هذا و مرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، مع تقرير مراقب الحسابات المعتمد.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،



خالد عادل الإبراهيم

الرئيس التنفيذي



نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	26 أكتوبر 2026
اسم الشركة المدرجة	شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.ع).
المعلومة الجوهرية	نفيدكم علماً بأن مجلس إدارة شركة التجارة والاستثمار العقاري (ش.م.ك.ع) قد اجتمع اليوم الإثنين الموافق 26 أكتوبر 2026 في تمام الساعة الواحدة والنصف ظهراً وقام بإعتماد البيانات المالية المرحلية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد أثر على المركز المالي للشركة.

يتحمل من أصدر هذا الإفصاح كامل المسؤولية عن صحة المعلومات الواردة فيه ودقتها واكتمالها، ويقر بأنه بذل عناية الشخص الحريص في تجنب أية معلومات مضللة أو خاطئة أو ناقصة، وذلك دون أدنى مسؤولية على كل من هيئة أسواق المال وبورصة الكويت للأوراق المالية بشأن محتويات هذا الإفصاح، وبما ينفي عنهما المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بأي شخص جراء نشر هذا الإفصاح أو السماح بنشره عن طريق أنظمتها الإلكترونية أو موقعها الإلكتروني، أو نتيجة استخدام هذا الإفصاح بأي طريقة أخرى.



خالد عادل الإبراهيم



Company Name	اسم الشركة
Tijara & Real Estate Investment Company	شركة التجارة والاستثمار العقاري

Third quarter results Ended on	2026-09-30	نتائج الربع الثالث المنتهي في
--------------------------------	------------	-------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2026-10-26	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	فترة التسعة أشهر المقارنة Nine Month Comparat Period	فترة التسعة أشهر الحالية Nine Month Current Period	البيان Statement
	2025-09-30	2026-09-30	
(13.14%)	1,634,903	1,420,059	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(13.14%)	4.42	3.84	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(37.94%)	2,967,523	1,841,736	الموجودات المتداولة Current Assets
(0.23%)	79,031,368	78,849,790	إجمالي الموجودات Total Assets
(6.55 %)	1,154,894	1,079,260	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(1.48%)	36,955,415	36,407,157	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
0.87%	42,075,953	42,442,633	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(0.98%)	3,930,198	3,891,871	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(11.47%)	3,098,738	2,743,445	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان	الربع الثالث الحالي	الربع الثالث المقارن	التغيير (%)
Statement	Third quarter Current Period	Third quarter Comparative Period	Change (%)
	2026-09-30	2025-09-30	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	447,394	464,360	(3.65%)
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	1.21	1.26	(3.65%)
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	1,272,636	1,213,827	4.84%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	881,592	933,190	(5.53%)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
تشتمل الفترة المقارنة على أرباح من بيع عقار ، وهذا سبب انخفاض صافي الربح والإيرادات التشغيلية عن الفترة المقارنة للتسعة أشهر.	The comparative period includes profits from the sale of an investment property, which is why net profit and operating income are lower than in the comparative nine-month period.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	Zero / صفر	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	Zero / صفر	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)

Corporate Actions			استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة			
لا ينطبق	لا ينطبق		توزيعات نقدية Cash Dividends	
لا ينطبق	لا ينطبق		توزيعات أسهم منحة Bonus Share	
لا ينطبق	لا ينطبق		توزيعات أخرى Other Dividend	
لا ينطبق	لا ينطبق		عدم توزيع أرباح No Dividends	
لا ينطبق	لا ينطبق	علاوة الإصدار	لا ينطبق	زيادة رأس المال
		Issue Premium		Capital Increase
لا ينطبق	لا ينطبق		تخفيض رأس المال Capital Decrease	

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		الرئيس التنفيذي	خالد عادل الابراهيم

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

هاتف: +965 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
ey.com

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

ص.ب. 74
برج الشايع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفة 13001 - دولة الكويت

EY
نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقبي الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً بأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



(Signature)

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

26 أكتوبر 2026
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2025	2026	2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
3,671,533	3,886,827	1,215,199	1,280,733	5	إيرادات تأجير
250,000	-	-	-		ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
					صافي مصروفات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
8,665	5,044	(1,372)	(8,097)		مصروفات تشغيل عقارات
(226,114)	(269,966)	(84,215)	(85,390)		صافي (مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمدينني المستأجرين
34,193	(132,915)	(30,906)	(74,696)		صافي إيرادات التأجير
3,738,277	3,488,990	1,098,706	1,112,550	4	حصة في نتائج شركة زميلة
204,089	143,239	73,409	37,073		إجمالي إيرادات التشغيل
3,942,366	3,632,229	1,172,115	1,149,623		إيرادات أخرى
2,028	2,290	1,473	1,470		مصروفات إدارية
(771,631)	(940,036)	(233,288)	(267,228)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(74,025)	48,962	(7,110)	(2,273)		ربح التشغيل
3,098,738	2,743,445	933,190	881,592	6	تكاليف تمويل
(1,413,327)	(1,265,590)	(472,934)	(423,925)		ربح الفترة قبل الضرائب
1,685,411	1,477,855	460,256	457,667		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(15,169)	(13,301)	(4,143)	(4,119)		الزكاة
(10,097)	(12,713)	2,356	(1,758)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(25,242)	(31,782)	5,891	(4,396)		ربح الفترة
1,634,903	1,420,059	464,360	447,394		ربحية السهم الأساسية والمخفضة
4.42 فلس	3.84 فلس	1.26 فلس	1.21 فلس	3	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,634,903	1,420,059	464,360	447,394	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة
				تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل
				عمليات أجنبية
(157,335)	141,430	(15,234)	4,964	
1,477,568	1,561,489	449,126	452,358	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

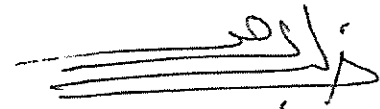
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2026

