شركة المزايا القابضة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولـة الكويـت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025
(غير مدققة)
مــع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المزايا القابضة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولـة الكويـت

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025
(غير مدققة)
مــع
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

المحتويات

	صفحة
تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة	
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	2
بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	3
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)	7 - 6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)	18 – 8

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير المراجعة عن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في 31 مارس 2025، وكذلك البيانات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية آنذاك. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34) "التقرير المالي المرحلي" من مسؤولية إدارة الشركة الأم. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقا للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم (2410) "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة ". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تشتمل مبدئيا على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناء عليه فإننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

إستناداً إلى مراجعتنا، فإنة لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم تعد، من جميع النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34).

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

كذلك، خلال مراجعتنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في 31 مارس 2025 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة ارقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
28 أبريل 2025

RSM البزيع وشركاهم هو عضو في شبكة RSM العالمية ويعمل باسم RSM. إن RSM هو الاسم التجاري المستخدم من قبل الأعضاء في شبكة RSM العالمية وكل عضو هو مكتب محاسبة واستشارات له وضعه القانوني المستقل. إن شبكة RSM العالمية ليست بذاتها كيانا قانونيا مستقلاً في أي ولاية قضائية.

شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 مارس 2024	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2025	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات المتداولة:
13,343,887	6,230,305	**3,381,374**	4	نقد ونقد معادل
-	1,535,900	**-**		وكالات استثمارية
1,440,588	1,677,621	**1,756,094**		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
10,736,932	10,510,642	**10,469,096**		عقارات بغرض المتاجرة
25,521,407	19,954,468	**15,606,564**		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة:
3,707,389	1,998,903	**1,988,216**		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
434,726	204,373	**134,654**	5	استثمار في شركة زميلة
91,904	73,326	**73,103**		ممتلكات وعقارات ومعدات
122,369,587	116,371,106	**115,496,966**	6	عقارات استثمارية
126,603,606	118,647,708	**117,692,939**		مجموع الموجودات غير المتداولة
152,125,013	138,602,176	**133,299,503**		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة:
5,259,640	6,932,307	**6,052,767**		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
415,024	803,209	**455,270**		دفعات مقدمة من عملاء
2,290,218	2,297,799	**2,297,005**		إلتزامات عقود التأجير
2,154,820	2,363,320	**2,363,320**		تسهيلات بنكية إسلامية
10,119,702	12,396,635	**11,168,362**		مجموع المطلوبات المتداولة
				المطلوبات غير المتداولة:
3,607,202	2,848,110	**2,895,852**		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
28,037,671	26,563,000	**25,740,665**		إلتزامات عقود التأجير
57,803,371	47,350,993	**43,999,892**		تسهيلات بنكية إسلامية
1,670,217	1,750,096	**1,729,259**		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
91,118,461	78,512,199	**74,365,668**		مجموع المطلوبات غير المتداولة
101,238,163	90,908,834	**85,534,030**		مجموع المطلوبات
				حقوق الملكية:
52,556,117	52,556,117	**52,556,117**	7	رأس المال
(1,858,983)	(2,009,998)	**(2,445,291)**	8	أسهم خزانة
186,270	857,775	**857,775**		احتياطي اجباري
(11,801,522)	(13,470,099)	**(13,481,587)**		احتياطي القيمة العادلة
728,262	399,103	**445,100**		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
9,871,974	8,271,796	**8,743,806**		أرباح مرحلة
49,682,118	46,604,694	**46,675,920**		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
1,204,732	1,088,648	**1,089,553**		الحصص غير المسيطرة
50,886,850	47,693,342	**47,765,473**		مجموع حقوق الملكية
152,125,013	138,602,176	**133,299,503**		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم عبد الرحمن الصقعبي
الرئيس التنفيذي

	إيضاح	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس **2025**	2024
الإيرادات:			
إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة		**42,050**	521,178
إيرادات إيجارات		**2,937,081**	3,145,222
صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات		**39,592**	44,875
إجمالي الإيرادات		**3,018,723**	3,711,275
التكاليف:			
تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة		**(58,082)**	(511,503)
تكاليف إيجارات		**(558,194)**	(620,695)
إجمالي التكاليف		**(616,276)**	(1,132,198)
مجمل الربح		**2,402,447**	2,579,077
ربح جزئي من الغاء صفقة بيع شركة تابعة		**-**	1,125,000
حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة	5	**(69,719)**	(42,280)
أرباح بيع عقارات استثمارية		**87,790**	574,156
استهلاك		**(10,062)**	(13,124)
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	6	**-**	9,836
مصاريف بيعية وتسويقية		**(9,030)**	(14,497)
مصاريف عمومية وإدارية		**(635,532)**	(645,768)
ربح التشغيل		**1,765,894**	3,572,400
صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية		**16,012**	(1,337)
صافي مصروفات أخرى		**(148,531)**	(303,673)
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير		**(380,050)**	(405,027)
أعباء تمويل		**(760,919)**	(1,038,151)
ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة		**492,406**	1,824,212
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**(20,707)**	(267,214)
حصة الزكاة		**-**	(97,538)
ربح الفترة		**471,699**	1,459,460
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**472,010**	1,260,641
الحصص غير المسيطرة		**(311)**	198,819
		471,699	1,459,460
ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم:			
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	9	**0.95**	2.64

