

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

30 يونيو 2025



EY

نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2. إن مسئوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في 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 المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً 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 للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولانحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

11 أغسطس 2025

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
الإيرادات					
6,789,137	5,981,151	3,390,426	3,038,789	4	إيرادات من عمليات التأجير
2,086,748	4,000,394	1,067,301	2,524,321	5	صافي إيرادات عقارات صافي إيرادات (خسائر) من استثمارات
1,463,741	6,167,359	(519,667)	4,026,411	6	ووداع ادخار
1,227,947	1,876,272	789,679	840,067	10	حصة في نتائج شركات زميلة
115,350	300,376	59,109	185,133		أتعاب استشارات وإدارة
12,626	5,179	7,538	1,734		إيرادات تمويل إسلامي
-	11,584,545	-	-	3	ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقاً في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة
-	1,639,190	-	-	3	ربح من شراء بسعر منخفض
70,424	43,711	57,103	20,925		إيرادات أخرى
11,765,973	31,598,177	4,851,489	10,637,380		إجمالي الإيرادات
المصروفات والرسوم الأخرى					
(299,158)	(946,731)	(146,302)	(619,899)		تكاليف تمويل
525,430	(5,312,317)	783,046	(1,641,248)	7	صافي (مخصص) رد خسائر الانتماء المتوقعة والمخصصات الأخرى
(3,244,762)	(4,880,821)	(1,422,261)	(2,110,405)		تكاليف موظفين
(215,992)	(318,308)	(111,345)	(199,850)		مصروف استهلاك
(107,423)	(4,802)	(9,959)	1,263		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,054,221)	(1,286,403)	(541,270)	(705,876)		مصروفات أخرى
(4,396,126)	(12,749,382)	(1,448,091)	(5,276,015)		إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى
7,369,847	18,848,795	3,403,398	5,361,365		الربح قبل الضريبة
(285,913)	(1,031,625)	(100,872)	(273,625)		الضرائب
(114,963)	(155,392)	(58,396)	(87,084)		ضرائب من الشركات التابعة
6,968,971	17,661,778	3,244,130	5,000,656		ربح الفترة
الخاص بـ:					
6,449,638	15,756,727	2,989,112	3,874,196		مساهمي الشركة الأم
519,333	1,905,051	255,018	1,126,460		الحصص غير المسيطرة
6,968,971	17,661,778	3,244,130	5,000,656		
9.71 فلس	23.73 فلس	4.50 فلس	5.83 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,968,971	17,661,778	3,244,130	5,000,656	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة
				تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل
				عمليات أجنبية
(1,236,205)	113,869	(38,371)	101,677	
				صافي إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم
				إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات
				لاحقة
(1,236,205)	113,869	(38,371)	101,677	
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة
				تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات
				لاحقة:
				حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
				لشركات زميلة
(144,424)	2,239	(111,110)	-	10
				صافي الربح من أدوات حقوق ملكية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة
				الأخرى
-	47,276	-	27,505	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
				التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو
				الخسائر في فترات لاحقة
(144,424)	49,515	(111,110)	27,505	
(1,380,629)	163,384	(149,481)	129,182	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
5,588,342	17,825,162	3,094,649	5,129,838	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
5,789,363	15,866,923	2,862,001	3,959,198	مساهمي الشركة الأم
(201,021)	1,958,239	232,648	1,170,640	الحصص غير المسيطرة
5,588,342	17,825,162	3,094,649	5,129,838	

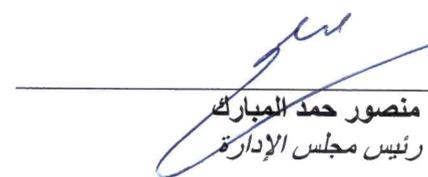
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2025

