



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة
الكويت
31 يوليو 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
18-7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

إلى السادة أعضاء مجلس إدارة
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") كما في 31 يوليو 2025، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة ذات الصلة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



سارة عبداللطيف العيان
(مراقب مرخص رقم 288 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
14 سبتمبر 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاحات
31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
الإيرادات				
إيرادات تأجير عقارات				
5,312,729	5,040,776	1,831,033	1,716,904	
(520,296)	(576,365)	(168,172)	(164,862)	
4,792,433	4,464,411	1,662,861	1,552,042	
إيرادات من عقود مع عملاء				
2,862,751	3,203,901	1,049,164	1,141,496	
(3,019,561)	(3,148,256)	(988,550)	(1,074,435)	
(156,810)	55,645	60,614	67,061	
4,635,623	4,520,056	1,723,475	1,619,103	
مجمّل الربح				
1,028,000	1,021,637	1,028,000	650,000	8.1 ربح من بيع عقارات استثمارية
238,380	235,429	82,568	77,864	أتعاب إدارة وأتعاب وحوافز
-	27,941	-	27,941	إيرادات توزيعات أرباح
155,794	179,933	12,988	33,028	إيرادات أخرى
6,057,797	5,984,996	2,847,031	2,407,936	
المصاريف والأعباء الأخرى				
(1,261,885)	(1,253,658)	(411,489)	(428,264)	تكاليف الموظفين
(2,429,829)	(2,242,978)	(894,887)	(801,788)	تكاليف التمويل
(1,225,079)	(1,284,658)	(448,428)	(415,056)	مصاريف عمومية وإدارية
(59,817)	(175,040)	(30,924)	(51,670)	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
(4,976,610)	(4,956,334)	(1,785,728)	(1,696,778)	
ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة				
1,081,187	1,028,662	1,061,303	711,158	
(5,654)	(199,843)	(5,654)	(198,915)	مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,075,533	828,819	1,055,649	512,243	ربح الفترة
الخاص بـ:				
559,768	531,929	881,421	512,243	مالكي الشركة الأم
515,765	296,890	174,228	-	الحصص غير المسيطرة
1,075,533	828,819	1,055,649	512,243	ربح الفترة
2.23	1.93	3.51	1.64	5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

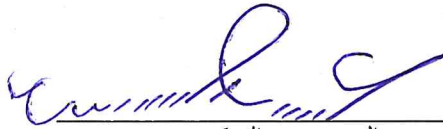
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

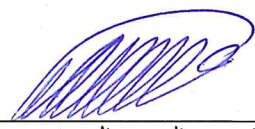
التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
1,075,533	828,819	1,055,649	512,243	ربح الفترة
(خسائر)/ إيرادات شاملة أخرى:				
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع				
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر				
(22,439)	(209,610)	31,827	(423,632)	
(22,439)	(209,610)	31,827	(423,632)	مجموع (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,053,094	619,209	1,087,476	88,611	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
الخاص بـ:				
573,741	335,786	900,185	88,611	مالكي الشركة الأم
479,353	283,423	187,291	-	الحصص غير المسيطرة
1,053,094	619,209	1,087,476	88,611	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
				الأصول
1,005,452	2,068,628	6,221,933	6	النقد والنقد المعادل
1,149,551	1,420,513	1,241,066		الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,396,217	2,597,029	2,387,419		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	6,104,962	7	عقارات قيد التطوير
84,063,211	82,865,941	80,906,797	8	العقارات الاستثمارية
19,333,439	18,912,885	17,610,802		الممتلكات والمعدات
107,947,870	107,864,996	114,472,979		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
4,639,220	4,191,037	4,006,118		الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
51,765,777	51,265,671	52,821,888	9	التمويل الإسلامي الدائن
5,331,877	4,918,253	9,427,226	10	التزامات الإيجار
432,327	449,783	558,286		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
62,169,201	60,824,744	66,813,518		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	31,140,087	11	رأس المال
77,200	77,200	77,200		علاوة إصدار الأسهم
4,584,519	4,752,964	4,752,964		الاحتياطي الإجمالي
154,524	154,524	154,524		الاحتياطي العام
(646,180)	(481,318)	146,812		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
5,467,331	6,322,040	11,387,874		الأرباح المرحلة
34,752,392	35,940,408	47,659,461		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
11,026,277	11,099,844	-		الحصص غير المسيطرة
45,778,669	47,040,252	47,659,461		مجموع حقوق الملكية
107,947,870	107,864,996	114,472,979		مجموع الخصوم وحقوق الملكية


عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

المجموع	الحصص غير المسيطرة	التغيرات						
		المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	المتراكمة في القيمة العادلة	الاحتياطي العام	الاحتياطي الإجمالي	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	(481,318)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998
-	(11,383,267)	11,383,267	4,533,905	824,273	-	-	-	6,025,089
-	(11,383,267)	11,383,267	4,533,905	824,273	-	-	-	6,025,089
828,819	296,890	531,929	531,929	-	-	-	-	-
(209,610)	(13,467)	(196,143)	-	(196,143)	-	-	-	-
619,209	283,423	335,786	531,929	(196,143)	-	-	-	-
47,659,461	-	47,659,461	11,387,874	146,812	154,524	4,752,964	77,200	31,140,087
الرصيد في 31 يوليو 2025 (غير مدقق)								
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998
الرصيد في 1 نوفمبر 2023 (مدقق)								
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-
(148,574)	(192,835)	44,261	44,261	-	-	-	-	-
1,075,533	515,765	559,768	559,768	-	-	-	-	-
(22,439)	(36,412)	13,973	-	13,973	-	-	-	-
1,053,094	479,353	573,741	559,768	13,973	-	-	-	-
45,778,669	11,026,277	34,752,392	5,467,331	(646,180)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998
الرصيد في 31 يوليو 2024 (غير مدققة)								

ان الإيضاحات المبنية على الصفحات 7 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

التسعة اشهر المنتهية في 31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	التسعة اشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات
1,075,533	828,819	أنشطة التشغيل
2,120,925	2,208,311	ربح الفترة
(1,028,000)	(1,021,637)	التعديلات:
-	(17,000)	الاستهلاك
-	(18,591)	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(24,646)	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
-	(27,941)	الربح الناتج عن إلغاء الاعتراف بالتزامات الإيجار
2,419,306	2,242,978	إيرادات فوائد
59,817	175,040	إيرادات توزيعات أرباح
105,528	130,212	تكاليف التمويل
4,753,109	4,475,545	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(406,191)	(192,733)	التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(157,513)	(156,976)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
(12,687)	(21,709)	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
4,176,718	4,104,127	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي النقد من أنشطة التشغيل
(567,286)	(396,191)	أنشطة الاستثمار
-	30,000	إضافات على الممتلكات والمعدات
-	(286,854)	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
7,100,000	4,800,000	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(6,855,000)	(2,249,725)	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(148,574)	-	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	24,646	الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة
-	27,941	إيرادات فوائد مستلمة
(470,860)	1,949,817	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
		صافي النقد من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(2,177,665)	(1,962,024)	أنشطة التمويل
(2,824,033)	1,376,219	تكاليف تمويل مدفوعة
(40,671)	(27,943)	صافي التغير في تمويل إسلامي دائن
(1,261,934)	(1,286,891)	توزيعات أرباح مدفوعة
(6,304,303)	(1,900,639)	التزامات إيجار مدفوعة
(2,598,445)	4,153,305	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
3,503,897	1,743,628	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
905,452	5,896,933	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
		النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
-	(5,818,108)	المعاملات المادية غير النقدية:
36,070,975	(100,000)	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(36,170,975)	5,713,499	العقارات الاستثمارية
-	530,506	التزامات الإيجار
100,000	197,140	بيع عقارات استثمارية
-	(523,037)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
		الممتلكات والمعدات

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم
تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم - ش.ش.و - الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

فيما يلي الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة الأم على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).
- القيام بتقديم خدمات تقييم العقارات - التقديرات العقارية.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 14 سبتمبر 2025.

