

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

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



EY

نبني المستقبل
بثقة

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2025 وبياني الدخل 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 لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونفيد أيضاً أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة 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 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

6 نوفمبر 2025

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار 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 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات	
2024	2025	2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
					الإيرادات
10,300,400	9,109,607	3,511,263	3,128,456	4	إيرادات من عمليات التأجير
3,050,941	6,790,115	964,193	2,789,721	5	صافي إيرادات عقارات
					صافي (خسائر) إيرادات من استثمارات
2,234,887	5,924,801	771,146	(242,558)	6	وودائع ادخار
1,419,890	2,090,831	191,943	214,559	10	حصة في نتائج شركات زميلة
175,804	526,586	60,454	226,210		أتعاب استشارات وإدارة
22,809	40,007	10,183	34,828		إيرادات تمويل إسلامي
					ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها
-	11,584,545	-	-	3	سابقاً في شركات زميلة عند الحصول على
-	1,639,190	-	-	3	السيطرة
77,019	151,814	6,595	108,103		ربح من شراء بسعر منخفض
					إيرادات أخرى
17,281,750	37,857,496	5,515,777	6,259,319		إجمالي الإيرادات
					المصروفات والرسوم الأخرى
(440,597)	(1,615,574)	(141,439)	(668,843)		تكاليف تمويل
511,750	(5,342,064)	(13,680)	(29,747)	7	صافي (مخصص) رد خسائر الانتماء
(4,758,931)	(6,638,702)	(1,514,169)	(1,757,881)		المتوقعة والمخصصات الأخرى
(334,232)	(384,007)	(118,240)	(65,699)		تكاليف موظفين
(96,198)	4,961	11,225	9,763		مصروف استهلاك
(1,560,364)	(2,026,990)	(506,143)	(740,587)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
					مصروفات أخرى
(6,678,572)	(16,002,376)	(2,282,446)	(3,252,994)		إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى
10,603,178	21,855,120	3,233,331	3,006,325		الربح قبل الضريبة
(423,552)	(1,139,257)	(137,639)	(107,632)		الضرائب
(177,463)	(247,544)	(62,500)	(92,152)		ضرائب من الشركات التابعة
10,002,163	20,468,319	3,033,192	2,806,541		ربح الفترة
					الخاص بـ:
9,139,606	17,304,402	2,689,968	1,547,675		مساهمي الشركة الأم
862,557	3,163,917	343,224	1,258,866		الحصص غير المسيطرة
10,002,163	20,468,319	3,033,192	2,806,541		
13.76 فلس	26.06 فلس	4.05 فلس	2.33 فلس	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة
					بمساهمي الشركة الأم

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

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,002,163	20,468,319	3,033,192	2,806,541	ربح الفترة
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة
				تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل
				عمليات أجنبية
(1,433,233)	186,963	(197,028)	73,094	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي
				قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في
				فترات لاحقة
(1,433,233)	186,963	(197,028)	73,094	
				إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة
				تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات
				لاحقة:
				حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
				لشركات زميلة
				صافي الربح من أدوات حقوق ملكية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة
				الأخرى
(177,496)	2,239	(33,072)	-	10
-	112,997	-	65,721	
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
				التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو
				الخسائر في فترات لاحقة
(177,496)	115,236	(33,072)	65,721	
				إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
(1,610,729)	302,199	(230,100)	138,815	
				إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
8,391,434	20,770,518	2,803,092	2,945,356	
				الخاص بـ:
8,364,099	17,459,040	2,574,736	1,592,117	مساهمي الشركة الأم
27,335	3,311,478	228,356	1,353,239	الحصص غير المسيطرة
8,391,434	20,770,518	2,803,092	2,945,356	

