أعيان
A'AYAN
Real Estate العقارية

التاريخ: 3 نوفمبر 2026م
الإشارة: ش أ ع/ 253 /2026

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

الموضوع : البيانات المالية المرحلية لشركة أعيان العقارية
عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2026

يرجى العلم بأن مجلس الإدارة قد قرر في إجتماعه يوم الثلاثاء الموافق 3 نوفمبر 2026 إعتماد البيانات المالية المرحلية للشركة كما في 30 سبتمبر 2026.

مرفق طيه نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2026.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

أعيان
A'AYAN
Real Estate العقارية

أعيان
A'AYAN
Real Estate العقارية

Financial Results Form Kuwaiti Company (KWD)	نموذج نتائج البيانات المالية الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name	اسم الشركة
Aayan Real Estate Company (K.S.C.P)	شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع)

Third quarter results Ended on	2026-09-30	نتائج الربع الثالث المنتهي في
Board of Directors Meeting Date	2026-11-03	تاريخ إجتماع 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 اشهر المقارنة Nine Month Comparative Period	فترة التسعة اشهر الحالية Nine Month Current Period	البيان Statement
	2025-09-30	2026-09-30	
%19.94	3,048,148	3,656,075	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
%20.55	7.3	8.8	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
%94.75	6,017,384	11,718,660	الموجودات المتداولة Current Assets
%14.71	108,133,475	124,044,099	إجمالي الموجودات Total Assets
%108.55	5,747,009	11,985,469	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
%147.57	23,385,101	57,895,426	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
%3.96	62,940,688	65,432,333	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
%8.99	6,311,482	6,878,975	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(%6.81)	3,854,830	3,592,498	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
Nil	لا توجد خسائر متراكمة	لا توجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

Authorised & Paid Up Capital K.D 41,564,229.900 رأس المال
Regestration No. 24570 السجل التجاري
Aayan Real Estate Co. (K.S.C.P) شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع)
Al-Qibla - Al-Soor St. - Al-Soor Tower - Floor (20) القبلة - شارع السور - برج السور - الدور
Tel.: (965) 22212121 - Fax: (965) 22212120 - P.O.Box 2973 Safat 13030 Kuwait
www.aayanre.com

التغيير (%) Change (%)	الربع الثالث المقارن Third quarter Comparative Period 2025-09-30	الربع الثالث الحالي Third quarter Current Period 2026-09-30	البيان Statement
(14.00%)	898,819	772,963	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(13.64%)	2.2	1.9	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
(11.76%)	1,964,153	1,733,098	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(37.47%)	1,182,784	739,581	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

- Not Applicable for first Quarter
- لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب إرتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The recorded profit is mainly due to the improvement in the operating revenues.	يعود سبب تحقيق أرباح بشكل أساسي إلى تحسن الإيرادات التشغيلية للشركة.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	271,755	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	-	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

Authorised & Paid Up Capital K.D 41,564,229.900 رأس المال
Regestration No. 24570 السجل التجاري

Aayan Real Estate Co. (K.S.C.P) شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع)
Al-Qibla - Al-Soor St. - Al-Soor Tower - Floor (20) القبلة - شارع السور - برج السور - الدور
Tel.: (965) 22212121 - Fax: (965) 22212120 - P.O.Box 2973 Safat 13030 Kuwait
www.aayanre.com

Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات	
1.	Unqualified Opinion	☒	رأي غير متحفظ	.1
2.	Qualified Opinion	☐	رأي متحفظ	.2
3.	Disclaimer of Opinion	☐	عدم إبداء الرأي	.3
4.	Adverse Opinion	☐	رأي معاكس	.4

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال إختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير	-
شرح تفصيلي بالحالة التي إستدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي	-
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	-
الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	-

Authorised & Paid Up Capital K.D 41,564,229.900 رأس المال
Regestration No. 24570 السجل التجاري

