

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

**أعيان**  
**A'AYAN**  
العقارية Real Estate

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



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 31 مارس 2026 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً 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. تشمل 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 نبدى 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

**بدر عادل العبدالجادر**

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

10 مايو 2026

الكويت

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2025	2026	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,250,633	1,340,180		<b>الإيرادات</b>
121,545	147,075		إيرادات تأجير
891,651	979,428	7	أتعاب إدارة
(1,650)	7		حصة في نتائج شركات زميلة
-	254,326	9	أرباح (خسائر) غير محققة من استثمارات في أسهم
8,887	3,663		أرباح محققة من استثمارات في أسهم
17,152	147,476		إيرادات أخرى
2,288,218	2,872,155		إيرادات توزيعات أرباح
			<b>المصروفات</b>
(186,496)	(303,736)		تكاليف تمويل
(372,396)	(412,736)		تكاليف موظفين
(150,148)	(141,709)		مصروفات إدارية
-	(146,269)	7	خسارة انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(132,661)	(155,738)		مصروفات تشغيل أخرى
(12,800)	-		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين
(854,501)	(1,160,188)		
1,433,717	1,711,967		<b>الربح قبل الضرائب</b>
(3,087)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(30,747)	(32,369)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(3,558)	-		الزكاة
1,396,325	1,679,598		<b>ربح الفترة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
1,141,204	1,660,468		مساهمي الشركة الأم
255,121	19,130		الحصص غير المسيطرة
1,396,325	1,679,598		<b>ربح الفترة</b>
2.7 فلس	4.0 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 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 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,396,325	1,679,598	ربح الفترة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
2,808	(66,073)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: صافي (خسائر) أرباح القيمة العادلة من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
12,688	(91,458)	
15,496	(157,531)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,411,821	1,522,067	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
1,156,700	1,502,937	مساهمي الشركة الأم
255,121	19,130	الحصص غير المسيطرة
1,411,821	1,522,067	

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

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

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

31 مارس 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	إيضاحات	
				<b>الموجودات</b>
				<b>موجودات غير متداولة</b>
69,304	146,929	145,718		ممتلكات ومعدات
12,904,786	13,782,794	14,224,798	7	استثمار في شركات زميلة
79,100,082	82,858,439	84,396,507	6	عقارات استثمارية
-	5,403,752	5,574,333	8	موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)
<u>92,074,172</u>	<u>102,191,914</u>	<u>104,341,356</u>		
				<b>موجودات متداولة</b>
1,901,440	1,303,380	1,303,380		عقارات للمتاجرة
1,888,477	528,470	1,997,251		مديون ومدفوعات مقدما
24,577	15,000	19,226	9	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,926,816	508,587	393,427		استثمارات في أسهم
1,563,252	3,336,694	4,110,773	5	نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>7,304,562</u>	<u>5,692,131</u>	<u>7,824,057</u>		
<u>99,378,734</u>	<u>107,884,045</u>	<u>112,165,413</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	41,564,230	41,564,230		رأس المال
10,867,014	10,867,014	10,867,014		علاوة إصدار أسهم
17,094	-	-		احتياطي أسهم خزينة
6,931,581	7,294,633	7,294,633		احتياطي إجباري
280,587	280,587	280,587		احتياطي عام
(404,270)	(272,282)	(49,161)		احتياطي القيمة العادلة
(64,496)	(41,137)	(107,210)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
3,758,039	5,067,551	6,282,794		أرباح مرحلة
<u>62,949,779</u>	<u>64,760,596</u>	<u>66,132,887</u>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
20,492,625	779,917	799,047		الحصص غير المسيطرة
<u>83,442,404</u>	<u>65,540,513</u>	<u>66,931,934</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
769,716	855,178	920,715		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	5,001,838	5,072,291	8	مطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة
-	9,311,068	8,922,519	9	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
9,707,022	19,525,910	21,630,634		دائنو تمويل إسلامي
<u>10,476,738</u>	<u>34,693,994</u>	<u>36,546,159</u>		
				<b>مطلوبات متداولة</b>
2,571,678	2,666,682	2,793,843		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
1,425,000	2,905,805	3,425,000	9	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
1,462,914	2,077,051	2,468,477		دائنو تمويل إسلامي
<u>5,459,592</u>	<u>7,649,538</u>	<u>8,687,320</u>		
<u>15,936,330</u>	<u>42,343,532</u>	<u>45,233,479</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>99,378,734</u>	<u>107,884,045</u>	<u>112,165,413</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2025	2026	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,433,717	1,711,967	
15,221	17,551	
(891,651)	(979,428)	7
186,496	303,736	
(17,152)	(147,476)	
1,650	(7)	
-	(254,326)	9
12,800	-	
51,286	65,537	
-	146,269	7
792,367	863,823	
(5,190)	(4,226)	
(765,995)	(1,468,781)	
36,240	95,640	
57,422	(513,544)	
(1,037)	(16,340)	
-	(100,128)	8
-	(1,538,068)	6
-	278,035	9
-	325,082	7
17,152	147,476	
16,115	(903,943)	
(538,819)	(470,845)	
-	2,815,000	
(148,158)	(151,741)	
500	-	
-	(848)	
(686,477)	2,191,566	
(612,940)	774,079	
2,121,192	2,961,694	
1,508,252	3,735,773	5
-	(70,453)	8
-	(130,646)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 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 31 مارس 2026