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2025

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
15,117,115	17,587,571	26,854,585	9	النقد والودائع قصيرة الأجل
-	-	1,529,642		مدينو تمويل إسلامي
12,015,348	12,361,702	31,957,467	15	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	439,129	15	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	774,448		عقارات للمتاجرة
19,223,987	19,412,219	13,736,590	10	استثمار في شركات زميلة
30,298,254	30,199,631	100,567,790		عقارات استثمارية
10,623,793	9,594,995	17,576,073		موجودات أخرى
77,525,730	76,831,942	76,716,126		ممتلكات ومعدات
164,804,227	165,988,060	270,151,850		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
66,403,882	66,403,882	66,403,882		رأس المال
3,020,077	4,189,952	4,189,952		احتياطي إجباري
8,755,469	8,755,469	8,755,469		فائض إعادة تقييم الموجودات
(1,861,049)	(1,934,999)	(1,825,338)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
-	-	40,562		احتياطي القيمة العادلة
303,867	416,826	973,274		تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة
24,856,771	25,843,008	38,102,836		أرباح مرحلة
101,479,017	103,674,138	116,640,637		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
11,574,675	11,819,016	51,099,477		الحصص غير المسيطرة
113,053,692	115,493,154	167,740,114		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
9,126,562	9,076,062	45,692,141	11	دائنو تمويل إسلامي
42,623,973	41,418,844	56,719,595		مطلوبات أخرى
51,750,535	50,494,906	102,411,736		إجمالي المطلوبات
164,804,227	165,988,060	270,151,850		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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

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

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

رأس المال	احتياطي إجباري	تقييم	فائض إعادة	احتياطي تحويل	احتياطي القيمة العادلة	تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
66,403,882	4,189,952	8,755,469	(1,934,999)	-	-	416,826	25,843,008	103,674,138	11,819,016	115,493,154
-	-	-	-	-	-	-	17,304,402	17,304,402	3,163,917	20,468,319
-	-	-	-	109,972	42,427	2,239	-	154,638	147,561	302,199
-	-	-	-	109,972	42,427	2,239	17,304,402	17,459,040	3,311,478	20,770,518
-	-	-	-	-	-	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	(4,980,291)
-	-	-	-	-	-	554,209	(554,209)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,923,518	37,923,518
-	-	-	-	-	-	-	-	-	764,000	764,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,913,410)	(4,913,410)
-	-	-	(311)	(1,865)	-	-	489,926	487,750	2,194,875	2,682,625
66,403,882	4,189,952	8,755,469	(1,825,338)	40,562	973,274	38,102,836	116,640,637	51,099,477	167,740,114	

كما في 1 يناير 2025

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

توزيعات أرباح (إيضاح 1)

تحويل إلى الأرباح المرحلة نتيجة إلغاء الاعتراف

بشركات زميلة

الحصص غير المسيطرة الناتجة من الحيازة المرحلية للشركات التابعة

الحصص غير المسيطرة الناتجة عن حيازة شركة تابعة

توزيعات أرباح وتخفيض رأس المال إلى الحصص غير المسيطرة

تغيرات في حصة الملكية في شركات تابعة

في 30 سبتمبر 2025

كما في 1 يناير 2025

ربح الفترة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

توزيعات أرباح (إيضاح 1)

تحويل إلى الأرباح المرحلة نتيجة إلغاء الاعتراف

بشركات زميلة

الحصص غير المسيطرة الناتجة من الحيازة المرحلية

للشركات التابعة

الحصص غير المسيطرة الناتجة عن حيازة شركة

تابعة

توزيعات أرباح وتخفيض رأس المال إلى الحصص

غير المسيطرة

تغيرات في حصة الملكية في شركات تابعة

في 30 سبتمبر 2025

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

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

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم								
رأس المال	احتياطي إجباري	تقييم فائض إعادة	احتياطي تحويل	تأثير التغيرات في احتياطات شركات زميلة	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
66,403,882	3,020,077	8,755,469	(1,263,038)	475,197	20,665,193	98,056,780	12,316,947	110,373,727
-	-	-	-	-	9,139,606	9,139,606	862,557	10,002,163
-	-	-	(598,011)	(177,496)	-	(775,507)	(835,222)	(1,610,729)
-	-	-	(598,011)	(177,496)	9,139,606	8,364,099	27,335	8,391,434
-	-	-	-	-	(4,980,291)	(4,980,291)	-	(4,980,291)
-	-	-	-	-	220	220	-	220
-	-	-	-	6,166	(6,166)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(620,760)	(620,760)
-	-	-	-	-	38,209	38,209	(148,847)	(110,638)
66,403,882	3,020,077	8,755,469	(1,861,049)	303,867	24,856,771	101,479,017	11,574,675	113,053,692

