

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



المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)  
30 سبتمبر 2025



نبني المستقبل  
بثقة

**تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.**

**مقدمة**

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 /التقرير المالي المرحلي. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

**نطاق المراجعة**

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

**النتيجة**

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

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



**بدر عادل الجادر**

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

10 نوفمبر 2025

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

| التسعة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |             | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |             | إيضاحات |                                          |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------|------------------------------------------|
| 2024                                 | 2025        | 2024                                  | 2025        |         |                                          |
| دينار كويتي                          | دينار كويتي | دينار كويتي                           | دينار كويتي |         |                                          |
| 3,640,797                            | 3,839,241   | 1,201,701                             | 1,316,948   |         | <b>الإيرادات</b>                         |
| 346,910                              | 411,648     | 159,637                               | 164,853     |         | إيرادات تأجير                            |
| 1,421,962                            | 1,573,575   | 96,938                                | 253,844     | 7       | أتعاب إدارة                              |
|                                      |             |                                       |             |         | حصة في نتائج شركات زميلة                 |
|                                      |             |                                       |             |         | أرباح غير محققة من موجودات مالية         |
|                                      |             |                                       |             |         | مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو |
| 126,052                              | 181,608     | 12,227                                | 7           |         | الخسائر                                  |
| -                                    | 213,500     | -                                     | 213,500     | 6       | ربح من بيع عقار استثماري                 |
| -                                    | (84,243)    | -                                     | (36,109)    |         | خسارة من بيع عقارات للمتاجرة             |
| 63,010                               | 45,248      | 19,758                                | 24,077      |         | إيرادات أخرى                             |
| 118,414                              | 130,905     | 11,512                                | 27,033      |         | إيرادات توزيعات أرباح                    |
| 5,717,145                            | 6,311,482   | 1,501,773                             | 1,964,153   |         |                                          |
| (581,959)                            | (595,348)   | (188,784)                             | (216,215)   |         | <b>المصروفات</b>                         |
| (834,856)                            | (931,273)   | (181,406)                             | (268,463)   |         | تكاليف تمويل                             |
| (352,098)                            | (412,144)   | (125,223)                             | (122,506)   |         | تكاليف موظفين                            |
| (466,155)                            | (392,497)   | (162,748)                             | (135,915)   |         | مصروفات إدارية                           |
|                                      |             |                                       |             |         | مصروفات تشغيل أخرى                       |
| 56,700                               | (10,400)    | (1,798)                               | -           |         | (تحميل) رد مخصص خسائر الائتمان           |
| (2,178,368)                          | (2,341,662) | (659,959)                             | (743,099)   |         | المتوقعة لمديني المستأجرين               |
| 3,538,777                            | 3,969,820   | 841,814                               | 1,221,054   |         | <b>الربح قبل الضريبة</b>                 |
| (12,611)                             | (15,157)    | (3,711)                               | (6,690)     |         | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي           |
| (69,345)                             | (82,013)    | (15,040)                              | (23,986)    |         | ضريبة دعم العمالة الوطنية                |
| (13,764)                             | (17,820)    | (4,449)                               | (7,594)     |         | الزكاة                                   |
| 3,443,057                            | 3,854,830   | 818,614                               | 1,182,784   |         | <b>ربح الفترة</b>                        |
|                                      |             |                                       |             |         | <b>الخاص بـ:</b>                         |
| 2,678,841                            | 3,048,148   | 571,110                               | 898,819     |         | مساهمي الشركة الأم                       |
| 764,216                              | 806,682     | 247,504                               | 283,965     |         | الحصص غير المسيطرة                       |
| 3,443,057                            | 3,854,830   | 818,614                               | 1,182,784   |         | <b>ربح الفترة</b>                        |
|                                      |             |                                       |             |         | ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة     |
| 6.4 فلس                              | 7.3 فلس     | 1.4 فلس                               | 2.2 فلس     | 4       | بمساهمي الشركة الأم                      |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

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

| التسعة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر                                                                        |             | الثلاثة أشهر المنتهية في<br>30 سبتمبر |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| 2024                                                                                                        | 2025        | 2024                                  | 2025        |
| دينار كويتي                                                                                                 | دينار كويتي | دينار كويتي                           | دينار كويتي |
| 3,443,057                                                                                                   | 3,854,830   | 818,614                               | 1,182,784   |
| <b>ربح الفترة</b>                                                                                           |             |                                       |             |
| <b>إيرادات (خسائر) شاملة أخرى</b>                                                                           |             |                                       |             |
| <i>إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:</i>               |             |                                       |             |
| <i>فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية</i>                                                 |             |                                       |             |
| (49,728)                                                                                                    | 22,947      | (4,838)                               | 15,947      |
| (49,728)                                                                                                    | 22,947      | (4,838)                               | 15,947      |
| <b>إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:</b>                       |             |                                       |             |
| <b>صافي أرباح القيمة العادلة من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى</b> |             |                                       |             |
| 51,630                                                                                                      | 154,725     | 39,105                                | 55,380      |
| 1,902                                                                                                       | 177,672     | 34,267                                | 71,327      |
| 3,444,959                                                                                                   | 4,032,502   | 852,881                               | 1,254,111   |
| <b>إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة</b>                                                               |             |                                       |             |
| <b>إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة</b>                                                                      |             |                                       |             |
| <b>الخاص بـ:</b>                                                                                            |             |                                       |             |
| <b>مساهمي الشركة الأم</b>                                                                                   |             |                                       |             |
| 2,680,743                                                                                                   | 3,225,820   | 605,377                               | 970,146     |
| 764,216                                                                                                     | 806,682     | 247,504                               | 283,965     |
| 3,444,959                                                                                                   | 4,032,502   | 852,881                               | 1,254,111   |

