

التاريخ: 9 مارس 2026 م  
الإشارة: ش أ ع / 55 / 2026

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

**الموضوع : الإفصاح عن نتائج إجتماع مجلس الإدارة  
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى الكتاب العاشر ( الإفصاح والشفافية ) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010م وتعديلاته بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والمتعلق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها، مرفق طيه نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية والذي نصح بموجبه عن نتائج إجتماع مجلس الإدارة لشركة أعيان العقارية المنعقد بتاريخ اليوم الإثنين الموافق 9 مارس 2026.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ، ، ،

أرد  
ن  
ط  
إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

أعيان  
A'AYAN  
العقارية Real Estate

## نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

| التاريخ   |  |
|---|--|
| 9 مارس 2026   |  |
| اسم الشركة المدرجة  |  |
| شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع.)  |  |
| المعلومات الجوهرية  |  |
| <p>اجتمع مجلس إدارة شركة أعيان العقارية اليوم الإثنين الموافق 9 مارس 2026، وقرر مايلي:</p> <p>(1) اعتماد البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.</p> <p>(2) التوصية للجمعية العامة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 6% من رأس المال المدفوع أي (6 فلس لكل سهم) وبمبلغ إجمالي يعادل 2,493,853.794 د.ك (مليونان وأربعمئة وثلاثة وتسعون ألف وثمانمئة وثلاثة وخمسون ديناراً كويتي وفسل 794) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 م.</p> |  |
| أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة  |  |
| <p>الأثر المالي لإعتماد البنود الواردة أعلاه يظهر في نتائج البيانات المالية المعتمدة المرفقة ضمن نموذج الإفصاح، وسيتم الإفصاح عن أي تطورات عند استكمال الموافقات والإجراءات المطلوبة وإنعقاد الجمعية العمومية لإعتماد البنود أعلاه.</p>   |  |

إبراهيم أديب العوضي  
الرئيس التنفيذي

أعيان  
A'AYAN  
العقارية Real Estate

د.ع.

Financial Results Form  
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية  
للشركات الكويتية (د.ك.)

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Company Name                        | اسم الشركة                    |
| Aayan Real Estate Company (K.S.C.P) | شركة أعيان العقارية (ش.م.ك.ع) |

|                         |            |                                 |
|-------------------------|------------|---------------------------------|
| Financial Year Ended on | 2025-12-31 | نتائج السنة المالية المنتهية في |
|-------------------------|------------|---------------------------------|

|                                 |            |                           |
|---------------------------------|------------|---------------------------|
| Board of Directors Meeting Date | 2026-03-09 | تاريخ إجتماع مجلس الإدارة |
|---------------------------------|------------|---------------------------|

|   |  |
|---|--|
| Required Documents  | المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج  |
| Approved financial statements.<br>Approved auditor's report<br>This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided | نسخة من البيانات المالية المعتمدة<br>نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد<br>لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات |

| التغيير (%)<br>Change (%) | السنة المقارنة<br>Comparative Year | السنة الحالية<br>Current Year | البيان<br>Statement  |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|
|                           | 2024-12-31                         | 2025-12-31                    |  |
| %17                       | 2,909,815                          | 3,398,744                     | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| %17                       | 7.0                                | 8.2                           | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة<br>Basic & Diluted Earnings per Share  |
| (%23)                     | 6,821,402                          | 5,220,779                     | الموجودات المتداولة<br>Current Assets  |
| %10                       | 98,341,975                         | 107,884,045                   | إجمالي الموجودات<br>Total Assets   |
| (%22)                     | 9,851,072                          | 7,649,538                     | المطلوبات المتداولة<br>Current Liabilities   |
| %160                      | 16,311,892                         | 42,343,532                    | إجمالي المطلوبات<br>Total Liabilities  |
| %5                        | 61,793,079                         | 64,760,596                    | إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم<br>Total Equity attributable to the owners of the Parent Company                            |
| %12                       | 6,992,313                          | 7,860,560                     | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue  |
| %8                        | 3,924,389                          | 4,235,881                     | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية<br>Net Operating Profit (Loss)  |
| Nil                       | لا توجد خسائر متراكمة              | لا توجد خسائر متراكمة         | الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع<br>Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital  |

| التغيير (%) | الربع الرابع المقارن<br>Fourth quarter<br>Comparative Year<br>2024-12-31 | الربع الرابع الحالي<br>Fourth quarter<br>Current Year<br>2025-12-31 | البيان<br>Statement   |
|-------------|--|---|---|
| %212        | 230,974  | 719,903   | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount<br>attributable to the owners of the parent Company |
| %200        | 0.6  | 1.8   | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة<br>Basic & Diluted Earnings per Share   |
| %66         | 1,294,736  | 2,143,415   | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue   |
| %65         | 481,332  | 792,824   | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية<br>Net Operating Profit (Loss)   |