Aayan Real Estate Co. (K.S.C.P) شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع)
Al-Qibla - Al-Soor St. - Al-Soor Tower - Floor (20) القبلة - شارع السور - برج السور - الدور
Tel.: (965) 22212121 - Fax: (965) 22212120 - P.O.Box 2973 Safat 13030 Kuwait
www.aayanre.com

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

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		الرئيس التنفيذي Chief Executive Officer	إبراهيم أديب العوضي Ibrahim A. Al-Awadhi

Authorised & Paid Up Capital K.D 41,564,229.900 رأس المال
Regestration No. 24570 السجل التجاري

شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) Aayan Real Estate Co. (K.S.C.P)
القبلة - شارع السور - برج السور - الدور (20) Al-Qibla - Al-Soor St. - Al-Soor Tower - Floor (20)
Tel.: (965) 22212121 - Fax: (965) 22212120 - P.O.Box 2973 Safat 13030 Kuwait
www.aayanre.com

نبني المستقبل بثقة

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفاة 13001 - دولة الكويت

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

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان العقارية 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 التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين 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 مراقب الحسابات المستقل للمنشأة"* المتعلق بمهام المراجعة. تشتمل مراجعة المعلومات المالية المرحلية على 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

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أنه 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 وللنظام 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، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207
إرنست ويونغ
(العيبان والعصيمي وشركاهم)

3 نوفمبر 2026
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

	ايضاحات	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
		2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي
الإيرادات					
إيرادات تأجير		**1,237,438**	1,316,948	**3,831,756**	3,839,241
أتعاب إدارة		**162,009**	164,853	**458,492**	411,648
حصة في نتائج شركات زميلة	7	**139,244**	253,844	**1,867,832**	1,573,575
(خسائر) أرباح غير محققة من استثمارات في أسهم		**(208)**	7	**3,935**	181,608
أرباح محققة من استثمارات في أسهم	10	-	-	**254,326**	-
ربح من بيع عقار استثماري	6	**160,433**	213,500	**160,433**	213,500
خسارة من بيع عقارات للمتاجرة		-	(36,109)	-	(84,243)
إيرادات أخرى		**28,900**	24,077	**145,000**	45,248
إيرادات توزيعات أرباح		**5,282**	27,033	**157,201**	130,905
		1,733,098	1,964,153	**6,878,975**	6,311,482
المصروفات					
تكاليف تمويل		**(313,888)**	(216,215)	**(933,942)**	(595,348)
تكاليف موظفين		**(286,088)**	(268,463)	**(1,056,766)**	(931,273)
مصروفات إدارية		**(232,537)**	(122,506)	**(526,306)**	(412,144)
خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	7	-	-	**(146,269)**	-
مصروفات تشغيل أخرى		**(135,296)**	(135,915)	**(434,577)**	(392,497)
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين		-	-	**(97,533)**	(10,400)
		(967,809)	(743,099)	**(3,195,393)**	(2,341,662)
الربح قبل الضرائب		**765,289**	1,221,054	**3,683,582**	3,969,820
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(3,795)**	(6,690)	**(5,011)**	(15,157)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**(20,722)**	(23,986)	**(84,882)**	(82,013)
الزكاة		**(1,191)**	(7,594)	**(1,191)**	(17,820)
ربح الفترة		**739,581**	1,182,784	**3,592,498**	3,854,830
الخاص بـ:					
مساهمي الشركة الأم		**772,963**	898,819	**3,656,075**	3,048,148
الحصص غير المسيطرة		**(33,382)**	283,965	**(63,577)**	806,682
ربح الفترة		**739,581**	1,182,784	**3,592,498**	3,854,830
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	4	**1.9 فلس**	2.2 فلس	**8.8 فلس**	7.3 فلس