30 يونيو 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	إيضاحات
13,656,715	17,587,571	28,257,605	9
11,656,291	12,361,702	31,627,564	14
-	-	355,576	14
-	-	871,648	
19,190,886	19,412,219	13,564,731	10
30,333,552	30,199,631	97,088,259	
11,999,839	9,594,995	18,473,572	
76,555,152	76,831,942	81,359,330	
163,392,435	165,988,060	271,598,285	
الموجودات			
النقد والودائع قصيرة الأجل			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
عقارات للمتاجرة			
استثمار في شركات زميلة			
عقارات استثمارية			
موجودات أخرى			
ممتلكات ومعدات			
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال			
احتياطي إجباري			
فائض إعادة تقييم الموجودات			
احتياطي تحويل عملات أجنبية			
احتياطي القيمة العادلة			
تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة			
أرباح مرحلة			
66,403,882	66,403,882	66,403,882	
3,020,077	4,189,952	4,189,952	
8,755,469	8,755,469	8,755,469	
(1,778,889)	(1,934,999)	(1,843,498)	
-	-	16,456	
336,939	416,826	973,274	
22,166,583	25,843,008	36,059,385	
98,904,061	103,674,138	114,554,920	
11,364,696	11,819,016	47,607,035	
110,268,757	115,493,154	162,161,955	
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
إجمالي حقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنو تمويل إسلامي			
مطلوبات أخرى			
إجمالي المطلوبات			
10,117,425	9,076,062	48,207,267	
43,006,253	41,418,844	61,229,063	
53,123,678	50,494,906	109,436,330	
163,392,435	165,988,060	271,598,285	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			


عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي


منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

رأس المال دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	فائض إعادة تقييم الموجودات دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	تأثير التغيرات في احتياطات شركات زميلة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	اجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
66,403,882	4,189,952	8,755,469	(1,934,999)	-	416,826	25,843,008	103,674,138	11,819,016	115,493,154
-	-	-	-	-	-	15,756,727	15,756,727	1,905,051	17,661,778
-	-	-	91,501	16,456	2,239	-	110,196	53,188	163,384
-	-	-	91,501	16,456	2,239	15,756,727	15,866,923	1,958,239	17,825,162
-	-	-	-	-	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	(4,980,291)
-	-	-	-	-	554,209	(554,209)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	37,923,517	37,923,517
-	-	-	-	-	-	-	-	764,000	764,000
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,897,925)	(4,897,925)
-	-	-	-	-	-	(5,850)	(5,850)	40,188	34,338
66,403,882	4,189,952	8,755,469	(1,843,498)	16,456	973,274	36,059,385	114,554,920	47,607,035	162,161,955
66,403,882	3,020,077	8,755,469	(1,263,038)	-	475,197	20,665,193	98,056,780	12,316,947	110,373,727
-	-	-	-	-	-	6,449,638	6,449,638	519,333	6,968,971
-	-	-	(515,851)	-	(144,424)	-	(660,275)	(720,354)	(1,380,629)
-	-	-	(515,851)	-	(144,424)	6,449,638	5,789,363	(201,021)	5,588,342
-	-	-	-	-	6,166	(6,166)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	(4,980,291)
-	-	-	-	-	-	-	-	(602,383)	(602,383)
-	-	-	-	-	-	38,209	38,209	(148,847)	(110,638)
66,403,882	3,020,077	8,755,469	(1,778,889)	-	336,939	22,166,583	98,904,061	11,364,696	110,268,757

