

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 سبتمبر 2024



EY

نبني عالمًا
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 30 سبتمبر 2024 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة 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 لها، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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

6 نوفمبر 2024

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	2023 دينار كويتي	2024 دينار كويتي	
				الإيرادات
3,260,834	3,640,797	1,116,433	1,201,701	إيرادات تأجير
227,453	346,910	125,663	159,637	أتعاب إدارة
928,266	1,421,962	23,434	96,938	6 حصة في نتائج شركات زميلة
815	126,052	815	12,227	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة
1,835,359	-	-	-	6 بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(14,241)	-	(6,231)	-	رد خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
129,198	63,010	19,506	19,758	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
36,509	118,414	3,957	11,512	إيرادات أخرى
				إيرادات توزيعات أرباح
<u>6,404,193</u>	<u>5,717,145</u>	<u>1,283,577</u>	<u>1,501,773</u>	
				المصروفات
(491,807)	(581,959)	(190,255)	(188,784)	تكاليف تمويل
(1,125,725)	(834,856)	(251,657)	(181,406)	تكاليف موظفين
(469,657)	(352,098)	(135,166)	(125,223)	مصروفات إدارية
(420,394)	(466,155)	(167,297)	(162,748)	مصروفات تشغيل أخرى
(41,253)	56,700	(26,053)	(1,798)	(تحميل) رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
				لمديني مستأجرين
<u>(2,548,836)</u>	<u>(2,178,368)</u>	<u>(770,428)</u>	<u>(659,959)</u>	
3,855,357	3,538,777	513,149	841,814	الربح قبل الضريبة
(13,023)	(974)	133	(974)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(79,821)	(69,345)	(7,270)	(15,040)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(14,857)	(1,407)	(29)	(1,407)	الزكاة
(14,669)	(23,994)	(4,930)	(5,779)	ضرائب من شركات تابعة
<u>3,732,987</u>	<u>3,443,057</u>	<u>501,053</u>	<u>818,614</u>	ربح الفترة
				الخاص بـ:
3,023,914	2,678,841	266,826	571,110	مساهمي الشركة الأم
709,073	764,216	234,227	247,504	الحصص غير المسيطرة
<u>3,732,987</u>	<u>3,443,057</u>	<u>501,053</u>	<u>818,614</u>	ربح الفترة
				ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة
7.3 فلس	6.4 فلس	0.6 فلس	1.4 فلس	4 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 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,732,987	3,443,057	501,053	818,614	ربح الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
				خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(49,728)	-	(4,838)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
-	(49,728)	-	(4,838)	
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(296,899)	51,630	18,384	39,105	صافي الأرباح (الخسائر) من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(296,899)	1,902	18,384	34,267	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
3,436,088	3,444,959	519,437	852,881	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
2,727,015	2,680,743	285,210	605,377	مساهمي الشركة الأم
709,073	764,216	234,227	247,504	الحصص غير المسيطرة
3,436,088	3,444,959	519,437	852,881	

