

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)

31 مارس 2023



**EY**

نبني عالمًا  
أفضل للعمل

تقرير المراجعة حول 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 31 مارس 2023 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة 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 نبيدي 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 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 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، في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

11 مايو 2023  
الكويت

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2022	2023		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
1,009,944	1,021,629		<b>الإيرادات</b>
155,957	16,370		إيرادات تأجير
(272,699)	320,576		أتعاب إدارة
8,000	-	5	حصة في نتائج شركات زميلة
-	1,835,359	6	ربح من بيع عقار استثماري
26,947	61,752		رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
50,930	10,490		إيرادات أخرى
			إيرادات توزيعات أرباح
979,079	3,266,176		
			<b>المصروفات</b>
(158,835)	(129,835)		تكاليف تمويل
(198,317)	(426,750)		تكاليف موظفين
(90,736)	(210,505)		مصروفات إدارية
(92,027)	(136,855)		مصروفات تشغيل أخرى
(9,381)	4,250		رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
(549,296)	(899,695)		
429,783	2,366,481		<b>الربح قبل الضرائب</b>
(13,975)	(88,646)		ضرائب من شركات تابعة
415,808	2,277,835		<b>ربح الفترة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
170,852	2,052,580		مساهمي الشركة الأم
244,956	225,255		الحصص غير المسيطرة
415,808	2,277,835		<b>ربح الفترة</b>
0.4 فلس	4.9 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2022	2023
دينار كويتي	دينار كويتي
415,808	2,277,835
(76,830)	(134,703)
(76,830)	(134,703)
338,978	2,143,132
94,022	1,917,877
244,956	225,255
338,978	2,143,132

### ربح الفترة

### خسائر شاملة أخرى:

خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:  
صافي الخسائر من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

### خسائر شاملة أخرى للفترة

### اجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

### الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم  
الحصص غير المسيطرة

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2023

31 مارس 2022 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
			ممتلكات ومعدات
110,902	130,089	140,034	
7,431,383	7,893,721	10,049,656	6
76,486,649	72,706,997	76,406,997	5
			استثمار في شركات زميلة
			عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,211,815	804,107	669,404	
85,240,749	81,534,914	87,266,091	
			<b>موجودات متداولة</b>
			عقارات للمتاجرة
6,302,479	2,164,193	2,164,193	
435,051	574,198	498,437	
18,608	17,274	16,119	7
43,791	43,787	43,787	
4,124,294	8,791,499	7,222,852	
10,924,223	11,590,951	9,945,388	
96,164,972	93,125,865	97,211,479	
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			راس المال
41,564,230	41,564,230	41,564,230	
11,638,037	10,867,014	10,867,014	
-	6,728	6,728	
6,051,082	6,331,669	6,331,669	
-	280,587	280,587	
(223,406)	(631,114)	(765,817)	
(600,171)	2,083,342	4,135,922	
58,429,772	60,502,456	62,420,333	
20,652,123	20,262,610	20,487,865	
79,081,895	80,765,066	82,908,198	
			<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام</b>
			الحصص غير المسيطرة
			<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
549,197	638,412	652,349	
7,927,400	2,793,035	4,086,464	
8,476,597	3,431,447	4,738,813	
			<b>مطلوبات متداولة</b>
			دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
2,294,057	2,634,500	2,841,605	
6,312,423	6,294,852	6,722,863	
8,606,480	8,929,352	9,564,468	
17,083,077	12,360,799	14,303,281	
96,164,972	93,125,865	97,211,479	
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

عبدالله خلف سالم أبو حديد  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2022	2023	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
429,783	2,366,481	
13,578	19,150	
(8,000)	-	5
272,699	(320,576)	6
158,835	129,835	
(50,930)	(10,490)	
-	(1,835,359)	6
9,381	(4,250)	
18,075	37,752	
843,421	382,543	
(3,438)	1,155	
333,648	80,012	
(26,526)	118,461	
1,147,105	582,171	
-	(23,815)	
1,147,105	558,356	
(210,851)	-	5
(330)	(29,098)	5
-	(1,450,000)	5
1,150,000	-	5
50,930	10,490	
1,260,000	-	6
2,249,749	(1,468,608)	
(1,679,252)	(466,933)	
441,902	-	
(158,835)	(191,462)	
(1,396,185)	(658,395)	
2,000,669	(1,568,647)	
2,123,625	8,791,499	
4,124,294	7,222,852	

### أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب

تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك ممتلكات ومعدات

ربح من بيع عقار استثماري

حصة في نتائج شركات زميلة

تكاليف تمويل

إيرادات توزيعات أرباح

رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة

(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

التعديلات على رأس المال العامل:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

مدينون ومدفوعات مقدما

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

### أنشطة الاستثمار

نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية

شراء ممتلكات ومعدات

شراء عقارات استثمارية

متحصلات من بيع عقار استثماري

إيرادات توزيعات أرباح

توزيعات أرباح من استثمار في شركات زميلة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار

### أنشطة التمويل

سداد دائني تورق

متحصلات من دائني تورق

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي (النقص) الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك

النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير

النقد والارصدة لدى البنوك في 31 مارس

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2023

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أرباح مرحلة (خسائر متراكمة) دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي			
الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة) دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
2,052,580	20,262,610	60,502,456	2,083,342	(631,114)	280,587	6,331,669	6,728	10,867,014	41,564,230
2,052,580	225,255	2,052,580	-	(134,703)	-	-	-	-	-
-	-	(134,703)	-	-	-	-	-	-	-
2,052,580	225,255	1,917,877	2,052,580	(134,703)	-	-	-	-	-
4,135,922	20,487,865	62,420,333	4,135,922	(765,817)	280,587	6,331,669	6,728	10,867,014	41,564,230
4,135,922	225,255	4,135,922	-	(765,817)	-	-	-	-	-
-	-	(134,703)	-	-	-	-	-	-	-
4,135,922	225,255	1,917,877	2,052,580	(134,703)	-	-	-	-	-
78,742,917	20,407,167	58,335,750	(771,023)	(146,576)	-	6,051,082	-	11,638,037	41,564,230
78,742,917	244,956	170,852	170,852	-	-	-	-	-	-
415,808	-	(76,830)	-	(76,830)	-	-	-	-	-
(76,830)	-	(76,830)	-	(76,830)	-	-	-	-	-
338,978	244,956	94,022	170,852	(76,830)	-	-	-	-	-
338,978	244,956	94,022	170,852	(76,830)	-	-	-	-	-
79,081,895	20,652,123	58,429,772	(600,171)	(223,406)	-	6,051,082	-	11,638,037	41,564,230
79,081,895	20,652,123	58,429,772	(600,171)	(223,406)	-	6,051,082	-	11,638,037	41,564,230

كما في 1 يناير 2023  
ربح الفترة  
خسائر شاملة أخرى للفترة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

في 31 مارس 2023

كما في 1 يناير 2022  
ربح الفترة  
خسائر شاملة أخرى للفترة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

في 31 مارس 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

## 1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 مايو 2023.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 17 أبريل 2023. تم عرض توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة من قبل الشركة الأم للسنة المنتهية بذلك التاريخ في الايضاح 11.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الايضاح رقم 8. تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو برج السور، الدور رقم 20، شارع السور، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة، 13030 الكويت.

## 2- أساس الاعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى مواصلة عملياتها التشغيلية على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تيقن مادي قد تنثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. كما افترضت الإدارة بأنه يوجد توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، بما لا يقل عن 12 شهراً من تاريخ نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تعرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إن النتائج التشغيلية للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023 لا تعبر بالضرورة عن النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### 3.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2023. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

### تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من جهة والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من جهة أخرى. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب القياس والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.



## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

#### 3.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية

تقدم تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 لإطار المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المرتبطة "الملحوظة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة. تعتزم المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

### 4- ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم من حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2022	2023	
170,852	2,052,580	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*
0.4	4.9	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

لم يكن هناك معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، والتي تتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

### 5- عقارات استثمارية

31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
77,417,798	77,417,798	72,706,997	كما في 1 يناير
210,851	378,697	-	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
-	-	3,700,000	إضافات
-	(5,150,697)	-	التغير في القيمة العادلة
-	(19,757)	-	خسارة تحويل العملات الأجنبية
(1,142,000)	80,956	-	مستبعدات *
76,486,649	72,706,997	76,406,997	

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 5- عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)		
31 مارس 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي
3,840,851	-	-
72,645,798	72,706,997	76,406,997
76,486,649	72,706,997	76,406,997