الموجودات	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026	إيضاحات
أرصدة لدى البنوك ونقد	1,165,018	2,437,721	2,132,510	
مدينون ومدفوعات مقدما	676,718	721,876	835,013	
استثمار في شركة زميلة	7,530,118	7,491,907	7,556,425	4
عقارات استثمارية	69,471,651	69,324,171	68,490,160	5
أثاث ومعدات	6,285	14,086	17,260	
إجمالي الموجودات	78,849,790	79,989,761	79,031,368	
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات				
دائنون ومصرفات مستحقة	1,079,260	1,318,760	1,154,894	
دائنو تمويل إسلامي	34,237,968	34,537,906	34,606,739	6
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	1,089,929	1,401,951	1,193,782	
إجمالي المطلوبات	36,407,157	37,258,617	36,955,415	
حقوق الملكية				
رأس المال	37,000,000	37,000,000	37,000,000	7.1
احتياطي إجباري	1,472,641	1,472,641	1,233,552	
احتياطي اختياري	831,442	831,442	831,442	
احتياطي خيارات أسهم	142,253	142,253	142,253	
احتياطي تحويل العملات الأجنبية	457,621	316,191	295,565	
أرباح مرحلة	2,538,676	2,968,617	2,573,141	
إجمالي حقوق الملكية	42,442,633	42,731,144	42,075,953	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	78,849,790	79,989,761	79,031,368	



خالد عادل الإبراهيم
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
أنشطة التشغيل			
1,685,411	1,477,855	ربح الفترة قبل الضرائب	
		تعديلات لمطابقة ربح الفترة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:	
(34,193)	132,915	صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين	
(250,000)	-	5	ربح محقق من بيع عقارات استثمارية
(204,089)	(143,239)	4	حصة في نتائج شركة زميلة
9,774	8,288	استهلاك أثاث ومعدات	
74,935	220,712	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	
74,025	(48,962)	(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية	
1,413,327	1,265,590	تكاليف تمويل	
2,769,190	2,913,159		
		التعديلات على رأس المال العامل:	
(319,589)	(85,740)	مدينون ومدفوعات مقدما	
(249,079)	(219,413)	دائنون ومصروفات مستحقة	
2,200,522	2,608,006	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات	
(20,313)	(21,518)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة	
(20,480)	(19,972)	الزكاة مدفوعة	
(51,199)	(49,929)	ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة	
-	(532,734)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة	
2,108,530	1,983,853	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	
أنشطة الاستثمار			
2,370,000	-	5	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(63,660)	(23,875)	5	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
152,669	164,828	4	العائد على رأس المال من شركة زميلة
(5,320)	(487)	شراء أثاث ومعدات	
2,453,689	140,466	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار	
أنشطة التمويل			
(319,135)	(288,635)	سداد دائني تمويل إسلامي	
(1,420,346)	(1,276,893)	تكاليف تمويل مدفوعة	
(1,829,478)	(1,832,241)	7.2	توزيعات أرباح مدفوعة
(3,568,959)	(3,397,769)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل	
993,260	(1,273,450)	صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد	
(3,850)	747	صافي فروق تحويل عملات أجنبية	
1,143,100	2,437,721	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير	
2,132,510	1,165,018	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 30 سبتمبر	
بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:			
(70,000)	-	5	عقارات استثمارية
70,000	-	5	دائنون ومصروفات مستحقة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2026.

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

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في دولة الكويت بتاريخ 18 أبريل 1983 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن العنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 5655، الصفاة 13057، الكويت.

تضطلع الشركة الأم بشكل أساسي بالأنشطة التالية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تمت الموافقة عليها من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى المجموعة.

- ◀ شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبانيها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها.
- ◀ إدارة العقارات الخاصة بها وبغير داخل الكويت وخارجها.
- ◀ بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاوّل أعمالاً مماثلة.
- ◀ تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها وحساب الغير.
- ◀ أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- ◀ الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ما يلي:

أ) الشركات التابعة

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية % (مدققة)			بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات					
– شركة شخص واحد				دولة الكويت	
شركة تلال العقارية				المملكة العربية السعودية	
تجارة عامة	100%	100%	100%		
عقارات	100%	100%	100%		

2.1 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة كاملة ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. علاوة على ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 لا تشير بالضرورة إلى النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

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

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

تتضمن التعديلات:

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

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11

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

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

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

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). تُحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة والتي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

الثلثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2025	2026	2025	2026
447,394	464,360	1,420,059	1,634,903
ربح الفترة (دينار كويتي)			
370,000,000	370,000,000	370,000,000	370,000,000
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)			
1.21	1.26	3.84	4.42
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)			

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

4 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة 31% (31 ديسمبر 2025: 31% و 30 سبتمبر 2025: 31%) في شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تضطلع بالأنشطة العقارية في المملكة العربية السعودية. شركة المدار هي شركة خاصة غير مدرجة في أي بورصة عامة. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة المدار باستخدام طريقة حقوق الملكية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

(مدققة)	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات	7,491,907	7,581,205	7,581,205
حصة في النتائج	143,239	129,635	204,089
استرداد رأس المال	(164,828)	(152,669)	(152,669)
تعديل تحويل عملات أجنبية	59,800	(66,264)	(76,200)
الرصيد الختامي لصافي الموجودات	7,530,118	7,491,907	7,556,425

5 عقارات استثمارية

(مدققة)	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة/ السنة	69,324,171	68,579,536	68,579,536
نفقات رأسمالية	23,875	63,660	63,660
صافي الربح من إعادة قياس القيمة العادلة	-	814,210	-
فروق تحويل عملات أجنبية	123,605	(133,235)	(153,036)
في نهاية الفترة/ السنة	69,471,651	69,324,171	68,490,160

خلال الفترة السابقة، باعت المجموعة عقارين استثماريين مصنفين كمحتفظ بهما لغرض البيع بقيمة دفترية قدرها 2,190,000 دينار كويتي واللذين كانا محل عرض من طرف آخر، وقد استلمت المجموعة مبلغ 70,000 دينار كويتي كدفعة مقدماً عن بيع عقارات استثمارية، وتم إدراج هذا المبلغ ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة. وفي 9 أبريل 2025، قامت المجموعة ببيع العقارين الاستثماريين إلى الطرف الآخر بإجمالي مقابل قدره 2,440,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بقيمة 250,000 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

كما في 30 سبتمبر 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية البالغة 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 7,250,000 دينار كويتي) محتفظ بها باسم مؤسسة مالية إسلامية بموجب اتفاقية إجارة، كما أن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 35,955,110 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 34,726,660 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل اتفاقية المرابحة (إيضاح 6).