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 30 سبتمبر 2024

30 سبتمبر 2023 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2023 دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
166,658	148,221	86,592	ممتلكات ومعدات
10,879,850	10,946,636	12,318,870	6 استثمار في شركات زميلة
79,274,997	78,940,462	78,949,962	5 عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
507,208	258,416	310,046	
<u>90,828,713</u>	<u>90,293,735</u>	<u>91,665,470</u>	
			موجودات متداولة
2,055,376	2,006,593	2,006,593	عقارات للمتاجرة
1,096,076	1,032,425	538,905	مديون ومدفوعات مقدما
16,119	13,382	22,528	7 مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
44,602	38,043	1,532,511	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,334,215	3,260,086	1,658,016	نقد وأرصدة لدى البنوك
6,546,388	6,350,529	5,758,553	
<u>97,375,101</u>	<u>96,644,264</u>	<u>97,424,023</u>	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
-	-	(57,290)	أسهم خزينة
6,742	6,742	6,742	احتياطي أسهم خزينة
6,331,669	6,623,914	6,623,914	احتياطي إجباري
280,587	280,587	280,587	احتياطي عام
(928,013)	(485,218)	(433,588)	احتياطي القيمة العادلة
-	-	(49,728)	احتياطي تحويل عملات أجنبية
3,029,045	2,092,898	2,693,528	أرباح مرحلة
61,151,274	60,950,167	61,495,409	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
20,632,283	20,172,750	20,936,966	الحصص غير المسيطرة
<u>81,783,557</u>	<u>81,122,917</u>	<u>82,432,375</u>	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
686,619	700,397	701,088	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,405,393	4,631,129	4,828,413	دائنو تورق
<u>6,092,012</u>	<u>5,331,526</u>	<u>5,529,501</u>	
			مطلوبات متداولة
3,053,382	2,864,741	2,721,233	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
6,446,150	7,325,080	6,740,914	دائنو تورق
<u>9,499,532</u>	<u>10,189,821</u>	<u>9,462,147</u>	
<u>15,591,544</u>	<u>15,521,347</u>	<u>14,991,648</u>	إجمالي المطلوبات
<u>97,375,101</u>	<u>96,644,264</u>	<u>97,424,023</u>	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أ.م.ك.ع.
إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءا 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 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2023	2024	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,855,357	3,538,777	
63,903	63,942	
(928,266)	(1,421,962)	6
491,807	581,959	
(36,509)	(118,414)	
(815)	(126,052)	
(1,835,359)	-	6
41,253	(56,700)	
83,623	70,921	
14,241	-	
1,749,235	2,532,471	
1,155	(9,146)	
(563,131)	550,220	
212,241	(239,228)	
1,399,500	2,834,317	
(35,416)	(70,230)	
1,364,084	2,764,087	
(100,472)	(2,313)	
(200,000)	-	6
-	(9,500)	5
(2,818,000)	-	
(22,504)	-	6
94,576	-	
-	(1,368,416)	
36,509	118,414	
(3,009,891)	(1,261,815)	
(986,344)	(2,304,751)	
-	1,830,900	
(2,078,211)	(2,078,211)	
(339,400)	-	
(5,506)	(57,290)	
5,520	-	
(407,536)	(494,990)	
(3,811,477)	(3,104,342)	
(5,457,284)	(1,602,070)	
8,791,499	3,260,086	
3,334,215	1,658,016	

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 التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال 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
3,443,057	764,216	2,678,841	2,678,841	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
1,902	-	1,902	-	(49,728)	51,630	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
3,444,959	764,216	2,680,743	2,678,841	(49,728)	51,630	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(2,078,211)	-	(2,078,211)	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 11)
(57,290)	-	(57,290)	-	-	-	-	-	-	(57,290)	-	-	شراء أسهم خزينة
82,432,375	20,936,966	61,495,409	2,693,528	(49,728)	(433,588)	280,587	6,623,914	6,742	(57,290)	10,867,014	41,564,230	في 30 سبتمبر 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
3,732,987	709,073	3,023,914	3,023,914	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(296,899)	-	(296,899)	-	-	(296,899)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
3,436,088	709,073	2,727,015	3,023,914	-	(296,899)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(2,078,211)	-	(2,078,211)	(2,078,211)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
(339,400)	(339,400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
(5,506)	-	(5,506)	-	-	-	-	-	-	(5,506)	-	-	شراء أسهم خزينة
5,520	-	5,520	-	-	-	-	-	14	5,506	-	-	بيع أسهم خزينة
81,783,557	20,632,283	61,151,274	3,029,045	-	(928,013)	280,587	6,331,669	6,742	-	10,867,014	41,564,230	في 30 سبتمبر 2023

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

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") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 نوفمبر 2024.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 1 مايو 2024. تم عرض توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة من قبل الشركة الأم للسنة المنتهية بذلك التاريخ في إيضاح 11.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إيضاح 8. 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.