عقارات قيد التطوير  
عقارات مطورة

\* خلال الفترة السابقة، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية 1,142,000 دينار كويتي مقابل إجمالي 1,150,000 دينار كويتي. يتم تسجيل الأرباح الناتجة من الاستبعاد بمبلغ 8,000 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة تبلغ قيمته الدفترية 21,216,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 21,216,000 دينار كويتي و31 مارس 2022: 21,216,000 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من هذه العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع اثنين من شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 15,687,386 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 11,987,385 دينار كويتي و31 مارس 2022: 15,753,198 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني التورق.

### 6- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية			حصة الملكية %			المقر	اسم الشركة
31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر (مدققة) 2022 دينار كويتي	31 مارس 2023 دينار كويتي	31 مارس 2022 %	31 ديسمبر 2022 (مدققة) %	31 مارس 2023 %		
1,589,250	1,890,825	4,083,395	31.5	31.5	31.5	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("برج هاجر")
1,446,082	1,362,958	1,359,339	26	26	26	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("شركة الجداف")
4,396,051	4,507,438	4,474,422	25	25	25	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. شركة أبيان كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م. (سابقاً: شركة كايتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م)
-	132,500	132,500	-	20	20	الكويت	
7,431,383	7,893,721	10,049,656					

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 6- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

(مدققة)			
31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,964,082	8,964,082	7,893,721	الرصيد الافتتاحي
(1,260,000)	(1,260,000)	-	توزيعات أرباح مستلمة
(272,699)	57,139	320,576	حصة في النتائج
-	132,500	-	إضافات
-	-	1,835,359	رد خسائر انخفاض القيمة*
7,431,383	7,893,721	10,049,656	القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة

\* خلال الفترة، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، إحدى الشركات الزميلة للمجموعة، استلمت إخطاراً بالمطالبة الضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل 23 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل، المملكة العربية السعودية، بما في ذلك تقييم برج هاجر للسنوات من 2009 إلى 2014 والمطالبة بضريبة دخل الشركات والزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات ("مطالبة ضريبية"). بالإضافة إلى ذلك، طالبت الهيئة العامة للزكاة والدخل أيضاً بفرض غرامات على عدم التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة بمعدل 1% عن كل ثلاثين يوماً تأخير في تسوية ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع المحسوبة اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

قامت إدارة برج هاجر بتقديم كتاب اعتراض إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل من أجل الطعن في المطالبة الضريبية. سجلت إدارة المجموعة مخصصاً بمبلغ 6,190,000 دينار كويتي والذي يمثل أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ من المطالبة الضريبية.

في السنة السابقة، استلم برج هاجر النتيجة النهائية للمطالبة الضريبية بمبلغ 186,119,045 ريال سعودي و5,882,997 ريال سعودي (ما يعادل 15,447,881 دينار كويتي و470,639 دينار كويتي) فيما يتعلق بالمطالبة الضريبية. وفقاً لذلك، سجلت المجموعة رد انخفاض القيمة بمبلغ 1,835,359 دينار كويتي ويمثل الفرق بين المبلغ المقدر المسجل سابقاً من قبل المجموعة والمطالبة الضريبية.

### 7- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات التي تقوم بها المجموعة مع أطراف معينة (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون، وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولون التنفيذيون للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يكونون فيها مالكن رئيسيين أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموساً عليها) في سياق الأعمال المعتادة. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في			بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع	
31 مارس 2022	31 مارس 2023	أطراف أخرى ذات علاقة	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,916	4,719	4,719		
أرباح إدارة				
(مدققة)			بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	
31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
18,608	17,274	16,119	2,396	13,723
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة				

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 7- إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

#### أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. إن الأرصد القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصد المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2023، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 مارس 2022): لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به الطرف ذو علاقة.

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في		قيمة المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		
31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023	31 مارس 2022	31 مارس 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
112,124	85,657	91,986	74,380	81,668
393,773	456,868	463,478	10,195	17,625
505,897	542,525	555,464	84,575	99,293

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصي مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 فبراير 2023 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي (2021: لا شيء) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية السنوية الذي عقد بتاريخ 17 أبريل 2023.