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
	2025	2024
ربح الفترة	**471,699**	1,459,460
الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):		
بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع		
فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية	**46,412**	(644,763)
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**(10,687)**	(164,882)
الدخل الشامل الأخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة	**35,725**	(809,645)
الدخل الشامل للفترة	**507,424**	649,815
الخاص بـ:		
مساهمي الشركة الأم	**506,519**	443,731
الحصص غير المسيطرة	**905**	206,084
	507,424	649,815

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم									
	رأس المال	أسهم خزانة	احتياطي اجباري	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات آخرى	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	أرباح مرحلة (خسائرمتراكمة)	المجموع الجزئي	الحصص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2025	52,556,117	(2,009,998)	857,775	(13,470,099)	-	399,103	8,271,796	46,604,694	1,088,648	47,693,342
ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	-	-	-	472,010	472,010	(311)	471,699
(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الأخر للفترة	-	-	-	(11,488)	-	45,997	-	34,509	1,216	35,725
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	(11,488)	-	45,997	472,010	506,519	905	507,424
شراء أسهم خزانة	-	(435,293)	-	-	-	-	-	(435,293)	-	(435,293)
الرصيد في 31 مارس 2025	**52,556,117**	**(2,445,291)**	**857,775**	**(13,481,587)**	**-**	**445,100**	**8,743,806**	**46,675,920**	**1,089,553**	**47,765,473**
الرصيد في 1 يناير 2024	48,474,817	(1,151,108)	186,270	(11,645,322)	463,988	5,729,070	(1,681,968)	40,375,747	11,055,152	51,430,899
ربح الفترة	-	-	-	-	-	-	1,260,641	1,260,641	198,819	1,459,460
(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الأخر للفترة	-	-	-	(156,200)	-	(660,710)	-	(816,910)	7,265	(809,645)
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للفترة	-	-	-	(156,200)	-	(660,710)	1,260,641	443,731	206,084	649,815
الأثر الناتج عن إندماج شركة تابعة (إيضاح 3)	4,081,300	-	-	-	(463,988)	(4,340,098)	10,293,301	9,570,515	(9,570,515)	-
شراء أسهم خزانة	-	(707,875)	-	-	-	-	-	(707,875)	-	(707,875)
استبعاد شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	(485,989)	(485,989)
الرصيد في 31 مارس 2024	52,556,117	(1,858,983)	186,270	(11,801,522)	-	728,262	9,871,974	49,682,118	1,204,732	50,886,850

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

	إيضاح	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
		2025	2024
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة		**492,406**	1,824,212
التسويات:			
صافي (أرباح) خسائر موجودات مالية		**(16,012)**	1,337
مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين		**378,485**	415,007
مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين لم يعد له ضرورة		**(21,225)**	(82,273)
حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة	5	**69,719**	42,280
استهلاك		**10,062**	13,124
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	6	**-**	(9,836)
ربح جزئي من إلغاء صفقة بيع شركة تابعة		**-**	(1,125,000)
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير		**380,050**	405,027
أعباء تمويل		**760,919**	1,038,151
أرباح بيع عقارات استثمارية		**(87,790)**	(574,156)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		**42,390**	43,053
		2,009,004	1,990,926
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		**(435,733)**	281,668
عقارات بغرض المتاجرة		**51,507**	511,503
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		**(805,509)**	(562,543)
دفعات مقدمة من عملاء		**(348,769)**	(1,043,252)
النقد الناتج من العمليات		**470,500**	1,178,302
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة		**(63,351)**	(14,764)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**407,149**	1,163,538
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
صافي الحركة على الأرصدة النقدية المحتجزة		**(321,140)**	(1,000,996)
صافي الحركة على وكالات استثمارية		**1,535,900**	-
المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات		**(9,816)**	(2,342)
المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية	6	**(123,089)**	(37,043)
المحصل من بيع عقارات استثمارية		**1,120,745**	7,299,149
توزيعات أرباح نقدية مستلمة		**16,097**	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		**2,218,697**	6,258,768
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
المدفوع من إلتزامات عقود التأجير		**(1,203,179)**	(1,025,677)
صافي الحركة على تسهيلات بنكية إسلامية		**(3,353,265)**	(1,583,663)
شراء أسهم خزانة		**(435,293)**	(707,739)
أعباء تمويل مدفوعة		**(808,000)**	(825,927)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		**(5,799,737)**	(4,143,006)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل		**(3,173,891)**	3,279,300
تعديلات ترجمة عملات أجنبية		**3,820**	(287,098)
نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بالشركة التابعة المستبعدة		**-**	(140,560)
نقد ونقد معادل في بداية الفترة	4	**5,315,512**	3,056,489
نقد ونقد معادل في نهاية الفترة	4	**2,145,441**	5,908,131