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". تم إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المنكورة، والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 31 يوليو 2025 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في 31 أكتوبر 2025. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 والإفصاحات حولها.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 باستثناء تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2024 على النحو المبين في إيضاح 3.1. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولم يسر مفعوله بعد.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة
فيما يلي معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة أو التعديلات على معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الحالية التي تسري على الفترة الحالية.

المعيار أو التفسير	تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية	1 يناير 2024
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	1 يناير 2024
معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الإفصاح عن ترتيبات تمويل الموردين	1 يناير 2024
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير	1 يناير 2024

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهرًا.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - ترتيبات تمويل الموردين
أضافت تعديلات معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 أهدافًا جديدة للإفصاح في معيار المحاسبة الدولي 7 بهدف تمكين مستخدمي البيانات المالية من تقييم مدى تأثير ترتيبات تمويل الموردين على الخصوم والتدفقات النقدية للكيان، وكذلك بهدف فهم تأثير هذه الترتيبات على تعرض الكيان لمخاطر السيولة، وإدراك الآثار المحتملة في حال انقطاع هذه الترتيبات. في حين أن التعديلات لا تحدد بشكل صريح ترتيبات تمويل الموردين، فإنها تصف بدلاً من ذلك خصائص هذه الترتيبات.

ولتحقيق أهداف الإفصاح، يتطلب من الكيان الإفصاح؛ بشكل إجمالي، عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة به:

- شروط وأحكام الترتيبات
- القيمة الدفترية للالتزامات التي تشكل جزءًا من هذه الترتيبات والبنود المرتبطة بها المدرجة في بيان المركز المالي للمنشأة
- القيمة الدفترية والبنود المرتبطة بها والمبالغ التي دفعها بالفعل مقدمو التمويل للموردين
- أطراف آجال استحقاق الدفع لكل من الالتزامات المالية التي تشكل جزءًا من ترتيبات تمويل الموردين والمستحقات التجارية المقارنة غير المشمولة في ترتيبات تمويل الموردين
- معلومات حول مخاطر السيولة

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير
تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع المستأجر بقياس أصل حق الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار إعادة التأجير بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لقياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.

5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم بقسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه لا توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
559,768	531,929	881,421	512,243	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
251,149,980	276,088,998	251,149,980	311,400,877	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)
2.23	1.93	3.51	1.64	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	النقد والنقد المعادل	6
905,452	1,143,628	3,846,933	النقد وأرصدة لدى البنوك	
100,000	925,000	2,375,000	الودائع لأجل	
1,005,452	2,068,628	6,221,933	النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع	
(100,000)	(325,000)	(325,000)	ناقصاً: ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر (إيضاح 6.1)	
905,452	1,743,628	5,896,933	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	

6.1 إن الودائع لأجل بمبلغ 225,000 د.ك مقيدة كضمان مقابل خطاب ضمان لعقد إيجار (إيضاح 7.1).

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	عقارات قيد التطوير	7
5,572,527	أصل حق الاستخدام (إيضاح 7.1)	
532,435	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	
6,104,962		

فيما يلي الحركة على عقار قيد التطوير:

31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	الرصيد في بداية الفترة	إضافات - أصل حق الاستخدام (إيضاح 7.1)	إضافات - المصروفات الرأسمالية (إيضاح 7.2)	الرصيد في نهاية الفترة
-				
5,572,527				
532,435				
6,104,962				

7.1 خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية بهدف إنشاء مشروع تجاري وترفيهي. ومدة العقد 23 سنة، تتضمن فترة سماح مدتها 3 سنوات، بقيمة إيجار إجمالية 10,000,000 د.ك. وفقاً لشروط العقد، يحق للأطراف إنهاء العقد خلال الأشهر الستة الأولى من التوقيع إذا امتنعت الجهات الحكومية عن إصدار الموافقات اللازمة لإنشاء المشروع.