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2024	2025	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,369,847	18,848,795		أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضريبة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:
5,498,174	5,632,082		استهلاك وإطفاء
(525,430)	5,312,317	7	صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات
-	(414,000)		ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(133,119)		ربح من بيع عقارات للمتاجرة
(1,388,728)	(6,167,359)	6	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(75,013)	-		ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
(1,227,947)	(1,876,272)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(51,415)	-		استرداد من استثمارات في شركات زميلة
-	(11,584,545)	3	ربح من إعادة قياس حصة محققة بها سابقاً في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة
-	(1,639,190)	3	ربح من شراء بسعر منخفض
107,423	4,802		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
298,629	383,766		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
297,748	934,682		تكاليف تمويل لدين وقروض
154,890	299,286		تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير
10,458,178	9,601,245		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
32,363	22,947		مدينو تمويل إسلامي
(8,867,959)	(6,123,259)		موجودات أخرى
365,351	967,623		مطلوبات أخرى
1,987,933	4,468,556		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	343,719		منحصلات من بيع عقارات تجارية
(28,752)	(82,727)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(606,287)	(456,419)		ضرائب مدفوعة
1,352,894	4,273,129		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(467,482)	(965,000)	10	إضافات إلى شركات زميلة
(415,081)	(22,164,947)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
964,479	8,045,662		متحصلات من بيع/استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(102,908)	(6,047,435)		حركة النقد في حسابات التداول
250,472	-		متحصلات من بيع / استرداد استثمار في شركات زميلة
(658,520)	(5,999,504)		شراء عقارات استثمارية
-	1,320,000		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
349,304	427,859	6	إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
520,620	566,687	6	توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
215,961	1,575,000		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(91,266)	(55,703)		شراء ممتلكات ومعدات
-	16,050		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
-	8,710,765	10	حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد نقد تم حيازته
565,579	(14,570,566)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(53,399)	(8,401)		مدفوعات مقابل تخفيض رأس المال
(4,844,689)	(4,879,428)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الام
(348,379)	(772,510)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,202,391)	27,185,290		صافي متحصلات من (سداد) دائني تمويل إسلامي
(833,804)	(988,750)		سداد مطلوبات التأجير
(602,383)	(351,018)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(110,638)	798,338		صافي التغير في حصص الملكية في شركات تابعة
(7,995,683)	20,983,521		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(6,077,210)	10,686,084		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
19,717,907	17,571,521		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
13,640,697	28,257,605	9	النقد والنقد المعادل في 30 يونيو
			بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
(11,280,292)	(5,437,769)		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات)
11,280,292	5,437,769		إضافات إلى مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 أغسطس 2025.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 23 مارس 2025 والموافقة على توزيع ربح نقدي بنسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (30 يونيو 2024): تم الموافقة على نسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023).

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها وأسهمها متداولة علناً في بورصة الكويت. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل واستثمار على التوالي. يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في مقر شركة أعيان، شارع محمد بن القاسم، الري 13027 وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1426، الصفاة 13015، دولة الكويت.

تضطلع المجموعة بصورة رئيسية بمجال الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما هو مبين بالتفصيل في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تمارس المجموعة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة المعتمدة من قبل هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تعينها الشركة الأم.

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم والشركات التابعة الرئيسية التالية:

نسبة حصة الملكية الفعلية %			بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025		
41.7%	41.4%	49.2%	الكويت	شركة ميرد القابضة ش.م.ك.ع. ("ميرد") ¹ خدمات لوجستية وعقارات
-	-	53.2%	الكويت	شركة قابضة ("توازن") ²
-	-	33.4%	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") ² عقارات
-	-	33.4%	الكويت	شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("عنان") (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية) عقارات
100%	100%	100%	الكويت	شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) أنشطة إجارة
100%	100%	100%	الكويت	شركة بوابة الشرق العقارية ش.و. عقارات
77.1%	84.4%	87.5%	الكويت	شركة محاصة مول الجهراء عقارات
-	-	40.1%	الكويت	شركة محاصة بال مول (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية وشركة توازن) عقارات

¹ على الرغم من أن المجموعة تمتلك حالياً حصة ملكية بنسبة أقل من 50% في شركة ميرد، فقد انتهت الإدارة إلى أنها تسيطر على الشركة المستثمر فيها، حيث تمتلك المجموعة أغلبية حقوق التصويت. بالإضافة إلى ذلك، تشغل المجموعة غالبية مقاعد مجلس الإدارة. وبناءً على ذلك، واستناداً إلى المعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية 10 "البيانات المالية المجمعة"، يتم اعتبار أن المجموعة تمارس سيطرة فعلية على شركة ميرد.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

1 معلومات حول الشركة (تتمة)