كما في 1 يناير 2024

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

توزيعات أرباح (إيضاح 1)

بيع أسهم خزينة

تحويل إلى الأرباح المرحلة نتيجة بيع جزئي للاستثمار في الشركات

الزميلة

توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة

تغير في حصة الملكية في شركات تابعة

كما في 30 سبتمبر 2024

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2024	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,603,178	21,855,120	أنشطة التشغيل
8,259,617	8,366,826	الربح قبل الضريبة
(511,750)	5,342,064	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:
-	(941,351)	استهلاك وإطفاء
-	(194,882)	صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات
(2,159,874)	(5,924,801)	ربح من بيع عقارات استثمارية
(75,013)	-	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
(1,419,890)	(2,090,831)	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(51,415)	(66,979)	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
-	(11,584,545)	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(1,639,190)	استرداد من استثمارات في شركات زميلة
96,198	(4,961)	ربح من إعادة قياس حصة محتفظ بها سابقاً في شركات زميلة عند الحصول على السيطرة
404,100	510,168	ربح من شراء بسعر منخفض
437,362	1,598,109	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
307,959	443,621	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي
		تكلفة تمويل لمطلوبات التاجير
15,890,472	15,668,368	
76,446	(1,496,406)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(11,296,299)	(9,223,953)	مدينو تمويل إسلامي
272,650	925,654	موجودات أخرى
		مطلوبات أخرى
4,943,269	5,873,663	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
-	502,682	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
(102,263)	(151,245)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(606,287)	(733,077)	ضرائب مدفوعة
4,234,719	5,492,023	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(467,482)	(965,000)	أنشطة الاستثمار
(415,085)	(30,884,698)	إضافات إلى شركات زميلة
995,038	15,836,847	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(58,901)	(4,749,486)	متحصلات من بيع/استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
250,472	66,979	حركة النقد في حسابات التداول
(658,520)	(5,864,630)	متحصلات من بيع / استرداد استثمار في شركات زميلة
-	3,395,000	شراء عقارات استثمارية
463,292	535,106	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
788,166	815,512	إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
215,961	1,590,964	توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(142,903)	(175,664)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
44	16,050	شراء ممتلكات ومعدات
-	8,710,765	الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
		حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد نقد تم حيازته
970,082	(11,672,255)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(195,138)	(8,577)	أنشطة التمويل
(4,947,241)	(4,882,801)	مدفوعات مقابل تخفيض رأس المال
(478,817)	(1,469,714)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(2,202,391)	24,703,947	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,266,804)	(1,414,950)	صافي متحصلات من (سداد) دائني تمويل إسلامي
(620,760)	(4,913,410)	سداد مطلوبات التاجير
(110,638)	3,448,801	توزيعات أرباح وتخفيض رأسمالي إلى الحصة غير المسيطرة
220	-	صافي الحركة في الحصة غير المسيطرة
		صافي المتحصلات النقدية من معاملات أسهم الخزينة
(9,821,569)	15,463,296	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(4,616,768)	9,283,064	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
19,717,907	17,571,521	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
15,101,139	26,854,585	النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر
(11,294,017)	(5,523,167)	بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:
11,294,017	5,523,167	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية)
		إضافات إلى مطلوبات التاجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 نوفمبر 2025.

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

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

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

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

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

نسبة حصة الملكية الفعلية %			بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية
(مدققة)	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024		
		30 سبتمبر 2025		
	41.7%	41.4%	الكويت	شركة ميرد القابضة ش.م.ك.ع. ("ميرد") ¹ خدمات لوجستية وعقارات
	-	53.2%	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك.ع. ("توازن") ² شركة قابضة
	-	29.5%	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") ² عقارات
	-	29.5%	الكويت	شركة عنان للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("عنان") (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية) عقارات
	100%	100%	الكويت	شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك.ع. ("قابضة") أنشطة إجارة
	100%	100%	الكويت	شركة بوابة الشرق العقارية ش.و. عقارات
	77.1%	84.4%	الكويت	شركة محاصة مول الجبراء عقارات
	-	37.5%	الكويت	شركة محاصة يال مول (محتفظ بها بصورة غير مباشرة من خلال شركة أعيان العقارية وشركة توازن) عقارات