الحصص غير المسيطرة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2025

| 30 سبتمبر<br>2024<br>دينار كويتي | (مدققة)<br>31 ديسمبر<br>2024<br>دينار كويتي | 30 سبتمبر<br>2025<br>دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات                                                            |
|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                             |                                  |         | موجودات غير متداولة                                                  |
| 86,592                           | 83,488                                      | 150,902                          |         | ممتلكات ومعدات                                                       |
| 12,318,870                       | 12,010,327                                  | 13,765,323                       | 7       | استثمار في شركات زميلة                                               |
| 78,949,962                       | 79,100,082                                  | 88,199,866                       | 6       | عقارات استثمارية                                                     |
|                                  |                                             |                                  |         | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| 310,046                          | 326,676                                     | 481,401                          |         |                                                                      |
| 91,665,470                       | 91,520,573                                  | 102,597,492                      |         |                                                                      |
|                                  |                                             |                                  |         | موجودات متداولة                                                      |
| 2,006,593                        | 1,901,440                                   | 1,314,513                        |         | عقارات للمتاجرة                                                      |
| 538,905                          | 1,135,282                                   | 1,106,998                        |         | مدينون ومدفوعات مقدما                                                |
| 22,528                           | 19,387                                      | 15,899                           | 9       | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                                      |
| 1,532,511                        | 1,589,101                                   | 37,235                           |         | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| 1,658,016                        | 2,176,192                                   | 3,061,338                        | 5       | نقد وودائع قصيرة الأجل                                               |
| 5,758,553                        | 6,821,402                                   | 5,535,983                        |         |                                                                      |
| 97,424,023                       | 98,341,975                                  | 108,133,475                      |         |                                                                      |
|                                  |                                             |                                  |         | مجموع الموجودات                                                      |
|                                  |                                             |                                  |         | حقوق الملكية والمطلوبات                                              |
|                                  |                                             |                                  |         | حقوق الملكية                                                         |
| 41,564,230                       | 41,564,230                                  | 41,564,230                       |         | رأس المال                                                            |
| 10,867,014                       | 10,867,014                                  | 10,867,014                       |         | علاوة إصدار أسهم                                                     |
| (57,290)                         | -                                           | -                                |         | أسهم خزينة                                                           |
| 6,742                            | 17,094                                      | 17,094                           |         | احتياطي أسهم خزينة                                                   |
| 6,623,914                        | 6,931,581                                   | 6,931,581                        |         | احتياطي إجباري                                                       |
| 280,587                          | 280,587                                     | 280,587                          |         | احتياطي عام                                                          |
| (433,588)                        | (416,958)                                   | (262,233)                        |         | احتياطي القيمة العادلة                                               |
| (49,728)                         | (67,304)                                    | (44,357)                         |         | احتياطي تحويل عملات أجنبية                                           |
| 2,693,528                        | 2,616,835                                   | 3,586,772                        |         | أرباح مرحلة                                                          |
| 61,495,409                       | 61,793,079                                  | 62,940,688                       |         | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم                              |
| 20,936,966                       | 20,237,004                                  | 21,807,686                       |         | الحصص غير المسيطرة                                                   |
| 82,432,375                       | 82,030,083                                  | 84,748,374                       |         | إجمالي حقوق الملكية                                                  |
|                                  |                                             |                                  |         | مطلوبات غير متداولة                                                  |
| 701,088                          | 718,430                                     | 837,571                          |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين                                         |
| -                                | -                                           | 4,932,265                        | 8       | مطلوبات تأجير                                                        |
| 4,828,413                        | 5,742,390                                   | 11,868,256                       |         | دائنو تورق                                                           |
| 5,529,501                        | 6,460,820                                   | 17,638,092                       |         |                                                                      |
|                                  |                                             |                                  |         | مطلوبات متداولة                                                      |
| 2,721,233                        | 2,498,045                                   | 2,753,521                        |         | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                                     |
| -                                | 1,425,000                                   | 1,425,000                        | 9       | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة                                     |
| 6,740,914                        | 5,928,027                                   | 1,568,488                        |         | دائنو تورق                                                           |
| 9,462,147                        | 9,851,072                                   | 5,747,009                        |         |                                                                      |
| 14,991,648                       | 16,311,892                                  | 23,385,101                       |         |                                                                      |
| 97,424,023                       | 98,341,975                                  | 108,133,475                      |         |                                                                      |
|                                  |                                             |                                  |         | إجمالي المطلوبات                                                     |
|                                  |                                             |                                  |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات                                        |

إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في  
30 سبتمبر

2024 2025  
دينار كويتي دينار كويتي

3,538,777 3,969,820

63,942 46,814

(1,421,962) (1,573,575)

581,959 595,348

(118,414) (130,905)

- (213,500)

- 84,243

(126,052) (181,608)

(56,700) 10,400

70,921 119,141

2,532,471 2,726,178

(9,146) 3,488

550,220 (111,116)

(239,228) 128,801

2,834,317 2,747,351

(70,230) -

2,764,087 2,747,351

(1,261,815) 2,049,342

(2,304,751) (2,294,213)

1,830,900 -

(2,078,211) (2,066,526)

(57,290) -

(494,990) (634,808)

- 764,000

(3,104,342) (4,231,547)

(1,602,070) 565,146

3,205,086 2,121,192

1,603,016 2,686,338

- (4,925,295)

- 4,925,295

- 135,970

- 129,000

- (4,100,000)

- (11,685)

- (1,733,474)

إيضاحات

### أنشطة التشغيل

الربح قبل الضريبة

تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك ممتلكات ومعدات

حصة في نتائج شركات زميلة

تكاليف تمويل

إيرادات توزيعات أرباح

ربح من بيع عقار استثماري

خسارة من بيع عقارات للمتاجرة

أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تحصيل (رد) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

التعديلات على رأس المال العامل:

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

مدينون ومدفوعات مقدما

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

### صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

### أنشطة الاستثمار

شراء ممتلكات ومعدات

مبلغ نقدي محتجز

نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية

شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

شراء عقارات استثمارية

متحصلات من بيع عقار استثماري

متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة

توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية

### صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

### أنشطة التمويل

سداد دائني توريد

متحصلات من دائني توريد

توزيعات أرباح مدفوعة

شراء أسهم خزينة

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة

### صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

### صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في 1 يناير

### النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر

بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:

إضافات إلى موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن عقارات استثمارية)

إضافات إلى مطلوبات التأجير

تكاليف تمويل مرسلة لمطلوبات التأجير (تم تسويتها مقابل عقارات استثمارية)

مصرفوات إيجار مدفوعة مقدما (تم تسويتها مقابل مطلوبات التأجير)

شراء عقارات استثمارية (تم تسويته مقابل دائني التورق)

توزيعات أرباح مستحقة (تم تسويتها مقابل دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى)

إضافات إلى استثمار في شركة زميلة (تم تسويتها مقابل الموجودات المالية المدرجة

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

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

| الإجمالي<br>حقوق الملكية<br>دينار كويتي | الحصص<br>غير المسيطرة<br>دينار كويتي | الخاصة بمساهمي الشركة الأم        |                               |                                              |                                          |                               |                                  |                                      |                              |                                    | رأس<br>المال<br>دينار كويتي |                                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
|                                         |                                      | الإجمالي<br>الفرعي<br>دينار كويتي | أرباح<br>مرحلة<br>دينار كويتي | احتياطي تحويل<br>عملات أجنبية<br>دينار كويتي | احتياطي<br>القيمة العادلة<br>دينار كويتي | احتياطي<br>عام<br>دينار كويتي | احتياطي<br>إجباري<br>دينار كويتي | احتياطي<br>أسهم خزينة<br>دينار كويتي | أسهم<br>خزينة<br>دينار كويتي | علاوة<br>إصدار أسهم<br>دينار كويتي |                             |                                                |
| 82,030,083                              | 20,237,004                           | 61,793,079                        | 2,616,835                     | (67,304)                                     | (416,958)                                | 280,587                       | 6,931,581                        | 17,094                               | -                            | 10,867,014                         | 41,564,230                  | كما في 1 يناير 2025                            |
| 3,854,830                               | 806,682                              | 3,048,148                         | 3,048,148                     | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | ربح الفترة                                     |
| 177,672                                 | -                                    | 177,672                           | -                             | 22,947                                       | 154,725                                  | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | إيرادات شاملة أخرى<br>للفترة                   |
| 4,032,502                               | 806,682                              | 3,225,820                         | 3,048,148                     | 22,947                                       | 154,725                                  | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | إجمالي الإيرادات الشاملة<br>للفترة             |
| (2,078,211)                             | -                                    | (2,078,211)                       | (2,078,211)                   | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | توزيعات أرباح نقدية<br>(إيضاح 13)              |
| 764,000                                 | 764,000                              | -                                 | -                             | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | حصص غير مسيطرة<br>ناتجة من حيازة شركة<br>تابعة |
| 84,748,374                              | 21,807,686                           | 62,940,688                        | 3,586,772                     | (44,357)                                     | (262,233)                                | 280,587                       | 6,931,581                        | 17,094                               | -                            | 10,867,014                         | 41,564,230                  | في 30 سبتمبر 2025                              |
| 81,122,917                              | 20,172,750                           | 60,950,167                        | 2,092,898                     | -                                            | (485,218)                                | 280,587                       | 6,623,914                        | 6,742                                | -                            | 10,867,014                         | 41,564,230                  | كما في 1 يناير 2024                            |
| 3,443,057                               | 764,216                              | 2,678,841                         | 2,678,841                     | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | ربح الفترة                                     |
| 1,902                                   | -                                    | 1,902                             | -                             | (49,728)                                     | 51,630                                   | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | إيرادات (خسائر) شاملة<br>أخرى للفترة           |
| 3,444,959                               | 764,216                              | 2,680,743                         | 2,678,841                     | (49,728)                                     | 51,630                                   | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | إجمالي الإيرادات<br>(الخسائر) الشاملة للفترة   |
| (2,078,211)                             | -                                    | (2,078,211)                       | (2,078,211)                   | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | -                            | -                                  | -                           | توزيعات أرباح نقدية<br>(إيضاح 13)              |
| (57,290)                                | -                                    | (57,290)                          | -                             | -                                            | -                                        | -                             | -                                | -                                    | (57,290)                     | -                                  | -                           | شراء أسهم خزينة                                |
| 82,432,375                              | 20,936,966                           | 61,495,409                        | 2,693,528                     | (49,728)                                     | (433,588)                                | 280,587                       | 6,623,914                        | 6,742                                | (57,290)                     | 10,867,014                         | 41,564,230                  | في 30 سبتمبر 2024                              |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 1 معلومات حول الشركة والمجموعة

