

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

المحتويات

الصفحة

1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
17 - 7	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة

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

المقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 يناير 2025، والبيانات المرحلية المكثفة المراجعة للأرباح أو الخسائر أو الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية ذات الصلة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

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

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع

(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

13 مارس 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاح
		الإيرادات
1,682,371	1,651,041	إيرادات تأجير عقارات
(187,718)	(157,561)	مصاريف عقارات
1,494,653	1,493,480	
		إيرادات من عقود مع عملاء
902,564	1,016,192	تكاليف العقود مع عملاء
(961,592)	(1,002,908)	
(59,028)	13,284	
1,435,625	1,506,764	مجمّل الربح
		أتعاب إدارة وأتعاب وحوافز
73,251	74,394	إيرادات أخرى
46,596	83,042	
1,555,472	1,664,200	
		المصاريف والأعباء الأخرى
(435,543)	(405,211)	تكاليف موظفين
(770,288)	(714,102)	تكاليف التمويل
(381,352)	(401,981)	مصاريف عمومية وإدارية
(23,523)	(11,290)	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
(1,610,706)	(1,532,584)	
(55,234)	131,616	أرباح/ (خسائر) الفترة
		الخاصة بـ:
(189,734)	(39,064)	مالكي الشركة الأم
134,500	170,680	الحصص غير المسيطرة
(55,234)	131,616	أرباح/ (خسائر) الفترة
(0.76)	(0.16)	5 خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
(55,234)	131,616	أرباح/ (خسائر) الفترة
		(خسائر)/ إيرادات شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
201,606	(88,143)	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
201,606	(88,143)	مجموع (خسائر)/ إيرادات شاملة أخرى
146,372	43,473	مجموع الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاصة بـ:
(20,604)	(113,740)	مالكي الشركة الأم
166,976	157,213	الحصص غير المسيطرة
146,372	43,473	ربح الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
				الأصول
2,338,698	2,068,628	2,800,398	6	النقد والتقد المعادل
1,089,952	1,420,513	1,536,927		الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,626,978	2,597,029	2,508,886		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
119,351,186	82,865,941	85,215,666	7	العقارات الاستثمارية
20,243,617	18,912,885	18,225,395		الممتلكات والمعدات
145,650,431	107,864,996	110,287,272		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
4,935,962	4,191,037	4,108,957		نم داتنة وخصوم أخرى
53,203,624	51,265,671	54,236,459	8	التمويل الإسلامي الدائن
42,122,083	4,918,253	4,383,842	9	التزامات الإيجار
368,241	449,783	474,289		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
100,629,910	60,824,744	63,203,547		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	25,114,998		رأس المال
77,200	77,200	77,200		علاوة إصدار الأسهم
4,584,519	4,752,964	4,752,964		الاحتياطي الإيجاري
154,524	154,524	154,524		احتياطي عام
(491,023)	(481,318)	(555,994)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
4,673,568	6,322,040	6,282,976		الأرباح المرحلة
34,113,786	35,940,408	35,826,668		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
10,906,735	11,099,844	11,257,057		الحصص غير المسيطرة
45,020,521	47,040,252	47,083,725		مجموع حقوق الملكية
145,650,431	107,864,996	110,287,272		مجموع الخصوم وحقوق الملكية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.





بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

المجموع	المخصص غير المسيطره		حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم						
	ديك	ديك	التغيرات	القيمة العائله في المتراكمة في	احتياطي عام	الاحتياطي الاجباري	علاوة إصدار الأسهم	رأس المال	
	ديك	ديك	ديك	ديك	ديك	ديك	ديك	ديك	ديك
47,040,252	11,099,844	35,940,408	6,322,040	(481,318)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2024 (مدقق)
131,616	170,680	(39,064)	(39,064)	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
(88,143)	(13,467)	(74,676)	-	(74,676)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
43,473	157,213	(113,740)	(39,064)	(74,676)	-	-	-	-	مجموع (خسائر) إيرادات شاملة للفترة
47,083,725	11,257,057	35,826,668	6,282,976	(555,994)	154,524	4,752,964	77,200	25,114,998	الرصيد في 31 يناير 2025 (غير مدقق)
44,874,149	10,739,759	34,134,390	4,863,302	(660,153)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 1 نوفمبر 2023 (مدقق)
(55,234)	134,500	(189,734)	(189,734)	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
201,606	32,476	169,130	-	169,130	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
146,372	166,976	(20,604)	(189,734)	169,130	-	-	-	-	مجموع الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة
45,020,521	10,906,735	34,113,786	4,673,568	(491,023)	154,524	4,584,519	77,200	25,114,998	الرصيد في 31 يناير 2024 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المالية على الصفحات 7 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
		أنشطة التشغيل
(55,234)	131,616	أرباح/ (خسائر) الفترة
		التعديلات:
705,362	726,413	الاستهلاك
-	(17,000)	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
770,288	714,102	تكاليف التمويل
23,523	11,290	مخصص محمل لخسائر الائتمان المتوقعة
28,995	32,417	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,472,934	1,598,838	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
(217,014)	(227,704)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
109,000	(81,437)	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(240)	(7,911)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,364,680	1,281,786	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(61,901)	(75,403)	إضافات على الممتلكات والمعدات
-	30,000	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	(2,249,725)	إضافات على عقارات استثمارية
(61,901)	(2,295,128)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(730,879)	(668,730)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,278,608)	2,962,880	صافي التغير في تمويل إسلامي دائن
(10,442)	(643)	توزيعات أرباح مدفوعة
(548,049)	(548,395)	المسدد عن خصوم الأيجار
(2,567,978)	1,745,112	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التمويل
(1,265,199)	731,770	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
3,603,897	1,743,628	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
2,338,698	2,475,398	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 17 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

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

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

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

فيما يلي الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم:

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 تابع/ التأسيس وأنشطة الشركة الأم

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

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

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

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

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 مارس 2025.

2 أساس الإعداد

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

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

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

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

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

4 الأحكام والتقديرات

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

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

5 خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

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

التلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2024 (غير مدققة) دك	التلاثة اشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) دك	
(189,734)	(39,064)	خسارة الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم (دك)
251,149,980	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)
(0.76)	(0.16)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

6 النقد والنقد المعادل			
31 يناير 2024 (غير مدققة)	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
2,338,698	1,143,628	1,785,398	نقد وأرصدة لدى البنك
-	925,000	1,015,000	ودائع لأجل (6.1)
2,338,698	2,068,628	2,800,398	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المجمع ناقصاً:
-	(325,000)	(325,000)	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر (6.1)
2,338,698	1,743,628	2,475,398	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

6.1 إن الودائع لأجل بمبلغ 225,000 د.ك مقيدة كضمان مقابل خطابات ضمان لعقد إيجار تم إبرامه خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024 (إيضاح 7.3).

7 العقارات الاستثمارية			
31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
119,351,186	119,351,186	82,865,941	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	6,955,000	2,349,725	الإضافات
-	(8,372,000)	-	الاستيعادات - عقارات مملوكة
-	(36,170,975)	-	الاستيعادات - عقارات مؤجرة
-	1,102,730	-	التغير في القيمة العادلة
119,351,186	82,865,941	85,215,666	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
1,751,213	1,635,943	1,635,943	عقارات مؤجرة:
36,170,975	-	-	أراضي ومباني (7.1)
37,922,188	1,635,943	1,635,943	عقارات قيد التطوير
81,428,998	81,229,998	83,579,723	عقارات مملوكة:
119,351,186	82,865,941	85,215,666	أراضي ومباني