² في سنة 2024، تم تصنيف شركة توازن وشركة أعيان العقارية كشركتين زميلتين في بيان المركز المالي المجموع، بنسبة حصة ملكية قدرها 45.5% و 9.1% (30 يونيو 2024: 45.5% و 9.1%) على التوالي. وبتاريخ 10 مارس 2025، قامت المجموعة من خلال عملية الحيازة المرحلية بحيازة حصة إضافية قدرها 7.6% في شركة توازن، مما أدى إلى زيادة إجمالي أسهمها إلى نسبة 53.2%. ونتيجة لعملية دمج الأعمال هذه التي تمت على مراحل، فقد زادت أيضاً نسبة حصة الملكية الفعلية للمجموعة في شركة أعيان العقارية إلى 33.4%، بالإضافة إلى حصولها على أغلبية حقوق التصويت. وبناءً على ذلك، خلصت الإدارة إلى أن المجموعة قد سيطرت على كلتا الشركتين، وأعدت تصنيف شركة توازن وشركة أعيان العقارية كشركتين تابعتين في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 يونيو 2025 (إيضاح 3).

2 أساس الإعداد والتغيرات في معلومات السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

يتم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي" باستثناء المبين أدناه.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً للتعليمات الصادرة من بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بمؤسسات الخدمات المالية في دولة الكويت. تتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحسوبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات وفقاً لمتطلبات تعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى؛ وتأثيرها اللاحق على الإفصاحات ذات الصلة، وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية 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 المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل واحد لأول مرة في سنة 2025، إلا أنه لم يكن له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

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 تحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن 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.

تسري هذه التعديلات على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. عند تطبيق هذه التعديلات، لا يجوز لأي منشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

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

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

3 دمج الأعمال المحقق على مراحل

3.1 حيازة شركة توازن

في 10 مارس 2025 ("تاريخ الحيازة")، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 7.6% في شركة توازن، مما أدى إلى زيادة نسبة ملكيتها من 45.5% إلى 53.2%. ونتيجةً لذلك، قامت المجموعة بالسيطرة على شركة توازن وتوحيد بياناتها المالية اعتبارًا من ذلك التاريخ.

قامت المجموعة قبل عملية الحيازة المرحلية باحتساب استثمارها في شركة توازن باستخدام طريقة حقوق الملكية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 28. وعند الحصول على السيطرة، تم إعادة قياس الحصة المملوكة سابقًا إلى قيمتها العادلة بمبلغ 21,947,091 دينار كويتي، مما أدى إلى تحقيق ربح قدره 10,359,829 دينار كويتي معترف به في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2025.

أجرت المجموعة عملية توزيع سعر الشراء لتحديد القيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره كما في تاريخ الحيازة. وبناءً على نتائج هذه العملية، تجاوزت القيمة العادلة لصادفي الموجودات المحددة لشركة توازن إجمالي المقابل المحول والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقًا. ونتيجةً لذلك، قامت المجموعة بالاعتراف بريح من شراء بسعر منخفض بقيمة 1,321,135 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2025 كجزء من عملية دمج الأعمال.

يلخص الجدول التالي محاسبة حيازة شركة توازن:

تاريخ الحيازة دينار كويتي	القيمة العادلة لصادفي موجودات محددة تم حيازتها الحصص غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة القيمة العادلة لحصة ملكية محتفظ بها سابقًا بنسبة 45.5% مقابل نقدي محول مقابل نسبة 7.6% إضافية
48,193,008	
(22,576,601)	
(21,947,091)	
(2,348,181)	
1,321,135	ربح من شراء بسعر منخفض

يعكس الربح من شراء بسعر منخفض المعترف به زيادة القيمة العادلة لصادفي الموجودات المحددة لشركة توازن عن إجمالي المقابل.