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

كما في 30 سبتمبر 2026، فإن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 9,944,898 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 9,865,793 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 9,700,431 دينار كويتي) قيد ترتيبات التشغيل المشتركة. تمثل المبالغ المسجلة نسبة المجموعة من القيمة العادلة للعقارات. تسجل المجموعة إيرادات التأجير ذات الصلة، ومصروفات التشغيل، ومديني الإيجارات، والمصروفات المستحقة على أساس نسبتها.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2026

5 عقارات استثمارية (تتمة)

تم إجراء تقييمات العقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بالخبرة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات المحلية على أساس القيمة الأقل من بين التقييمين بواسطة طريقة رسملة الإيرادات (المستوى 3 من قياس القيمة العادلة) أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الأجنبية بواسطة طريقة رسملة الإيرادات. يتم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لم تنشأ أي ظروف جوهرية خلال الفترة قد يكون لها تأثير على القيمة العادلة.

6 دائنو تمويل إسلامي

30 سبتمبر 2026				
*إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	**مراوحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	مجمّل المبلغ ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
5,164,706	4,257,625	33,870,923	43,293,254	
(1,120,666)	(409,485)	(7,525,135)	(9,055,286)	
<u>4,044,040</u>	<u>3,848,140</u>	<u>26,345,788</u>	<u>34,237,968</u>	
31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
*إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	**مراوحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	مجمّل المبلغ ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
5,455,080	4,592,321	34,810,946	44,858,347	
(1,282,549)	(577,117)	(8,460,775)	(10,320,441)	
<u>4,172,531</u>	<u>4,015,204</u>	<u>26,350,171</u>	<u>34,537,906</u>	
30 سبتمبر 2025				
*إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	**مراوحة دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	مجمّل المبلغ ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
4,821,472	4,734,122	35,590,792	45,146,386	
(640,620)	(662,790)	(9,236,237)	(10,539,647)	
<u>4,180,852</u>	<u>4,071,332</u>	<u>26,354,555</u>	<u>34,606,739</u>	

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة تتراوح من 1.25% إلى 2.25% (31 ديسمبر 2025: 1.25% إلى 2.25% و 30 سبتمبر 2025: 1.25% إلى 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي بما في ذلك التسهيلات المتجددة وغير المتجددة. إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي تستحق السداد بصورة رئيسية خلال فترة من سنة واحدة إلى 9 سنوات من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

* كما في 30 سبتمبر 2026، كانت أرصدة دائني الإجارة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 6,901,434 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 6,885,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 7,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

** كما في 30 سبتمبر 2026، كانت أرصدة دائني المراوحة مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية بمبلغ 35,955,110 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 35,950,000 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 34,726,660 دينار كويتي) (إيضاح 5).

خلال الفترة، تكبدت المجموعة تكلفة تمويل على دائني تمويل إسلامي بمبلغ 1,265,590 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 1,413,327 دينار كويتي)، كما قامت بسداد تكلفة تمويل بمبلغ 1,276,893 دينار كويتي (30 سبتمبر 2025: 1,420,346 دينار كويتي)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2026

7 حقوق الملكية

7.1 رأس المال

في 30 سبتمبر 2026، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم من 370,000,000 سهم (31 ديسمبر 2025: 370,000,000 سهم و 30 سبتمبر 2025: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم. تم سداد جميع الأسهم نقداً.

7.2 التوزيعات المدفوعة والموصي بها

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

بلغت توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة مبلغ 1,832,241 دينار كويتي. كانت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 30 سبتمبر 2026 بمبلغ 189,985 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 172,226 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2025: 175,016 دينار كويتي)، وتم تسجيل توزيعات الأرباح المستحقة ضمن "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

8 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

لا يوجد معاملات وأرصدة بخلاف تلك التي تمت مع موظفي الإدارة العليا والتي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة خلال فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

موظفو الإدارة العليا:

يتألف موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة المستحقة كما في			المعاملات خلال			
(مدققة)			التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026	2025	2026	2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	273,550	186,683	91,350	54,750
744,037	853,651	580,762	40,087	181,739	8,915	10,159
744,037	853,651	580,762	313,637	368,422	100,265	64,909

رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2026

9 معلومات القطاعات

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة استثمارية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
صافي إيرادات التأجير	3,488,990	-	-	3,488,990
حصة في نتائج شركة زميلة	-	143,239	-	143,239
إيرادات أخرى	-	-	2,290	2,290
مصروفات إدارية	(940,036)	-	-	(940,036)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	48,962	48,962
تكاليف تمويل	(1,265,590)	-	-	(1,265,590)
مصروفات غير موزعة	-	-	(57,796)	(57,796)
ربح (خسارة) القطاع	1,283,364	143,239	(6,544)	1,420,059
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة استثمارية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
صافي إيرادات التأجير	3,738,277	-	-	3,738,277
حصة في نتائج شركة زميلة	-	204,089	-	204,089
إيرادات أخرى	-	-	2,028	2,028
مصروفات إدارية	(771,631)	-	-	(771,631)
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	-	-	(74,025)	(74,025)
تكاليف تمويل	(1,413,327)	-	-	(1,413,327)
مصروفات غير موزعة	-	-	(50,508)	(50,508)
ربح (خسارة) القطاع	1,553,319	204,089	(122,505)	1,634,903
كما في 30 سبتمبر 2026	71,313,387	7,530,118	6,285	78,849,790
موجودات القطاع	36,349,361	-	57,796	36,407,157
مطلوبات القطاع	72,483,768	7,491,907	14,086	79,989,761
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)	37,167,198	-	91,419	37,258,617
مطلوبات القطاع	71,457,683	7,556,425	17,260	79,031,368
كما في 30 سبتمبر 2025	36,904,907	-	50,508	36,955,415
مطلوبات القطاع				