- 7.1 تمثل العقارات المستأجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.
- 7.2 تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية يبلغ مجموعها 76,379,723 د.ك (31 أكتوبر 2024: 74,029,998 د.ك و 31 يناير 2024: 74,229,000 د.ك) مقابل تمويل إسلامي دائن (إيضاح 8).
- 7.3 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024، وقعت المجموعة عقد إيجار لأرض تقع في منطقة صباح الأحمد البحرية بهدف إنشاء مشروع تجاري وترفيهي. ومدة العقد 23 سنة، تتضمن فترة سماح مدتها 3 سنوات، بقيمة إيجار إجمالية 10,000,000 د.ك. وفقاً لشروط العقد، يحق للأطراف إنهاء العقد خلال الأشهر الستة الأولى من التوقيع إذا امتنعت الجهات الحكومية عن إصدار الموافقات اللازمة لإنشاء المشروع. ونتيجة لذلك، لم تعترف المجموعة بعقد الإيجار هذا ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 31 يناير 2025.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، تم الحصول على الموافقات الحكومية اللازمة للمشروع. إن المجموعة بصدد تقييم الأثر المالي وستعترف بعقد الإيجار في فترة البيانات المالية اللاحقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8 التمويل الإسلامي الدائن		
31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك
54,072,040	53,074,991	55,995,541
(868,416)	(1,809,320)	(1,759,082)
53,203,624	51,265,671	54,236,459

كما في 31 يناير 2025، يحمل التمويل الإسلامي الدائن المستحق الذي تم الحصول عليه من بنوك إسلامية محلية معدل ربح فعلي يتراوح من 5% إلى 5.5% سنوياً (31 أكتوبر 2024: 5% إلى 5.75% و31 يناير 2024: 5.25% إلى 5.5%) يستحق الدفع على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2029.

إن التمويل الإسلامي الدائن مضمون مقابل رهن بعض العقارات الاستثمارية وممتلكات ومعدات.

إن التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك
6,502,226	8,287,747	11,473,162
46,701,398	42,977,924	42,763,297
53,203,624	51,265,671	54,236,459

9 التزامات الإيجار

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

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك
42,584,043	42,584,043	4,918,253
42,314	42,314	-
-	(36,170,975)	(23,480)
43,775	179,340	51,545
(548,049)	(1,716,469)	(562,476)
42,122,083	4,918,253	4,383,842

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9 تابع / التزامات الإيجار

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار في المستقبل:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
المجموع	أكثر من 1 سنة	خلال 1 سنة
د.ك	د.ك	د.ك
31 يناير 2025 (غير مدققة)		
4,582,699	2,884,755	1,697,944
(198,857)	(82,269)	(116,588)
4,383,842	2,802,486	1,581,356
31 أكتوبر 2024 (مدققة)		
5,144,737	3,552,693	1,592,044
(226,484)	(107,757)	(118,727)
4,918,253	3,444,936	1,473,317
31 يناير 2024 (غير مدققة)		
54,711,506	51,314,962	3,396,544
(12,589,423)	(11,796,398)	(793,025)
42,122,083	39,518,564	2,603,519

10 معاملات مع أطراف ذات صلة

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

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

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
60,677	60,677	60,677	أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
-	19,050	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
90,772	252,656	91,563	شراء ممتلكات ومعدات
186,074	222,241	224,356	رواتب ومزايا قصيرة الأجل (مدرج ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)
-	17,500	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مدرجة ضمن ذمم دائنة وخصوم أخرى)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
108,540	99,240	معاملات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع: إيرادات تأجير عقارات

مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين:

75,227	76,215	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
10,601	9,349	مكافأة نهاية الخدمة
85,828	85,564	

11 تحليل القطاعات

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

فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لإدارة المجموعة:

العقارات د.ك	الاستثمارات د.ك	الخدمات د.ك	المجموع د.ك	
1,734,083	-	1,090,666	2,824,749	31 يناير 2025 (غير مدققة) إجمالي الإيرادات
(1,334,491)	-	(1,358,642)	(2,693,133)	المصاريف والأعباء الأخرى
399,592	-	(267,976)	131,616	أرباح/ (خسائر) الفترة
1,802,218	-	902,564	2,704,782	31 يناير 2024 (غير مدققة) إجمالي الإيرادات
(1,391,237)	-	(1,368,779)	(2,760,016)	المصاريف والأعباء الأخرى
410,981	-	(466,215)	(55,234)	أرباح/ (خسائر) الفترة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11 تابع/ تحليل القطاعات				
المجموع د.ك	الخدمات د.ك	الاستثمارات د.ك	العقارات د.ك	
31 يناير 2025 (غير مدققة)				
110,287,272	17,900,960	2,508,886	89,877,426	الأصول
(63,203,547)	(22,196,959)	-	(41,006,588)	الخصوم
47,083,725	(4,295,999)	2,508,886	48,870,838	صافي الأصول/ (الخصوم)
31 أكتوبر 2024 (مدققة)				
107,864,996	17,253,731	2,597,029	88,014,236	الأصول
(60,824,744)	(22,057,288)	-	(38,767,456)	الخصوم
47,040,252	(4,803,557)	2,597,029	49,246,780	صافي الأصول/ (الخصوم)
31 يناير 2024 (غير مدققة)				
145,650,431	18,561,539	2,626,978	124,461,914	الأصول
(100,629,910)	(21,851,051)	-	(78,778,859)	الخصوم
45,020,521	(3,289,512)	2,626,978	45,683,055	صافي الأصول/ (الخصوم)

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

12 الجمعية العامة السنوية
كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم يتم عقد الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لاعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 يناير 2025 لا تتضمن أية تعديلات ربما تكون مطلوبة حال عدم قيام الجمعية العامة باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024.

تقدم مجلس إدارة الشركة الأم بمقترح لعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2024. إضافة إلى ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 17,500 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للجهات الرقابية.

13 الالتزامات والارتباطات الطارئة

فيما يلي الالتزامات والارتباطات الطارئة بتاريخ البيانات المالية:

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
3,842,885	1,430,885	1,430,885	خطابات ضمان مُصدرة
6,695,000	2,215,000	-	التزامات رأس المال الناتجة عن شراء عقارات استثمارية
10,537,885	3,645,885	1,430,885	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 قياس القيمة العادلة

14.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

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

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
758,193	497,796	628,204	الذمم المدينة والأصول الأخرى
2,338,698	2,068,628	2,800,398	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
2,626,978	2,597,029	2,508,886	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,723,869	5,163,453	5,937,488	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
53,203,624	51,265,671	54,236,459	التمويل الإسلامي الدائن
42,122,083	4,918,253	4,383,842	التزامات الإيجار
368,241	449,783	474,289	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,422,377	2,605,421	2,427,046	ذمم دائنة وخصوم أخرى
99,116,325	59,239,128	61,521,636	

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

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

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

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 تابع/ قياس القيمة العادلة

14.1 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

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

31 يناير 2024 (غير مدققة) د.ك	31 أكتوبر 2024 (مدققة) د.ك	31 يناير 2025 (غير مدققة) د.ك	
2,425,372	2,425,372	2,597,029	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	(6,716)	-	استرداد رأس المال
201,606	178,373	(88,143)	التغير في القيمة العادلة
2,626,978	2,597,029	2,508,886	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

15 الاندماج مع شركة تابعة

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

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

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

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

بتاريخ 25 ديسمبر 2024، قررت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأولى للاستثمار العقاري - ش.م.ك.م الموافقة على الاندماج أعلاه وحل شركة الأولى ونقل أصولها وخصومها المالية إلى الشركة الأم.

بتاريخ 8 يناير 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم على زيادة رأس المال أعلاه ومشروع الاندماج.

كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، بصدد اتخاذ الإجراءات التنظيمية اللازمة.