2 أساس الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس إنها ستواصل إلى أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. وقد توصلت الإدارة إلى أحكام تفيد بوجود 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.

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 2023. إن النتائج التشغيلية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

3.1 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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 2023، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

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 مطلوبات المنشأة وتدفقاتها 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 لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التزام التأجير في معاملة 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 لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

3 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

3.1 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (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 المرحلية المكثفة المجمعة
- ◀ 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 تقديم متطلبات تقضي بأنه يجب على المنشأة الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناشئ عن اتفاقية القرض كاللزام غير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مقيد بشرط الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال فترة 12 شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير 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.

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر		30 سبتمبر		
2023	2024	2023	2024	
3,023,914	2,678,841	266,826	571,110	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,403,614	415,642,299	415,403,614	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) *
7.3	6.4	0.6	1.4	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغييرات 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.

5 عقارات استثمارية

(مدققة)		
30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر
2023	2023	2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
72,706,997	72,706,997	78,940,462
6,568,000	6,568,000	9,500
-	(338,295)	-
-	3,760	-
79,274,997	78,940,462	78,949,962

كما في 1 يناير

إضافات *

التغير في القيمة العادلة

أرباح 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 30 سبتمبر 2024

5 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)			عقارات مطورة		
30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي					
79,274,997	78,940,462	78,949,962	79,274,997	78,940,462	78,949,962

تم تسجيل عقار استثماري معين للمجموعة بقيمة دفترية قدرها 21,216,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 21,216,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 21,216,000 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تصدق على إنها 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 18,249,718 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 18,240,218 دينار كويتي و30 سبتمبر 2023: 18,555,386 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمانات لدائتي التورق.

* خلال الفترة الحالية، تمثل الإضافة رسوم نقل ملكية عقار استثماري تم نقله من شركة تابعة إلى الشركة الأم.

6 استثمار في شركات زميلة						الاسم
القيمة الدفترية			حصة الملكية %			المقر
(مدققة)			(مدققة)			
30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	%	%	%	
4,792,507	4,456,287	5,868,369	31.5%	31.5%	31.5%	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("برج هاجر") الكويت
1,356,273	1,275,584	1,274,654	26%	26%	26%	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفل) ("الجداف") الكويت
4,586,085	4,586,085	4,586,085	25%	25%	25%	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. الكويت
122,481	119,333	107,224	20%	20%	20%	شركة كايتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م. الكويت
22,504	21,226	19,599	40%	40%	40%	إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م. الكويت
-	488,121	462,939	-	20.7%	20.7%	شركة سبوت مول مصر ش.م.م. مصر
10,879,850	10,946,636	12,318,870				
(مدققة)						
30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي				
7,893,721	7,893,721	10,946,636				الرصيد الافتتاحي
928,266	506,932	1,421,962				حصة في النتائج
22,504	510,624	-				إضافات
200,000	200,000	-				مساهمة إضافية في شركة زميلة
-	-	(49,728)				تحويل عملات أجنبية
1,835,359	1,835,359	-				رد خسائر انخفاض القيمة*
10,879,850	10,946,636	12,318,870				القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة 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 30 سبتمبر 2024

6 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

* خلال السنوات السابقة، استلمت شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")، إحدى الشركات الزميلة للمجموعة، إخطارًا بالمطالبة الضريبية بمبلغ 279 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 23 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية، بما في ذلك تقييم شركة برج هاجر للسنوات من 2009 إلى 2014، وطالبت بضريبة دخل الشركات والزكاة وضريبة الخصم من المنبع والغرامات ("مطالبة ضريبية"). بالإضافة إلى ذلك، طالبت الهيئة أيضًا بفرض غرامات على عدم التسجيل وعدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير الناتجة بمعدل 1% عن كل ثلاثين يوم تأخير في تسوية ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع المحتسبة اعتبارًا من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

