

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 مارس 2026



EY

نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 31 مارس 2026 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2. 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" المتعلقة 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 المجمعة 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 المجمعة 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

7 مايو 2026

الكويت



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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
2,942,362	2,945,942	3	إيرادات من عمليات التأجير
1,476,073	2,338,109	4	صافي إيرادات عقارات
2,140,948	(2,719,395)	5	صافي (خسائر) إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
1,036,205	2,111,659	9	حصة في نتائج شركات زميلة
115,243	209,112		أتعاب استشارات وإدارة
3,445	67,818		إيرادات تمويل إسلامي
			ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقًا في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة
11,584,545	-		ربح من شراء بسعر منخفض
1,639,190	-		إيرادات أخرى
22,786	21,003		
<u>20,960,797</u>	<u>4,974,248</u>		إجمالي الإيرادات
			المصروفات والرسوم الأخرى
(326,832)	(817,956)		تكاليف تمويل
(3,671,069)	1,876,215	6	صافي رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى
(2,770,416)	(1,944,282)		تكاليف موظفين
(118,458)	(129,923)		مصروف استهلاك
(6,065)	6,884		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(580,527)	(816,214)		مصروفات أخرى
<u>(7,473,367)</u>	<u>(1,825,276)</u>		إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى
13,487,430	3,148,972		الربح قبل الضرائب
(758,000)	(108,590)		الضرائب
(68,308)	(80,498)		ضرائب من الشركات التابعة
<u>12,661,122</u>	<u>2,959,884</u>		ربح الفترة
			الخاص بـ:
11,882,531	1,694,615		مساهمي الشركة الأم
778,591	1,265,269		الحصص غير المسيطرة
<u>12,661,122</u>	<u>2,959,884</u>		
<u>17.89 فلس</u>	<u>2.55 فلس</u>	7	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

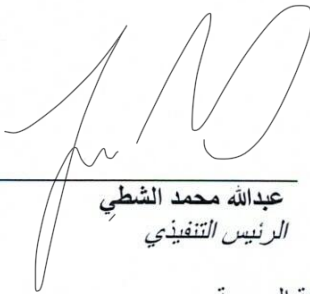
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,661,122	2,959,884	ربح الفترة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
12,192	(433,994)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
12,192	(433,994)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
2,239	-	9 حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
19,771	(91,459)	صافي (الخسارة) الربح من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
22,010	(91,459)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
34,202	(525,453)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى
12,695,324	2,434,431	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
11,907,725	1,462,409	مساهمي الشركة الأم
787,599	972,022	الحصص غير المسيطرة
12,695,324	2,434,431	

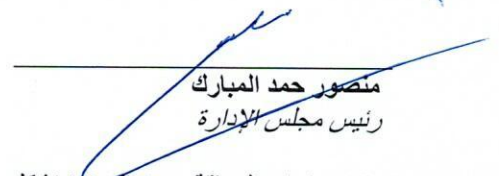
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2026

	(مدققة)	31 مارس 2025	31 مارس 2026	إيضاحات
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	29,011,954	34,879,461	29,948,270	8
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	19,561,749	38,073,429	49,865,448	14
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	315,675	429,267	337,809	14
مدينو تمويل إسلامي	-	3,288,421	3,352,707	
عقارات للمتاجرة	1,082,248	773,403	773,403	
استثمار في شركات زميلة	14,282,246	15,664,544	16,183,096	9
عقارات استثمارية	91,987,369	104,658,761	107,109,490	
موجودات أخرى	13,488,357	19,804,656	20,034,658	
ممتلكات ومعدات	76,821,604	67,096,243	67,398,096	
إجمالي الموجودات	<u>246,551,202</u>	<u>284,668,185</u>	<u>295,002,977</u>	
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	66,403,882	66,403,882	66,403,882	
احتياطي إجباري	4,189,952	6,257,080	6,257,080	
فائض إعادة تقييم الموجودات	8,755,469	8,755,469	8,755,469	
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(1,916,960)	(1,814,587)	(2,019,833)	
احتياطي القيمة العادلة	4,916	37,655	10,695	
تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة	973,274	973,274	973,274	
أرباح مرحلة	32,185,189	38,204,022	34,918,346	
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	<u>110,595,722</u>	<u>118,816,795</u>	<u>115,298,913</u>	
الحصص غير المسيطرة	50,624,980	52,696,410	52,405,210	
إجمالي حقوق الملكية	<u>161,220,702</u>	<u>171,513,205</u>	<u>167,704,123</u>	
المطلوبات				
دائنو تمويل إسلامي	30,125,706	56,827,879	66,287,986	10
مطلوبات أخرى	55,204,794	56,327,101	61,010,868	
إجمالي المطلوبات	<u>85,330,500</u>	<u>113,154,980</u>	<u>127,298,854</u>	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	<u>246,551,202</u>	<u>284,668,185</u>	<u>295,002,977</u>	


عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي


منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 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 المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	تأثير التغيرات في احتياطات شركات زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم الموجودات	احتياطي إجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
171,513,205	52,696,410	118,816,795	38,204,022	973,274	37,655	(1,814,587)	8,755,469	6,257,080	66,403,882	كما في 1 يناير 2026
2,959,884	1,265,269	1,694,615	1,694,615	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(525,453)	(293,247)	(232,206)	-	-	(26,960)	(205,246)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
2,434,431	972,022	1,462,409	1,694,615	-	(26,960)	(205,246)	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(4,980,291)	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 1)
(1,263,222)	(1,263,222)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
167,704,123	52,405,210	115,298,913	34,918,346	973,274	10,695	(2,019,833)	8,755,469	6,257,080	66,403,882	في 31 مارس 2026

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق) (تتمة)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	تأثير التغيرات في احتياطات شركات زميلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم الموجودات دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
115,493,154	11,819,016	103,674,138	25,843,008	416,826	-	(1,934,999)	8,755,469	4,189,952	66,403,882	كما في 1 يناير 2025
12,661,122	778,591	11,882,531	11,882,531	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
34,202	9,008	25,194	-	2,239	4,916	18,039	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
12,695,324	787,599	11,907,725	11,882,531	2,239	4,916	18,039	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
(4,980,291)	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 1)
-	-	-	(554,209)	554,209	-	-	-	-	-	تحويل إلى الأرباح المرحلة نتيجة إلغاء الاعتراف بشركات زميلة
38,001,445	38,001,445	-	-	-	-	-	-	-	-	الحصص غير المسيطرة الناتجة من الحيازة التدريجية للشركات التابعة
(23,268)	(23,268)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
34,338	40,188	(5,850)	(5,850)	-	-	-	-	-	-	تغيرات في حصة الملكية في شركات تابعة
161,220,702	50,624,980	110,595,722	32,185,189	973,274	4,916	(1,916,960)	8,755,469	4,189,952	66,403,882	في 31 مارس 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		إيضاحات
13,487,430	3,148,972		أنشطة التشغيل
			الربح قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
2,731,046	2,563,580		استهلاك وإطفاء
3,671,069	(1,876,215)	6	صافي (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات
(2,140,948)	2,719,395	5	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(1,036,205)	(2,111,659)	9	حصة في نتائج شركات زميلة
(11,584,545)	-		ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقاً في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة
(1,639,190)	-		ربح من شراء بسعر منخفض
6,065	(6,884)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
210,032	221,428		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
320,658	814,541		تكاليف تمويل لادائي تمويل إسلامي
151,344	136,535		تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير
4,176,756	5,609,693		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
14,602	(43,440)		مدينو تمويل إسلامي
(4,504,836)	(6,649,885)		موجودات أخرى
628,453	(611,744)		مطلوبات أخرى
314,975	(1,695,376)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(22,870)	(1,369)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(22,299)	(47,815)		ضرائب مدفوعة
269,806	(1,744,560)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(965,000)	-		إضافات إلى شركات زميلة
(6,239,600)	(18,554,257)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
857,688	3,745,860		متحصلات من بيع/استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	2,891,038		حركة النقد في حسابات التداول
-	1,515,631	6	متحصلات من استثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة
-	(1,538,067)		شراء عقارات استثمارية
127,587	282,758	5	إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
168,991	14,224	5	توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	325,081		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(26,264)	(30,630)		شراء ممتلكات ومعدات
16,050	-		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
8,710,765	-		حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد نقد تم حيازته
2,650,217	(11,348,362)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(4,366)	-		مدفوعات مقابل تخفيض رأس المال
(2,274)	(293)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(313,610)	(596,230)		تكاليف تمويل مدفوعة
10,000,000	10,815,000		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(741,210)	(1,573,236)		سداد دائني تمويل إسلامي
(429,200)	(448,726)		سداد مطلوبات التأجير
(23,268)	(34,784)		توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
34,338	-		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
8,520,410	8,161,731		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
11,440,433	(4,931,191)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
17,571,521	34,879,461		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
29,011,954	29,948,270	8	النقد والنقد المعادل في 31 مارس
			بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع:
(512,473)	(1,571,147)		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية)
512,473	1,571,147		إضافات إلى مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة 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 31 مارس 2026