### 8- معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات ذات الصلة وتقييم أداء هذه القطاعات.

تتنظم المجموعة في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات، نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع (ب) استثمارات (ج) إدارة الممتلكات (د) أخرى

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات.

إن معلومات تقارير القطاعات للفترات المنتهية في 31 مارس 2023 و 31 مارس 2022 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 هي كما يلي:

إدارة المشاريع دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
75,650	96,976,507	-	159,322	97,211,479
633,442	12,325,038	-	1,344,801	14,303,281
-	670,000	-	-	670,000

في 31 مارس 2023

الموجودات  
المطلوبات  
الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

8- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخري دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	
في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)					
93,125,865	143,485	-	92,905,170	77,210	الموجودات
12,360,799	1,150,219	-	10,563,528	647,052	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
في 31 مارس 2022					
96,164,972	92,616	-	92,205,000	3,867,356	الموجودات
17,083,077	817,040	-	15,621,577	644,460	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2023					
3,266,174	-	9,000	3,243,621	13,553	إيرادات القطاع
2,277,835	(446,537)	(3,821)	2,758,683	(30,490)	ربح (خسارة) القطاع
19,150	-	-	19,150	-	استهلاك
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2022					
979,079	-	-	782,779	196,300	إيرادات القطاع
415,808	(252,807)	-	553,363	115,252	ربح (خسارة) القطاع
13,578	13,578	-	-	-	استهلاك

9- التزامات ومطلوبات محتملة

9.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: لا شيء دينار كويتي و31 مارس 2022: 7,995 دينار كويتي).

9.2 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2023، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 256,400 دينار كويتي (31 ديسمبر 2022: 256,400 دينار كويتي و31 مارس 2022: 85,900 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها مطلوبات جوهرية.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 10- قياس القيمة العادلة

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن كافة الموجودات المالية والموجودات غير المالية التي يتم تسجيلها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة كما يلي:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

لم تكن هناك تغييرات في عمليات التقييم للمجموعة، وأساليب التقييم، وأنواع المدخلات المستخدمة في قياسات القيمة العادلة خلال الفترة.

فيما يلي ملخص للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك التي تقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة بصورة معقولة:

#### قياس القيمة العادلة بواسطة

	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
الإجمالي			
دينار كويتي			
	43,787	-	43,787
	669,404	606,357	-
	76,406,997	67,667,969	8,739,028
	<u>77,120,188</u>	<u>68,274,326</u>	<u>8,782,815</u>

#### في 31 مارس 2023

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
عقارات استثمارية

#### في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)

	43,787	-	43,787
	804,107	738,151	-
	72,706,997	67,667,969	5,039,028
	<u>847,894</u>	<u>68,406,120</u>	<u>5,082,815</u>

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
عقارات استثمارية

#### في 31 مارس 2022

	43,791	-	43,791
	1,211,815	1,128,398	-
	76,486,649	67,645,735	8,840,914
	<u>1,255,606</u>	<u>68,774,133</u>	<u>43,791</u>

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
عقارات استثمارية

خلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي المختلفة لقياس القيمة العادلة.

## شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2023

### 10- قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

#### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة المعلومات المالية:

	(مدققة)		
	31 مارس 2022	31 ديسمبر 2022	31 مارس 2023
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد الافتتاحي	68,865,125	68,865,125	68,406,120
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(90,992)	(481,239)	(131,794)
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر	-	22,234	-
<b>الرصيد الختامي</b>	<b>68,774,133</b>	<b>68,406,120</b>	<b>68,274,326</b>

إن أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، في ظروف معينة، باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن افتراضات غير مؤيدة بأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تعتمد على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة غياب السوق النشط، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل المركز المالي للشركة المستثمر فيها ونتائجها وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة لتغير مستويات المعايير غير الملحوظة، والتي يعتبر تقييمها أمراً تقديرياً. توصلت الإدارة بناءً على تقييمها إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى قد يكون جوهرياً في حالة حدوث تغير بنسبة 5% في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها العادلة حيث أن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في معدلات الربح بالسوق.

### 11- قرارات اجتماع الجمعية العمومية السنوية

أوصي أعضاء مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في 28 فبراير 2023 بتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (بإجمالي 2,078,211 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصي بها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقد بتاريخ 17 أبريل 2023.