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إيجابي دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
65,540,513	779,917	64,760,596	5,067,551	(41,137)	(272,282)	280,587	7,294,633	-	10,867,014	41,564,230	كما في 1 يناير 2026
1,679,598	19,130	1,660,468	1,660,468	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(157,531)	-	(157,531)	-	(66,073)	(91,458)	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,522,067	19,130	1,502,937	1,660,468	(66,073)	(91,458)	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	(314,579)	-	314,579	-	-	-	-	-	تحويل احتياطي القيمة العادلة
(130,646)	-	(130,646)	(130,646)	-	-	-	-	-	-	-	صافي المعاملات مع المساهمين
66,931,934	799,047	66,132,887	6,282,794	(107,210)	(49,161)	280,587	7,294,633	-	10,867,014	41,564,230	في 31 مارس 2026
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
1,396,325	255,121	1,141,204	1,141,204	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
15,496	-	15,496	-	2,808	12,688	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
1,411,821	255,121	1,156,700	1,141,204	2,808	12,688	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
500	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حصص غير مسيطرة ناتجة من حيازة شركة تابعة
83,442,404	20,492,625	62,949,779	3,758,039	(64,496)	(404,270)	280,587	6,931,581	17,094	10,867,014	41,564,230	في 31 مارس 2025

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 1 معلومات حول الشركة والمجموعة

#### 1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 10 مايو 2026.

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، تم الموافقة على البيانات المالية المجمع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد بتاريخ 21 أبريل 2026. تم عرض توزيعات الأرباح المعلنة من قبل الشركة الأم للسنة المنتهية بذلك التاريخ 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 المجمع للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %		
		31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025
محتفظ بها مباشرة من قبل:				
شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")* الكويت	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%
شركة محاصة يال مول	الكويت	100%	100%	66.06%
شركة هاجر الإقليمية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	100%
شركة عناية لإدارة الممتلكات ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	100%
شركة أعيان وعوائد العقارية ذ.م.م.	الكويت	50%	50%	50%

#### محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:

شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.*	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.*	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.*	الكويت	99.9%	99.9%	99.9%
شركة عنان العقارية ذ.م.م.*	البحرين	99.9%	99.9%	99.9%

\* تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في هذه الشركات التابعة نسبة 100%. تحتفظ المجموعة بالأسهم/الوحدات في الشركات التابعة ذات الصلة كما هو مذكور أعلاه، في حين يتم الاحتفاظ بالأسهم/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد للأسهم/الوحدات في الشركات التابعة.

## 2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 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 2025. إن النتائج التشغيلية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 لا تمثل بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2026.

تقدم المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. تم إعادة تصنيف بعض المعلومات المقارنة وإعادة عرضها لتتوافق مع تصنيف الفترة الحالية. وقد تم إجراء عملية إعادة التصنيف هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

## 3 التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر ولكن لم يسر بعد.

### تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). تتضمن التعديلات:

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

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

### التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) - المجلد 11

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 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.