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

1 معلومات حول الشركة (تتمة)

² في سنة 2024، تم تصنيف شركة توازن وشركة أعيان العقارية كشركتين زميلتين في بيان المركز المالي المجموع، بنسبة حصة ملكية قدرها 45.5% و 9.1% (30 سبتمبر 2024: 45.5% و 9.1%) على التوالي. وبتاريخ 10 مارس 2025، قامت المجموعة من خلال عملية الحيابة المرحلية بحيازة حصة إضافية قدرها 7.6% في شركة توازن، مما أدى إلى زيادة إجمالي أسهمها إلى نسبة 53.2%. ونتيجة لعملية دمج الأعمال هذه التي تمت على مراحل، فقد زادت أيضاً نسبة حصة الملكية الفعلية للمجموعة في شركة أعيان العقارية إلى 33.4%، بالإضافة إلى حصولها على أغلبية حقوق التصويت. وبناءً على ذلك، خلصت الإدارة إلى أن المجموعة قد سيطرت على كلتا الشركتين، وأعدت تصنيف شركة توازن وشركة أعيان العقارية كشركتين تابعتين في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كما في 30 سبتمبر 2025 (إيضاح 3). إضافة إلى ذلك، باعت المجموعة خلال الفترة حصتها الفعلية البالغة 3.9% في شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، بلغت حصة المجموعة الفعلية في شركة أعيان العقارية 29.5% كما في 30 سبتمبر 2025.

2 أساس الإعداد والتغيرات في معلومات السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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

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

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

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

عدم قابلية تحويل العملات - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية تحويل العملات. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملة للتحويل مع عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

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

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

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

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

3 دمج الأعمال المحقق على مراحل

3.1 حيازة شركة توازن

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

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

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

يلخص الجدول التالي محاسبة حيازة شركة توازن:

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

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

3.2 حيازة شركة أعيان العقارية

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

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

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

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

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

3 دمج الأعمال المحقق على مراحل (تتمة)

3.2 حيازة شركة أعيان العقارية (تتمة)

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

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

4 إيرادات من عمليات التأجير

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيرادات إيجارات عقود تأجير تشغيلي إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة ربح من بيع سيارات
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,966,223	15,857,664	5,445,448	5,368,796	
1,000,191	1,034,880	382,511	369,004	
2,319,980	1,296,293	742,510	453,857	
19,286,394	18,188,837	6,570,469	6,191,657	
(7,016,522)	(7,159,292)	(2,368,692)	(2,394,536)	ناقصاً: استهلاك سيارات
(1,969,472)	(1,919,938)	(690,514)	(668,665)	ناقصاً: صيانة ومصروفات أخرى
10,300,400	9,109,607	3,511,263	3,128,456	

5 صافي إيرادات عقارات

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	194,882	-	61,763	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
-	941,351	-	527,351	ربح من بيع عقارات استثمارية
2,856,389	5,822,067	956,879	2,209,261	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
1,997,958	2,089,357	682,788	694,519	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
				استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة
(908,863)	(823,527)	(274,510)	(274,509)	بحقوق الاستئجار
(304,724)	(426,156)	(151,244)	(138,919)	تكلفة تمويل لمطلوبات التأجير
(317,570)	(779,887)	(175,109)	(223,767)	مصروفات متعلقة بالعقارات
(272,249)	(227,972)	(74,611)	(65,978)	مصروفات متعلقة بعقارات مؤجرة
3,050,941	6,790,115	964,193	2,789,721	

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

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

6 صافي (الخسائر) الإيرادات من استثمارات وودائع ادخار

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
463,292	535,106	113,988	107,247	أرباح ودائع استثمارية وادخارات
788,166	815,512	267,546	248,825	إيرادات توزيعات أرباح
75,013	-	-	-	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
908,416	4,574,183	389,612	(598,630)	صافي (الخسارة) الربح من موجودات مالية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,234,887	5,924,801	771,146	(242,558)	

7 صافي مخصص (رد) خسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات الأخرى