#### 1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 نوفمبر 2025.

تم الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025. إن توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة من قبل الشركة الأم للسنة المنتهية بذلك التاريخ مبينة في إيضاح 13.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- ◀ التملك والمتاجرة والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها.
- ◀ أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات.
- ◀ المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء.
- ◀ المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الشركة الأم داخل الكويت وخارجها.
- ◀ خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة الأم وللغير.
- ◀ تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة الأم والغير).
- ◀ استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- ◀ أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية.
- ◀ الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة الأم وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- ◀ أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

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

#### 1.2 معلومات حول المجموعة

تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ما يلي:

| نسبة حصة الملكية %                          |                                               |                |                  |                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|------------------|----------------------|
| اسم الشركة التابعة                          | بلد التأسيس                                   | (مدققة)        |                  |                      |
|                                             |                                               | 30 سبتمبر 2025 | 31 ديسمبر 2024   |                      |
|                                             |                                               | 30 سبتمبر 2024 | الأنشطة الرئيسية |                      |
| محتفظ بها مباشرة من قبل:                    | شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان") | الكويت         | 99.9%            | استثمار عقاري        |
|                                             | شركة محاصة يال مول                            | الكويت         | 66.06%           | عقارات               |
|                                             | شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.                    | الكويت         | 100%             | عقارات               |
|                                             | شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.            | الكويت         | 100%             | عقارات               |
|                                             | شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م.*            | الكويت         | 50%              | عقارات               |
| محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان: |                                               |                |                  |                      |
| شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.     | الكويت                                        | 99.9%          | 99.9%            | المتاجرة في العقارات |
| شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.            | الكويت                                        | 99.9%          | 99.9%            | المتاجرة في العقارات |
| شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.     | الكويت                                        | 99.9%          | 99.9%            | المتاجرة في العقارات |
| شركة عنان العقارية ذ.م.م.                   | البحرين                                       | 99.9%          | 99.9%            | المتاجرة في العقارات |

\* تأسست شركة تابعة جديدة وهي، شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م. في 9 يناير 2025 وتمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة 50% في الشركة التابعة.



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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تأكد مادي قد تثير شكاً كبيراً حول هذا الافتراض. ويشير تقديرها إلى وجود توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب ولمدة لا تقل عن 12 شهراً من نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. إن النتائج التشغيلية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

### 3 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

#### المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

إن السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء تطبيق التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

#### عدم قابلية العملات للتحويل - 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 العملات للتحويل. 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 التعديلات على فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة.