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

| Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to   | سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)  |
|--|---|
| The recorded profit is mainly due to the improvement in the operating revenues resulting from the increase in the rental income and property management income, and also due to the improvement in the performance of the associate companies. | يعود سبب تحقيق أرباح بشكل أساسي إلى تحسن الإيرادات التشغيلية للشركة حيث زادت إيرادات التأجير وإيرادات إدارة أملاك الغير، كما يعود كذلك إلى تحسن أداء الشركات الزميلة. |

|  |        |  |
|--|--------|--|
| Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)      | 22,415 | بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.) |
| Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD) | -      | بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.) |

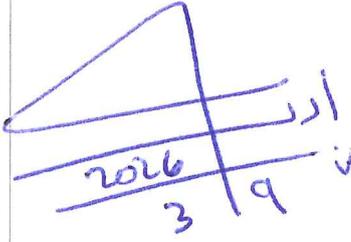
| Auditor Opinion |                       | رأي مراقب الحسابات |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
| 1.              | Unqualified Opinion   | رأي غير متحفظ      |
| 2.              | Qualified Opinion     | رأي متحفظ          |
| 3.              | Disclaimer of Opinion | عدم إبداء الرأي    |
| 4.              | Adverse Opinion       | رأي معاكس          |

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال إختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

|   |  |
|---|--|
| - | نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير                           |
| - | شرح تفصيلي بالحالة التي إستدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي         |
| - | الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات |
| - | الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات  |

| Corporate Actions |                                | استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية) |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| النسبة            | القيمة                         |                                       |
| 6%                | 2,493,854                      | توزيعات نقدية<br>Cash Dividends       |
| -                 | -                              | توزيعات أسهم منحة<br>Bonus Share      |
| -                 | -                              | توزيعات أخرى<br>Other Dividend        |
| -                 | -                              | عدم توزيع أرباح<br>No Dividends       |
|                   |                                |                                       |
|                   | علاوة الإصدار<br>Issue Premium | زيادة رأس المال<br>Capital Increase   |
| -                 | -                              | تخفيض رأس المال<br>Capital Decrease   |

| ختم الشركة<br>Company Seal  | التوقيع<br>Signature  | المسمى الوظيفي<br>Title                    | الاسم<br>Name                               |
|---|---|--|---|
|  |  | الرئيس التنفيذي<br>Chief Executive Officer | إبراهيم أديب العوضي<br>Ibrahim A. Al-Awadhi |

**تقرير مراقب الحسابات المستقل**  
**إلى حضرات السادة المساهمين**  
**شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.**

**تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**

**الرأي**

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدقيقتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

**أساس الرأي**

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق")، كما هو مطبق على عمليات تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

**أمور التدقيق الرئيسية**

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق وكيفية معالجتها لكل أمر من أمور التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

**قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية**

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة 82,858,439 دينار كويتي، بما يمثل نسبة 76.8% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية بالنظر إلى عدم التأكد من التقديرات المتضمنة في هذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، فإننا قد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات فيما يتعلق بجوانب المخاطر والتقدير، والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائمًا - على المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات.
- ◀ إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضًا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسبًا، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ تخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتاج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

**مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، خلال تدقيقنا، 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 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

9 مارس 2026  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

| 2024               | 2025               | إيضاحات |   |
|--------------------|--------------------|---------|---|
| دينار كويتي        | دينار كويتي        |         |   |
|                    |                    |         | <b>الإيرادات</b>  |
| 4,895,379          | 5,085,237          |         | إيرادات تأجير   |
| 453,470            | 603,914            |         | أتعاب إدارة   |
| 129,171            | (8,825)            | 6       | (خسائر) أرباح من تقييم عقارات استثمارية   |
| 1,130,995          | 1,587,826          | 7       | حصة في نتائج شركات زميلة  |
|                    |                    |         | أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 169,459            | 181,608            |         | ربح من بيع عقار استثماري  |
| -                  | 213,500            | 6       | خسارة من بيع عقارات للمتاجرة  |
| (15,042)           | (84,243)           | 4       | إيرادات أخرى  |
| 88,796             | 123,486            |         | إيرادات توزيعات أرباح   |
| 140,085            | 158,057            |         |   |
| <u>6,992,313</u>   | <u>7,860,560</u>   |         | <b>إجمالي الإيرادات</b>   |
|                    |                    |         | <b>المصروفات</b>  |
| (771,327)          | (888,234)          |         | تكاليف تمويل  |
| (1,079,752)        | (1,091,649)        |         | تكاليف موظفين   |
| (486,259)          | (805,515)          |         | مصروفات إدارية  |
| (643,502)          | (557,636)          |         | مصروفات تشغيل أخرى  |
| 56,700             | (10,400)           | 10      | (مخصص) رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين                               |
| 3,499              | -                  | 4       | رد انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة  |
| 19,569             | (39,474)           |         | (خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية  |
| <u>(2,901,072)</u> | <u>(3,392,908)</u> |         | <b>إجمالي المصروفات</b>   |
| 4,091,241          | 4,467,652          |         | <b>الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>                               |
| (15,944)           | (19,652)           |         | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي  |
| (17,577)           | (25,078)           |         | الزكاة  |
| (77,331)           | (131,041)          |         | مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية  |
| (56,000)           | (56,000)           | 18      | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة   |
| <u>3,924,389</u>   | <u>4,235,881</u>   |         | <b>ربح السنة</b>  |
|                    |                    |         | <b>الخاص بـ:</b>  |
| 2,909,815          | 3,398,744          |         | مساهمي الشركة الأم  |
| 1,014,574          | 837,137            |         | الحصص غير المسيطرة  |
| <u>3,924,389</u>   | <u>4,235,881</u>   |         | <b>ربح السنة</b>  |
| <u>7.0 فلس</u>     | <u>8.2 فلس</u>     | 3       | <b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>                   |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2025

