

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،

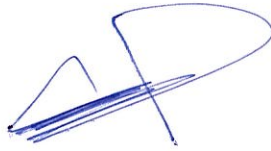
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: البيانات المالية المرحلية المراجعة لصندوق بيتك كابيتال ريت
عن الفترة المنتهية في 2025/12/31

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وحرصاً من صندوق بيتك كابيتال ريت ("الصندوق") على الالتزام بمتطلبات الفصل الرابع (الإفصاح عن المعلومات الجوهرية) من الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010، نحيطكم علماً بأن الهيئة الإدارية للصندوق اجتمعت اليوم الخميس الموافق 2026/02/12 في تمام الساعة 1:30 ظهراً واعتمدت البيانات المالية المرحلية المراجعة للصندوق للفترة المنتهية في 2025/12/31.

وعليه يسرنا أن نرفق لكم نسخة من نموذج الإفصاح المكمل عن المعلومات الجوهرية ونسخة من نتائج البيانات المالية عن الفترة المنتهية في 2025/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،



سليمان باسل العثمان
عضو الهيئة الإدارية

KFH Capital REIT
صندوق بيتك كابيتال ريت

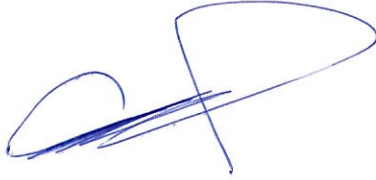
ER
J

KFH Capital REIT

صندوق بيتك كابيتال ريت

نموذج الإفصاح المكمل عن المعلومات الجوهرية

2026/02/12	التاريخ
صندوق بيتك كابيتال ريت	اسم الشركة المدرجة
الإفصاح المكمل عن المعلومات الجوهرية لصندوق بيتك كابيتال ريت	عنوان الإفصاح
08 فبراير 2026	تاريخ الإفصاح السابق
انعقد اجتماع الهيئة الإدارية للصندوق في يوم الخميس الموافق 2026/02/12 في تمام الساعة 1:30 ظهراً وقد تم مناقشة واعتماد البيانات المالية المرحلية المراجعة للفترة المنتهية في 2025/12/31. مرفقات: • نموذج نتائج البيانات المالية عن الفترة المنتهية في 2025/12/31 • نسخة من البيانات المالية المرحلية المراجعة للفترة المنتهية في 2025/12/31	المعلومات الجوهرية
لا يوجد	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة



سليمان باسل العثمان
عضو الهيئة الإدارية

KFH Capital REIT
صندوق بيتك كابيتال ريت

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 موقعهما الإلكتروني، أو نتيجة استخدام هذا الإفصاح بأي طريقة أخرى.

ER

Select from the list	2025-12-31	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Fund Name	اسم الصندوق
KFH Capital REIT	صندوق بيتك كابيتال ريت
Date of Board of Directors / Executive Management Meeting	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة / الإدارة التنفيذية
2026-02-12	
Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
☒ Approved financial statements.	☒ نسخة من البيانات المالية المعتمدة
☒ Approved auditor's report	☒ نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد

البيان	السنة الحالية	السنة المقارنة	التغيير (%)
Statement	Current Year	Comparative Year	Change (%)
	2025-12-31	2024-12-31	
صافي ربح (خسارة) الفترة	4,507,016	4,728,476	(5%)
Net Profit (Loss) for the period			
ربحية (خسارة) الوحدة الأساسية والمخفضة (فلس)	82.55	86.60	(5%)
Basic & Diluted Earnings per Unit (Fils)			
الموجودات المتداولة	2,072,672	1,755,766	18%
Current Assets			
إجمالي الموجودات	63,580,672	61,553,766	3%
Total Assets			
المطلوبات المتداولة	1,253,131	1,003,241	25%
Current Liabilities			
إجمالي المطلوبات	1,253,131	1,003,241	25%
Total Liabilities			
الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع	لا توجد خسائر متراكمة	لا توجد خسائر متراكمة	-
Accumulated Loss / Paid-Up Capital			

البيان	الربع الرابع الحالي	الربع الرابع المقارن	التغيير (%)
Statement	Fourth quarter Current Year	Fourth quarter Comparative Year	Change (%)
	2025-12-31	2024-12-31	
صافي ربح (خسارة) الفترة	1,495,818	1,327,403	13%
Net Profit (Loss) for the period			
ربحية (خسارة) الوحدة الأساسية والمخفضة (فلس)	27.40	24.31	13%
Basic & Diluted Earnings per Unit (Fils)			

