

التاريخ : 2026 / 02 / 23

الإشارة : 2026 / 019

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،

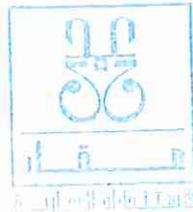
الموضوع : نتائج اجتماع مجلس الإدارة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بأحكام الفصل الرابع من كتاب (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما. نحيطكم علماً بأن مجلس إدارة شركة عقار للإستثمارات العقارية قد اجتمع بتاريخ 2026/02/23، وتم اعتماد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2025/12/31، وعليه تجدون مرفقاً نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،



عبد اللطيف سليمان الإبراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



المرفقات:

- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية.
- نموذج نتائج البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 2025/12/31.
- تقرير مراقب الحسابات.



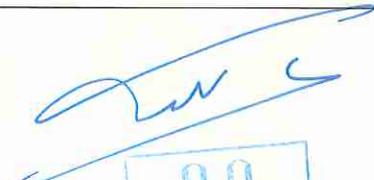
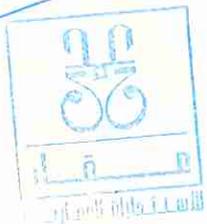
الأسواق المالية الكويتية

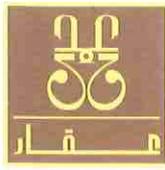
ملحق رقم (11)

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

التاريخ	23 فبراير 2026
اسم الشركة المدرجة	شركة عقار للاستثمارات العقارية
المعلومات الجوهرية	<p>نحيطكم علماً بأن مجلس إدارة شركة عقار للاستثمارات العقارية قد اجتمع يوم الإثنين الموافق 2026/02/23 في تمام الساعة 1:45 ظهراً، وقرر المجلس ما يلي:</p> <p>1. اعتماد البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 2025/12/31.</p> <p>2. الموافقة على التوصية إلى الجمعية العامة العادية بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 3% (3 فلساً لكل سهم)، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31.</p> <p>مرفق ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none">- نتائج البيانات المالية للسنة المنتهية في 2025/12/31.- تقرير مراقب الحسابات المعتمد كما في 2025/12/31.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	لا يوجد.

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.



الاستثمارات العقارية

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك.ع.
Aqar Real Estate Investments Co. K.S.C.P.

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name	اسم الشركة
Aqar Real Estate Investments Company	شركة عقار للاستثمارات العقارية

Financial Year Ended on	2025-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2026-02-23	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 إرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2024-12-31	2025-12-31	
80.84%	967,956	1,750,419	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
85.07%	4.22	7.81	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
40.86%	5,309,058	7,478,349	الموجودات المتداولة Current Assets
3.51%	37,549,604	38,866,424	إجمالي الموجودات Total Assets
0.43%	5,131,339	5,153,502	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
-4.41%	7,300,435	6,978,413	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
5.42%	30,249,169	31,888,011	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
6.92%	1,053,875	1,126,834	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
11.63%	835,891	933,142	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد N/A	لا يوجد N/A	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
للشركات الكويتية (د.ك.)



التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2024-12-31	2025-12-31	
-17.40%	138,976	114,788	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
-20.31%	0.64	0.51	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
5.75%	270,701	286,271	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
26.55%	193,137	244,414	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

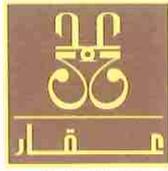
• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
Increase in net profit is mainly due to: 1) Share of results of associates Increased 2) Net Investments Income Increased	يعود سبب ارتفاع الأرباح بشكل رئيسي إلى: 1) ارتفاع حصة في نتائج شركات زميلة. 2) زيادة صافي أرباح استثمارات.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	3,459	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
---	-------	---

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	185,000	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.).
--	---------	---



Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	4. 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



الاسم: شركة كوار

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
3%	3 fils per share	توزيعات نقدية	Cash Dividends
-	-	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
-	-	توزيعات أخرى	Other Dividend
-	-	عدم توزيع أرباح	No Dividends
		زيادة رأس المال	Capital Increase
-	-	علاوة الإصدار	Issue Premium
		تخفيض رأس المال	Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي Vice Chairman & CEO	عبد اللطيف سليمان الإبراهيم Abdullatif Sulaiman AlEbrahim

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025 والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية).

