

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 مارس 2024



EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر

EY

بني عالمنا
أفضل للعمل

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 31 مارس 2024 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. تشمل 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 نبدى 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 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 وتعديلاتها خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

9 مايو 2024
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2023	2024	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,021,629	1,199,814		الإيرادات
16,370	95,963		إيرادات تأجير
320,576	679,368	6	أتعاب إدارة
-	(815)		حصة في نتائج شركات زميلة
1,835,359	-	6	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,752	19,156		رد خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
10,490	35,451		إيرادات أخرى
3,266,176	2,028,937		إيرادات توزيعات أرباح
(129,835)	(194,603)		المصروفات
(426,750)	(313,337)		تكاليف تمويل
(210,505)	(103,917)		تكاليف موظفين
(136,855)	(137,558)		مصروفات إدارية
4,250	5,269		مصروفات تشغيل أخرى
(899,695)	(744,146)		رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين
2,366,481	1,284,791		الربح قبل الضرائب
(88,646)	(33,622)		ضرائب من شركات تابعة
2,277,835	1,251,169		ربح الفترة
2,052,580	997,834		الخاص بـ:
225,255	253,335		مساهمي الشركة الأم
2,277,835	1,251,169		الحصص غير المسيطرة
4.9 فلس	2.4 فلس	4	ربح الفترة
			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 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,277,835	1,251,169	ربح الفترة
		خسائر شاملة أخرى:
		خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(35,980)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
-	(35,980)	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		صافي الأرباح (الخسائر) من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(134,703)	21,656	
(134,703)	(14,324)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة
2,143,132	1,236,845	اجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
1,917,877	983,510	مساهمي الشركة الأم
225,255	253,335	الحصص غير المسيطرة
2,143,132	1,236,845	

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 المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2024

31 مارس 2023 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
140,034	148,221	124,290	
10,049,656	10,946,636	11,590,024	6
76,406,997	78,940,462	78,940,462	5
669,404	258,416	280,072	
87,266,091	90,293,735	90,934,848	
			موجودات متداولة
2,164,193	2,006,593	2,006,593	
498,437	1,032,425	1,818,054	
16,119	13,382	13,382	7
43,787	38,043	37,228	
7,222,852	3,260,086	3,398,944	
9,945,388	6,350,529	7,274,201	
97,211,479	96,644,264	98,209,049	
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	41,564,230	رأس المال
10,867,014	10,867,014	10,867,014	علاوة إصدار أسهم
6,728	6,742	6,742	احتياطي أسهم خزينة
6,331,669	6,239,146	6,623,914	احتياطي إجباري
280,587	280,587	280,587	احتياطي عام
(765,817)	(485,218)	(463,562)	احتياطي القيمة العادلة
-	-	(35,980)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
4,135,922	2,092,898	3,090,732	أرباح مرحلة
62,420,333	60,950,167	61,933,677	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
20,487,865	20,172,750	20,426,085	الحصص غير المسيطرة
82,908,198	81,122,917	82,359,762	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
652,349	700,397	727,041	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,086,464	4,631,129	5,195,547	دائنو توريق
4,738,813	5,331,526	5,922,588	
			مطلوبات متداولة
2,841,605	2,864,741	3,032,538	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
6,722,863	7,325,080	6,894,161	دائنو توريق
9,564,468	10,189,821	9,926,699	
14,303,281	15,521,347	15,849,287	إجمالي المطلوبات
97,211,479	96,644,264	98,209,049	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم أديب الموسوي
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2024

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2023	2024	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,366,481	1,284,791	
19,150	25,106	
(320,576)	(679,368)	6
129,835	186,729	
(10,490)	(35,451)	
-	815	
(1,835,359)	-	6
(4,250)	(5,269)	
37,752	26,644	
382,543	803,997	
1,155	-	
80,012	(780,360)	
118,461	134,175	
582,171	157,812	
(23,815)	-	
558,356	157,812	
(29,098)	(1,175)	
(1,450,000)	-	5
10,490	35,451	
(1,468,608)	34,276	
(466,933)	(519,283)	
-	690,000	
(191,462)	(223,947)	
(658,395)	(53,230)	
(1,568,647)	138,858	
8,791,499	3,260,086	
7,222,852	3,398,944	