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 سبتمبر 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026		
2,711,907	922,612	3,634,519
الدخل، بالصافي		
508,481	911,578	1,420,059
ربح القطاع		
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025		
2,971,682	972,712	3,944,394
الدخل، بالصافي		
665,805	969,098	1,634,903
ربح القطاع		
كما في 30 سبتمبر 2026		
54,025,137	24,824,653	78,849,790
موجودات القطاع		
36,049,714	357,443	36,407,157
مطلوبات القطاع		
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)		
55,406,698	24,583,063	79,989,761
موجودات القطاع		
36,913,401	345,216	37,258,617
مطلوبات القطاع		
كما في 30 سبتمبر 2025		
54,735,407	24,295,961	79,031,368
موجودات القطاع		
36,523,586	431,829	36,955,415
مطلوبات القطاع		

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

11 المساهمة في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة

خلال الفترة، ساهمت الشركة الأم بمبلغ 76,975 دينار كويتي في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة، الذي تم إنشاؤه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 587 لسنة 2026. وقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم على هذه المساهمة بتاريخ 28 يوليو 2026، وتم إدراجها ضمن المصروفات العمومية والإدارية لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2026.

12 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين المرتبطة بها

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tijara & Real Estate Investment
Company K.S.C.P. and subsidiaries**

**INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED
FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)**

30 SEPTEMBER 2026

REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION TO THE BOARD OF DIRECTORS OF TIJARA & REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY K.S.C.P.

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiaries (collectively, the "Group") as at 30 September 2026, and the related interim condensed consolidated statement of profit or loss, interim condensed consolidated statement of comprehensive income for the three months and nine months periods then ended, interim condensed consolidated statement of changes in equity and interim condensed consolidated statement of cash flows for the nine months period then ended. The management of the Parent Company is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard 34 "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on the interim condensed consolidated financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

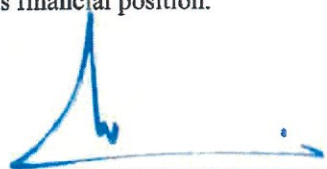
Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial information is not prepared, in all material respects, in accordance, with IAS 34.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, based on our review, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of account of the Parent Company. We further report that, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any violations of the Companies Law No. 1 of 2016, as amended, and its executive regulations, as amended, or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the nine months period ended 30 September 2026 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, during the course of our review, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 7 of 2010 concerning establishment of Capital Markets Authority "CMA" and organization of security activity and its executive regulations, as amended, during the nine months period ended 30 September 2026 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



BADER A. AL-ABDULJADER

LICENSE NO. 207

EY

AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS



26 October 2026
Kuwait

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

**INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
(UNAUDITED)**

For the period ended 30 September 2026

	Notes	Three months ended 30 September		Nine months ended 30 September	
		2026 KD	2025 KD	2026 KD	2025 KD
Rental income		1,280,733	1,215,199	3,886,827	3,671,533
Realised gain on sale of investment properties	5	-	-	-	250,000
Net other services expense and operating income		(8,097)	(1,372)	5,044	8,665
Property operating expenses		(85,390)	(84,215)	(269,966)	(226,114)
Net (allowance) reversal of expected credit losses on tenant receivables		(74,696)	(30,906)	(132,915)	34,193
Net rental income		1,112,550	1,098,706	3,488,990	3,738,277
Share of results of an associate	4	37,073	73,409	143,239	204,089
Total operating income		1,149,623	1,172,115	3,632,229	3,942,366
Other income		1,470	1,473	2,290	2,028
Administrative expenses		(267,228)	(233,288)	(940,036)	(771,631)
Net foreign exchange differences		(2,273)	(7,110)	48,962	(74,025)
Operating profit		881,592	933,190	2,743,445	3,098,738
Finance costs	6	(423,925)	(472,934)	(1,265,590)	(1,413,327)
PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAX		457,667	460,256	1,477,855	1,685,411
Contribution to Kuwait Foundation for Advancement of Science ("KFAS")		(4,119)	(4,143)	(13,301)	(15,169)
Zakat		(1,758)	2,356	(12,713)	(10,097)
National Labour Support Tax ("NLST")		(4,396)	5,891	(31,782)	(25,242)
PROFIT FOR THE PERIOD		447,394	464,360	1,420,059	1,634,903
BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE (EPS)	3	1.21 Fils	1.26 Fils	3.84 Fils	4.42 Fils

The attached notes 1 to 12 form part of this interim condensed consolidated financial information.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

	<i>Three months ended 30 September</i>		<i>Nine months ended 30 September</i>	
	<i>2026</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2025</i>
	<i>KD</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
PROFIT FOR THE PERIOD	447,394	464,360	1,420,059	1,634,903
Other comprehensive income (loss):				
<i>Other comprehensive income (loss) that may be reclassified to profit or loss in subsequent periods:</i>				
Exchange differences arising on translation of foreign operations	4,964	(15,234)	141,430	(157,335)
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD	452,358	449,126	1,561,489	1,477,568

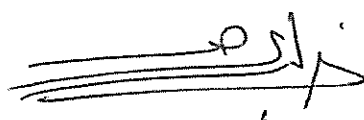
The attached notes 1 to 12 form part of this interim condensed consolidated financial information.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (UNAUDITED)

As at 30 September 2026

		30 September 2026 KD	(Audited) 31 December 2025 KD	30 September 2025 KD
	Notes			
ASSETS				
Bank balances and cash		1,165,018	2,437,721	2,132,510
Accounts receivable and prepayments		676,718	721,876	835,013
Investment in an associate	4	7,530,118	7,491,907	7,556,425
Investment properties	5	69,471,651	69,324,171	68,490,160
Furniture and equipment		6,285	14,086	17,260
TOTAL ASSETS		78,849,790	79,989,761	79,031,368
LIABILITIES AND EQUITY				
Liabilities				
Account payables and accruals		1,079,260	1,318,760	1,154,894
Islamic finance payables	6	34,237,968	34,537,906	34,606,739
Employees' end of service benefits		1,089,929	1,401,951	1,193,782
Total liabilities		36,407,157	37,258,617	36,955,415
Equity				
Share capital	7.1	37,000,000	37,000,000	37,000,000
Statutory reserve		1,472,641	1,472,641	1,233,552
Voluntary reserve		831,442	831,442	831,442
Share options reserve		142,253	142,253	142,253
Foreign currency translation reserve		457,621	316,191	295,565
Retained earnings		2,538,676	2,968,617	2,573,141
Total equity		42,442,633	42,731,144	42,075,953
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		78,849,790	79,989,761	79,031,368