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. لقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

حددنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور تدقيق رئيسية يجب الإفصاح عنها في تقريرنا.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بناءً على أساس أخذ العينات تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

• لقد اخترنا بيانات المصدر وطبقنا الأساليب المستخدمة في التقييمات، إلى أقصى حد ممكن، وذلك من أجل تقييم الأساليب والمضاعفات المطبقة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية غير المسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كجزء من أعمال التدقيق، استعنا بمن لدينا من خبراء التقييم للمساعدة على تقييم المنهجيات والاقتراضات.

• قمنا بتقييم السعر مقابل القيمة الدفترية والسعر مقابل الربحية المستخدمة من خلال قياسها في الشركات المقارنة ومعلومات السوق. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية للتقييمات التي تتم باستخدام التدفقات النقدية المخصومة.

• لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات القيمة العادلة في (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، لاسيما اكتمال ودقة موجودات المستوى 2 والمستوى 3 والحسابية ذات الصلة.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، مراجعة ما إذا قد حددت الإدارة أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنخفاض في قيمة الشركات الزميلة بما في ذلك التغيرات غير المتوافقة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو المناخ السياسي بما يؤثر على أعمال الشركات الزميلة مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في الوضع المالي للشركات الزميلة.

• كما قمنا بمراجعة مدى ملاءمة أسلوب التقييم ومعقولية الإفتراضات والبيانات الرئيسية المستخدمة في دراسة الإنخفاض في القيمة المعدة من قبل الإدارة.

• قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاح المجموعة في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

لدى المجموعة موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام بيانات السوق والمدخلات الهامة غير الملحوظة من إجمالي مبلغ 2,139,161 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 تمثل موجودات من المستويين 2 و3. إن هذه الموجودات جوهرية في سياق المركز المالي المجمع للمجموعة والنتائج.

ونظرًا لحجم ومدى تعقيد تقييم الاستثمارات غير المسعرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييمات، حيث إنها تستند إلى حد كبير على تقديرات (الافتراضات وطرق التقييم المتعددة) تتضمن افتراضات لا يمكن ملاحظتها في السوق. تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة الدفترية والسعر إلى الأرباح والتدفقات النقدية المخصومة ونموذج خصم توزيعات الأرباح، وقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

إنخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة

إن القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة تعتبر أحد الأمور الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، كما أن الحصّة من نتائج الأعمال، والإنخفاض في قيمة الاستثمار المثبتة من قبل المجموعة تساهم بصورة كبيرة في نتائج المجموعة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام وتقديرات لغرض تحديد أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنخفاض في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. وبالتالي قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أحد أمور التدقيق الهامة.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاح ذي الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تقييم العقارات الاستثمارية

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات
والأمور أخرى:

- قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

تمثل الاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2025 التي تبلغ
16,609,562 دينار كويتي جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات
المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يعتمد بشكل كبير على
الأحكام والتقديرات. اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

نقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد
القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض
الافتراضات الرئيسية مثل أسعار السوق التقديرية، إيرادات التأجير،
معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق.

لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، استخدم المقيمون
تقنيات التقييم القائمة على السوق المقارن ورسملة الدخل.

يرجى الرجوع إلى (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية
المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبين بالإبلاغ عن ذلك في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (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 المجمعة 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 تلك الناتجة 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 للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة. التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات. إضافة إلى ذلك، تقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة 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.
- كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمراً من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم تمنع القوانين المحلية أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

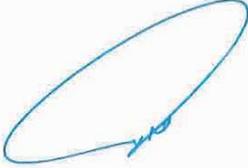
تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 23 فبراير 2026