	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
معاملات غير نقدية:	**2025**	2024
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	**-**	(150,000)
إستبعاد عقارات استثمارية	**-**	6,850,000
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	**-**	(3,825,000)
تسهيلات بنكية اسلامية	**-**	(4,000,000)
تسوية الغاء صفقة بيع شركة تابعة	**-**	1,125,000
	-	-

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (15) تشكل جزءا من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المزايا القابضة "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد / 1 المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024 والذي تم بموجبه التأشير على الموافقة على مشروع الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (إيضاح 3 و 13).

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كما يلي:
تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20%، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضًا في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم على تعديل المادة رقم 5 من عقد التأسيس والمادة رقم 4 من النظام الأساسي المتعلقة بالأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم، وجاري العمل على إتمام إجراءات التأشير على تلك التعديلات في السجل التجاري للشركة الأم (إيضاح 13).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 أبريل 2025.

2- أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها وغير جارية التأثير. إن التعديلات والتفسيرات التي يتم تطبيقها لأول مرة في 2025 ليس لها أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الاستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل. إن نتائج الأعمال للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. للحصول على معلومات إضافية يمكن الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

3- دمج الأعمال

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، تم التوصل إلى اتفاق بين كل من شركة المزايا القابضة – ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. (شركة تابعة آنذاك) بشأن الدخول في عملية اندماج عن طريق الضم بحيث تصبح شركة المزايا القابضة – ش.م.ك.ع. هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. هي الشركة المندمجة. تمت الموافقة على مشروع عقد الاندماج بين الشركتين من قبل هيئة أسواق المال بتاريخ 24 سبتمبر 2023، كما وافقت هيئة أسواق المال على زيادة رأس مال شركة المزايا القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي بزيادة عينية قدرها 4,081,300 دينار كويتي وذلك عن طريق إصدار وتخصيص عدد 40,813,008 سهماً عادياً جديداً تطرح بالقيمة الاسمية البالغة 100 فلس لكل سهم وبدون علاوة إصدار يتم تخصيصها لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة بنسبة مبادلة (0.497 سهم) من أسهم شركة المزايا القابضة مقابل كل (1) سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري.

خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2024، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 4 يناير 2024 على مشروع عقد الاندماج وكذلك عملية الاندماج عن طريق الضم بين شركة المزايا القابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وذلك بعد استكمال جميع موافقات الجهات الرقابية ذات الصلة، والذى تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024 (إيضاح 1). كما وافقت على زيادة رأس مال شركة المزايا القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي موزعة على 525,561,174 سهم عادي بزيادة قدرها 4,081,300 دينار كويتي موزعة على 40,813,008 سهم والتي تخصص لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة المقيدين في سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما في تاريخ الاستحقاق، إضافة إلى الموافقة على تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فيما يخص زيادة رأس مال الشركة نتيجة عملية الاندماج (ايضاح 13).

بتاريخ 20 مارس 2024، تم تنفيذ عملية مبادلة الأسهم حيث أصدرت شركة المزايا القابضة 40,813,008 سهم مقابل 82,118,729 سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري المملوكة للحصص غير المسيطرة بخلاف الشركة الأم وفقاً لنسبة مبادلة (0.497 سهم) أسهم شركة المزايا القابضة مقابل كل (1) سهم من أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وجاري استكمال إجراءات نقل الملكيات القانونية لأصول الشركة المندمجة إلى الشركة الأم (الشركة الدامجة). نتج عن تنفيذ عملية مبادلة الأسهم إلغاء سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري لدى الشركة الكويتية للمقاصة وزيادة رأس مال الشركة الأم بمبلغ 4,081,300 دينار كويتي وتسجيل الفرق بين زيادة رأس المال والحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها إضافة إلى المبالغ المحولة من الاحتياطيات الأخرى وتعديلات ترجمة العملات الأجنبية المتعلقة بشركة دبي الأولى للتطوير العقاري والتي بلغ إجماليها 10,293,301 دينار كويتي في الأرباح المرحلة.