Khaled Adel Alibrabim

Chief Executive Officer

The attached notes 1 to 12 form part of this interim condensed consolidated financial information.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

	Share capital KD	Statutory reserve KD	Voluntary reserve KD	Share options reserve KD	Foreign currency translation reserve KD	Treasury shares reserve KD	Retained earnings KD	Total equity KD
At 1 January 2026	37,000,000	1,472,641	831,442	142,253	316,191	-	2,968,617	42,731,144
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	1,420,059	1,420,059
Other comprehensive income	-	-	-	-	141,430	-	-	141,430
Total comprehensive income for the period	-	-	-	-	141,430	-	1,420,059	1,561,489
Dividend (Note 7.2)	-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
At 30 September 2026	37,000,000	1,472,641	831,442	142,253	457,621	-	2,538,676	42,442,633
At 1 January 2025	37,000,000	1,233,552	813,310	142,253	452,900	18,132	2,788,238	42,448,385
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	1,634,903	1,634,903
Other comprehensive loss	-	-	-	-	(157,335)	-	-	(157,335)
Total comprehensive (loss) income for the period	-	-	-	-	(157,335)	-	1,634,903	1,477,568
Transfer to voluntary reserve	-	-	18,132	-	-	(18,132)	-	-
Dividend (Note 7.2)	-	-	-	-	-	-	(1,850,000)	(1,850,000)
At 30 September 2025	37,000,000	1,233,552	831,442	142,253	295,565	-	2,573,141	42,075,953

The attached notes 1 to 12 form part of this interim condensed consolidated financial information.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

**INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
(UNAUDITED)**

For the period ended 30 September 2026

		<i>Nine months ended 30 September</i>	
		<i>2026</i>	<i>2025</i>
	<i>Notes</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
OPERATING ACTIVITIES			
Profit for the period before tax		1,477,855	1,685,411
<i>Adjustments to reconcile profit for the period before tax to net cash flows:</i>			
Net allowance (reversal) of expected credit losses on tenant receivables		132,915	(34,193)
Realised gain on sale of investment properties	5	-	(250,000)
Share of results of an associate	4	(143,239)	(204,089)
Depreciation of furniture and equipment		8,288	9,774
Provision for employees' end of service benefits		220,712	74,935
Foreign exchange (gain) loss		(48,962)	74,025
Finance costs		1,265,590	1,413,327
		2,913,159	2,769,190
<i>Working capital adjustments:</i>			
Account receivables and prepayments		(85,740)	(319,589)
Account payables and accruals		(219,413)	(249,079)
Cash flows from operations		2,608,006	2,200,522
KFAS paid		(21,518)	(20,313)
Zakat paid		(19,972)	(20,480)
NLST paid		(49,929)	(51,199)
Employees' end of service benefits paid		(532,734)	-
Net cash flows from operating activities		1,983,853	2,108,530
INVESTING ACTIVITIES			
Proceeds from sale of investment properties	5	-	2,370,000
Capital expenditure incurred on investment properties	5	(23,875)	(63,660)
Return on capital from an associate	4	164,828	152,669
Purchase of furniture and equipment		(487)	(5,320)
Net cash flows from investing activities		140,466	2,453,689
FINANCING ACTIVITIES			
Repayment of Islamic finance payables		(288,635)	(319,135)
Finance costs paid		(1,276,893)	(1,420,346)
Dividend paid	7.2	(1,832,241)	(1,829,478)
Net cash flows used in financing activities		(3,397,769)	(3,568,959)
NET (DECREASE) INCREASE IN BANK BALANCES AND CASH		(1,273,450)	993,260
Net foreign exchange differences		747	(3,850)
Bank balances and cash at 1 January		2,437,721	1,143,100
BANK BALANCES AND CASH AT 30 SEPTEMBER		1,165,018	2,132,510
Non-cash items excluded from the interim condensed consolidated statement of cash flows:			
Investment properties	5	-	(70,000)
Account payables and accruals	5	-	70,000

The attached notes 1 to 12 form part of this interim condensed consolidated financial information.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

1 CORPORATE INFORMATION

The interim condensed consolidated financial information of Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and subsidiaries (collectively, the "Group") for the nine months ended 30 September 2026 were authorised for issue in accordance with a resolution of the Parent Company's Board of Directors on 26 October 2026.

The consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2025 were approved by the shareholders of the Parent Company in the annual general assembly meeting held on 23 April 2026. Dividend declared are disclosed in Note 7.2.

The Parent Company is a Kuwaiti public shareholding company registered and incorporated in Kuwait on 18 April 1983, whose shares are listed in Bursa Kuwait. The registered postal address of the Parent Company is P.O. Box 5655, Safat, 13057 Kuwait.

The Parent Company is principally engaged in the following activities in accordance with Islamic Shari'a principles as approved by the Group's Fatwa and Shari'a Supervisory Board.

- ▶ Purchase and sale of land and real estate and exchange thereof; constructing buildings, commercial and residential complexes, and lease and rental thereof.
- ▶ Management of own properties and of third parties both inside and outside Kuwait.
- ▶ Sale and purchase of securities of companies carrying on similar activities.
- ▶ Development and building of real estate properties for the Group and for third parties.
- ▶ Maintenance works of buildings and real estate properties owned by the Group, including civil, mechanical, air-conditioning works to preserve all buildings and properties.
- ▶ Investing in equities and other investments.