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(76,446)	(33,236)	(44,083)	(10,289)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني تمويل إسلامي
(270,971)	159,043	24,093	(4,701)	صافي (رد) تحميل مخصص موجودات أخرى
99,592	201,111	33,670	44,737	صافي تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينيين تجاريين
-	1,948,719	-	-	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة *
(263,925)	3,066,427	-	-	صافي تحميل (رد) مخصص دعاوى قضائية
(511,750)	5,342,064	13,680	29,747	

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

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
9,139,606	17,304,402	2,689,968	1,547,675	ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
664,038,824	664,038,824	664,038,824	664,038,824	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)
13.76	26.06	4.05	2.33	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

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

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

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

9 النقد والنقد المعادل

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

	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد لدى البنك وفي الصندوق	4,344,973	4,416,565	7,153,711
ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية	10,772,142	13,171,006	19,700,874
النقد والودائع قصيرة الأجل	15,117,115	17,587,571	26,854,585
ناقصاً: نقد محتجز	(15,976)	(16,050)	-
النقد والنقد المعادل	15,101,139	17,571,521	26,854,585

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفرات متفاوتة ويمكن إنهاؤها مبكراً عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق متوسط عوائد وفقاً للوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة في البنك المحلي، بمعدلات تتراوح من 2% إلى 4.45% (31 ديسمبر 2024: 3% إلى 5.25% و 30 سبتمبر 2024: 3.5% إلى 5.25% سنوياً).

يتم إيداع النقد والودائع قصيرة الأجل بقيمة 1,657,007 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 178,968 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2024: 109,827 دينار كويتي) لدى مؤسسة مالية من الأطراف ذات علاقة (إيضاح 13).

10 استثمار في شركات زميلة

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

الأنشطة الرئيسية	نسبة حصة الملكية %			بلد التأسيس
	30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
خدمات لوجستية	50%	50%	50%	سلطنة عمان
عقارات	9.1%	9.1%	-	الكويت
شركة قابضة	45.5%	45.5%	-	الكويت
تجهيزات غذائية	30%	30%	30%	الكويت
عقارات	-	-	24.4%	الكويت
خدمات النقل	-	-	33.4%	الكويت
خدمات مجمعات سكنية	-	-	31.5%	الكويت
عقارات	-	-	26.5%	الكويت
عقارات	-	-	25%	الكويت
عقارات	-	-	23.8%	المملكة المتحدة

شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.²

شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة)²

شركة لايت فيلدز للتجهيزات الغذائية ذ.م.م.¹

شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع ("مشاعر")

شركة رواح القابضة ش.م.ك.م ("رواح")

شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

("برج هاجر")

شركة الجدايف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف")

شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.

شركة إس إتش كي إس القابضة المحدودة¹

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

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

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

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

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	
18,060,910	18,060,910	19,412,219	كما في بداية الفترة/ السنة
467,482	467,482	9,675,308	إضافات
-	-	(13,885,924)	إلغاء الاعتراف بشركات زميلة
1,419,890	1,464,185	2,090,831	حصة في النتائج
(177,496)	(64,537)	2,239	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
(215,961)	(280,450)	(1,640,070)	توزيعات أرباح من شركات زميلة
-	-	(1,948,719)	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 7)
(341,459)	(341,459)	-	بيع/استرداد شركة زميلة
10,621	106,088	30,706	فروق تحويل عملات أجنبية
19,223,987	19,412,219	13,736,590	كما في نهاية الفترة/ السنة

11 دائنو تمويل إسلامي

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

وأما دائنو التمويل الإسلامي للشركات التابعة فهي مكفولة بضمانات تتمثل في بعض العقارات الاستثمارية، واستثمار في إحدى شركاتها الزميلة، وأسهم في بعض الشركات التابعة المجمعة.

12 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2025، قدمت البنوك التي تتعامل معها المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 1,486,051 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 496,233 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 510,383 دينار كويتي) ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

13 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

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

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

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

13 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
2024	2025				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
533,249	516,924	497,936	18,988	-	إيرادات توزيعات أرباح
					أتعاب استشارات وإدارة (بالصافي بعد
176,167	182,749	185,663	-	(2,914)	عمولة إدارة عقارات)
49,198	340,922	-	340,922	-	تكاليف تمويل
-	25,000	25,000	-	-	مصروفات أخرى
2,075,054	1,068,109	1,068,109	-	-	مشتريات مخزون