3.2 حيازة شركة أعيان العقارية

قبل حيازة شركة توازن، كانت المجموعة تمتلك نسبة 9.1% في شركة أعيان العقارية، والتي، على الرغم من كونها حصة أقلية، أتاحت للمجموعة ممارسة تأثير ملموس على شركة أعيان العقارية. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة باحتساب حصتها في شركة أعيان العقارية باستخدام طريقة المحاسبة عن حقوق الملكية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 28. عند الحصول على السيطرة على شركة توازن، انتهت المجموعة إلى أنها تسيطر أيضًا على شركة أعيان العقارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10. وتستند عملية الاحتساب هذه إلى العوامل التالية:

- ◀ تمتلك شركة توازن حقوقًا جوهريّة في الأنشطة الرئيسية لشركة أعيان العقارية.
- ◀ لا يوجد أي مساهمين آخرين يتمتعون بحقوق تمنع شركة توازن (وبالتالي المجموعة) من ممارسة السيطرة.
- ◀ تتعرض المجموعة لعوائد متغيرة من مشاركتها في شركة أعيان العقارية، ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة توازن.

ونتيجةً لما سبق، تم إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقًا في شركة أعيان العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. وقد نتج عن إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقًا في شركة أعيان العقارية ربح قدره 1,224,716 دينار كويتي معترف به في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 كجزء من عملية دمج الأعمال.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

3 دمج الأعمال المحقق على مراحل (تتمة)

3.2 حيازة شركة أعيان العقارية (تتمة)

بعد حيازة شركة توازن، تم إعادة تصنيف شركة أعيان العقارية من شركة زميلة إلى شركة تابعة، وتم تجميعها بالكامل اعتباراً من تاريخ السيطرة على شركة توازن. كما تم تطبيق عملية توزيع سعر الشراء على شركة أعيان العقارية لتحديد القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. وبناءً على نتائج هذه العملية، نتج عن تجميع شركة أعيان العقارية الاعتراف بربح من شراء بسعر منخفض قدره 318,055 دينار كويتي، والذي قد تم عكسه كما هو موضح في الجدول التالي:

تاريخ الحيازة دينار كويتي	القيمة العادلة لصادفي موجودات محددة تم حيازتها الحصص غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة استبعاد شركة أعيان العقارية في دفاتر شركة توازن القيمة العادلة لحصة ملكية محتفظ بها سابقاً بنسبة 9.1%
42,370,673	
(19,159,637)	
(19,369,603)	
(3,523,378)	
318,055	ربح من شراء بسعر منخفض

4 إيرادات من عمليات التأجير

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,520,775	10,488,868	5,257,046	5,351,199	إيرادات إيجارات عقود تأجير تشغيلي
617,680	665,876	318,131	344,317	إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة
1,577,470	842,436	835,115	411,460	ربح من بيع سيارات
12,715,925	11,997,180	6,410,292	6,106,976	ناقصاً: استهلاك سيارات
(4,647,830)	(4,764,756)	(2,348,913)	(2,426,677)	ناقصاً: صيانة ومصروفات أخرى
(1,278,958)	(1,251,273)	(670,953)	(641,510)	
6,789,137	5,981,151	3,390,426	3,038,789	

5 صافي إيرادات عقارات

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	133,119	-	133,119	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
-	414,000	-	414,000	ربح من بيع عقارات استثمارية
1,899,510	3,612,806	1,013,026	2,166,165	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
1,315,170	1,394,838	662,377	689,594	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(634,353)	(549,018)	(286,952)	(274,509)	استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة بحقوق الاستئجار
(153,480)	(287,237)	(133,555)	(142,067)	تراكم تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير
(142,461)	(556,120)	(65,441)	(396,672)	مصروفات متعلقة بالعقارات
(197,638)	(161,994)	(122,154)	(65,309)	مصروفات متعلقة بعقارات مؤجرة
2,086,748	4,000,394	1,067,301	2,524,321	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

6 صافي الإيرادات (الخسائر) من استثمارات وودائع ادخار

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
349,304	427,859	109,103	300,272	أرباح ودائع استثمارية وادخارات
520,620	566,687	514,504	397,696	إيرادات توزيعات أرباح
75,013	-	75,013	-	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
518,804	5,172,813	(1,218,287)	3,328,443	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>1,463,741</u>	<u>6,167,359</u>	<u>(519,667)</u>	<u>4,026,411</u>	