إن تفصيل الموجودات والمطلوبات التي تم ضمها للشركة الأم بموجب بيانات مالية مدققة قبل التسويات اللازمة على مستوى المجموعة هي كما يلي:

	19 مارس 2024
<u>الموجـودات</u>	
نقد ونقد معادل	**1,984,062**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**287**
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	**145,809**
عقارات بغرض المتاجرة	**8,316,597**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**1,685,870**
مستحق من طرف ذي صلة	**29,532,970**
عقارات استثمارية	**23,276,905**
استثمار في شركة زميلة	**16,042,057**
مجموع الموجودات	**80,984,557**
<u>المطلوبات</u>	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	**1,070,431**
دفعات مقدمة من عملاء	**440,610**
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	**173,705**
مجموع المطلوبات	**1,684,746**
صافي الموجودات	**79,299,811**

4- <u>نقد ونقد معادل</u>

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
نقد في الصندوق ولدى البنوك	**3,381,374**	6,229,221	11,341,564
ودائع بنكية قصيرة الأجل	**-**	-	2,000,000
نقد لدى محافظ استثمارية	**-**	1,084	2,323
نقد ونقد معادل كما في بيان المركز المالي المجمع	**3,381,374**	6,230,305	13,343,887
يخصم: أرصدة محتجزة لدى البنوك (أ)	**(1,235,933)**	(914,793)	(7,435,756)
نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع	**2,145,441**	5,315,512	5,908,131

أ) تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان مقابل بعض التسهيلات البنكية للمجموعة، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للإستخدام خلال 90 يومًا.

5- استثمار في شركة زميلة

إسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية %			المبلغ		
			31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024	**31 مارس 2025**	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
شركة ميد سيل الطبية – ش.م.ك. (مقفلة)	دولة الكويت	خدمات طبية	**50%**	50%	50%	**134,654**	204,373	434,726

إن الحركة خلال الفترة / السنة كانت كما يلي:

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
الرصيد في بداية الفترة / السنة	**204,373**	272,400	272,400
استبعاد شركة زميلة	**-**	(272,400)	(272,400)
إضافة شركة زميلة	**-**	484,048	484,048
تسويات	**-**	(7,042)	(7,042)
حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة	**(69,719)**	(272,633)	(42,280)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	**134,654**	204,373	434,726

6- عقارات استثمارية

إن الحركة خلال الفترة / السنة كانت كما يلي:

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
الرصيد في بداية الفترة / السنة	**116,371,106**	134,996,841	134,996,841
إضافات	**123,089**	207,465	37,043
صافي المحول من ممتلكات وعقارات ومعدات	**-**	1,271,002	1,271,002
استبعادات	**(1,032,955)**	(19,559,261)	(13,574,993)
التغير في القيمة العادلة	**-**	150,491	9,836
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	**35,726**	(695,432)	(370,142)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة	**115,496,966**	116,371,106	122,369,587

7- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 525,561,174 سهم (31 ديسمبر 2024 – 525,561,174 سهم، 31 مارس 2024 – 525,561,174 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

8- أسهم خزانة

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
عدد الأسهم	**33,957,941**	28,007,941	26,407,224
النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)	**6.461**	5.329	5.025
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**2,377,056**	2,111,799	2,138,985
التكلفة (دينار كويتي)	**2,445,291**	2,009,998	1,858,983

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 31 مارس 2025. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

9- ربحية السهم الأساسية والمخففة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
	2025	2024
ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**472,010**	1,260,641
عدد الأسهم القائمة :		
عدد الأسهم المصدرة في بداية الفترة	**525,561,174**	484,748,166
المتوسط المرجح لعدد أسهم زيادة رأس المال	**-**	17,491,289
ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	**(31,042,078)**	(24,503,506)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**494,519,096**	477,735,949
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	**0.95**	2.64

نظرا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

10- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كأفراد الإدارة العليا وشركة زميلة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

	شركة زميلة	أفراد الإدارة العليا	**31 مارس 2025**	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	394,675	8,880	**403,555**	332,548	342,616
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	718	**718**	718	43,816
دفعات مقدمة من عملاء	-	-	**-**	282,392	47,379
إلتزامات عقود التأجير (أ)	-	5,629,727	**5,629,727**	5,819,445	6,181,383

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

	شركة زميلة	أفراد الإدارة العليا	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس **2025**	2024
إيرادات إيجارات	87,150	2,154	**89,304**	123,204
تكاليف إيجارات	-	-	**-**	(161,732)
ربح بيع عقارات استثمارية	-	15,650	**15,650**	-
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	**-**	(3,750)
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير	-	(69,783)	**(69,783)**	(76,798)

أ) إن المبالغ المتعلقة باجمالي التزامات عقود التأجير الواردة أعلاه والمدرجة ضمن إلتزامات عقود التأجير للمجموعة هي كالتالي:

	31 مارس 2025	31 مارس 2024
إلتزام عقود التأجير خلال سنة	**918,000**	841,500
المتبقي حتى نهاية عقود التأجير	**6,151,500**	7,069,500
إجمالي إلتزام عقود التأجير	**7,069,500**	7,911,000
يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة	**(1,439,773)**	(1,729,617)
القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير	**5,629,727**	6,181,383

مزايا الإدارة العليا:

	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
	2025	2024
مزايا قصيرة الأجل	**150,037**	149,248
مزايا مكافأة نهاية الخدمة	**14,430**	14,355
	164,467	163,603

يمتلك بعض أفراد الإدارة العليا وأقاربهم نسبة 33.3% في الشركة الزميلة (شركة ميد سيل الطبية ش.م.ك. (مقفلة)).

11- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وأخرى، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات منتجة للإيرادات فيما بين القطاعات.

	للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025					للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2024				
	دولة الكويت	دولة الامارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	أخرى	المجموع	دولة الكويت	دولة الامارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	أخرى	المجموع
إيرادات القطاع	**2,519,500**	**62,916**	**282,485**	**153,822**	**3,018,723**	2,700,753	88,951	243,310	678,261	3,711,275
ربح (خسارة) القطاع	**68,780**	**328,018**	**69,156**	**5,745**	**471,699**	852,065	437,104	218,522	(48,231)	1,459,460

	كما في 31 مارس 2025					كما في 31 مارس 2024				
	دولة الكويت	دولة الامارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	أخرى	المجموع	دولة الكويت	دولة الامارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	أخرى	المجموع
مجموع موجودات القطاع	**94,114,312**	**16,340,138**	**13,859,282**	**8,985,771**	**133,299,503**	105,048,275	21,169,844	14,915,342	10,991,552	152,125,013
مجموع مطلوبات القطاع	**78,756,387**	**4,696,707**	**438,964**	**1,641,972**	**85,534,030**	92,845,932	3,757,068	461,996	4,173,167	101,238,163

	كما في 31 ديسمبر 2024 (مدقق)				
	دولة الكويت	دولة الامارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	أخرى	المجموع
مجموع موجودات القطاع	98,494,162	16,987,597	13,643,175	9,477,242	138,602,176
مجموع مطلوبات القطاع	82,726,648	5,785,139	316,699	2,080,348	90,908,834

12- التزامات محتملة ودعاوى قضائية

أ) إلتزامات محتملة:

كما في 31 مارس 2025، يوجد على المجموعة التزامات محتملة متمثلة في خطابات ضمان بمبلغ 150,590 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024 – 161,866 دينار كويتي، 31 مارس 2024 – 175,732).

ب) دعاوى قضائية:

ب – 1) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت شركتان تابعتان للمجموعة برفع دعاوي قضائية أمام محاكم إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة ضد بعض المستثمرين لقاء تطوير مشروعات عقارية بإمارة دبى في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث قضت محكمة التمييز خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بتأييد الحكم الصادر من محكمة الاستئناف والذي سبق وأيد حكم محكمة أول درجة الصادر لصالح الشركتين التابعتين للمجموعة بأحقيتهما في إجمالي مبلغ 19,780,852 درهم إماراتي إضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، حيث بلغت أحقية الشركتين التابعتين للمجموعة شاملة الفوائد والرسوم و المصاريف القانونية مبلغ 26,007,266 درهم إماراتي (أي ما يعادل 2,187,686 دينار كويتي) وفقاً لآخر احتساب للمبالغ المستحقة لهما من قبل المحكمة، والذي ارتأت معه إدارة الشركتين التابعتين للمجموعة عكس المخصصات المسجلة في دفاترها مقابل المبلغ المحكوم به لصالحها شاملا فوائده القانونية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 وإدراجه كمخصص لم يعد له ضرورة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021. باشرت الشركتان التابعتان للمجموعة إجراءات التنفيذ القانونية ضد هؤلاء المستثمرين استيفاءً لمبلغ الحكم مع فوائده القانونية، والذي نتج عنه تحصيل ما نسبته 89% من المبلغ المستحق للشركتين التابعتين وذلك حتى تاريخ 31 مارس 2025، وجاري العمل حاليا على تحصيل باقي المبلغ من قبل الشركتين التابعتين للمجموعة بدولة الامارات العربية المتحدة. وعلى أثر تلك الدعاوى القضائية، قام المدعي عليهم في الدعوى السابقة برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم والشركتان التابعتان وأخرين وذلك للمطالبة بإلزامهم بأداء مبلغ 261,026,454 درهم إماراتي (أي ما يعادل 21,952,194 دينار كويتي) مع الفائدة القانونية بنسبة 5% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام، إضافة إلى المطالبة بأداء مبلغ 50,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 4,204,975 دينار كويتي) كتعويض عن الكسب الفائت، حيث صدر حكم من محكمة أول درجة لصالح المدعى عليهم (الشركة الأم والشركتان التابعتان وأخرين) بعدم جواز نظر هذه الدعوى لسابقة الفصل فيها وإلزام المدعين بالرسوم المؤجل سدادها في تلك القضية والذي تم الطعن عليه بالاستئناف من قبل المدعين، حيث لا تزال الدعوى منظورة أمام القضاء حتى تاريخه. يرى المستشار القانوني المستقل للمجموعة توافر حظوظ ترجح رفض أو عدم قبول دعوى الاستئناف المقامة من الخصم على ضوء الحكم الصادر لصالحها من محكمة أول درجة بالإضافة إلى توفر المستندات الثبوتية لدى المجموعة التي تثبت صحة موقفها القانوني من الدعوى القضائية والتي تم إصدار الحكم السابق بناءً عليها، وعليه لم يتم قيد مخصصات مقابل هذه الدعاوي كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