The interim condensed consolidated financial information of the Group includes:

a) Subsidiaries

Name of subsidiary	Country of incorporation	Equity interest % (Audited)			Principal activities
		30 September 2026	31 December 2025	30 September 2025	
Madar Al Kuwait Trading and Contracting Company – Single Person Company	Kuwait Kingdom of Saudi Arabia	100%	100%	100%	General Trading
Tilal Real Estate	Arabia	100%	100%	100%	Real Estate

2.1 BASIS OF PREPARATION AND CHANGES TO THE GROUP'S ACCOUNTING POLICIES

The interim condensed consolidated financial information for the nine months ended 30 September 2026 has been prepared in accordance with International Accounting Standard 34 "Interim Financial Reporting". The Group has prepared the interim condensed consolidated financial information on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The interim condensed consolidated financial information does not contain all information and disclosures required for full consolidated financial statements and should be read in conjunction with the Group's annual consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025. Further, results for the nine-month period ended 30 September 2026 are not necessarily indicative of the results that may be expected for the financial year ending 31 December 2026.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

2.2 NEW STANDARDS, INTERPRETATIONS AND AMENDMENTS ADOPTED BY THE GROUP

The accounting policies adopted in the preparation of the interim condensed consolidated financial information are consistent with those followed in the preparation of the Group's annual consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025, except for the adoption of new standards effective as of 1 January 2026. The Group has not early adopted any standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

Several amendments apply for the first time in 2026, but did not have any impact on the interim condensed consolidated financial information of the Group.

Classification and Measurement of Financial Instruments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7) – 1 January 2026

The Amendments include:

- A clarification that a financial liability is derecognised on the 'settlement date' and the introduction of an accounting policy choice (if specific conditions are met) to derecognise financial liabilities settled using an electronic payment system before the settlement date.
- Additional guidance on how the contractual cash flows for financial assets with environmental, social and corporate governance (ESG) and similar features should be assessed.
- Clarifications on what constitute 'non-recourse features' and what are the characteristics of contractually linked instruments.
- The introduction of disclosures for financial instruments with contingent features and additional disclosure requirements for equity instruments classified at fair value through other comprehensive income (FVOCI).

The amendments had no impact on the Group's interim condensed consolidated financial information.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards - Volume 11

In July 2024, the International Accounting Standards Board ("IASB") issued nine narrow scope amendments as part of its periodic maintenance of International Financial Reporting Standard ("IFRS") accounting standards. The amendments include clarifications, simplifications, corrections or changes to improve consistency in IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, IFRS 7 Financial instruments: Disclosure and its accompanying Guidance on implementing IFRS 7, IFRS 9 Financial Instruments, IFRS 10 Consolidated Financial Statements and IAS 7 Statements of Cash Flows.

The amendments will be effective for reporting periods beginning on or after 1 January 2026. Earlier application is permitted and must be disclosed.

The amendments had no impact on the Group's interim condensed consolidated financial statements.

3 BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE (EPS)

Basic EPS amounts are calculated by dividing the profit for the period by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (excluding treasury shares). Diluted EPS is calculated by dividing the profit for the period by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (excluding treasury shares) plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on the conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares. As there are no dilutive instruments outstanding, basic and diluted earnings per share are identical.

	<i>Three months ended</i> <i>30 September</i>		<i>Nine months ended</i> <i>30 September</i>	
	<i>2026</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2025</i>
Profit for the period (KD)	<u>447,394</u>	<u>464,360</u>	<u>1,420,059</u>	<u>1,634,903</u>
Weighted average number of shares outstanding (Shares)	<u>370,000,000</u>	<u>370,000,000</u>	<u>370,000,000</u>	<u>370,000,000</u>
Basic and diluted EPS (Fils)	<u>1.21</u>	<u>1.26</u>	<u>3.84</u>	<u>4.42</u>

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

3 BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE (EPS) (continued)

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the reporting date and the date of the authorisation of this interim condensed consolidated financial information.

4 INVESTMENT IN AN ASSOCIATE

The Group has 31% (31 December 2025: 31% and 30 September 2025: 31%) interest in Al Madar Al Thahabia Company W.L.L. ("Al Madar"), a limited liability company involved in real estate activities in the Kingdom of Saudi Arabia. Al Madar is a private entity that is not listed on any public exchange. The Group's interest in Al Madar is accounted for using the equity method in the interim condensed consolidated financial information. The reconciliation with the carrying amount of the investment in the interim condensed consolidated financial information are set out below:

	30 September 2026 KD	(Audited) 31 December 2025 KD	30 September 2025 KD
Opening net assets	7,491,907	7,581,205	7,581,205
Share of results	143,239	129,635	204,089
Return of capital	(164,828)	(152,669)	(152,669)
Foreign currency translation adjustment	59,800	(66,264)	(76,200)
Closing net assets	<u>7,530,118</u>	<u>7,491,907</u>	<u>7,556,425</u>

5 INVESTMENT PROPERTIES

	30 September 2026 KD	(Audited) 31 December 2025 KD	30 September 2025 KD
At the beginning of the period / year	69,324,171	68,579,536	68,579,536
Capital expenditure	23,875	63,660	63,660
Net gain from fair value remeasurement	-	814,210	-
Exchange differences	123,605	(133,235)	(153,036)
At the end of the period / year	<u>69,471,651</u>	<u>69,324,171</u>	<u>68,490,160</u>

During prior period, the Group disposed two investment properties classified as held for sale with carrying value of KD 2,190,000 were under offer from a third party and the Group received KD 70,000 as an advance on account of sale of investment properties included as part of account payables and accruals. On 9 April 2025, the Group disposed the two investment properties to the third party for a total consideration of KD 2,440,000 resulting in gain of KD 250,000 recorded in the interim condensed consolidated statement of profit or loss.

As at 30 September 2026, certain investment properties amounting to KD 6,901,434 (31 December 2025: KD 6,885,000 and 30 September 2025: KD 7,250,000) are held in the name of a Islamic financial institution under Ijara agreement and certain investment properties amounting to KD 35,955,110 (31 December 2025: KD 35,950,000 and 30 September 2025: KD 34,726,660) are pledged as a security against Murabaha agreement (Note 6).

As at 30 September 2026, certain investment properties amounting to KD 1,253,369 (31 December 2025: KD 1,253,369 and 30 September 2025: KD 1,257,992) are included as part of foreign real-estate portfolio managed by an external portfolio manager.