الثلاثة أشهر المنتهية

في 31 مارس

2025	2026	
1,141,204	1,660,468	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	415,642,299	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
2.7	4.0	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

### 5 نقد وودائع قصيرة الأجل

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

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,652	10,751	9,133	نقد في الصندوق
1,280,050	2,576,393	3,407,640	نقد لدى البنوك
220,550	374,550	319,000	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
1,508,252	2,961,694	3,735,773	<b>النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المرحلية المكثف المجمع</b>
55,000	55,000	55,000	وديعة قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية تزيد عن 3 أشهر ولكن أقل من 12 شهراً
-	320,000	320,000	نقد محتجز
1,563,252	3,336,694	4,110,773	<b>النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً لبيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع</b>

تمثل الودائع قصيرة الأجل ودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق تتراوح ما بين 30 يوماً و 365 يوماً وتحقق ربحاً بمتوسط معدل ربح فعلي قدره 2.93% (31 ديسمبر 2025: 2.93% و 31 مارس 2025: 3.6%) سنوياً.

### 6 عقارات استثمارية

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
79,100,082	79,100,082	82,858,439	كما في 1 يناير
-	5,684,725	1,538,068	إضافات *
-	(1,861,500)	-	استبعادات
-	(8,825)	-	التغير في القيمة العادلة
-	(56,043)	-	أرباح تحويل عملات أجنبية
79,100,082	82,858,439	84,396,507	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 6 عقارات استثمارية (تتمة)

\* خلال الفترة، قامت المجموعة بحيازة عقار استثماري نظير إجمالي مقابل يبلغ 1,538,068 دينار كويتي، وتم تمويل ذلك من خلال الحصول على تسهيل تورق من بنك محلي.

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة 83,738,673 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 82,200,605 دينار كويتي و31 مارس 2025: 18,416,975 دينار كويتي) تم رهنها كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات المتعلقة بدائني التمويل الإسلامي.

### 7 استثمار في شركات زميلة

الاسم	المقر	حصة الملكية %			القيمة الدفترية	
		31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2025 (مدققة)	31 ديسمبر 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2026
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")	الكويت	%31.5	%31.5	<b>6,461,419</b>	5,833,686	6,745,221
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")	الكويت	%26	%26	<b>1,128,524</b>	1,129,513	1,218,655
شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.	الكويت	%25	%25	<b>4,187,500</b>	4,334,158	4,334,919
شركة كايتس كونستركشنز ذ.م.م.	الكويت	%20	%20	<b>109,565</b>	113,965	119,733
إنشاء الأهلية للعقارات ذ.م.م.	الكويت	%40	%40	<b>16,940</b>	17,386	18,717
شركة سبوت مول مصر ش.م.م.	مصر	%20.732	%20.732	<b>481,879</b>	536,604	467,541
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.	الكويت	%10.086	%10.086	<b>1,838,971</b>	1,817,482	-
				<b>14,224,798</b>	13,782,794	12,904,786

### المطابقة بالقيم الدفترية

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	31 مارس 2025 (مدققة)
<b>13,782,794</b>	12,010,327	12,010,327
-	1,733,474	-
<b>979,428</b>	1,587,826	891,651
<b>(66,073)</b>	26,167	2,808
<b>(325,082)</b>	(1,575,000)	-
<b>(146,269)</b>	-	-
<b>14,224,798</b>	13,782,794	12,904,786

القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة

\* خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 146,269 دينار كويتي للاستثمار في شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.، التي هي حالياً قيد التصفية.

### 8 موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) ومتطلبات اتفاقية امتياز الخدمة

خلال السنة السابقة، حازت الشركة الأم على مناقصة من شركة المشروعات السياحية لإنشاء وتشغيل وتحويل شاطئ يقع في منطقة العقيلة بالكويت ("العقار") لمدة 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 اتفاقية امتياز الخدمة خلال السنة السابقة. ووفقاً للعقد المبرم مع شركة المشروعات السياحية، يبدأ سداد مدفوعات امتياز الخدمة 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 8 موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) ومطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة (تتمة)

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات غير الملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة) المسجلة والحركات خلال الفترة:

	31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
	-	-	5,403,752	<b>الرصيد الافتتاحي</b>
	-	4,925,295	-	إضافات
	-	205,543	70,453	تكاليف تمويل لمطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة
	-	272,914	100,128	تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أصل مؤهل
	-	5,403,752	5,574,333	<b>الرصيد الختامي</b>

خلال الفترة الحالية، سجلت المجموعة إيرادات إنشاء للخدمات المقدمة للجهة المانحة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 /إيرادات من العقود مع العملاء بمبلغ 100,128 دينار كويتي ومبلغ مقابل لتكاليف الإنشاء، بما يمثل نفقات التطوير الفعلية المتكبدة بمبلغ 100,128 دينار كويتي نظراً لأن الأصل المؤهل في مرحلة التطوير. نتيجة لذلك، لا يوجد صافي تأثير على الأرباح أو الخسائر خلال مرحلة التطوير.

عند الانتهاء وبدء التشغيل، سيتم إعادة تصنيف الأصل غير الملموس من "موجودات غير ملموسة قيد التطوير" إلى "حقوق امتياز الخدمة" وإطفاؤه على أساس القسط الثابت على مدار فترة امتياز مدتها 16 سنة. وفقاً لذلك، سيتم الإطفاء للقيمة الدفترية لحق الامتياز بالكامل بنهاية فترة الامتياز وفي هذه المرحلة سيتم تحويل العقار إلى الجهة المانحة دون أي مقابل. سيتم تسجيل الإيرادات خلال مرحلة التشغيل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في حين سيتم تسجيل إطفاء حق امتياز الخدمة كمصروف في الأرباح أو الخسائر.

فيما يلي القيم الدفترية لمطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة المسجلة والحركات خلال الفترة:

	31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
	-	-	5,001,838	<b>الرصيد الافتتاحي</b>
	-	4,925,295	-	إضافات
	-	205,543	70,453	تكاليف تمويل مرسلة لعقارات قيد التطوير*
	-	(129,000)	-	إعادة تصنيف من مصروفات مدفوعة مقدماً
	-	5,001,838	5,072,291	<b>الرصيد الختامي</b>
	-	5,001,838	5,072,291	غير متداولة
	-	-	-	متداولة
	-	5,001,838	5,072,291	

\* تمثل تكاليف التمويل لمطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة تكاليف تتعلق مباشرة بإنشاء أصل مؤهل، وبناءً عليه، تم رسلة هذه التكاليف إلى الأصل غير الملموس قيد التطوير.

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد المطبق على مطلوبات اتفاقية امتياز الخدمة المعترف بها في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع نسبة 5.75%.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين 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 إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و2025، والأرصدة القائمة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 31 مارس 2026 و31 ديسمبر 2025 و31 مارس 2025:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي
--------------------------------	--------------------------------

#### بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

أطراف أخرى ذات علاقة  
أتعاب إدارة

5,479 5,055

(مدققة)

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الشركات الزميلة** دينار كويتي	المساهمون الرئيسيون* دينار كويتي
--------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	--	-------------------------------------	--

#### بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

مبالغ مستحقة من أطراف  
ذات علاقة  
مبالغ مستحقة إلى أطراف  
ذات علاقة

24,577	15,000	19,226	1,447	13,723	4,056
1,425,000	12,216,873	12,347,519	-	1,425,000	10,922,519

\* إن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة تتضمن مبلغ 10,922,519 دينار كويتي كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: 10,791,873 دينار كويتي و31 مارس 2025: لا شيء) والذي يمثل القيمة الحالية للمبالغ المستحقة لمساهم رئيسي كما في 31 مارس 2026 والمتعلقة باتفاقية أبرمتها الشركة الأم مع مساهم رئيسي خلال السنة السابقة لحيازة حصة الملكية المتبقية في شركة محاصة يال مول. يبلغ الرصيد المستحق غير المخصوم 12,364,000 دينار كويتي، ويستحق السداد على مدى أربع سنوات.

\*\* إن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة بقيمة 1,425,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,425,000 دينار كويتي و31 مارس 2025: 1,425,000 دينار كويتي) تمثل مبلغاً قيد التسوية مع شركة زميلة.