2024	2025	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		نقد ونقد معادل
1,927,816	4,289,309	5	مديون وأرصدة مدينة أخرى
74,997	59,287	6	مستحق من طرف ذي صلة
74,202	53,962	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
3,306,245	3,129,753	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,054,474	5,272,351	9	استثمار في شركات زميلة
9,073,925	9,450,101	10	عقارات استثمارية
17,027,618	16,609,562	11	ممتلكات ومعدات
10,327	2,099		إجمالي الموجودات
<u>37,549,604</u>	<u>38,866,424</u>		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
3,411,096	3,170,880	12	قروض لأجل
3,241,100	2,999,045	13	دائنو مرابحة
592,919	746,357	14	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,320	62,131		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
<u>7,300,435</u>	<u>6,978,413</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(753,118)	(628,451)	19	أسهم خزينة
421	24,809		احتياطي أسهم خزينة
2,424,172	2,605,315	16	احتياطي إحصائي
2,424,172	2,605,315	17	احتياطي اختياري
(1,106,501)	(612,542)		احتياطي القيمة العادلة
(11,935)	(116,487)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(33,718)	(369,968)		حصة المجموعة في أسهم الخزينة شركة زميلة
3,653,109	4,727,453		أرباح مرحلة
<u>30,249,169</u>	<u>31,888,011</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>37,549,604</u>	<u>38,866,424</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



عبد اللطيف سليمان الابراهيم
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان الربح أو الخسارة المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,053,875	1,126,834		الإيرادات
(217,984)	(193,692)		إيرادات تأجير عقارات
835,891	933,142		تكاليف تشغيل عقارات
14,761	31,055		صافي ربح العمليات
12,270	74,450		إيرادات أخرى
396,431	768,438	10	إيرادات فوائد
42,988	(418,056)	11	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
682,461	1,501,312	20	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,984,802	2,890,341		صافي أرباح استثمارات
			المصاريف
(523,499)	(480,104)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(59,056)	(20,240)	7	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
-	(102,277)	10	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(21,330)	(8,774)		الاستهلاك
(417,245)	(375,885)		تكاليف تمويل
47,606	(91,631)		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
(973,524)	(1,078,911)		ربح السنة قبل الاستقطاعات
1,011,278	1,811,430		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,015)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(27,612)	(54,934)		الزكاة
(10,695)	(6,077)		صافي ربح السنة
967,956	1,750,419		ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.22	7.81	22	

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي ربح السنة
967,956	1,750,419		
			بنود (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
5,106	(104,552)	10	حصة المجموعة من التغير في احتياطي ترجمة عملات أجنبية من شركة زميلة
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
798,453	474,320	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال
325,853	378,543	10	الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
1,129,412	748,311		دخل شامل آخر للسنة
2,097,368	2,498,730		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,011,278	1,811,430		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
			تعديلات لـ:
59,056	20,240	7	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(12,270)	(74,450)		إيرادات فوائد
(396,431)	(768,438)	10	حصة المجموعة من نتائج شركات زميلة
-	102,277	10	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(42,988)	418,056	11	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(682,461)	(1,501,312)	20	صافي ارباح استثمارات
21,330	8,774		الاستهلاك
417,245	375,885		تكاليف تمويل
(47,606)	91,631		صافي فروقات تحويل عملات أجنبية
16,716	9,205		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
343,869	493,298		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(23,173)	34,773		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
153,516	140,302		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
474,212	668,373		النقد الناتج من العمليات
(12,032)	(2,394)		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(3,358)	(5,015)		المدفوع لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(24,585)	(27,612)		المدفوع لضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,176)	(10,661)		حصة الزكاة المدفوعة
425,061	622,691		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(16,215,427)	(26,732,574)	8	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
17,003,899	28,230,076		المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(292,389)	(1,274,889)	9	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
205,872	2,531,332	9	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(120)	(546)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
284,458	180,302		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
229,460	227,726	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
13,445	74,450		إيرادات فوائد مستلمة
1,229,198	3,235,877		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(293,506)	(350,910)		صافي الحركة على قروض لأجل
353,100	(242,055)		صافي الحركة على دانتو مرابحة
(417,245)	(380,787)		تكاليف تمويل مدفوعة
6,479	149,852		المحصل من بيع أسهم الخزينة
(668,517)	(797)		شراء أسهم خزينة
(464,863)	(672,378)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(1,484,552)	(1,497,075)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
169,707	2,361,493		صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
1,758,109	1,927,816		نقد ونقد معادل في بداية السنة
1,927,816	4,289,309	5	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة علي الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.