7 صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(32,363)	(22,947)	(19,654)	(8,345)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
(295,064)	163,744	(267,769)	104,315	صافي تحميل (رد) مخصص موجودات أخرى
65,922	156,374	68,302	78,851	صافي تحميل (رد) مخصص انخفاض قيمة مدينيين تجاريين
-	1,948,719	-	-	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة *
(263,925)	3,066,427	(563,925)	1,466,427	صافي تحميل (رد) مخصص دعاوى قضائية
<u>(525,430)</u>	<u>5,312,317</u>	<u>(783,046)</u>	<u>1,641,248</u>	

* خلال الفترة، حددت الإدارة مؤشرات انخفاض قيمة إحدى شركاتها الزميلة، وقامت بتقييم ما إذا كانت هناك أدلة موضوعية تؤيد الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة. وقد استند هذا التقييم إلى الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. وبناءً على ذلك، اعترفت الإدارة بخسائر الانخفاض في قيمة الاستثمار.

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية السهم المخفضة 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 المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. ونظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
6,449,638	15,756,727	2,989,112	3,874,196	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>664,038,824</u>	<u>664,038,824</u>	<u>664,038,824</u>	<u>664,038,824</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
9.71	23.73	4.50	5.83	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما يتطلب إعادة إدراج ربحية السهم.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

9 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
نقد لدى البنك وفي الصندوق	5,178,463	9,237,530	
ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية	8,478,252	19,020,075	
النقد والودائع قصيرة الأجل	13,656,715	28,257,605	
ناقصاً: نقد محتجز	(16,018)	-	
النقد والنقد المعادل	13,640,697	28,257,605	

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة ويمكن إنهاؤها مبكراً عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق متوسط عوائد وفقاً للوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة في البنك المحلي، بمعدلات تتراوح من 2% إلى 4.25% (31 ديسمبر 2024: 3% إلى 5.25% و 30 يونيو 2024: 3.5% إلى 5.25%) سنوياً.

يتم إيداع النقد والودائع قصيرة الأجل بقيمة 2,862,472 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 178,968 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 213,169 دينار كويتي) لدى مؤسسة مالية من الأطراف ذات علاقة (إيضاح 12).

10 استثمار في شركات زميلة

أ) فيما يلي الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

الأنشطة الرئيسية	نسبة حصة الملكية %		بلد التأسيس	
	(مدققة)			
	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025		
خدمات لوجستية	50%	50%	سلطنة عمان	شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م. ¹
عقارات	9.1%	-	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ²
شركة قابضة	45.5%	-	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ²
تجهيزات غذائية	30%	30%	الكويت	شركة لايت فيلدز للتجهيزات الغذائية ذ.م.م. ¹
عقارات	-	24.4%	الكويت	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع ("مشاعر")
خدمات النقل	-	33.4%	الكويت	شركة رواحل القابضة ش.م.ك.م ("رواحل")
خدمات مجمعات سكنية	-	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك (مقفلة)
عقارات	-	26.5%	الكويت	("برج هاجر")
عقارات	-	25%	الكويت	شركة الجدايف العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("الجداف")
عقارات	-	23.8%	المملكة المتحدة	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.
				شركة إس إتش كي إس القابضة المحدودة ¹

¹ تشمل القيمة الدفترية للاستثمار شهرة قدرها 198,505 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 115,822 دينار كويتي و 30 يونيو 2024: 115,822 دينار كويتي).

² في تاريخ الحيازة، تم إلغاء الاعتراف بالحصة المحتفظ بها سابقاً في شركة توازن وشركة أعيان العقارية بقيمة دفترية قدرها 11,587,262 دينار كويتي ومبلغ 2,298,662 دينار كويتي على التوالي، وتصنيفها كشركات تابعة نتيجة لعملية دمج الأعمال التي تمت على مراحل (إيضاح 3).