| 2024<br>دينار كويتي | 2025<br>دينار كويتي | إيضاحات |  |
|---------------------|---------------------|---------|--|
|                     |                     |         | <b>الموجودات</b>   |
|                     |                     |         | <b>موجودات غير متداولة</b>   |
| 83,488              | 146,929             |         | ممتلكات ومعدات   |
| 12,010,327          | 13,782,794          | 7       | استثمار في شركات زميلة   |
| 79,100,082          | 82,858,439          | 6       | عقارات استثمارية   |
| -                   | 5,403,752           | 8       | موجودات غير ملموسة قيد التطوير (حقوق امتياز الخدمة)                  |
| 326,676             | 471,352             | 5       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى |
| <u>91,520,573</u>   | <u>102,663,266</u>  |         |  |
|                     |                     |         | <b>موجودات متداولة</b>   |
| 1,901,440           | 1,303,380           | 4       | عقارات للمتاجرة  |
| 1,135,282           | 528,470             | 10      | مدينون ومدفوعات مقدماً   |
| 19,387              | 15,000              | 18      | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة                                      |
| 1,589,101           | 37,235              | 5       | موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر       |
| 2,176,192           | 3,336,694           | 9       | النقد والودائع قصيرة الأجل   |
| <u>6,821,402</u>    | <u>5,220,779</u>    |         |  |
| <u>98,341,975</u>   | <u>107,884,045</u>  |         | <b>إجمالي الموجودات</b>  |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                                       |
|                     |                     |         | <b>حقوق الملكية</b>  |
| 41,564,230          | 41,564,230          | 13      | رأس المال  |
| 10,867,014          | 10,867,014          | 13      | علاوة إصدار أسهم   |
| 17,094              | -                   |         | احتياطي أسهم الخزينة   |
| 6,931,581           | 7,294,633           | 14      | احتياطي إجباري   |
| 280,587             | 280,587             | 14      | احتياطي عام  |
| (416,958)           | (272,282)           |         | احتياطي القيمة العادلة   |
| (67,304)            | (41,137)            |         | احتياطي تحويل العملات الأجنبية                                       |
| 2,616,835           | 5,067,551           |         | أرباح مرحلة  |
| <u>61,793,079</u>   | <u>64,760,596</u>   |         | <b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>                       |
| 20,237,004          | 779,917             |         | الحصص غير المسيطرة   |
| <u>82,030,083</u>   | <u>65,540,513</u>   |         | <b>إجمالي حقوق الملكية</b>   |
|                     |                     |         | <b>مطلوبات غير متداولة</b>   |
| 718,430             | 855,178             |         | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين   |
| -                   | 5,001,838           | 8       | مطلوبات ترتيب امتياز الخدمة  |
| -                   | 9,311,068           | 18      | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة                                     |
| 5,742,390           | 19,525,910          | 11      | دائنو تمويل إسلامي   |
| <u>6,460,820</u>    | <u>34,693,994</u>   |         |  |
|                     |                     |         | <b>مطلوبات متداولة</b>   |
| 2,498,045           | 2,666,682           | 12      | دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى                                     |
| 1,425,000           | 2,905,805           | 18      | مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة                                     |
| 5,928,027           | 2,077,051           | 11      | دائنو تمويل إسلامي   |
| <u>9,851,072</u>    | <u>7,649,538</u>    |         |  |
| <u>16,311,892</u>   | <u>42,343,532</u>   |         | <b>إجمالي المطلوبات</b>  |
| <u>98,341,975</u>   | <u>107,884,045</u>  |         | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                                 |

إبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

علي عبد الله الخميس  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 2 أساس الإعداد ومعلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

## تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

## تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات باستخدام أساليب التقييم المتعارف عليها بالإضافة إلى مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق بها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 20.

## 3 ربحية السهم

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

| 2024        | 2025        |   |
|-------------|-------------|---|
| 2,909,815   | 3,398,744   | ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)     |
| 415,302,781 | 415,642,299 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)* |
| 7.0         | 8.2         | ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)                   |

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

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

## 4 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع في عمان ولبنان بقيمة دفترية قدرها 343,564 دينار كويتي (2024: 344,589 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وهناك خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد على أن المجموعة هي المستفيد النهائي من هذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استنادًا إلى معاملات مماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. كما في 31 ديسمبر 2025، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة الخاصة بالمجموعة 1,303,380 دينار كويتي (2024: 1,901,440 دينار كويتي).