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") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 7 مايو 2026.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 16 مارس 2026 والموافقة على توزيع ربح نقدي بنسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 مارس 2025): تم الموافقة على نسبة 7.5% من رأس المال المدفوع بمبلغ 4,980,291 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024).

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.

تعمل 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 2025.

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
31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025		
48.8%	49.2%	48.8%	الكويت	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ¹ الاستثمار في الأوراق المالية وتملك العقارات
53.2%	53.2%	53.2%	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك.ع. (مقفلة) شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") ¹
29.5%	33.4%	29.5%	الكويت	عقارات شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (مقفلة) ("عنان") (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية) شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك.ع.
100%	100%	100%	الكويت	أنشطة إجارة
100%	100%	100%	الكويت	عقارات
93.7%	87.5%	87.1%	الكويت	عقارات شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و. شركة محاصة مول الجهراء شركة محاصة يال مول (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية)
29.5%	40.1%	29.5%	الكويت	عقارات

¹ تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") حتى على الرغم من أنها تحتفظ بأقل من حصة ملكية فعلية بنسبة 50%، حيث تتمثل حصة ملكيتها في نسبة 48.8% و 29.5% على التوالي. ويرجع ذلك إلى أنها تحتفظ بأغلبية حقوق التصويت في شركة مبرد وشركة أعيان العقارية. إضافة إلى ذلك، تحتفظ المجموعة بتمثيل الأغلبية بمجلس إدارة شركة مبرد وشركة أعيان العقارية.

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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 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 المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات وفقاً لمتطلبات إرشادات 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 استناداً إلى 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 2025.

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 2025 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

تصنيف وقياس الأدوات المالية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7)
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

- توضيحات بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية، وبالأخص توضيح أن الالتزام المالي يتم إلغاء الاعتراف به في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسة المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية: معايير المحاسبة - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

لم يكن للتعديلات 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 31 مارس 2026

3 إيرادات من عمليات التأجير

الثلاثة أشهر المنتهية
في 31 مارس

2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
5,137,669	5,498,121
321,559	349,694
430,976	167,759
5,890,204	6,015,574
(2,338,079)	(2,433,657)
(609,763)	(635,975)
2,942,362	2,945,942

إيرادات تأجير من عقود تأجير تشغيلي
إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة
ربح من بيع سيارات

ناقصا: استهلاك سيارات
ناقصا: صيانة ومصروفات أخرى

4 صافي إيرادات عقارات

الثلاثة أشهر المنتهية
في 31 مارس

2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
1,446,641	2,353,072
705,244	722,506
(145,170)	(133,120)
(159,448)	(245,975)
(371,194)	(358,374)
1,476,073	2,338,109

إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
إيرادات تأجير من حقوق استئجار
تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير
مصروفات متعلقة بالعقارات
مصروفات متعلقة بعقارات مؤجرة

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

5 صافي (الخسائر) الإيرادات من استثمارات وودائع ادخار

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
127,587	282,758	أرباح وودائع استثمارية وودائع ادخار
168,991	14,224	إيرادات توزيعات أرباح
1,844,370	(3,016,377)	صافي (الخسارة) الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>2,140,948</u>	<u>(2,719,395)</u>	

6 صافي (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(14,602)	(20,846)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني تمويل إسلامي
-	(1,515,631)	رد استثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة
136,952	(486,007)	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين
1,948,719	146,269	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
1,600,000	-	صافي تحميل مخصص دعاوى قضائية
<u>3,671,069</u>	<u>(1,876,215)</u>	

7 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 مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
11,882,531	1,694,615	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>664,038,824</u>	<u>664,038,824</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
17.89	2.55	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

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

8 النقد والنقد المعادل

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

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد لدى البنك وفي الصندوق	8,027,106	8,471,977	
ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية	26,852,355	21,476,293	
النقد والنقد المعادل	34,879,461	29,948,270	

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة ويمكن إنهاؤها مبكرًا عند الطلب، استنادًا إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق متوسط عوائد وفقًا للوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة لدى البنك المحلي، بمعدلات تتراوح من 2.00% إلى 4.20% (31 ديسمبر 2025: 2.00% إلى 4.60% و 31 مارس 2025: 2.00% إلى 4.00%) سنويًا.