(مدققة) 30 سبتمبر 2024		أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	شركات زميلة	
31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
109,827	178,968	1,657,007	-	1,657,007	-
692,878	180,839	291,977	276,891	-	15,086
9,166,096	9,052,125	9,937,587	9,858,187	79,400	-
-	-	65,673	-	65,673	-
1,061,153	1,011,956	9,073,671	-	9,073,671	-
1,186,967	597,005	461,227	461,227	-	-
-	4,200	-	-	-	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

109,827	178,968	1,657,007	-	1,657,007	-	نقد وأرصدة لدى البنوك
692,878	180,839	291,977	276,891	-	15,086	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (مدرج ضمن موجودات أخرى)
9,166,096	9,052,125	9,937,587	9,858,187	79,400	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	65,673	-	65,673	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,061,153	1,011,956	9,073,671	-	9,073,671	-	دائنو تمويل إسلامي
1,186,967	597,005	461,227	461,227	-	-	دائنون تجاريون
-	4,200	-	-	-	-	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

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

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

قيم المعاملات للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		قيم المعاملات لثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,163,111	1,225,186	198,671	255,377	مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
131,805	174,012	31,307	42,664	
1,294,916	1,399,198	229,978	298,041	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

13 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا (تتمة)

الأرصدة القائمة كما في		
30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي
154,869	151,241	268,534
1,550,864	1,582,168	2,278,925
1,705,733	1,733,409	2,547,459

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

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

14 معلومات القطاعات

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

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

التمويل الإسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025					
39,088	9,172,937	1,960,621	26,418,478	266,372	37,857,496
44,691	3,946,038	1,305,536	20,722,603	(5,550,549)	20,468,319
-	(7,485,169)	(830,055)	(51,602)	-	(8,366,826)

كما في 30 سبتمبر
2025

1,529,642	79,874,799	25,828,948	147,031,029	15,887,432	270,151,850	إجمالي الموجودات
-	28,592,461	11,856,029	39,909,611	22,053,635	102,411,736	إجمالي المطلوبات

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

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

14 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2024 (مدققة)	التمويل الإسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إجمالي الموجودات	-	79,844,429	26,735,732	49,339,786	10,068,113	165,988,060
إجمالي المطلوبات	-	18,724,077	12,237,672	2,199,131	17,334,026	50,494,906
لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	التمويل الإسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات	23,861	10,436,411	1,518,729	5,045,485	257,264	17,281,750
ربح (خسارة) القطاعات	71,157	5,635,904	885,924	3,619,925	(210,747)	10,002,163
استهلاك	-	(7,331,364)	(915,472)	(12,781)	-	(8,259,617)
كما في 30 سبتمبر 2024	التمويل الإسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إجمالي الموجودات	-	79,253,949	26,924,388	49,022,833	9,603,057	164,804,227
إجمالي المطلوبات	-	19,750,543	12,684,410	2,082,375	17,233,207	51,750,535

15 القيمة العادلة للأدوات المالية

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

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

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

15 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

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

قياس القيمة العادلة بواسطة		
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
30 سبتمبر 2025		
استثمارات في أسهم:		
29,710,123	2,247,344	31,957,467
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
93,173	345,956	439,129
29,803,296	2,593,300	32,396,596

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

قياس القيمة العادلة بواسطة		
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2024 (مدققة)		
استثمارات في أسهم:		
10,030,372	2,331,330	12,361,702
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
30 سبتمبر 2024		
استثمارات في أسهم:		
9,880,964	2,134,384	12,015,348
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		

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

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
-	2,331,330	2,331,330
220,046	173,130	393,176
-	(44,098)	(44,098)
125,910	(167,267)	(41,357)
-	(45,751)	(45,751)
345,956	2,247,344	2,593,300
كما في 30 سبتمبر 2025		

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

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

15 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

الموجودات المالية
المدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
دينار كويتي

2,289,001
(863,343)
905,672

كما في 1 يناير 2024

استيعادات

إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر

2,331,330

كما في 31 ديسمبر 2024

الموجودات المالية
المدرجة بالقيمة
العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
دينار كويتي

2,289,001
708,726
(863,343)

كما في 1 يناير 2024

استيعادات

إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر

2,134,384

كما في 30 سبتمبر 2024

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

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

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