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

	إيضاحات	30 سبتمبر 2026 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
ممتلكات ومعدات		**118,000**	146,929	150,902
استثمار في شركات زميلة	7	**15,055,814**	13,782,794	13,765,323
عقارات استثمارية	6	**86,670,287**	82,858,439	82,923,307
موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)	8	**10,481,338**	5,403,752	5,276,559
		112,325,439	102,191,914	102,116,091
موجودات متداولة				
عقارات للمتاجرة		**1,303,380**	1,303,380	1,314,513
مدينون ومدفوعات مقدما		**1,868,333**	528,470	1,106,998
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	10	**17,250**	15,000	15,899
استثمارات في أسهم		**1,663,347**	508,587	518,636
نقد وودائع قصيرة الأجل	5	**6,866,350**	3,336,694	3,061,338
		11,718,660	5,692,131	6,017,384
مجموع الموجودات		**124,044,099**	107,884,045	108,133,475
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
راس المال		**41,564,230**	41,564,230	41,564,230
علاوة إصدار أسهم		**10,867,014**	10,867,014	10,867,014
احتياطي أسهم خزينة		**-**	-	17,094
احتياطي إجباري		**7,294,633**	7,294,633	6,931,581
احتياطي عام		**280,587**	280,587	280,587
احتياطي القيمة العادلة		**(6,110)**	(272,282)	(262,233)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**(82,052)**	(41,137)	(44,357)
أرباح مرحلة		**5,514,031**	5,067,551	3,586,772
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام		**65,432,333**	64,760,596	62,940,688
الحصص غير المسيطرة		**716,340**	779,917	21,807,686
إجمالي حقوق الملكية		**66,148,673**	65,540,513	84,748,374
مطلوبات غير متداولة				
مكافاة نهاية الخدمة للموظفين		**976,522**	855,178	837,571
مطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة	8	**5,087,189**	5,001,838	4,932,265
دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى		**445,624**	-	-
مطلوبات تاجير	9	**3,331,165**	-	-
مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة	10	**9,657,185**	9,311,068	-
دائنو تمويل إسلامي	11	**26,412,272**	19,525,910	11,868,256
		45,909,957	34,693,994	17,638,092
مطلوبات متداولة				
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		**3,347,147**	2,666,682	2,753,521
مطلوبات تاجير	9	**168,000**	-	-
مطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة	8	**129,000**	-	-
مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة	10	**5,723,350**	2,905,805	1,425,000
دائنو تمويل إسلامي	11	**2,617,972**	2,077,051	1,568,488
		11,985,469	7,649,538	5,747,009
إجمالي المطلوبات		**57,895,426**	42,343,532	23,385,101
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**124,044,099**	107,884,045	108,133,475

علي عبد الله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 ربحية السهم (تتمة)

	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	**2026**	2025
ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)	**772,963**	898,819	**3,656,075**	3,048,148
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)	**415,642,299**	415,642,299	**415,642,299**	415,642,299
ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**1.9**	2.2	**8.8**	7.3

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

5 نقد وودائع قصيرة الأجل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

	30 سبتمبر 2026	*31 ديسمبر 2025 (مدققة)*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
نقد في الصندوق	**10,115**	10,751	11,052
نقد لدى البنوك	**4,244,180**	2,576,393	2,619,736
ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر	**2,557,055**	-	-
النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	**6,811,350**	2,587,144	2,630,788
وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن أقل من 12 شهرًا	**55,000**	55,000	55,000
نقد محتجز	-	694,550	375,550
النقد والودائع قصيرة الأجل وفقًا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	**6,866,350**	3,336,694	3,061,338

تمثل الودائع قصيرة الأجل ودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق تتراوح ما بين 30 يومًا و365 يومًا وتحقق ربحًا بمتوسط معدل ربح فعلي قدره 3.22% (31 ديسمبر 2025: 2.93% و30 سبتمبر 2025: 3.6%) سنويًا.

6 عقارات استثمارية

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية إلى ما يلي:

	30 سبتمبر 2026	*31 ديسمبر 2025 (مدققة)*	*30 سبتمبر 2025*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
عقارات مطورة	**82,858,439**	82,858,439	82,923,307
عقار قيد التطوير	**3,811,848**	-	-
	86,670,287	82,858,439	82,923,307