

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



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 مارس 2025



نبني المستقبل
بثقة

**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 2025 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المجمعة 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 نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 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

6 مايو 2025

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2024	2025	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,199,814	1,250,633	
95,963	121,545	
679,368	891,651	7
(815)	(1,652)	
19,156	8,889	
35,451	17,152	
2,028,937	2,288,218	
(194,603)	(186,496)	
(313,337)	(372,396)	
(103,917)	(150,148)	
(137,558)	(132,661)	
5,269	(12,800)	
(744,146)	(854,501)	
1,284,791	1,433,717	
(3,299)	(3,087)	
(26,453)	(30,747)	
(3,870)	(3,558)	
1,251,169	1,396,325	
997,834	1,141,204	
253,335	255,121	
1,251,169	1,396,325	
2.4 فلس	2.7 فلس	4

الإيرادات

إيرادات تأجير

أتعاب إدارة

حصة في نتائج شركات زميلة

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

الخسائر

إيرادات أخرى

إيرادات توزيعات أرباح

المصروفات

تكاليف تمويل

تكاليف موظفين

مصروفات إدارية

مصروفات تشغيل أخرى

(تحميل) رد مخصص خسائر الانتماء المتوقعة لمديني مستأجرين

الربح قبل الضريبة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

ضريبة دعم العمالة الوطنية

الزكاة

ربح الفترة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

ربح الفترة

ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
1,251,169	1,396,325
ربح الفترة	
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى	
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:	
(35,980)	2,808
(35,980)	2,808
إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:	
صافي أرباح القيمة العادلة من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
21,656	12,688
(14,324)	15,496
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة	
1,236,845	1,411,821
إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة	
الخاص بـ:	
مساهمي الشركة الأم	
983,510	1,156,700
253,335	255,121
1,236,845	1,411,821
الحصص غير المسيطرة	

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2025

31 مارس 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي	إيضاحات
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
124,290	83,488	69,304	
11,590,024	12,010,327	12,904,786	7
78,940,462	79,100,082	79,100,082	6
280,072	326,676	339,365	
90,934,848	91,520,573	92,413,537	
موجودات متداولة			
2,006,593	1,901,440	1,901,440	
1,818,054	1,135,282	1,888,477	
13,382	19,387	24,577	8
37,228	1,589,101	1,587,451	
3,398,944	2,176,192	1,563,252	5
7,274,201	6,821,402	6,965,197	
98,209,049	98,341,975	99,378,734	
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
41,564,230	41,564,230	41,564,230	
10,867,014	10,867,014	10,867,014	
6,742	17,094	17,094	
6,623,914	6,931,581	6,931,581	
280,587	280,587	280,587	
(463,562)	(416,958)	(404,270)	
(35,980)	(67,304)	(64,496)	
3,090,732	2,616,835	3,758,039	
61,933,677	61,793,079	62,949,779	
20,426,085	20,237,004	20,492,625	
82,359,762	82,030,083	83,442,404	
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
إجمالي حقوق الملكية			
مطلوبات غير متداولة			
727,041	718,430	769,716	
5,195,547	5,742,390	9,707,022	
5,922,588	6,460,820	10,476,738	
مطلوبات متداولة			
3,032,538	3,923,045	3,996,678	
6,894,161	5,928,027	1,462,914	
9,926,699	9,851,072	5,459,592	
15,849,287	16,311,892	15,936,330	
98,209,049	98,341,975	99,378,734	
إجمالي المطلوبات			
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			

أدلى
إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 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 2025

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
1,284,791	1,433,717	
25,106	15,221	
(679,368)	(891,651)	7
186,729	186,496	
(35,451)	(17,152)	
815	1,650	
(5,269)	12,800	
26,644	51,286	
803,997	792,367	
-	(5,190)	
(780,360)	(765,995)	
134,175	36,240	
157,812	57,422	
(1,175)	(1,037)	
35,451	17,152	
34,276	16,115	
(519,283)	(538,819)	
690,000	-	
(223,947)	(148,158)	
-	500	
(53,230)	(686,477)	
138,858	(612,940)	
3,205,086	2,121,192	
3,343,944	1,508,252	5

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضريبة

تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضريبة 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

مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين 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 أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

شراء ممتلكات ومعدات

إيرادات توزيعات أرباح

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

سداد دائني تورق

متحصلات من دائني تورق

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في 1 يناير

النقد والنقد المعادل في 31 مارس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2025

الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
41,564,230	10,867,014	17,094	6,931,581	280,587	(416,958)	(67,304)	2,616,835	61,793,079	20,237,004	82,030,083
-	-	-	-	-	-	-	1,141,204	1,141,204	255,121	1,396,325
-	-	-	-	-	12,688	2,808	-	15,496	-	15,496
-	-	-	-	-	12,688	2,808	1,141,204	1,156,700	255,121	1,411,821
-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	500
41,564,230	10,867,014	17,094	6,931,581	280,587	(404,270)	(64,496)	3,758,039	62,949,779	20,492,625	83,442,404
41,564,230	10,867,014	6,742	6,623,914	280,587	(485,218)	-	2,092,898	60,950,167	20,172,750	81,122,917
-	-	-	-	-	-	-	997,834	997,834	253,335	1,251,169
-	-	-	-	-	21,656	(35,980)	-	(14,324)	-	(14,324)
-	-	-	-	-	21,656	(35,980)	997,834	983,510	253,335	1,236,845
41,564,230	10,867,014	6,742	6,623,914	280,587	(463,562)	(35,980)	3,090,732	61,933,677	20,426,085	82,359,762

كما في 1 يناير 2025
ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
حصص غير مسيطرة ناتجة من
حيازة شركة تابعة

في 31 مارس 2025

كما في 1 يناير 2024
ربح الفترة
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر)
الشاملة للفترة

في 31 مارس 2024

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 2025

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 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") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 مايو 2025.

لم يتم بعد عقد اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وعليه، فإن مساهمي الشركة الأم لم يوافقوا بعد على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 أي تعديلات قد تكون مطلوبة.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إيضاح 9. تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

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

1.2 معلومات حول المجموعة

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %			الأنشطة الرئيسية
		(مدققة)			
		31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024	
محتفظ بها مباشرة من قبل:					
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%	استثمار عقاري
شركة محاصة يال مول	الكويت	66.06%	66.06%	66.06%	عقارات
شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	100%	عقارات
شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	100%	عقارات
شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م.*	الكويت	50%	-	-	عقارات
محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:					
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات
شركة عنان العقارية ذ.م.م.	البحرين	99.9%	99.9%	99.9%	المتاجرة في العقارات

* تأسست شركة تابعة جديدة، شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م. في 9 يناير 2025، وتمتلك الشركة الأم حصة 50% في الشركة التابعة. كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تبدأ الشركة التابعة عملياتها بعد.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استناداً إلى أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. ويشير تقدير الإدارة إلى وجود توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، بما لا يقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

يتم عرض 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 2024. إن النتائج التشغيلية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

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 2025

3 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

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 2024، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - عدم قابلية تحويل العملات

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية لتحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

ستسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

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

4 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. بينما يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2024	2025	
997,834	1,141,204	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) *
2.4	2.7	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

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

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 2025

5 نقد وودائع قصيرة الأجل

لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من:

(مدققة)			
31 مارس 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي	
7,152	7,152	7,652	نقد في الصندوق
3,116,242	1,893,490	1,280,050	نقد لدى البنوك
220,550	220,550	220,550	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
3,343,944	2,121,192	1,508,252	النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع ودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن أقل من 12 شهرًا
55,000	55,000	55,000	
3,398,944	2,176,192	1,563,252	النقد والودائع قصيرة الأجل وفقًا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

تمثل الودائع قصيرة الأجل وودائع لدى بنوك محلية ذات فترات استحقاق تتراوح من 30 يومًا إلى 365 يومًا وتحمل فائدة بمتوسط معدل فائدة فعلي بنسبة 3.6% (31 ديسمبر 2024: 3.6% و 31 مارس 2024: 3.66%) سنويًا.

6 عقارات استثمارية

(مدققة)			
31 مارس 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي	
78,940,462	78,940,462	79,100,082	كما في 1 يناير
-	9,500	-	إضافات
-	129,171	-	التغير في القيمة العادلة
-	20,949	-	أرباح تحويل عملات أجنبية
78,940,462	79,100,082	79,100,082	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)			
31 مارس 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي	
78,940,462	79,100,082	79,100,082	عقارات مطورة
78,940,462	79,100,082	79,100,082	

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,416,975 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 18,416,975 دينار كويتي و 31 مارس 2024: 18,240,218 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمانات لدائني التورق.