ب - 2) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام بعض مشتريي وحدات عقارية في أحد مشاريع المجموعة بإمارة دبي برفع دعوى قضائية للمطالبة بفسخ استمارات حجز الوحدات العقارية محل الدعوى ورد مبلغ إجمالي شاملاً التعويض وقدره 5,530,321 درهم إماراتي (ما يعادل 465,201 دينار كويتي) بالإضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% حتى تمام السداد. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، صدر حكم محكمة أول درجة والذي تم تأييده لاحقاً بحكم محكمة الاستئناف وكذلك محكمة التمييز بإلزام الشركة الأم وشركتها التابعة متضامنين بسداد مبلغ 2,944,130 درهم إماراتي (ما يعادل 247,600 دينار كويتي) والفائدة القانونية عنه بواقع 5% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، حيث كانت المجموعة قد قامت بقيد مخصصات بكامل قيمة تلك المطالبة القضائية في سجلاتها خلال عام 2023 من مبدأ الحيطة والحذر، ومن ثم، فقد قامت المجموعة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025 بسداد مبلغ 3,242,789 درهم إماراتي (ما يعادل 272,717 دينار كويتي) لصالح المدعين والذي يمثل المبلغ المحكوم به من قبل المحكمة والفائدة القانونية المتعلقة به حتى تاريخ السداد.

ب - 3) قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإمارة دبي – من مبدأ الحيطة والحذر تجنباً لانقضاء فترة التقادم المتعلقة برفع الدعوى – برفع دعوى ضد عدة أطراف للمطالبة بتحمل تكاليف معالجة العيوب وعمل الإصلاحات لبعض المباني التي سبق لهم القيام بإنجازها لصالح الشركة التابعة خلال الفترة من 2007 حتى 2015 وذلك لمسئوليتهم عن أعمال التنفيذ والاشراف على تنفيذ بعض المباني بإمارة دبي لصالح الشركة التابعة والتي ظهرت بها بعض العيوب التي تحتاج إلى إصلاحات، حيث تتلخص الدعوى في المطالبة بإلزام بعض المدعى عليهم بمبلغ وقدره 82,022,600 درهم اماراتي (ما يعادل مبلغ 6,899,598 دينار كويتي) والفوائد القانونية بواقع 5% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد، إضافة إلى المطالبة بإلزام بعض المدعى عليهم الآخرين بمبلغ وقدره 23,200,000 درهم اماراتي بالتضامن مع الأطراف المدعى عليها الأولى (أي ما يعادل مبلغ 1,951,543 دينار كويتي) والفوائد القانونية بواقع 5% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد والذي يمثل الموازنة التقديرية لتكلفة اعمال الإصلاح في المباني محل الدعوى نتيجة أخطاء التنفيذ من المقاول الرئيسي ومقاولي الباطن مع الاحتفاظ بحق طلب التعويض بعد تقدير الاضرار والخسائر وإلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة، وقد قامت الشركة التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بتعديل مطالبتها في تلك الدعوى بإضافة مطالبة بمبلغ 40,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 3,363,980 دينار كويتي) كتعويض مادي وأدبي. خلال الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025، حكمت محكمة أول درجة لصالح الشركة التابعة بإلزام أحد الأطراف المدعى عليهم بأداء مبلغ إجمالي وقدره 27,598,079 درهم إماراتي (ما يعادل 2,320,985 دينار كويتي) كتعويض مادي وأدبي والفائدة القانونية بواقع 5% من تاريخ اعتبار الحكم نهائياً وحتى تمام السداد مع عدم قبول إدخال بعض الأطراف الأخرى المدعى عليهم من قبل الشركة التابعة. قامت الشركة التابعة بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف لإعادة إدخال الأطراف اللذين تم الحكم بعدم قبول إدخالهم في الدعوى وكذلك للمطالبة بكامل المبالغ اللازمة لإتمام عملية الاصلاح والتعويضات المتعلقة بها، ولا تزال هذه الدعوى منظورة أمام القضاء كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