يتم إيداع النقد والودائع قصيرة الأجل بقيمة 1,357,296 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,610,971 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 661,692 دينار كويتي) لدى مؤسسة مالية لطرف ذي علاقة (إيضاح 12).

9 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	اسم الشركة الزميلة
	(مدققة)	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026		
خدمات لوجستية	50%	50%	50%	سلطنة عمان	شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م. ¹
تجهيزات غذائية	30%	30%	30%	الكويت	شركة لايت فيلدز للتجهيزات الغذائية ذ.م.م.
عقارات	24.4%	24.9%	24.9%	الكويت	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع ("مشاعر")
خدمات النقل	32%	33.4%	33.4%	الكويت	شركة رواحل القابضة ش.م.ك.م ("رواحل")
خدمات مجمعات سكنية	31.5%	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")
عقارات	26%	26.5%	26.5%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")
عقارات	25%	25%	25%	الكويت	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.
عقارات	23.8%	23.8%	23.8%	المملكة المتحدة	شركة إس إتش كي إس القابضة المحدودة ¹

¹ تشمل القيمة الدفترية للاستثمار شهرة قدرها 85,683 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 85,683 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 198,505 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

	31 مارس 2026 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2025 دينار كويتي
كما في بداية الفترة/ السنة	15,664,544	19,412,219	19,412,219
إضافات	-	1,385,000	965,000
إضافات ناتجة عن الحيابة التدريجية لشركات تابعة	-	10,339,850	8,710,308
إلغاء الاعتراف بشركات زميلة نتيجة الحيابة التدريجية	-	(13,885,924)	(13,885,925)
حصة في نتائج شركات زميلة	2,111,659	2,045,408	1,036,205
حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى	-	2,239	2,239
توزيعات أرباح من شركات زميلة	(1,347,733)	(1,640,070)	-
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 6)	(146,269)	(2,061,541)	(1,948,719)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(99,105)	67,363	(9,081)
كما في نهاية الفترة/ السنة	16,183,096	15,664,544	14,282,246

10 دائنو تمويل إسلامي

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات تتمثل في بعض الاستثمارات في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أما أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركات التابعة فهي مكفولة بضمانات تتمثل في بعض العقارات الاستثمارية، وبعض الأسهم في شركات تابعة وشركة زميلة.

11 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2026، قدمت البنوك التي تتعامل معها المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 1,796,724 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,751,194 دينار كويتي و31 مارس 2025: 1,443,558 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 المالكيين 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و2025، بالإضافة إلى الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 31 مارس 2026 و31 ديسمبر 2025 و31 مارس 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 31 مارس 2026

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
2025	2026				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
55,975	237,989	-	237,989	-	تكاليف تمويل
					أنعاب استشارات وإدارة (بالصافي بعد عمولة إدارة
57,572	62,021	62,021	-	-	عقارات)
6,202	6,372	6,372	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
	(مدققة)				
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	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 المجمع:

661,692	1,610,971	1,357,296	-	1,357,296	-	نقد ونقد معادل (إيضاح 8)
						أرصدة مستحقة وموجودات أخرى من
						أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن
841,122	360,252	882,661	95,773	63,500	723,388	موجودات أخرى)
						موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
10,275,969	10,456,205	10,049,413	9,727,813	321,600	-	من خلال الأرباح أو الخسائر
						موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
60,811	66,998	66,500	-	66,500	-	من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
6,572,244	16,998,470	19,345,984	-	19,345,984	-	دائنو تمويل إسلامي
-	964,628	500,629	500,629	-	-	دائنون تجاريون
						أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	1,425,000	1,425,000	-	-	1,425,000	(مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

يقدم الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات الأخرى التي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة للفترة المالية ذات الصلة:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		أطراف أخرى ذات علاقة	
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
50,334	1,702,171	1,702,171	مشتريات مخزون

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 31 مارس 2026 و2025، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. 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 الأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

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

قيم المعاملات للتلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
677,372	937,194
50,548	89,464
<u>727,920</u>	<u>1,026,658</u>

مكافأة موظفي الإدارة العليا:
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

الأرصدة القائمة كما في		
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	120,000	-
285,162	260,109	286,517
2,213,564	2,321,589	2,411,057
<u>2,498,726</u>	<u>2,701,698</u>	<u>2,697,574</u>

مكافأة موظفي الإدارة العليا:
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 فبراير 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 بمبلغ 120,000 دينار كويتي. وقد وافق المساهمون عليها في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مارس 2026 (31 مارس 2025: مبلغ 120,000 دينار كويتي تم الموافقة عليه للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024).