قدرت توزيعات الأرباح المستحقة إلى المساهمين كما في 31 مارس 2026 بمبلغ 83,210 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 84,058 دينار كويتي و31 مارس 2025: 83,020 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

#### إفصاحات الأطراف الأخرى ذات علاقة

خلال الفترة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد المساهمين الرئيسيين فيما يتعلق باستبعاد بعض الاستثمارات في أسهم غير مسعرة بقيمة دفترية بلغت 23,709 دينار كويتي نظير مقابل يبلغ 278,035 دينار كويتي تحقق عنه ربح بمبلغ 254,326 دينار كويتي تم تسجيله خلال الفترة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع. كما في 31 مارس 2026، قامت المجموعة باستلام كامل المقابل.

#### 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 9 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

#### المعاملات مع موظفي الإدارة العليا (تتمة)

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

قيم المعاملات لثلاثة أشهر المنتهية في		
31 مارس 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
91,962	98,739	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
28,938	47,671	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>120,900</b>	<b>146,410</b>	

  

الأرصدة القائمة كما في (مدققة)			
31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	
115,618	129,504	142,575	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
584,638	645,564	693,235	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<b>700,256</b>	<b>775,068</b>	<b>835,810</b>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مارس 2026 بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 56,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، تم الموافقة على هذه التوصية من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 21 أبريل 2026.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 18 مارس 2025 بمكافأة لأعضاء 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.

### 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 مباشرةً 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 وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 10 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل لدى المجموعة كما في 31 مارس 2026 و 31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 2025 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	
<b>في 31 مارس 2026</b>					
112,165,413	112,573	473,474	109,371,701	2,207,665	الموجودات
45,233,479	306,247	268,665	44,192,566	466,001	المطلوبات
397,707	-	-	397,707	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
<b>في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)</b>					
107,884,045	35,503	401,796	106,763,069	683,677	الموجودات
42,343,532	307,927	176,421	41,225,306	633,878	المطلوبات
397,707	-	-	397,707	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
<b>في 31 مارس 2025</b>					
99,378,734	109,799	404,465	98,864,470	-	الموجودات
15,936,330	274,551	1,652,606	13,377,869	631,304	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

تعرض الجداول التالية معلومات حول الإيرادات والأرباح لقطاعات التشغيل لدى المجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و 31 مارس 2025 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الممتلكات دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع دينار كويتي	
<b>الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026</b>					
2,872,155	-	120,209	2,751,946	-	إيرادات القطاع
1,679,598	(191,245)	52,630	1,838,524	(20,311)	(خسارة) ربح القطاع
17,551	-	940	16,611	-	استهلاك ممتلكات ومعدات
<b>الثلثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025</b>					
2,288,218	-	121,545	2,054,055	112,618	إيرادات القطاع
1,396,325	(157,588)	(13,164)	1,529,322	37,755	ربح (خسارة) القطاع
15,221	-	-	15,221	-	استهلاك ممتلكات ومعدات

### 11 مطلوبات محتملة

#### 11.1 المطلوبات المحتملة

كما في 31 مارس 2026، قام المصرفيون الذين تتعامل معهم المجموعة بتقديم ضمانات بنكية بمبلغ 1,346,200 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 1,196,200 دينار كويتي و 31 مارس 2025: 1,056,200 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

#### 11.2 الالتزامات الرأس مالية

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لدى المجموعة التزامات تتعلق بنفقات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 13,049,698 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 12,850,000 دينار كويتي و 31 مارس 2025: لا شيء) يتعلق بموجودات غير ملموسة قيد التطوير.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

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

الإجمالي دينار كويتي	المدخلات		الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	
393,427	261,983	37,242	94,202
84,396,507	84,250,651	145,856	-
<b>84,789,934</b>	<b>84,512,634</b>	<b>183,098</b>	<b>94,202</b>
508,587	376,654	37,235	94,698
82,858,439	82,712,583	145,856	-
<b>83,367,026</b>	<b>83,089,237</b>	<b>183,091</b>	<b>94,698</b>
1,926,816	258,903	1,587,451	80,462
79,100,082	78,954,226	145,856	-
<b>81,026,898</b>	<b>79,213,129</b>	<b>1,733,307</b>	<b>80,462</b>

في 31 مارس 2026

استثمارات في أسهم  
عقارات استثمارية

في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

استثمارات في أسهم  
عقارات استثمارية

في 31 مارس 2025

استثمارات في أسهم  
عقارات استثمارية

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:

31 مارس 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	الرصيد الافتتاحي إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلغاء الاعتراف الرصيد الختامي
249,613	249,613	376,654	
12,688	127,041	(90,962)	
(3,398)	-	(23,709)	
<b>258,903</b>	<b>376,654</b>	<b>261,983</b>	

## 12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

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 2025.