بتاريخ 17 فبراير 2025، تم الحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة، وبناءً عليه، اعترفت المجموعة بأصل حق استخدام بمبلغ 5,572,527 د.ك. تم الاعتراف بالتزامات إيجار بمبلغ 5,072,527 د.ك، وذلك بعد خصم مبلغ 500,000 د.ك تم دفعه بتاريخ توقيع العقد، ضمن التزامات الإيجار مقابل عقد الإيجار الجديد هذا (إيضاح 10).

7.2 خلال الفترة، قامت المجموعة برسملة تكاليف تمويل من التزامات الإيجار بمبلغ 117,935 د.ك.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

العقارات الاستثمارية	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	119,351,186	119,351,186	82,865,941
الإضافات - عقارات مملوكة	6,955,000	6,955,000	2,349,725
الاستبعادات - عقارات مملوكة (إيضاح 8.1)	(6,072,000)	(8,372,000)	(3,750,000)
الاستبعادات - عقارات مؤجرة (إيضاح 8.1)	(36,170,975)	(36,170,975)	(558,869)
التغير في القيمة العادلة	-	1,102,730	-
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	84,063,211	82,865,941	80,906,797

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة بدولة الكويت، ويتم تصنيفها كما يلي:

عقارات مؤجرة:	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك
أراضي ومباني (إيضاح 8.2)	1,751,213	1,635,943	1,077,074
عقارات مملوكة:			
أراضي ومباني	82,311,998	81,229,998	79,829,723
	84,063,211	82,865,941	80,906,797

8.1 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 4,308,869 د.ك مقابل مبلغ إجمالي 5,330,506 د.ك مما نتج عنه ربح بمبلغ 1,021,637 د.ك. كما في 31 يوليو 2025، لم يتم استلام مبلغ 530,506 د.ك من إجمالي مقابل البيع حتى تاريخ التقرير، وبالتالي، تم إدراجه ضمن الذمم المدينة والأصول الأخرى.

8.2 تمثل العقارات المستأجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

8.3 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية يبلغ مجموعها 68,739,723 د.ك (31 أكتوبر 2024: 74,029,998 د.ك و 31 يوليو 2024: 75,112,000 د.ك) مقابل تمويل إسلامي دانن (إيضاح 9).

التمويل الإسلامي الدائن	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك
المبلغ الإجمالي	52,297,726	53,074,991	53,589,472
ناقصاً: التكاليف المؤجلة	(531,949)	(1,809,320)	(767,584)
	51,765,777	51,265,671	52,821,888

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 تابع/ التمويل الإسلامي الدائن
كما في 31 يوليو 2025، يحمل التمويل الإسلامي الدائن المستحق؛ الذي تم الحصول عليه من بنوك إسلامية محلية، معدل ربح فعلي يتراوح بين 5% و 6% سنوياً (31 أكتوبر 2024: يتراوح بين 5% و 5.75% و 31 يوليو 2024: يتراوح بين 5.25% و 5.75%) ويستحق الدفع على أقساط مختلفة تنتهي في مارس 2030.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية.

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
8,387,479	8,287,747	7,471,843	خلال سنة واحدة
43,378,298	42,977,924	45,350,045	أكثر من سنة
51,765,777	51,265,671	52,821,888	

10 التزامات الإيجار
يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. يتم عرض التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع وتتكون مما يلي:

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
42,584,043	42,584,043	4,918,253	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
42,314	42,314	5,829,190	إضافات (إيضاح 7.1)
(36,170,975)	(36,170,975)	(252,217)	استبعادات
138,429	179,340	218,891	تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
(1,261,934)	(1,716,469)	(1,286,891)	مسدد خلال الفترة/ السنة
5,331,877	4,918,253	9,427,226	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار في المستقبل:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك	
13,968,072	12,225,069	1,743,003	31 يوليو 2025 (غير مدققة)
(4,540,846)	(4,417,514)	(123,332)	مدفوعات إيجار
9,427,226	7,807,555	1,619,671	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية
5,144,737	3,552,693	1,592,044	31 أكتوبر 2024 (مدققة)
(226,484)	(107,757)	(118,727)	مدفوعات إيجار
4,918,253	3,444,936	1,473,317	تكاليف تمويل
			صافي القيم الحالية

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 تابع/ التزامات الإيجار

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
المجموع د.ك	أكثر من 1 سنة د.ك	خلال 1 سنة د.ك
5,531,736	3,939,692	1,592,044
(199,859)	(125,945)	(73,914)
5,331,877	3,813,747	1,518,130

31 يوليو 2024 (غير مدققة)

مدفوعات إيجار

تكاليف تمويل

صافي القيم الحالية

11 رأس المال

كما في 31 يوليو 2025، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 311,400,877 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (31 أكتوبر 2024 و 31 يوليو 2024: 251,149,983 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد) ومدفوع نقداً بالكامل.

بتاريخ 8 يناير 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم على زيادة رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بمبلغ 6,025,089 د.ك من خلال إصدار أسهم جديدة بقيمة 100 فلس للسهم لحاملي الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع بموجب مبادلة الأسهم عند اندماج الشركة الأم (إيضاح 17) ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ 31,140,087 د.ك مقسماً إلى 311,400,877 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم. وقد تم التأشير على زيادة رأس المال في السجل التجاري بوزارة التجارة والصناعة بتاريخ 16 مارس 2025.

12 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن تفاصيل الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك
--	-------------------------------------	--

أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

الذمم الدائنة والخصوم الأخرى	60,677	60,677	-
شراء ممتلكات ومعدات	19,050	-	-
رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)	252,656	102,235	85,592
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	222,241	215,034	211,664
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)	17,500	-	-

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك
معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي			
المكثف المجمع:			
325,620	297,720	108,540	99,240
إيرادات تأجير عقارات			
مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:			
222,769	214,554	75,633	71,890
رواتب ومزايا قصيرة الأجل			
36,195	42,183	11,241	14,161
مكافأة نهاية الخدمة			
258,964	256,737	86,874	86,051

13 تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية: هي قطاعات العقارات والاستثمارات والخدمات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات إلى الإدارة العليا بالمجموعة. لا يتم قياس نتائج أعمال القطاعات والأرباح والأصول والخصوم طبقاً للمواقع الجغرافية، حيث أن جميع الأصول والخصوم تقع ضمن دولة الكويت.

فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:			
المجموع د.ك	الخدمات د.ك	الاستثمارات د.ك	العقارات د.ك
31 يوليو 2025 (غير مدققة)			
9,709,617	3,439,330	27,941	6,242,346
(8,680,955)	(4,286,193)	-	(4,394,762)
1,028,662	(846,863)	27,941	1,847,584
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/ (خسارة) الفترة			
31 يوليو 2024 (غير مدققة)			
9,597,734	3,101,211	-	6,496,523
(8,516,547)	(4,194,645)	-	(4,321,902)
1,081,187	(1,093,434)	-	2,174,621
إجمالي الإيرادات			
المصاريف والأعباء الأخرى			
ربح/ (خسارة) الفترة			
31 يوليو 2025 (غير مدققة)			
114,472,979	16,788,632	4,237,419	93,446,928
(66,813,518)	(21,794,068)	-	(45,019,450)
47,659,461	(5,005,436)	4,237,419	48,427,478
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول/ (الخصوم)			
31 أكتوبر 2024 (مدققة)			
107,864,996	17,253,731	2,597,029	88,014,236
(60,824,744)	(22,057,288)	-	(38,767,456)
47,040,252	(4,803,557)	2,597,029	49,246,780
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول/ (الخصوم)			
31 يوليو 2024 (غير مدققة)			
107,947,870	18,806,401	2,396,217	86,745,252
(62,169,201)	(22,146,287)	-	(40,022,914)
45,778,669	(3,339,886)	2,396,217	46,722,338
الأصول			
الخصوم			
صافي الأصول/ (الخصوم)			