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 2025

8 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

الشركات الزمنية	أطراف أخرى ذات علاقة	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
13,723	10,854	24,577	19,387	13,382

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط مماثلة لتلك السائدة في المعاملات التجارية بشروط متكافئة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2025، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر انتمان متوقعة يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 مارس 2024: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين للإدارة ممن لديهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

كانت القيم الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة كما يلي:

قيم المعاملات لثلاثة أشهر المنتهية في		الرصيد القائم كما في (مدققة)		
31 مارس 2025	31 مارس 2024	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
91,962	88,894	115,618	105,017	185,994
28,938	11,079	584,638	555,700	514,716
120,900	99,973	700,256	660,717	700,710

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 49,000 دينار كويتي). تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

9 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها بانتظام من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل لغرض توزيع الموارد على القطاعات ذات الصلة وتقييم أدائها.

تنتظم المجموعة في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير حول 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 القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات.

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 2025

9 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل لدى المجموعة كما في 31 مارس 2025 و 31 ديسمبر 2024 و 31 مارس 2024 على التوالي:

إدارة المشاريع دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 31 مارس 2025				
-	98,864,470	404,465	109,799	99,378,734
الموجودات				
631,304	13,377,869	1,652,606	274,551	15,936,330
المطلوبات				
-	670,000	-	-	670,000
الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)				
في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)				
-	97,962,024	302,226	77,725	98,341,975
الموجودات				
629,937	14,449,606	979,737	252,612	16,311,892
المطلوبات				
-	670,000	-	-	670,000
الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)				
في 31 مارس 2024				
362,630	97,687,184	-	159,235	98,209,049
الموجودات				
265,287	14,175,754	556,494	851,752	15,849,287
المطلوبات				
-	670,000	-	-	670,000
الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)				

تعرض الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 و 31 مارس 2024 على التوالي:

إدارة الممتلكات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025				
112,618	2,175,600	-	-	2,288,218
إيرادات القطاعات				
37,755	1,529,322	(13,164)	(157,588)	1,396,325
ربح (خسارة) القطاعات				
-	15,221	-	-	15,221
استهلاك ممتلكات ومعدات				
الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024				
86,234	1,935,703	7,000	-	2,028,937
إيرادات القطاعات				
25,056	1,529,780	(2,715)	(300,952)	1,251,169
ربح (خسارة) القطاعات				
-	25,106	-	-	25,106
استهلاك ممتلكات ومعدات				

10 مطلوبات محتملة

10.1 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2025، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,056,200 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,056,200 دينار كويتي و 31 مارس 2024: 256,400 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها أي 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 2025

11 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية وغير المالية التي يتم تسجيل قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة كما يلي:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة بالقيمة العادلة 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 فترة كل معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

لم تقع أي تغييرات في إجراءات التقييم وأساليب التقييم وأنواع المدخلات المستخدمة في قياسات القيمة العادلة خلال الفترة لدى المجموعة. فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك التي تعادل قيمتها الدفترية قيمتها العادلة تقريباً بصورة معقولة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 1) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
الإجمالي			
1,587,451	-	1,587,451	-
339,365	258,903	-	80,462
79,100,082	74,082,152	5,017,930	-
81,026,898	74,341,055	6,605,381	80,462

في 31 مارس 2025

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

1,589,101	-	1,589,101	-
326,676	249,613	-	77,063
79,100,082	74,082,152	5,017,930	-
81,015,859	74,331,765	6,607,031	77,063

في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

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

37,228	-	37,228	-
280,072	210,311	-	69,761
78,940,462	73,918,246	5,022,216	-
79,257,762	74,128,557	5,059,444	69,761

في 31 مارس 2024

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

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات المختلفة للجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة.

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 2025

11 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 المرحلية المكثفة المجمعة:

	(مدققة)		
31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024	31 مارس 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
194,517	194,517	249,613	الرصيد الافتتاحي
15,794	79,999	12,688	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(24,903)	(3,398)	إلغاء الاعتراف
210,311	249,613	258,903	الرصيد الختامي

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 2024.

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. أشارت تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى قد يكون غير جوهري في حالة تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لقياس الأدوات المالية المنصبة ضمن المستوى 3 وفقاً للقيمة العادلة بنسبة 5%.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهريّة 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.

12 توزيعات أرباح مسددة وموصي بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (بإجمالي مبلغ 2,078,211 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تخضع توزيعات الأرباح النقدية للأسهم العادية الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العادية ولا يتم الاعتراف بها كمطلوبات كما في 31 مارس 2025.