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب

تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك ممتلكات ومعدات

حصة في نتائج شركات زميلة

تكاليف تمويل

إيرادات توزيعات أرباح

خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

رد خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة

رد 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

شراء ممتلكات ومعدات

شراء عقارات استثمارية

إيرادات توزيعات أرباح

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

سداد دائني توريد

متحصلات من دائني توريد

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقص) 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 2024

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	الخاصة بمساهمي الشركة الأم					رأس المال 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		
81,122,917	20,172,750	60,950,167	2,092,898	-	(485,218)	280,587	6,623,914	6,742	10,867,014	41,564,230	كما في 1 يناير 2024
1,251,169	253,335	997,834	997,834	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(14,324)	-	(14,324)	-	(35,980)	21,656	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
1,236,845	253,335	983,510	997,834	(35,980)	21,626	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
82,359,762	20,426,085	61,933,677	3,090,732	(35,980)	(463,562)	280,587	6,623,914	6,742	10,867,014	41,564,230	في 31 مارس 2024
80,765,066	20,262,610	60,502,456	2,083,342	-	(631,114)	280,587	6,331,669	6,728	10,867,014	41,564,230	كما في 1 يناير 2023
2,277,835	225,255	2,052,580	2,052,580	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(134,703)	-	(134,703)	-	-	(134,703)	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
2,143,132	225,255	1,917,877	2,052,580	-	(134,703)	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
82,908,198	20,487,865	62,420,333	4,135,922	-	(765,817)	280,587	6,331,669	6,728	10,867,014	41,564,230	في 31 مارس 2023

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

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 2024

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 مايو 2024.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 1 مايو 2024. 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 السمة، 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 الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع استناداً إلى مواصلة عملياتها التشغيلية على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تيقن مادي قد تثير 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 المجمع.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمع السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. إن النتائج التشغيلية للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 لا تعبر بالضرورة عن النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتماب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 "الأدوات المالية: الإفصاحات" لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم تأثيرات ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفعاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

توضح قواعد الانتقال أن المنشأة غير مطالبة بتقديم إفصاحات في أي فترات مرحلية في سنة التطبيق المبدئي للتعديلات. لذلك، لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في عمليات البيع وإعادة التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في سبتمبر 2022 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع-المستأجر عند قياس التزام التأجير الناشئ عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع-المستأجر بأي مبلغ من الأرباح أو الخسائر المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن للتعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع 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 2024

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة -

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 وأكتوبر 2022 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال متطلبات تشترط الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كالتزام غير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مقيد بشرط الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال فترة 12 شهراً.

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

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

2023	2024
2,052,580	997,834

ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال
الفترة (أسهم)

415,642,299	415,642,299
4.9	2.4

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

(مدققة)

31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
72,706,997	72,706,997	78,940,462
3,700,000	6,568,000	-
-	(338,295)	-
-	3,760	-
76,406,997	78,940,462	78,940,462

كما في 1 يناير

إضافات

تغييرات في القيمة العادلة

ربح تحويل عملات أجنبية

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 2024

5- عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)		
31 مارس 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي
76,406,997	78,940,462	78,940,462
<u>76,406,997</u>	<u>78,940,462</u>	<u>78,940,462</u>

عقارات مطورة

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة تبلغ قيمته الدفترية 21,216,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 21,216,000 دينار كويتي و31 مارس 2023: 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 18,240,218 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 18,240,218 دينار كويتي و31 مارس 2023: 15,687,386 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني التورق.

6- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية			حصة الملكية %			المقر	اسم الشركة
31 مارس 2023 دينار كويتي	31 ديسمبر 2023 (مدققة) دينار كويتي	31 مارس 2024 دينار كويتي	31 مارس 2023 %	31 ديسمبر 2023 (مدققة) %	31 مارس 2024 %		
4,083,395	4,456,287	5,133,820	31.5%	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("برج هاجر")
1,359,339	1,275,584	1,274,919	26%	26%	26%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("شركة الجداف")
4,474,422	4,586,085	4,586,085	25%	25%	25%	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. شركة كابيتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.
132,500	119,333	113,991	20%	20%	20%	الكويت	إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م.
-	21,226	20,782	-	40%	40%	الكويت	شركة سبوت مول مصر ش.م.م.
-	488,121	460,427	-	20.7%	20.7%	مصر	
<u>10,049,656</u>	<u>10,946,636</u>	<u>11,590,024</u>					

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 2024

6- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

(مدققة)			
31 مارس 2023	31 ديسمبر 2023	31 مارس 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,893,721	7,893,721	10,946,636	الرصيد الافتتاحي
320,576	506,932	679,368	حصة في النتائج
-	510,624	-	إضافات
-	200,000	-	مساهمة إضافية في شركة زميلة
-	-	(35,980)	تحويل عملات أجنبية
1,835,359	1,835,359	-	رد خسائر انخفاض القيمة*
<u>10,049,656</u>	<u>10,946,636</u>	<u>11,590,024</u>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة

* خلال السنوات السابقة، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، إحدى الشركات الزميلة للمجموعة، 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.