من حيث الموقع الجغرافي، تقع معظم أصول وخصوم المجموعة في الكويت، ونتيجة لذلك، لم يتم تقديم معلومات عن القطاعات.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 الجمعية العامة السنوية وتوزيعات الأرباح المقترحة

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. إضافة إلى ذلك، قررت الجمعية العمومية تأجيل البت في قرار توزيع الأرباح على المساهمين ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك لحين استكمال عملية الاندماج بين الشركة الأم والشركة التابعة لها، الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م.

في 28 مايو 2025، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية مرحلية بواقع 6 فلس للسهم الواحد، بمبلغ إجمالي قدره 1,868,405 د.ك، وذلك لكافة المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم في نهاية تاريخ التسجيل. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية.

لاحقاً لتاريخ التقرير، قامت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 27 أغسطس 2025 بالموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية مرحلية على المساهمين بواقع 6 فلس للسهم.

15 الالتزامات والارتباطات الطارئة

فيما يلي الالتزامات والارتباطات الطارئة بتاريخ البيانات المالية:

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
1,430,885	1,430,885	1,430,885	خطابات ضمان مُصدرة
-	-	545,658	التزامات رأسمالية من عقارات قيد التطوير
-	2,215,000	-	التزامات رأس المال الناتجة عن شراء عقارات استثمارية
1,430,885	3,645,885	1,976,543	

16 قياس القيمة العادلة

16.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16 تابع/ قياس القيمة العادلة

16.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
632,274	497,796	1,092,685	الذمم المدينة والأصول الأخرى
1,005,452	2,068,628	6,221,933	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
2,396,217	2,597,029	2,387,419	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,033,943	5,163,453	9,702,037	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
51,765,777	51,265,671	52,821,888	التمويل الإسلامي الدائن
5,331,877	4,918,253	9,427,226	التزامات الإيجار
432,327	449,783	558,286	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,950,228	2,605,421	2,135,871	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
60,480,209	59,239,128	64,943,271	

تراجعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن المستوى 3 بالتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 يوليو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يوليو 2025 (غير مدققة) د.ك	
2,425,372	2,425,372	2,597,029	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(6,716)	(6,716)	-	استرداد رأس المال
(22,439)	178,373	(209,610)	التغير في القيمة العادلة
2,396,217	2,597,029	2,387,419	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لم يطرأ أي تغيير على طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 الاندماج مع شركة تابعة

بتاريخ 5 أغسطس 2024، وافق مجلس إدارة الشركة الأم على التقارير المحدثة من المستشارين بشأن الإنصاف في التقييم ونسبة المبادلة. وبالتالي، فقد وافق مجلس إدارة الشركة الأم، رهناً بالموافقات التنظيمية، على نسبة المبادلة المعدلة واقترح زيادة رأسمال الشركة الأم إلى 31,140,087 د.ك. وذلك من خلال إصدار 60,250,894 سهم جديد بقيمة 100 فلس للسهم الواحد لصالح الحصص غير المسيطرة في الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م.

بتاريخ 2 أكتوبر 2024، وافقت هيئة أسواق المال على مشروع الاندماج.

بتاريخ 10 أكتوبر 2024، وافق مجلس الإدارة على زيادة رأس مال الشركة الأم، العيني، من 25,114,998 د.ك. إلى 31,140,087 د.ك. عن طريق إصدار 60,250,894 سهمًا جديدًا بقيمة 100 فلس للسهم الواحد، مخصصة لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م.

بتاريخ 4 نوفمبر 2024، وافقت هيئة أسواق المال على زيادة رأس المال أعلاه.