وفي ذات الصدد، توجد بعض القضايا المرفوعة ضد تلك الشركة التابعة من قبل بعض ملاك الوحدات بتلك المباني الجاري إصلاحها للمطالبة بفسخ عقود وحداتهم والتعويض عن الأضرار، والتي يرى المستشار القانوني المستقل للشركة التابعة أنه يحق للشركة التابعة الرجوع على الجهات المنفذة لهذه المباني بكافة هذه الأضرار والتعويضات حال القضاء بها ضد الشركة والتي هي محل الدعوى المشار اليها آنفاً والمرفوعة من قبل الشركة التابعة. كانت الشركة التابعة قد قامت خلال السنوات السابقة بقيد مخصصات مقابل هذه القضايا بمبلغ 13,811,544 درهم إماراتي (ما يعادل 1,161,544 دينار كويتي)، حيث صدرت أحكام نهائية في بعض هذه القضايا بمبلغ 1,754,073 درهم إماراتي (ما يعادل 147,550 دينار كويتي) كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة، ولا تزال باقي الدعاوى منظورة أمام القضاء حالياً.

ب - 4) خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت احدى الشركات التابعة للمجموعة بسلطنة عمان بتقديم شكوى جزائية لإساءة الأمانة فيما يتعلق بتحصيلات بيع وإيجار بعض الوحدات ضد بعض موظفي تلك الشركة التابعة. وقد قام الادعاء العام بسلطنة عمان بتعيين خبير حسابي مستقل ومعتمد لبحث شكوى إساءة الأمانة المقدمة من الشركة التابعة للوقوف على حجم الضرر الناتج عن هذا الأمر وذلك لاستكمال الإجراءات القانونية اللازمة في هذا الشأن. إستناداً إلى ذلك، ولاحقاً لتاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة، قام الادعاء العام بسلطنة عمان بإحالة ملف الدعوى إلى المحكمة المختصة وذلك لقيام المتهمين باختلاس مبالغ مالية من الشركة التابعة وقدرها 706,207 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 566,654 دينار كويتي)، حيث تضمنت تلك المبالغ الواردة بقرار الإحالة مبلغ 372,578 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 298,953 دينار كويتي) والذي تكبدته الشركة التابعة كمخصصات وتكاليف فعلية تم قيدها في بياناتها المالية خلال السنوات السابقة ، إضافة إلى مبلغ 333,629 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 267,701 دينار كويتي) والذي يمثل الربح الفائت على الشركة التابعة والذي سيتم قيده في سجلات الشركة التابعة حال تحصيله من قبل المتهمين. وعليه، لا يوجد أثر مالي على الشركة التابعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

13- إعتمادات مجلس الإدارة والجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 20 مارس 2025، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، كما وافقت على ما يلي:

- تم الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بنسبة 2.5% على المساهمين المقيدين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الاستحقاق كل حسب نسبة ما يملكه من أسهم دون أن يترتب على ذلك زيادة في رأس مال الشركة الأم أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة بتاريخ استحقاق تلك التوزيعات. ويستحق هذه الأسهم المساهمون المقيدون في سجلات الشركة الأم في نهاية يوم الاستحقاق وهو 22 أبريل 2025 وسوف يتم توزيعها بتاريخ 30 أبريل 2025، مع تفويض مجلس إدارة الشركة الأم بتعديل الجدول الزمني لاستحقاقات الأسهم والتصرف بما يراه مناسباً في كسور الأسهم. سيتم قيد أثر هذه التوزيعات عند تنفيذها عن طريق تخفيض الأرباح المرحلة بمبلغ 879,527 دينار كويتي.
- تم الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (نصف أو ربع سنوية) وتفويضه في تحديد نسب تلك التوزيعات المرحلية للمساهمين خلال السنة المالية التي سوف تنتهي في 31 ديسمبر 2025، على أن يكون التوزيع من أرباح حقيقية، ووفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، وألا يمس هذا التوزيع رأس المال المدفوع للشركة الأم.
- عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2025 على تعديل المادة رقم 5 من عقد التأسيس والمادة رقم 4 من النظام الأساسي المتعلقة بالأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم (إيضاح 1) لتشمل الأغراض التالية:

- أنشطة الشركات القابضة.
- إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
- استثمار أموالها في الاتجار بالأسهم والسندات والأوراق المالية الأخرى.
- تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة عملها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون.
- تمويل أو إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما أو حصصا وكفالتها لدى الغير، وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن عشرين بالمائة.
- تملك حقوق الملكية الفكرية من براءات الاختراع والعلامات التجارية أو النماذج الصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات القابضة التابعة لها ولغيرها.
- تملك الاسهم لحساب الشركة فقط.
- مكتب إدارة أعمال الأنشطة القابضة.

ويكون للشركة الأم الحق في مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفى الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم ان تكون لها مصلحة أو ان تشترك بأي وجه مع الهيئات الى تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعينها على تحقيق اغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها ان تنشئ أو تشارك أو تشترى هذه الهيئات أو تلحقها بها.