مكونات المحفظة
Portfolio Components

نوع العقار	معدل الإمتغال	عدد العقارات	عدد الوحدات	معدل التحصيل*
Properties Type	Occupancy Ratio	Number of Properties	Number of Unites	Collection Rate
استثماري / Residential	%100	8	212	%100
تجاري / Commercial	%91	3	245	%99
صناعي / Industrial	%93	2	27	%115
حرفي / Herafi	%67	3	27	%89
اجمالي العقارات / Total Properties	%94	16	511	%100

*شامل تحصيل فترات سابقة

انتهاء عقود الإيجار السنوية (عقود تمثل 10% أو أكثر من الإيراد التشغيلي)
LEASE EXPIRATIONS (Contracts represent 10% or more of operating income)

سنة انتهاء العقد	المساحة المؤجرة م2	قيمة عقد الإيجار السنوي دك	نسبة العقد من إجمالي العقود
Year of Lease Expiration	Rental Space m2	Annualized Rental Value KD	% Of total annualized rental income
لا يوجد None	لا يوجد None	لا يوجد None	لا يوجد None

الإيراد التشغيلي (المحصل)	التوزيعات	تاريخ التوزيع	الأرباح المرحلة	التوزيعات / الإيراد التشغيلي (المحصل)
Operating Income (Received)	Dividends	Distribution Date	Retained Profit	Dividends/ Operating Income (Received)
235,110	227,500	2025-10-30	7,610	% 97
230,634	227,500	2025-11-30	3,134	% 99
234,563	227,500	2025-12-31	7,063	% 97

ER

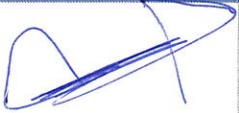
Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات	
1.	Unqualified Opinion	☒	رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	☐	رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	☐	عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	☐	رأي معاكس

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 اختيار 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 استدعت 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

ختم الصندوق Fund Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
KFH Capital REIT صندوق بيتك كابيتال ريت		عضو الهيئة الإدارية	سليمان باسل العثمان

Attach a copy of the approved financial statements and the approved auditor's report

يجب إرفاق نسخة البيانات المالية المعتمدة وتقرير مراقب الحسابات المعتمد

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

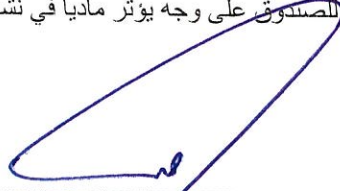
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل مدير الصندوق.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن تثير شكوك جوهرية حول قدرة الصندوق على متابعة أعماله على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن إستنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في عدم قدرة الصندوق على تحقيق مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- إننا نتواصل مع مدير الصندوق حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، إن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية والنظام الأساسي للصندوق، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية أو للنظام الأساسي للصندوق على وجه يؤثر مادياً في نشاط الصندوق أو مركزه المالي.

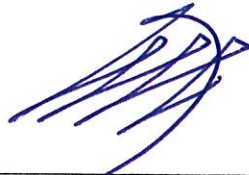


فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات مرخص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

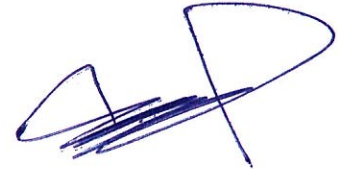
الكويت في: 12 فبراير 2026

2024	2025	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة:
696,692	665,555		نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,000,000	1,309,627	5	ودائع استثمار وكالة لأجل
59,074	97,490	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,755,766	2,072,672		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
59,798,000	61,508,000	7	عقارات استثمارية
59,798,000	61,508,000		مجموع الموجودات غير المتداولة
61,553,766	63,580,672		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
1,003,241	1,253,131	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,003,241	1,253,131		مجموع المطلوبات المتداولة
1,003,241	1,253,131		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
54,600,000	54,600,000	9	رأس المال
5,950,525	7,727,541		أرباح مرحلة
60,550,525	62,327,541		مجموع حقوق الملكية
61,553,766	63,580,672		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
1.109	1.142	10	صافي قيمة الموجودات للوحدة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً من البيانات المالية.