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

### 4 ربحية السهم

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

| التسعة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |             | الثلاثة أشهر المنتهية<br>في 30 سبتمبر |             |                                                         |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| 2024                                 | 2025        | 2024                                  | 2025        |                                                         |
| 2,678,841                            | 3,048,148   | 571,110                               | 898,819     | ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)      |
| 415,403,614                          | 415,642,299 | 415,403,614                           | 415,642,299 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) * |
| 6.4                                  | 7.3         | 1.4                                   | 2.2         | ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)                     |

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 5 نقد وودائع قصيرة الأجل

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

|                                                                                   | (مدققة)          | 30 سبتمبر 2025   | 31 ديسمبر 2024   | 30 سبتمبر 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                                                                                   | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي      | دينار كويتي    |
| نقد في الصندوق                                                                    | 11,052           | 7,152            | 7,154            |                |
| نقد لدى البنوك                                                                    | 2,619,736        | 1,893,490        | 1,375,312        |                |
| ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر                                               | 55,550           | 220,550          | 220,550          |                |
| <b>النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع</b>        | <b>2,686,338</b> | <b>2,121,192</b> | <b>1,603,016</b> |                |
| وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن أقل من 12 شهراً      | 55,000           | 55,000           | 55,000           |                |
| نقد محتجز                                                                         | 320,000          | -                | -                |                |
| <b>النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع</b> | <b>3,061,338</b> | <b>2,176,192</b> | <b>1,658,016</b> |                |

تمثل الودائع قصيرة الأجل ودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق تتراوح ما بين 30 يوماً و365 يوماً وتحقق ربح بمتوسط معدل ربح فعلي قدره 3.6% (31 ديسمبر 2024: 3.6% و30 سبتمبر 2024: 3.6%) سنوياً.

### 6 عقارات استثمارية

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية إلى ما يلي:

|                    | (مدققة)           | 30 سبتمبر 2025    | 31 ديسمبر 2024    | 30 سبتمبر 2024 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                    | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي    |
| عقارات مطورة       | 82,923,307        | 79,100,082        | 78,949,962        |                |
| عقارات قيد التطوير | 5,276,559         | -                 | -                 |                |
|                    | <b>88,199,866</b> | <b>79,100,082</b> | <b>78,949,962</b> |                |

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 22,240,200 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 18,416,975 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 18,249,718 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمانات لدائني التورق.

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة:

|                          | (مدققة)           | 30 سبتمبر 2025    | 31 ديسمبر 2024    | 30 سبتمبر 2024 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                          | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي       | دينار كويتي    |
| كما في 1 يناير           | 79,100,082        | 78,940,462        | 78,940,462        |                |
| إضافات *                 | 10,961,284        | 9,500             | 9,500             |                |
| استبعادات **             | (1,861,500)       | -                 | -                 |                |
| التغير في القيمة العادلة | -                 | 129,171           | -                 |                |
| أرباح تحويل عملات أجنبية | -                 | 20,949            | -                 |                |
|                          | <b>88,199,866</b> | <b>79,100,082</b> | <b>78,949,962</b> |                |

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 6 عقارات استثمارية (تتمة)

\* خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بحيازة عقار استثماري مطور بإجمالي مقابل نقدي قدره 5,684,725 دينار كويتي بموجب عقد إجارة. ومن إجمالي هذا المقابل، قامت المجموعة بسداد مبلغ قدره 1,584,725 دينار كويتي نقداً. وبناءً عليه، تم تسجيل العقار باسم المقرض حتى سداد الرصيد المستحق له بمبلغ 4,100,000 دينار كويتي.

علاوة على ذلك، فخلال الفترة الحالية، فازت الشركة الأم بمناقصة من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة شاطئ يقع في منطقة العقيلة بالكويت لمدة تأجير قدرها 18 سنة، تشمل مرحلة إعداد لمدة سنتين، تليها فترة تشغيل تبلغ 16 سنة. ولتسهيل تنفيذ هذا العقد، أصدرت الشركة الأم خطاب ضمانات بقيمة 799,800 دينار كويتي لصالح شركة المشروعات السياحية، وتم سداد دفعة مقدماً بمبلغ 129,000 دينار كويتي، تم خصمها من مطلوبات التأجير. ووفقاً للعقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية، يبدأ سداد مدفوعات التأجير من تاريخ اكتمال تجهيزات الموقع خلال المدة المنصوص عليها المقدرة بسنتين من تاريخ التسليم للشركة الأم أو تاريخ بدء التشغيل، أيهما أقرب. بدأت الشركة الأم في تجهيزات الموقع، وبناءً عليه، قامت المجموعة خلال الفترة الحالية برسملة عقارات قيد التطوير بمبلغ 5,276,559 دينار كويتي، والتي تتألف من موجودات حق الاستخدام المرسملة بمبلغ 4,925,295 دينار كويتي وتكاليف التمويل لمطلوبات التأجير بمبلغ 135,970 دينار كويتي (إيضاح 8) وتكاليف أخرى تتعلق مباشرة بإنشاء أصل مؤهل بمبلغ 215,294 دينار كويتي.