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 ونتائجها وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغييرات المواتية وغير المواتية في قيمة الأدوات المالية على أساس التغييرات 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 جوهرياً عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في معدلات الربح بالسوق.

## 13 توزيعات مسددة وموصي بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 9 مارس 2026 بتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 6 فلس للسهم (إجمالي مبلغ قدره 2,493,854 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024): 5 فلس للسهم إجمالي مبلغ قدره 2,078,211 دينار كويتي).

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وافق مساهمو الشركة الأم على توزيعات الأرباح الموصي بها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 21 أبريل 2026، ولم يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 مارس 2026.

قدّرت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 31 مارس 2026 بمبلغ 83,210 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 84,058 دينار كويتي و31 مارس 2025: 83,020 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن "دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

## 14 اندلاع الصراع الجيوسياسي

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

- ◀ الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية، وتقلبات أسعار الفائدة، واتجاهات النمو الاقتصادي التي قد تؤثر على الطلب من قبل المستأجرين ومستويات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ◀ أنشطة الإنشاء والتطوير، لا سيما الزيادات المحتملة في تكاليف المواد والخدمات، والاضطرابات في سلاسل التوريد، والجدول الزمني للمشاريع.
- ◀ التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر وتكلفة تمويل الديون، ومخاطر إعادة التمويل، والالتزام بالتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر الائتمان للمستأجرين، لا سيما في القطاعات أو المناطق الجغرافية التي قد تتأثر بشكل غير مباشر باضطرابات التجارة أو أسواق الطاقة أو النشاط الاقتصادي الإقليمي.
- ◀ مخاطر سيولة السوق، بما في ذلك القدرة على تسهيل الاستثمارات بالأسعار السوقية المعلنة أو الملحوظة خلال فترات التقلبات المرتفعة.
- ◀ مخاطر صرف العملات الأجنبية، الناجمة عن زيادة تقلب أسعار العملات في الأسواق المرتبطة بالمنطقة.

#### 14 اندلاع الصراع الجيوسياسي (تتمة)

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تشهد المجموعة أي اضطراب جوهري في عملياتها الأساسية. وعليه، لم تحدد الإدارة أي تأثيرات سلبية جوهريّة على التقييم الإجمالي لمحافظ العقارات أو الاستثمارات تستدعي إجراء تعديلات محددة تتجاوز تلك المنعكسة في الأسعار السوقية الملحوظة ومدخلات التقييم. عند تقييم القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وغيرها من الموجودات غير المالية، لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على انخفاض في القيمة تستوجب تسجيلها في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، فإن أي تطورات سلبية مستقبلية في البيئة الجيوسياسية قد تؤدي إلى تغييرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

وفي ضوء الوضع الجيوسياسي الحالي، قامت الإدارة بمراجعة وتحديث الافتراضات ذات الصلة المتعلقة بنموذج خسائر الائتمان المتوقعة لديها. على الرغم من توظيف مستويات أعلى من عدم اليقين ضمن احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، لم يتم تحديد أي انتقال واسع النطاق للأرصدة إلى مراحل أعلى من مخاطر الائتمان كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وانتهت الإدارة إلى أن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يعكس بشكل مناسب مستوى مخاطر الائتمان الكامن في محفظة الأرصدة المدينة للمجموعة.

تحافظ المجموعة على مصدات السيولة والموارد الرأسمالية التي تعتبرها الإدارة كافية للوفاء بالتزاماتها ومصروفاتها التشغيلية عند استحقاقها. لقد قامت المجموعة بتقييم الأثر المحتمل لحركات السوق السلبية على قدرتها على تحقيق استثماراتها أو الحصول على التمويل، بما في ذلك في ظل سيناريوهات السوق غير العادية. ولم يتم رصد أي تجاوزات لعتبات السيولة أو قيود الاستثمار أو سياسات إدارة رأس المال كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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