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ب) فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة:

	30 يونيو 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
18,060,910	18,060,910	19,412,219	كما في بداية الفترة/ السنة	
467,482	467,482	9,675,308	إضافات	
-	-	(13,885,924)	إلغاء الاعتراف بشركات زميلة	
1,227,947	1,464,185	1,876,272	حصة في النتائج	
(144,424)	(64,537)	2,239	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى	
(215,961)	(280,450)	(1,640,070)	توزيعات أرباح من شركات زميلة	
		(1,948,719)	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 7)	
(341,459)	(341,459)	-	بيع/استرداد شركة زميلة	
136,391	106,088	73,406	فروق تحويل عملات أجنبية	
19,190,886	19,412,219	13,564,731	كما في نهاية الفترة/ السنة	

11 مطلوبات محتملة

كما في 30 يونيو 2025، قدمت البنوك التي تتعامل معها المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 1,445,876 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 496,233 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 550,417 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها) التي أجرتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 و2024، بالإضافة إلى الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 30 يونيو 2025 و31 ديسمبر 2024 و30 يونيو 2024:

السنة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
30 يونيو 2024	2025				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	تكاليف تمويل
32,618	187,542	-	187,542	-	أتعاب استشارات وإدارة (بالصافي بعد
116,416	119,495	122,409	-	(2,914)	عمولة إدارة عقارات)
265,703	271,250	253,088	18,162	-	إيرادات توزيعات أرباح
1,394,655	452,332	452,332	-	-	مشتريات مخزون

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

(مدققة)		30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع:							
213,169	178,968	2,862,472	-	2,862,472	-	-	نقد وأرصدة لدى البنوك
631,869	180,839	213,001	213,001	-	-	-	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرج ضمن موجودات أخرى)
8,862,890	9,052,125	10,381,888	10,381,888	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	66,089	-	66,089	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,044,574	1,011,956	10,675,741	-	10,675,741	-	-	دائنو تمويل إسلامي
1,127,301	597,005	130,585	130,585	-	-	-	دائنون تجاريون
3,414	4,200	-	-	-	-	-	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الأرصدة القائمة في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها موعد سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025 و2024، قامت المجموعة بتسجيل مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بمبلغ 94,676 دينار كويتي (30 يونيو 2024: لا شيء). لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025	
2024	2025	2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
964,440	969,809	212,237	292,437
100,498	131,348	30,960	80,800
1,064,938	1,101,157	243,197	373,237

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

الأرصدة القائمة كما في

30 يونيو 2024		31 ديسمبر 2024		30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
168,927	151,241	294,678			
1,519,562	1,582,168	2,236,261			
1,688,489	1,733,409	2,530,939			

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

12 إفساحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا (تتمة)

في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 فبراير 2025، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 120,000 دينار كويتي. وقد وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 23 مارس 2025.

13 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات هي كما يلي:

- ◀ التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد؛ و
- ◀ قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات ذات العمليات المماثلة أو ذات الصلة؛ و
- ◀ إدارة العقارات: الشراء والبيع والاستثمار في العقارات؛ و
- ◀ الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات: عمليات الشركات التابعة والشركات الزميلة للمجموعة (باستثناء عمليات قطاع التأجير المتعلقة بالشركات التابعة والشركات الزميلة) وإدارة الصناديق والمحافظ.

الستة أشهر المنتهية في						
30 يونيو 2025						
الإجمالي	أخرى	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات	العقارات	قطاع التأجير	التمويل الإسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31,598,177	218,961	23,902,847	1,441,424	6,030,708	4,237	إيرادات
17,661,778	(5,384,898)	19,538,058	945,200	2,557,804	5,614	ربح (خسارة) القطاعات
(5,632,082)	-	(98,930)	(553,420)	(4,979,732)	-	استهلاك
كما في 30 يونيو 2025						
271,598,285	10,543,865	156,137,707	25,812,511	79,104,202	-	إجمالي الموجودات
109,436,330	22,365,655	45,943,520	11,881,406	29,245,749	-	إجمالي المطلوبات
الإجمالي	أخرى	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات	العقارات	قطاع التأجير	التمويل الإسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31 ديسمبر 2024						
(مدققة)						
165,988,060	10,068,113	49,339,786	26,735,732	79,844,429	-	إجمالي الموجودات
50,494,906	17,334,026	2,199,131	12,237,672	18,724,077	-	إجمالي المطلوبات