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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

13 معلومات القطاعات (تتمة)

الإجمالي	أخرى	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات	العقارات	قطاع التأجير	التمويل الإسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026
4,974,248	138,652	1,193,731	615,964	2,958,061	67,840	إيرادات
2,959,884	15,574	1,341,577	367,009	1,160,473	75,251	ربح القطاع
(2,563,580)	-	(27,158)	(2,621)	(2,533,801)	-	استهلاك
						كما في 31 مارس 2026
295,002,977	10,746,231	176,822,980	26,714,701	77,366,358	3,352,707	إجمالي الموجودات
127,298,854	25,498,098	62,779,291	12,762,492	26,258,973	-	إجمالي المطلوبات
						31 ديسمبر 2025 (مدققة)
284,668,185	14,452,944	163,104,333	25,509,961	78,312,526	3,288,421	إجمالي الموجودات
113,154,980	22,565,017	50,990,544	11,254,515	28,344,904	-	إجمالي المطلوبات
						لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025
20,960,797	70,409	17,318,938	588,518	2,979,482	3,450	إيرادات
12,661,122	(3,368,449)	14,462,626	291,491	1,269,467	5,987	ربح (خسارة) القطاع
(2,731,046)	-	(10,266)	(276,699)	(2,444,081)	-	استهلاك
						كما في 31 مارس 2025
246,551,202	11,425,893	127,236,445	27,058,208	80,830,656	-	إجمالي الموجودات
85,330,500	25,375,308	18,226,503	12,280,377	29,448,312	-	إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

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 للأدوات المالية 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.

تتوافق أساليب التقييم وأنواع المدخلات المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية لدى المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر:

قياس القيمة العادلة بواسطة		
مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) الإجمالي دينار كويتي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	دينار كويتي
49,865,448	2,293,150	47,572,298
337,809	243,607	94,202
50,203,257	2,536,757	47,666,500

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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة		
أسعار معلنة	مدخلات جوهريّة	الإجمالي
في أسواق نشطة (المستوى 1)	غير ملحوظة (المستوى 3)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
35,714,631	2,358,798	38,073,429
94,698	334,569	429,267
<u>35,809,329</u>	<u>2,693,367</u>	<u>38,502,696</u>
17,327,928	2,233,821	19,561,749
80,461	235,214	315,675
<u>17,408,389</u>	<u>2,469,035</u>	<u>19,877,424</u>

31 ديسمبر 2025 (مدققة)

استثمارات في أسهم:

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

31 مارس 2025

استثمارات في أسهم:

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

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 الأرباح أو الخسائر الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
334,569	2,358,798	2,693,367
-	(66,364)	(66,364)
(90,962)	716	(90,246)
<u>243,607</u>	<u>2,293,150</u>	<u>2,536,757</u>

كما في 1 يناير 2026

استبعادات

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

كما في 31 مارس 2026

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	
	2,331,330	2,331,330	-
	393,176	173,130	220,046
	(56,739)	(56,739)	-
	71,351	(43,172)	114,523
	(45,751)	(45,751)	-
	<u>2,693,367</u>	<u>2,358,798</u>	<u>334,569</u>
			كما في 1 يناير 2025
			إضافات
			استبعادات
			إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر
			إعادة تصنيف ناتجة من الاستحواذ التدريجي
			كما في 31 ديسمبر 2025
	2,331,330	2,331,330	-
	239,526	19,480	220,046
	(56,105)	(71,273)	15,168
	(45,716)	(45,716)	-
	<u>2,469,035</u>	<u>2,233,821</u>	<u>235,214</u>
			كما في 1 يناير 2025
			إضافات
			إعادة قياس معترف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر
			إعادة تصنيف ناتجة من الاستحواذ التدريجي
			كما في 31 مارس 2025

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.