\*\* خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقار بقيمة دفترية بلغت 1,861,500 دينار كويتي مقابل إجمالي مبلغ نقدي قدره 2,075,000 دينار كويتي، مما أدى إلى تحقيق ربح محقق من البيع بلغ 213,500 دينار كويتي.

| 7 | استثمار في شركات زميلة                             | المقر  | نسبة حصة الملكية % | القيمة الدفترية    | الاسم             |
|---|----------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
|   |                                                    |        |                    | (مدققة)            |                   |
|   |                                                    |        |                    | 30 سبتمبر 2025     | 31 ديسمبر 2024    |
|   |                                                    |        |                    | دينار كويتي        | دينار كويتي       |
|   | شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر") | الكويت | 31.5%              | 5,772,693          | 5,848,541         |
|   | شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجذاف")     | الكويت | 26.0%              | 1,218,249          | 1,218,819         |
|   | شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.                       | الكويت | 25.0%              | 4,334,158          | 4,349,586         |
|   | شركة كابيتس كونستركشنز لتشييد المباني ذ.م.م.       | الكويت | 20.0%              | 113,965            | 119,733           |
|   | إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م.                      | الكويت | 40.0%              | 17,832             | 19,159            |
|   | شركة سبوت مول مصر ش.م.م.                           | مصر    | 20.7%              | 519,168            | 454,489           |
|   | شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.*                        | الكويت | 10.056%            | 1,789,258          | -                 |
|   |                                                    |        |                    | <b>13,765,323</b>  | <b>12,010,327</b> |
|   |                                                    |        |                    | <b>12,318,870</b>  | <b>10,946,636</b> |
|   |                                                    |        |                    | <b>1,733,474</b>   | <b>-</b>          |
|   |                                                    |        |                    | <b>1,573,575</b>   | <b>1,130,995</b>  |
|   |                                                    |        |                    | <b>22,947</b>      | <b>(67,304)</b>   |
|   |                                                    |        |                    | <b>(1,575,000)</b> | <b>-</b>          |
|   |                                                    |        |                    | <b>13,765,323</b>  | <b>12,010,327</b> |
|   |                                                    |        |                    | <b>12,318,870</b>  | <b>10,946,636</b> |
|   |                                                    |        |                    | <b>1,733,474</b>   | <b>-</b>          |
|   |                                                    |        |                    | <b>1,573,575</b>   | <b>1,130,995</b>  |
|   |                                                    |        |                    | <b>22,947</b>      | <b>(67,304)</b>   |
|   |                                                    |        |                    | <b>(1,575,000)</b> | <b>-</b>          |
|   |                                                    |        |                    | <b>13,765,323</b>  | <b>12,010,327</b> |
|   |                                                    |        |                    | <b>12,318,870</b>  | <b>10,946,636</b> |

القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة

\* خلال الفترة الحالية، حصلت المجموعة على تأثير ملموس على شركة مبرد من خلال تغييرات في حقوق الحوكمة، دون حيازة حصة ملكية إضافية. ونتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى استثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي 28. كما تم إعادة قياس الحصة المملوكة سابقاً وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف بمبلغ 1,733,474 دينار كويتي.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 8 مطلوبات التأجير

خلال الفترة الحالية، فازت الشركة الأم بمناقصة من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة شاطئ يقع في منطقة العقيلة بالكويت لمدة تأجير قدرها 18 سنة، تشمل مرحلة إعداد لمدة سنتين، تليها فترة تشغيل تبلغ 16 سنة (إيضاح 6). إن التزامات المجموعة بموجب عقود التأجير لديها مكفولة بضمان مقابل حق المؤجر في ملكية الموجودات المؤجرة.

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير المسجلة والحركات خلال الفترة:

| 2025<br>دينار كويتي | كما في 1 يناير                              |
|---------------------|---------------------------------------------|
| -                   | إضافات                                      |
| 4,925,295           | تكاليف تمويل مرسلة إلى عقارات قيد التطوير * |
| 135,970             | إعادة تصنيف من مصروفات مدفوعة مقدماً        |
| (129,000)           |                                             |
| 4,932,265           | كما في 30 سبتمبر                            |
| 4,932,265           | غير متداولة                                 |
| -                   | متداولة                                     |
| 4,932,265           |                                             |

\* تمثل تكاليف التمويل لمطلوبات التأجير تكاليف تتعلق مباشرة بإنشاء أصل مؤهل، وبناءً عليه، تم رسملة هذه التكاليف إلى العقارات قيد التطوير (إيضاح 6).

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد المطبق على مطلوبات التأجير المعترف بها في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع نسبة 5.75%.

### 9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمتلكون المالكيين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي تقوم المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

توضح الجداول التالية إجمالي قيم المعاملات التي تم إجرائها مع الأطراف ذات علاقة خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 و2024، والأرصدة المتبقية لدى الأطراف ذات علاقة كما في 30 سبتمبر 2025 و31 ديسمبر 2024 و30 سبتمبر 2024:

| التسعة أشهر المنتهية في |                | الثلاثة أشهر المنتهية في |                      |
|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|
| 30 سبتمبر 2024          | 30 سبتمبر 2025 | 30 سبتمبر 2024           | 30 سبتمبر 2025       |
| دينار كويتي             | دينار كويتي    | دينار كويتي              | دينار كويتي          |
| 15,611                  | 15,930         | 5,047                    | 5,205                |
| (مدققة)                 |                |                          |                      |
| 30 سبتمبر 2024          | 31 ديسمبر 2024 | 30 سبتمبر 2025           | أطراف أخرى ذات علاقة |
| دينار كويتي             | دينار كويتي    | دينار كويتي              | الشركات الزميلة      |
| 22,528                  | 19,387         | 15,899                   | 13,723               |
| -                       | 1,425,000      | 1,425,000                | 2,176                |
|                         |                |                          | -                    |
|                         |                |                          | 1,425,000            |

### بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة  
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة\*

\* يتمثل ذلك في مبلغ قيد التسوية لدى شركة زميلة.