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

13 معلومات القطاعات (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	التمويل الإسلامي دينار كويتي	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024
11,765,973	185,260	3,567,365	1,090,281	6,909,417	13,650	إيرادات
6,968,971	8,956	2,535,856	678,179	3,721,694	24,286	ربح (خسارة) القطاعات
(5,498,174)	-	(8,398)	(638,561)	(4,851,215)	-	استهلاك
الإجمالي دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	التمويل الإسلامي دينار كويتي	كما في 30 يونيو 2024
163,392,435	9,773,950	48,201,299	26,774,903	78,642,283	-	إجمالي الموجودات
53,123,678	17,382,937	2,130,566	12,570,161	21,040,014	-	إجمالي المطلوبات

14 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو سداده لتحويل التزام ضمن معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية وغير المالية التي يتم الاعتراف بها أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- ◀ المستوى 1 - الأسعار السوقية المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة 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 الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

لم تقع أي تغييرات في إجراءات التقييم وأساليب التقييم وأنواع المدخلات لدى المجموعة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة خلال الفترة.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك التي تعادل قيمتها الدفترية القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة:

قياس القيمة العادلة بواسطة		
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
29,343,343	2,284,221	31,627,564
78,586	276,990	355,576
29,421,929	2,561,211	31,983,140

30 يونيو 2025

استثمارات في أسهم:

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

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة كما لم يتم إجراء أي تحويلات إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025.

قياس القيمة العادلة بواسطة		
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,030,372	2,331,330	12,361,702
9,518,755	2,137,536	11,656,291

31 ديسمبر 2024 (مدققة)

استثمارات في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

30 يونيو 2024

استثمارات في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي
-	2,331,330	2,331,330
220,046	173,130	393,176
56,944	(174,523)	(117,579)
-	(45,716)	(45,716)
276,990	2,284,221	2,561,211

كما في 1 يناير 2025

إضافات

إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو
الخسائر

إعادة تصنيف بسبب الحيابة المرحلية*

كما في 30 يونيو 2025

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

* خلال الفترة، قامت المجموعة بالحصول على السيطرة على شركة تابعة كانت تمتلك استثماراً في شركة زميلة. تم تصنيف هذا الاستثمار في الشركة الزميلة كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن المستوى 3 في دفاتر الشركة الأم قبل الاستحواذ. ونتيجةً لعملية الحيازة هذه، تم إعادة تصنيف الاستثمار من أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى استثمار في شركة زميلة.

الموجودات المالية

المدرجة بالقيمة

العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

دينار كويتي

2,289,001

(863,343)

905,672

كما في 1 يناير 2024

استيعادات

إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر

كما في 31 ديسمبر 2024

2,331,330

الموجودات المالية

المدرجة بالقيمة

العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

دينار كويتي

2,289,001

(863,343)

711,878

كما في 1 يناير 2024

استيعادات

إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر

كما في 30 يونيو 2024

2,137,536

إن أساليب التقييم والمدخلات 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 لم يتم إثباتها من خلال الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب التقييم، اعتماداً على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود السوق النشط، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل المركز المالي للشركة المستثمر فيها ونتائجها، وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغيرات المواتية وغير المواتية في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة لاختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة، والتي يكون تقديرها كمياً أمراً تقديرياً. أشارت تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى لن يكون مادياً في حالة تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في قياس الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 وفقاً للقيمة العادلة بنسبة 5%.

أشارت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق. تقارب القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب عن قيمتها الاسمية.