15 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية عالمية وإقليمية لا تزال تتأثر بتصادم التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط. لقد أدت التطورات الأخيرة في المنطقة إلى زيادة حالة عدم اليقين في الأسواق المالية، وإمدادات الطاقة وتكاليفها، والأوضاع الأمنية الإقليمية، وطرق التجارة العالمية. إن الأثر الإقليمي الأوسع لهذه الأحداث قد يؤثر على الأوضاع الاقتصادية ذات الصلة بمختلف القطاعات. وقد قيمت الإدارة الآثار المحتملة للوضع الجيوسياسي على عمليات المجموعة ومركزها المالي، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- ◀ الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ◀ نشاط الإنشاء والتطوير، خصوصاً الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والخدمات، والاضطرابات في سلاسل التوريد، والجدول الزمنية للمشروعات.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- ◀ تقلبات القيمة العادلة للاستثمارات، خصوصاً تلك المعرضة للأسواق الناشئة، أو القطاعات الحساسة للطاقة، أو المناطق المتأثرة بشكل غير مباشر بالاضطرابات في سلاسل التوريد وعدم استقرار أسواق الطاقة.
- ◀ مخاطر سيولة السوق، بما في ذلك القدرة على تسهيل الاستثمارات بالأسعار السوقية المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- ◀ مخاطر الطرف المقابل ومخاطر الائتمان، لا سيما بالنسبة للاستثمارات في أدوات الدين، أو الصناديق، أو المنتجات المهيكلة التي قد تتأثر أطرها المقابلة بالظروف الاقتصادية السلبية.
- ◀ اضطراب سلسلة التوريد، بما في ذلك التأخيرات في الشحن، وإعادة توجيه البضائع، والازدحام في الموانئ، وتكاليف الشحن والتأمين المتزايدة.
- ◀ تقلبات أسعار السلع والمنتجات، خاصة البضائع المتعلقة بأسعار الطاقة أو المستوردة عبر ممرات التجارة المتأثرة.
- ◀ توفر البضائع، بما في ذلك فترات الانتظار الطويلة من الموردين والتغييرات في استراتيجيات التوريد.
- ◀ مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على التقييم الإجمالي لمحافظ العقارات أو الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم.

عند تقدير القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن أي تطورات سلبية مستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

تتضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة معلومات مستقبلية تعكس عدة سيناريوهات اقتصادية كلية. وفي ضوء الوضع الجيوسياسي الحالي، قامت الإدارة بمراجعة وتحديث الافتراضات ذات الصلة، بما في ذلك ما يلي:

- (أ) إجراء تعديلات على السيناريوهات الاقتصادية المرجحة بالاحتمالات، بما يعكس زيادة مخاطر الانخفاض المرتبطة باستمرار عدم الاستقرار الإقليمي.
- (ب) مراعاة الضغوط الخاصة بقطاعات معينة لشرائح العملاء الأكثر تعرضاً لاضطرابات التجارة أو قيود الخدمات اللوجستية أو تقلب أسعار السلع.
- (ج) تقييم ما إذا كانت التغييرات في التوقعات الاقتصادية تمثل ازدياداً جوهرياً في مخاطر الائتمان لبعض أرصدة العملاء.

على الرغم من توظيف مستويات أعلى من عدم اليقين ضمن احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، لم يتم تحديد أي انتقال واسع النطاق للأرصدة إلى مراحل أعلى من مخاطر الائتمان كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وانتهت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامن في محفظة الأرصدة التجارية المدينة للمجموعة.

تحتفظ المجموعة بمصادر سيولة وموارد رأسمالية تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قيمت المجموعة الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق المتأزمة. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعبتبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

15 أثر مخاطر التصعيد الجيوسياسي وحالات عدم اليقين ذات الصلة (تتمة)

كما وضعت الإدارة باعتبارها تأثير هذه الأحداث على قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن استخدام أساس الاستمرارية لا يزال ملائماً. لا يزال الوضع الجيوسياسي متقلّباً، كما أن مدى ومدة الآثار المحتملة على الأسواق المالية العالمية غير مؤكدين. وتواصل الإدارة مراقبة التطورات عن كثب، وستعكس أي آثار جوهرية في التقييمات المستقبلية والإفصاحات عن المخاطر والتقارير المالية حسبما هو ملائم.