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

خلال السنة السابقة، استلمت شركة برج هاجر النتيجة النهائية للمطالبة الضريبية بمبلغ 186,119,045 ريال سعودي ومبلغ 5,882,997 ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 15,447,881 دينار كويتي ومبلغ 470,639 دينار كويتي) فيما يتعلق بالمطالبة الضريبية. ووفقاً لذلك، سجلت المجموعة رد انخفاض القيمة بمبلغ 1,835,359 دينار كويتي يمثل الفرق بين المبلغ المقدر المسجل سابقاً من قبل المجموعة والمطالبة الضريبية.

7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكن الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموساً عليها) التي تقوم المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

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

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
16,205	15,611	5,799	5,047

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

أطراف أخرى ذات علاقة				
أتعاب إدارة				
الشركات الزميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
13,723	8,805	22,528	13,382	16,119
-	-	-	-	62,500

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

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 30 سبتمبر 2024، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (30 سبتمبر 2023: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم في كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

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 كما يلي:

قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		قيم المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في		الرصيد القائم كما في (مدققة)	
30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2023
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
73,961	65,745	103,886	242,477	97,100	91,486
11,937	12,378	543,763	46,152	503,637	492,005
85,898	78,123	647,649	288,629	600,737	583,491

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

8 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.

تتنظم 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 مباشرةً بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل لدى المجموعة كما في 30 سبتمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 و 30 سبتمبر 2023 على التوالي:

إدارة المشاريع دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
-	96,988,625	301,260	134,138	97,424,023
682,121	13,849,629	268,672	191,226	14,991,648
-	670,000	-	-	670,000

في 30 سبتمبر 2024

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 30 سبتمبر 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	115,921	278,118	96,250,225	-	الموجودات
15,521,347	324,616	307,381	14,210,003	679,347	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
					في 30 سبتمبر 2023
97,375,101	-	135,223	97,095,576	144,302	الموجودات
15,591,544	170,939	219,694	14,470,178	730,733	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

تعرض الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 و 2023 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	
					التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
5,717,145	-	11,000	5,387,386	318,759	إيرادات القطاعات
3,443,057	(291,997)	(27,313)	3,649,138	113,229	ربح (خسارة) القطاعات
63,942	-	-	63,942	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
					التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023
6,404,193	-	27,000	6,182,600	194,593	إيرادات القطاعات
3,732,987	(393,469)	(14,327)	4,159,870	(19,087)	(خسارة) ربح القطاعات
63,903	-	-	63,903	-	استهلاك ممتلكات ومعدات

9 مطلوبات محتملة

9.1 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2024، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 256,400 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 256,400 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2023: 260,900 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تتشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

10 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024

10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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 مرئية 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 الجوهريّة الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
الإجمالي			
1,532,511	-	-	1,532,511
310,046	236,778	-	73,268
78,949,962	73,927,746	5,022,216	-
80,792,519	74,164,524	5,022,216	1,605,779

في 30 سبتمبر 2024

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 2023 (مدققة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية

38,043	-	38,043	-
258,416	194,517	-	63,899
78,940,462	73,918,246	5,022,216	-
79,236,921	74,112,763	5,060,259	63,899

في 30 سبتمبر 2023

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية

44,602	-	44,602	-
507,208	439,118	-	68,090
79,274,997	74,235,970	5,039,027	-
79,826,807	74,675,088	5,083,629	68,090

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 30 سبتمبر 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 المرحلية المكثفة المجمعة:

	30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024
الرصيد الافتتاحي	738,151	738,151	194,517
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(299,033)	23,408	42,261
إلغاء الاعتراف	-	(567,042)	-
الرصيد الختامي	439,118	194,517	236,778

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 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. 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 المنصفة ضمن المستوى 3 وفقاً للقيمة العادلة بنسبة 5%.

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