الشركة الكويتية العالمية لامتانة الحفظ - ش.م.ك. (مقفلة)
أمين الحفظ ومراقب الاستثمار



شركة بيتك كابيتال للاستثمار - ش.م.ك. (مقفلة)
مدير الصندوق

4.5

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,037,348	4,144,000		الإيرادات:
1,958,000	1,710,000	7	إيرادات إيجارات
40,600	44,044		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
4,830	11,353		إيرادات عوائد
6,040,778	5,909,397		إيرادات أخرى
			المصاريف:
669,973	844,577	11	أتعاب مدير الصندوق
59,632	61,279	13, 12	أتعاب أمين الحفظ ومراقب الاستثمار
535,907	489,339		مصاريف تشغيلية
38,564	36,595		مصاريف عمومية وإدارية
8,226	(29,409)	6	(رد) / تكوين مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
1,312,302	1,402,381		
4,728,476	4,507,016		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
4,728,476	4,507,016		مجموع الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة في الصفحات من 7 إلى 19 تشكل جزءاً من البيانات المالية.



Independent Auditor's Report (Continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements (Continued)

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than those resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Fund's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Fund Manager.
- Conclude on the appropriateness of the Fund Manager's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related notes in the financial statements or, if such notes are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Fund to fail to meet the going concern basis.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Fund Manager regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Also in our opinion, the financial statements include the disclosures required by Law No. 7 of 2010 concerning Establishment of Capital Markets Authority and Organization of Security Activity, as amended, and its Executive Regulations and the Fund's Articles of Association, and we had obtained the information we required to perform our audit. According to the information available to us, there were no violations during the financial year ended 31 December 2025 of either the provisions of Law No. 7 of 2010 concerning Establishment of Capital Markets Authority and Organization of Security Activity, as amended, and its Executive Regulations, or of the Fund's Articles of Association which might have materially affected the Fund's activity or its financial position.

Faisal Saqer Al Saqer
License No. 172 "A"
BDO Al Nisf & Partners

Kuwait: 12 Februry 2026

KFH Capital REIT Fund
State of Kuwait

Statement of Financial Position
As at 31 December 2025

	Note	2025 KD	2024 KD
Assets			
Current Assets:			
Cash on hand and at banks		665,555	696,692
Term Wakala investment deposits	5	1,309,627	1,000,000
Accounts receivable and other debit balances	6	97,490	59,074
Total current assets		<u>2,072,672</u>	<u>1,755,766</u>
Non-current assets:			
Investment properties	7	<u>61,508,000</u>	<u>59,798,000</u>
Total non-current assets		<u>61,508,000</u>	<u>59,798,000</u>
Total assets		<u>63,580,672</u>	<u>61,553,766</u>
Liabilities and equity			
Current Liabilities:			
Accounts payable and other credit balances	8	<u>1,253,131</u>	<u>1,003,241</u>
Total current liabilities		<u>1,253,131</u>	<u>1,003,241</u>
Total liabilities		<u>1,253,131</u>	<u>1,003,241</u>
Equity:			
Capital	9	<u>54,600,000</u>	<u>54,600,000</u>
Retained earnings		<u>7,727,541</u>	<u>5,950,525</u>
Total equity		<u>62,327,541</u>	<u>60,550,525</u>
Total liabilities and equity		<u>63,580,672</u>	<u>61,553,766</u>
Net asset value per unit	10	<u>1.142</u>	<u>1.109</u>

The accompanying notes on pages 7 to 22 form an integral part of the financial statements.



KFH Capital Investment
Company - K.S.C. (Closed)
Fund Manager



Kuwait International Trustee
Company - K.S.C. (Closed)
Fund Custodian and Investment Controller

M.F.
APB

KFH Capital REIT Fund
State of Kuwait

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
For the year ended 31 December 2025

	Note	2025 KD	2024 KD
Revenues:			
Rental income		4,144,000	4,037,348
Change in fair value of investment properties	7	1,710,000	1,958,000
Profit income		44,044	40,600
Other income		11,353	4,830
		<u>5,909,397</u>	<u>6,040,778</u>
Expenses:			
Fund Manager fees	11	844,577	669,973
Fund Custodian and Investment Controller fees	12, 13	61,279	59,632
Operating expense		489,339	535,907
General and administrative expenses		36,595	38,564
(Reversal) / charge provision for expected credit losses	6	(29,409)	8,226
		<u>1,402,381</u>	<u>1,312,302</u>
Profit for the year		4,507,016	4,728,476
Other comprehensive income for the year		-	-
Total comprehensive income for the year		<u>4,507,016</u>	<u>4,728,476</u>

The accompanying notes on pages 7 to 22 form an integral part of the financial statements.