قدّرت توزيعات الأرباح المستحقة إلى المساهمين كما في 30 سبتمبر 2025 بمبلغ 81,983 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 70,298 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 80,841 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

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

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

| قيم المعاملات<br>للتسعة أشهر المنتهية في |                   | قيم المعاملات<br>لثلاثة أشهر المنتهية في |                   |                                                               |
|------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| 30 سبتمبر<br>2024                        | 30 سبتمبر<br>2025 | 30 سبتمبر<br>2024                        | 30 سبتمبر<br>2025 |                                                               |
| دينار كويتي                              | دينار كويتي       | دينار كويتي                              | دينار كويتي       |                                                               |
| 259,462                                  | 268,743           | 73,961                                   | 76,539            | رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 40,122                                   | 77,006            | 11,937                                   | 12,858            |                                                               |
| 299,584                                  | 345,749           | 85,898                                   | 89,397            |                                                               |

| الأرصدة القائمة كما في |                   |                   |                                                               |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| (مدققة)                | 31 ديسمبر<br>2024 | 30 سبتمبر<br>2025 |                                                               |
| دينار كويتي            | دينار كويتي       | دينار كويتي       |                                                               |
| 103,886                | 105,017           | 116,647           | رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل<br>مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 543,763                | 555,700           | 632,706           |                                                               |
| 647,649                | 660,717           | 749,353           |                                                               |

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. تم الموافقة على هذه التوصية من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025.

في اجتماعه المنعقد بتاريخ 10 مارس 2024، أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 49,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وقد وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ 1 مايو 2024.

### 10 معلومات القطاعات

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

تنتظم المجموعة في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير حول القطاعات، نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ) إدارة المشاريع (ب) استثمارات (ج) إدارة الممتلكات (د) أخرى

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لم يتم إجراء أي معاملات هامة فيما بين القطاعات.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 10 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل لدى المجموعة كما في 30 سبتمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024 على التوالي:

| في 30 سبتمبر 2025                                                                                                                                     |                          |                                |                     |                        |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------------|
| إدارة المشاريع<br>دينار كويتي                                                                                                                         | استثمارات<br>دينار كويتي | إدارة الممتلكات<br>دينار كويتي | أخرى<br>دينار كويتي | المجموع<br>دينار كويتي |                                        |
| الموجودات                                                                                                                                             | 488,075                  | 107,213,826                    | 366,646             | 64,928                 | 108,133,475                            |
| المطلوبات                                                                                                                                             | 633,878                  | 22,269,518                     | 247,042             | 234,663                | 23,385,101                             |
| الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)                                                                                                             | -                        | 670,000                        | -                   | -                      | 670,000                                |
| في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)                                                                                                                             |                          |                                |                     |                        |                                        |
| الموجودات                                                                                                                                             | -                        | 97,962,024                     | 302,226             | 77,725                 | 98,341,975                             |
| المطلوبات                                                                                                                                             | 629,937                  | 14,449,606                     | 979,737             | 252,612                | 16,311,892                             |
| الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)                                                                                                             | -                        | 670,000                        | -                   | -                      | 670,000                                |
| إدارة المشاريع<br>دينار كويتي                                                                                                                         | استثمارات<br>دينار كويتي | إدارة الممتلكات<br>دينار كويتي | أخرى<br>دينار كويتي | المجموع<br>دينار كويتي | في 30 سبتمبر 2024                      |
| الموجودات                                                                                                                                             | -                        | 96,988,625                     | 301,260             | 134,138                | 97,424,023                             |
| المطلوبات                                                                                                                                             | 682,121                  | 13,849,629                     | 268,672             | 191,226                | 14,991,648                             |
| الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)                                                                                                             | -                        | 670,000                        | -                   | -                      | 670,000                                |
| تعرض الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 و 30 سبتمبر 2024 على التوالي: |                          |                                |                     |                        |                                        |
| إدارة المشاريع<br>دينار كويتي                                                                                                                         | استثمارات<br>دينار كويتي | إدارة الممتلكات<br>دينار كويتي | أخرى<br>دينار كويتي | المجموع<br>دينار كويتي | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 |
| إيرادات القطاعات                                                                                                                                      | -                        | 5,939,683                      | 371,799             | -                      | 6,311,482                              |
| (خسارة) ربح القطاعات                                                                                                                                  | (40,722)                 | 4,068,869                      | 145,983             | (319,300)              | 3,854,830                              |
| استهلاك ممتلكات ومعدات                                                                                                                                | -                        | 45,463                         | -                   | -                      | 45,463                                 |
| التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024                                                                                                                |                          |                                |                     |                        |                                        |
| إيرادات القطاعات                                                                                                                                      | 11,000                   | 5,387,386                      | 318,759             | -                      | 5,717,145                              |
| (خسارة) ربح القطاعات                                                                                                                                  | (27,313)                 | 3,649,138                      | 113,229             | (291,997)              | 3,443,057                              |
| استهلاك ممتلكات ومعدات                                                                                                                                | -                        | 63,942                         | -                   | -                      | 63,942                                 |
|                                                                                                                                                       |                          |                                |                     |                        | مطلوبات محتملة                         |
|                                                                                                                                                       |                          |                                |                     |                        | 11                                     |