خلال 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 بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون، وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولون التنفيذيون للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يكونون فيها المالكين الرئيسيين أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموساً عليها) في سياق الأعمال المعتادة. يتم الموافقة على سياسات تسعير 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		أطراف أخرى ذات		
31 مارس 2023	31 مارس 2024	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,719	5,173	5,173		
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع				
أتعاب إدارة				
الشركات الزميلة				
دينار كويتي				
16,119	13,382	13,382	13,382	-
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع				
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة				

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 2024

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 الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2024، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 مارس 2023: لا شيء). 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:

قيمة المعاملات		للثلاثة أشهر المنتهية في		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
الرصيد القائم كما في	31 مارس 2024	31 مارس 2023	31 مارس 2023	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
91,986	97,100	185,994	81,668	88,894
463,478	503,637	514,716	17,625	11,079
555,464	600,737	700,710	99,293	99,973

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مارس 2024 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 49,000 دينار كويتي (2022: 35,000 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية السنوية الذي عقد بتاريخ 1 مايو 2024.

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.

تنتظم 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.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل لدى المجموعة كما في 31 مارس 2024 و 31 ديسمبر 2023 على التوالي:

المجموع	أخرى	إدارة الممتلكات	استثمارات	إدارة المشاريع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
98,209,049	159,235	-	97,687,184	362,630	الموجودات
15,849,287	851,752	556,494	14,175,754	265,287	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

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 2024

8- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	
في 31 ديسمبر 2023 (مدققة)					
96,644,264	766,954	278,118	95,599,192	-	الموجودات
15,521,347	1,439,478	307,381	13,217,748	556,740	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
في 31 مارس 2023					
97,211,479	159,322	-	96,976,507	75,650	الموجودات
14,303,281	1,344,801	-	12,325,038	633,442	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

تعرض الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024 و 31 مارس 2023 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024					
2,028,937	-	7,000	1,935,703	86,234	إيرادات القطاع
1,251,169	(300,952)	(2,715)	1,529,780	25,056	ربح (خسارة) القطاع
25,106	-	-	25,106	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
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 ممتلكات ومعدات

9- التزامات ومطلوبات محتملة

9.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2023: لا شيء و 31 مارس 2023: لا شيء).

9.2 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2024، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 256,400 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 256,400 دينار كويتي و 31 مارس 2023: 256,400 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنتشأ 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 2024

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 ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	37,228	-	37,228
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	210,311	-	69,761	280,072
عقارات استثمارية	73,918,246	5,022,216	-	78,940,462
	<u>74,128,557</u>	<u>5,059,444</u>	<u>69,761</u>	<u>79,257,762</u>
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	38,043	-	38,043
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	194,517	-	63,899	258,416
عقارات استثمارية	73,918,246	5,022,216	-	78,940,462
	<u>74,112,763</u>	<u>5,060,259</u>	<u>63,899</u>	<u>79,236,921</u>
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	43,787	-	43,787
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	606,357	-	63,047	669,404
عقارات استثمارية	67,667,969	8,739,028	-	76,406,997
	<u>68,274,326</u>	<u>8,782,815</u>	<u>63,047</u>	<u>77,120,188</u>

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 المجمع (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2024

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 ديسمبر	31 مارس	
	2023	2024	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
الرصيد الافتتاحي	738,151	194,517	
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	23,408	15,794	
إلغاء اعتراف	(567,042)	-	
الرصيد الختامي	194,517	210,311	

إن أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

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 المنصفة ضمن المستوى 3.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرياً عن قيمتها العادلة حيث إن 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

أوصى أعضاء مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في 10 مارس 2024 بتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (بإجمالي 2,078,211 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. تمت الموافقة على توزيعات الأرباح الموصى بها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقد بتاريخ 1 مايو 2024.