جاري العمل على إتمام إجراءات التأشير على تلك التعديلات في السجل التجاري للشركة الأم.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2024، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، كما وافقت على ما يلى:

- عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية (ربع أو نصف سنوية) على مساهمي الشركة الأم اعتباراً من اول بيانات مالية مرحلية للمجموعة بعد إتمام عملية الاندماج مع شركة دبي الأولى للتطوير العقاري وتفويضه في تحديد نسبة التوزيع، على أن يكون التوزيع من أرباح حقيقية، ووفقا للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، وألا يمس هذا التوزيع رأس المال المدفوع للشركة الأم.
- عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم باجتماعها المنعقد بتاريخ 4 يناير 2024 على مشروع عقد الاندماج وكذلك عملية الاندماج عن طريق الضم بين شركة المزايا القابضة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري، وذلك بعد استكمال جميع موافقات الجهات الرقابية ذات الصلة. والذى تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 27 فبراير 2024 (إيضاح 1). كما وافقت على زيادة رأس مال شركة المزايا القابضة من 48,474,817 دينار كويتي إلى 52,556,117 دينار كويتي موزعة على 525,561,174 سهم عادي بزيادة قدرها 4,081,300 دينار كويتي موزعة على 40,813,008 سهم والتي تخصص لمساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ذوي الحصص غير المسيطرة المقيدين في سجل مساهمي شركة دبي الأولى للتطوير العقاري كما في تاريخ الاستحقاق، إضافة إلى الموافقة على تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم فيما يخص زيادة رأس مال الشركة نتيجة عملية الاندماج ، والذى تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 22 فبراير 2024 (ايضاح 3).

14- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

	31 مارس 2025		
	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**-**	**1,988,216**	**1,988,216**
عقارات استثمارية	**15,455,945**	**100,041,021**	**115,496,966**
المجموع	**15,455,945**	**102,029,237**	**117,485,182**

	ديسمبر 2024 (مدقق)		
	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	1,998,903	1,998,903
عقارات استثمارية	16,482,069	99,889,037	116,371,106
المجموع	16,482,069	101,887,940	118,370,009

	31 مارس 2024		
	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	3,707,389	3,707,389
عقارات استثمارية	21,996,059	100,373,528	122,369,587
المجموع	21,996,059	104,080,917	126,076,976

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات خلال الفترة.

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال الفترة / السنة:

	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات استثمارية	المجموع
الرصيد كما في 1 يناير 2025	1,998,903	99,889,037	101,887,940
إضافات	-	123,089	123,089
(الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	(10,687)	28,895	18,208
الرصيد كما في 31 مارس 2025	**1,988,216**	**100,041,021**	**102,029,237**

	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات استثمارية	المجموع
الرصيد كما في 1 يناير 2024	3,872,271	105,859,794	109,732,065
إضافات	-	199,524	199,524
صافي المحول من ممتلكات وعقارات ومعدات	-	1,271,002	1,271,002
استبعادات	-	(6,850,000)	(6,850,000)
الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	-	(665,631)	(665,631)
(الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	(1,873,368)	74,348	(1,799,020)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024 (مدقق)	1,998,903	99,889,037	101,887,940

	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات استثمارية	المجموع
الرصيد كما في 1 يناير 2024	3,872,271	105,859,794	109,732,065
إضافات	-	37,044	37,044
صافي المحول من ممتلكات وعقارات ومعدات	-	1,271,002	1,271,002
استبعادات	-	(6,850,000)	(6,850,000)
الأرباح المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	-	11,490	11,490
(الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	(164,882)	44,198	(120,684)
الرصيد كما في 31 مارس 2024	3,707,389	100,373,528	104,080,917

15- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد ومنافع للمساهمين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية .

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد الالتزامات التمويلية أو الحصول على تمويل مصرفي جديد.

تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة بإحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم إحتساب صافي الدين كإجمالي الالتزامات التمويلية ناقصا النقد والنقد المعادل. ويشمل احتساب إجمالي الموارد المالية حقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافا إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، تتكون اجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

	31 مارس 2025	31 ديسمبر 2024 (مدقق)	31 مارس 2024
تسهيلات بنكية إسلامية	**46,363,212**	49,714,313	59,958,191
إلتزامات عقود التأجير	**28,037,670**	28,860,799	30,327,889
يخصم: النقد والنقد المعادل	**(3,381,374)**	(6,230,305)	(13,343,887)
يخصم: الوكالات الاستثمارية	**-**	(1,535,900)	-
صافي الديون	**71,019,508**	70,808,907	76,942,193
مجموع حقوق الملكية	**47,765,473**	47,693,342	50,886,850
إجمالي الموارد المالية	**118,784,981**	118,502,249	127,829,043
نسبة الدين إلى الموارد المالية	**%59.79**	%59.75	%60.19