### 11 مطلوبات محتملة

#### 11.1 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2025، قام المصرفيون الذين تتعامل معهم المجموعة بتقديم ضمانات بنكية بمبلغ 906,200 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 1,056,200 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 256,400 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 12 قياس القيمة العادلة

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

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

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك التي تعادل قيمتها الدفترية قيمتها العادلة تقريباً بصورة معقولة:

| قياس القيمة العادلة بواسطة |             |              |              |
|----------------------------|-------------|--------------|--------------|
| المدخلات                   | المدخلات    | المدخلات     | المدخلات     |
| الأسعار المعلنة            | الجوهرية    | غير الملحوظة | غير الملحوظة |
| في أسواق نشطة              | المحفوظة    | المحفوظة     | المحفوظة     |
| (المستوى 1)                | (المستوى 2) | (المستوى 3)  | (المستوى 3)  |
| دينار كويتي                | دينار كويتي | دينار كويتي  | دينار كويتي  |
| -                          | 37,235      | -            | 37,235       |
| 93,173                     | -           | 388,228      | 481,401      |
| -                          | 5,017,930   | 83,181,936   | 88,199,866   |
| 93,173                     | 5,055,165   | 83,570,164   | 88,718,502   |

#### في 30 سبتمبر 2025

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

#### في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

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

|            |            |           |           |
|------------|------------|-----------|-----------|
| 1,589,101  | -          | 37,228    | 1,551,873 |
| 326,676    | 249,613    | -         | 77,063    |
| 79,100,082 | 74,082,152 | 5,017,930 | -         |
| 81,015,859 | 74,331,765 | 5,055,158 | 1,628,936 |

| قياس القيمة العادلة بواسطة |             |              |              |
|----------------------------|-------------|--------------|--------------|
| المدخلات                   | المدخلات    | المدخلات     | المدخلات     |
| الأسعار المعلنة            | الجوهرية    | غير الملحوظة | غير الملحوظة |
| في أسواق نشطة              | المحفوظة    | المحفوظة     | المحفوظة     |
| (المستوى 1)                | (المستوى 2) | (المستوى 3)  | (المستوى 3)  |
| دينار كويتي                | دينار كويتي | دينار كويتي  | دينار كويتي  |
| 1,496,152                  | 36,359      | -            | 1,532,511    |
| 73,268                     | -           | 236,778      | 310,046      |
| -                          | 5,022,216   | 73,927,746   | 78,949,962   |
| 1,569,420                  | 5,058,575   | 74,164,524   | 80,792,519   |

#### في 30 سبتمبر 2024

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### 12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

#### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

| (مدققة)                                          | 30 سبتمبر 2025 | 31 ديسمبر 2024 | 30 سبتمبر 2024 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| دينار كويتي                                      | دينار كويتي    | دينار كويتي    | دينار كويتي    |
| الرصيد الافتتاحي                                 | 249,613        | 194,517        | 194,517        |
| إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى | 138,615        | 79,999         | 42,261         |
| إلغاء الاعتراف                                   | -              | (24,903)       | -              |
| الرصيد الختامي                                   | 388,228        | 249,613        | 236,778        |

إن أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، في ظروف معينة، باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن افتراضات غير مؤيدة بأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب التقييم بناءً على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود سوق نشط، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل المركز المالي للشركة المستثمر فيها ونتاجها وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغيرات المواتية وغير المواتية في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة لتغير مستويات المؤشرات غير الملحوظة، والتي يكون تقديرها كمياً أمراً تقديرياً. أشارت تقديرات الإدارة إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى قد يكون غير جوهري في حالة تعديل متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لقياس الأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 وفقاً للقيمة العادلة بنسبة 5%.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في معدلات الربح بالسوق.

### 13 توزيعات مسددة وموصي بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (بإجمالي مبلغ قدره 2,078,211 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023: 5 فلس للسهم بإجمالي مبلغ قدره 2,078,211 دينار كويتي).

وافق مساهمو الشركة الأم على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 12 مايو 2025، وتم دفعها لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

قدّرت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 30 سبتمبر 2025 بمبلغ 81,983 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 70,298 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 80,841 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.