بتاريخ 25 ديسمبر 2024، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م. على الاندماج المقترح، بما في ذلك حل شركة الأولى ونقل جميع أصولها والتزاماتها إلى الشركة الأم. لاحقاً، بتاريخ 8 يناير 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم على الاندماج وإصدار 60,250,894 سهمًا جديدًا بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد لصالح المساهمين غير المسيطرين في شركة الأولى، وذلك وفقاً لنسبة المبادلة المعتمدة البالغة 0.75034000483 سهم من أسهم الشركة الأم مقابل كل سهم من أسهم شركة الأولى. أصدرت هيئة أسواق المال الموافقة النهائية لتنفيذ الاندماج في 2 أبريل 2025.

بتاريخ 10 أبريل 2025، تم تنفيذ مبادلة الأسهم، مما أدى إلى إلغاء سجل مساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري لدى الشركة الكويتية للمقاصة في نفس التاريخ، وإصدار 60,250,894 سهمًا جديدًا من أسهم الشركة الأم لحملة الحصص غير المسيطرة مقابل 80,298,123 سهمًا من أسهم الشركة الأولى للاستثمار العقاري. ونتيجة لذلك، ازداد رأس المال بمبلغ 6,025,089 د.ك.، وتم الاعتراف بالفرق بين الحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها البالغة 11,383,267 د.ك. ورأس المال الجديد المصدر البالغ 6,025,089 د.ك. ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع، مع تسجيل ربح قدره 4,533,905 د.ك. ضمن الأرباح المرحلة وريح قدره 824,273 د.ك. ضمن التغيرات التراكمية في القيمة العادلة.

نبذة عن جرات ثورنتون

إن شركة جرات ثورنتون هي شبكة عالمية تتكون من 73,000 موظف في الشركات الأعضاء في أكثر من 150 دولة بهدف مشترك - بغية تقديم يد العون لكم في تحقيق طموحاتكم. هذا هو السبب في أن شيكنا تجمع بين النطاق العالمي والقدرات والرؤى والفهم المحلي. لذلك، سواء أكانت نشاطك في سوق واحد أو أكثر وتنتقل إلى العمل بشكل أكثر فاعلية والقيام بإدارة المخاطر والتنظيم أو تحقيق قيمة أصحاب المصلحة، فإن شركتنا الأعضاء لديها القدرة على العمل في خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات بمجودة ترقى إلى توقعاتكم.

تأسست شركة جرات ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم سنة 1973 وهي إحدى أقدم مكاتب المحاسبة العامة في دولة الكويت، وقد كانت عضوًا لدى شركة جرات ثورنتون العالمية منذ 1985. إن هذا الانتماء والارتباط يساعدنا في الاستفادة من خبرات وموارد المنظمة الدولية لتقديم خدمات احترافية عالية المستوى لعملائنا في الكويت.

نستمر بالاستماع وبناء العلاقات واستيعاب مخاوفكم لتقديم ما لدينا من خبرات بشكل شخصي وسري للغاية.

نعمل بوتيرة تتناسب معكم.

لهذا السبب نرحب بالفكر الجديد ووجهات النظر المتنوعة لإيجاد أفضل الحلول.

نحن لا ننسب بالمستقبل، ولكن نساعدكم على خطه بأيديكم.

تشير "شركة جرات ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء في جرات ثورنتون خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات لعملائها و/ أو تشير إلى واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء، حسب السياق. تشير "GTIL" إلى شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة. إن شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة والشركات الأعضاء لا تمثل شراكة عالمية. شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة وكل شركة عضو تمثل كيان قانوني منفصل. يتم تقديم الخدمات من قبل الشركات الأعضاء. لا تقدم شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة خدمات للملاء. شركة جرات ثورنتون العالمية المحدودة وشركاتها الأعضاء ليسوا وكلاء ولا يلتزمون بعضهم البعض وليست مسؤولة عن أفعال أو تقصير من جانب بعضها البعض.

© 2024 جرات ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

جميع الحقوق محفوظة.

grantthornton.com.kw