As at 30 September 2026, certain investment properties amounting to KD 9,944,898 (31 December 2025: KD 9,865,793 and 30 September 2025: KD 9,700,431) are under joint operation arrangements, the recognized amounts represent the Group's proportion of the properties' fair value. The Group recognise the related rental income, operating expenses, rent receivables and accrued expenses on the basis of its proportion.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

5 INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The valuations of investment properties were performed at 31 December 2025 by independent valuers with recognised and relevant professional qualification and experience in the locations and categories of the investment properties being valued. The fair value for local properties was determined to be the lower of the two values using income capitalisation method (level 3 of fair value measurement), considering the nature and usage of each property. The fair value for foreign properties was determined using income capitalisation approach. Valuation of the Group's investment property portfolio is performed on an annual basis as management believes that there are no significant circumstances that have arisen during the period, which may have an impact on fair value.

6 ISLAMIC FINANCE PAYABLES

	<i>*Ijara KD</i>	<i>Tawarruq KD</i>	<i>**Murabaha KD</i>	<i>Total KD</i>
30 September 2026				
Gross amount	5,164,706	4,257,625	33,870,923	43,293,254
Less: deferred finance costs	(1,120,666)	(409,485)	(7,525,135)	(9,055,286)
	<u>4,044,040</u>	<u>3,848,140</u>	<u>26,345,788</u>	<u>34,237,968</u>
31 December 2025 (Audited)				
Gross amount	5,455,080	4,592,321	34,810,946	44,858,347
Less: deferred finance costs	(1,282,549)	(577,117)	(8,460,775)	(10,320,441)
	<u>4,172,531</u>	<u>4,015,204</u>	<u>26,350,171</u>	<u>34,537,906</u>
30 September 2025				
Gross amount	4,821,472	4,734,122	35,590,792	45,146,386
Less: deferred finance costs	(640,620)	(662,790)	(9,236,237)	(10,539,647)
	<u>4,180,852</u>	<u>4,071,332</u>	<u>26,354,555</u>	<u>34,606,739</u>

Islamic finance payables represent facilities obtained from Islamic financial institutions and carry an average profit rate of 1.25% to 2.25% (31 December 2025: 1.25% to 2.25% and 30 September 2025: 1.25% to 2.25 %) per annum over the Central Bank of Kuwait discount rate including revolving and non-revolving. Islamic finance payables are mainly due within 1 to 9 years from the reporting date.

*As at 30 September 2026, Ijara payable are secured by investment properties of KD 6,901,434 (31 December 2025: KD 6,885,000 and 30 September 2025: KD 7,250,000) (Note 5).

**As at 30 September 2026, Murabaha payable are secured by investment properties of KD 35,955,110 (31 December 2025: KD 35,950,000 and 30 September 2025: KD 34,726,660) (Note 5).

During the period, the Group has incurred finance cost on Islamic finance payable amounted to KD 1,265,590 (30 September 2025: 1,413,327) and paid finance cost amounted to KD 1,276,893 (30 September 2025: 1,420,346).

The Group did not breach any of its Islamic finance arrangements, nor did it default on any other of its obligations under its Islamic finance arrangements.

7 EQUITY

7.1 Share capital

At 30 September 2026, the authorised, issued and fully paid-up capital of the Parent Company comprises of 370,000,000 (31 December 2025: 370,000,000 and 30 September 2025: 370,000,000) shares of 100 fils each. All shares are paid in cash.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

7 EQUITY (continued)

7.2 Distributions made and proposed

The Board of Directors in their meeting held on 5 March 2026, proposed a cash dividend of 5% (2024: 5%) of the paid-up share capital 5 fils per share amounting to KD 1,850,000 for the year ended 31 December 2025 (2024: 5 fils per share amounting to KD 1,850,000). The proposed dividend for the year ended 31 December 2025 were approved by the shareholders of the Parent Company at the annual general meeting (AGM) held on 23 April 2026.

Dividend paid during the period amounted to KD 1,832,241. Dividends payable as at 30 September 2026 amounted to KD 189,985 (31 December 2025: KD 172,226 and 30 September 2025: KD 175,016) and recorded within "account payables and accruals" in the interim condensed consolidated statement of financial position.

8 RELATED PARTY DISCLOSURES

These represent transactions with major shareholders, directors, executive officers and key management personnel of the Group, close members of their families and companies of which they are principal owners or over which they are able to exercise control or significant influence entered into by the Group in the ordinary course of business. Pricing policies and terms of these transactions are approved by the Parent Company's management.

There were no transactions and balances other than those with key management personnel, entered into with related parties during the reporting period.

Key management personnel:

Key management personnel comprise of the Board of Directors and key members of management having authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Group. The aggregate value of transactions and balances related to key management personnel were as follow:

	Transactions during				Balances outstanding as at		
	Three months ended		Nine months ended		(Audited)		
	30 September		30 September		30	31 December	30
	2026	2025	2026	2025	September	2025	September
	KD	KD	KD	KD	KD	KD	KD
Salaries and short-term benefits	54,750	91,350	186,683	273,550	-	-	-
Employees' end of service benefits	10,159	8,915	181,739	40,087	580,762	853,651	744,037
	<u>64,909</u>	<u>100,265</u>	<u>368,422</u>	<u>313,637</u>	<u>580,762</u>	<u>853,651</u>	<u>744,037</u>

The Board of Directors at the meeting held on 5 March 2026 proposed directors' remuneration of KD 30,000 for the year ended 31 December 2025 (31 December 2024: KD 30,000). The remuneration was approved by the shareholders at the AGM held on 23 April 2026.

9 SEGMENT INFORMATION

For management purposes, the Group is organized into business units based on their products and services, and has two reportable operating segments as follows:

- ▶ **Real Estate management:** comprises investment and trading in real estate and construction or development of real estate for the sale in the ordinary course of business and the provision of other related real estate services.
- ▶ **Investment management:** comprises participation in financial and real estate funds and managing the Group's liquidity requirements.
- ▶ **Others:** comprises other activities rather than real estate and investment activities.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries
**NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL
INFORMATION (UNAUDITED)**
30 September 2026

9 SEGMENT INFORMATION (continued)

	<i>Real estate activities KD</i>	<i>Investment activities KD</i>	<i>Others KD</i>	<i>Total KD</i>
<i>Nine months ended 30 September 2026</i>				
Net rental income	3,488,990	-	-	3,488,990
Share of results of an associate	-	143,239	-	143,239
Other income	-	-	2,290	2,290
Administrative expenses	(940,036)	-	-	(940,036)
Net foreign exchange differences	-	-	48,962	48,962
Finance costs	(1,265,590)	-	-	(1,265,590)
Unallocated expenses	-	-	(57,796)	(57,796)
Segment profit (loss)	1,283,364	143,239	(6,544)	1,420,059
<i>Nine months ended 30 September 2025</i>				
Net rental income	3,738,277	-	-	3,738,277
Share of results of an associate	-	204,089	-	204,089
Other income	-	-	2,028	2,028
Administrative expenses	(771,631)	-	-	(771,631)
Net foreign exchange differences	-	-	(74,025)	(74,025)
Finance costs	(1,413,327)	-	-	(1,413,327)
Unallocated expenses	-	-	(50,508)	(50,508)
Segment profit (loss)	1,553,319	204,089	(122,505)	1,634,903
<i>As at 30 September 2026</i>				
Segment assets	71,313,387	7,530,118	6,285	78,849,790
Segment liabilities	36,349,361	-	57,796	36,407,157
<i>As at 31 December 2025 (Audited)</i>				
Segment assets	72,483,768	7,491,907	14,086	79,989,761
Segment liabilities	37,167,198	-	91,419	37,258,617
<i>As at 30 September 2025</i>				
Segment assets	71,457,683	7,556,425	17,260	79,031,368
Segment liabilities	36,904,907	-	50,508	36,955,415

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries
NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL
INFORMATION (UNAUDITED)
30 September 2026

9 SEGMENT INFORMATION (continued)

Geographic information

	<i>Kuwait KD</i>	<i>KSA KD</i>	<i>Total KD</i>
<i>Nine months ended 30 September 2026</i>			
Income, net	<u>2,711,907</u>	<u>922,612</u>	<u>3,634,519</u>
Segment profit	<u>508,481</u>	<u>911,578</u>	<u>1,420,059</u>
<i>Nine months ended 30 September 2025</i>			
Income, net	<u>2,971,682</u>	<u>972,712</u>	<u>3,944,394</u>
Segment profit	<u>665,805</u>	<u>969,098</u>	<u>1,634,903</u>
<i>As at 30 September 2026</i>			
Segment assets	<u>54,025,137</u>	<u>24,824,653</u>	<u>78,849,790</u>
Segment liabilities	<u>36,049,714</u>	<u>357,443</u>	<u>36,407,157</u>
<i>As at 31 December 2025 (Audited)</i>			
Segment assets	<u>55,406,698</u>	<u>24,583,063</u>	<u>79,989,761</u>
Segment liabilities	<u>36,913,401</u>	<u>345,216</u>	<u>37,258,617</u>
<i>As at 30 September 2025</i>			
Segment assets	<u>54,735,407</u>	<u>24,295,961</u>	<u>79,031,368</u>
Segment liabilities	<u>36,523,586</u>	<u>431,829</u>	<u>36,955,415</u>

10 FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Fair value of financial instruments at amortised cost is not materially different from their carrying values, at the reporting date, as most of these instruments are of short-term maturity or re-priced immediately based on market movement in interest rates.

11 CONTRIUTION TO KUWAIT EMERGENCY RESPONSE FUND

During the period, the Parent Company contributed KD 76,975 to the Kuwait Emergency Response Fund, established pursuant to Council of Ministers Decision No. 587 of 2026. The contribution was approved by the Parent Company's Board of Directors on 28 July 2026 and is included in general and administrative expenses for the three-month and nine-month periods ended 30 September 2026.

12 IMPACT OF GEOPOLITICAL ESCALATION RISK AND RELATED UNCERTAINTY

The Group operates in a regional economic environment that continues to be affected by heightened geopolitical tensions in the Middle East. Recent developments in the region have increased uncertainty in financial markets, energy supply and costs, regional security conditions, and global trade routes. The wider regional impact of these events may affect economic conditions relevant to the various sectors. Management has assessed the potential impacts of the geopolitical situation on the Group's operations and financial position, taking into consideration:

- *Macroeconomic conditions*, including inflationary pressures, interest rate volatility, and economic growth trends that may influence tenant demand, occupancy levels, and rental rates.
- *Financing and liquidity*, including the availability and cost of debt financing, refinancing risk, and compliance with financial covenants.
- *Tenant credit risk*, particularly in sectors or geographies that may be indirectly affected by disruptions in trade, energy markets, or regional economic activity.
- *Foreign exchange risk*, arising from increased currency volatility in markets linked to the region.

Tijara & Real Estate Investment Company K.S.C.P. and Subsidiaries

NOTES TO THE INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION (UNAUDITED)

30 September 2026

12 IMPACT OF GEOPOLITICAL ESCALATION RISK AND RELATED UNCERTAINTY (continued)

As at the reporting date, the Group has not experienced any material disruption to its core operations. Accordingly, management has not identified any material adverse impacts on the overall valuation of the investment properties that require specific adjustment.

In assessing the carrying values of investment properties and investment in an associate, management has not identified any indicators of reduction in fair value or impairment requiring recognition at the reporting date. However, future adverse developments in the geopolitical environment may result in changes to key valuation assumptions.

As at the reporting date, management concluded that the allowance for expected credit losses appropriately reflects the level of credit risk inherent in the Group's tenants' receivable.

The Group maintains liquidity buffers and capital resources that management considers sufficient to meet its commitments and operating expenses as they fall due. The Group has assessed the potential impact of adverse market movements on its ability to realise investments or access funding, including under stressed market scenarios. No breaches of liquidity thresholds, investment restrictions, or capital management policies were identified as at the reporting date.

Management has also considered the impact of these events on the Group's ability to continue as a going concern and concluded that the going-concern basis remains appropriate. The geopolitical situation remains dynamic, and the extent and duration of potential impacts on global financial markets are uncertain. Management continues to monitor developments closely and will reflect any material impacts in future valuations, risk disclosures, and financial reporting as appropriate.