شـــركـــة المـــزايـــا القابضـــة ش.م.ك (مقفلة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

رأس المال المصرح والمصدر والمدفوع 52,556,117.4 د.ك. سجل تجاري 75203 تاريخ التأسيس 1998

MAZAYA
AIM TO LEAD

KUWAIT HEAD OFFICE
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Mazaya Tower 01 | 23th Floor | Al Murqab
Tel +965 185 8885 | +965 22063333 | Fax +965 22411901
www.mazayaholding.com

DUBAI OFFICE
P.O. Box 116488, Dubai
Mazaya Business Avenue | Jumeirah Lake Towers
AA1 Tower | 45th Floor
Tel +971 80010101 | Fax +971 4 3635457/8

التاريخ : 2025/01/22
المرجع: MAZ- FI-01-2025-0025

**السادة/ سوق دبي المالي** **المحترمين**
**عناية السيد/ حامد أحمد علي** **المحترم**
**الرئيس تنفيذي**

**تحية طيبة وبعد،،،**

**الموضوع : البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 2024/12/31 لشركة المزايا القابضة**

نود إفادتكم بأن مجلس إدارة الشركة قد اجتمع اليوم الأربعاء الموافق 2025/01/22، واعتمد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 2024/12/31 وفقا لما يلي :-

We would like to inform you that Al Mazaya Holding Co. K.S.C.P board of directors has met today Wednesday 22/01/2025, and approved the Consolidated Financial Statements for the year ended 31/12/2024 according to the following:

| السنة المالية المنتهية في<br>Year ended<br>31/12/2023 | السنة المالية المنتهية في<br>Year ended<br>31/12/2024 | البند<br>Item |
|---|---|---|
| دولار امريكي<br>Amount in USD | دولار امريكي<br>Amount in USD | |
| (86,270,867) | **3,941,656** | الربح (الخسارة)<br>Net Profit (Loss) |
| (14.47) | **0.80** | ربح (خسارة) السهم العادية – (سنت أمريكي)<br>Basic EPS – Cent |
| (14.47) | **0.80** | ربح (خسارة) السهم المخففة – (سنت أمريكي)<br>Diluted EPS – Cent |
| 73,958,083 | **64,661,270** | إجمالي الموجودات المتداولة<br>Total Current Assets |
| 535,234,434 | **449,132,132** | إجمالي الموجودات<br>Total Assets |
| 54,173,347 | **40,170,561** | إجمالي المطلوبات المتداولة<br>Total Current Liabilities |
| 367,843,388 | **294,584,686** | إجمالي المطلوبات<br>Total Liabilities |
| 131,410,080 | **151,019,747** | إجمالي حقوق مساهمي الشركة الام<br>Total Equity Attributable to Equity Holders of Parent Company |

شـــركـــة المـــزايـــا القابضـــة ش.م.ك (مقفلة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C. P. (HOLDING)

رأس المال المصرح والمصدر والمدفوع 52,556,117.4 د.ك. سجل تجاري 75203 تاريخ التأسيس 1998

MAZAYA
AIM TO LEAD

KUWAIT HEAD OFFICE
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Mazaya Tower 01 | 23th Floor | Al Murqab
Tel +965 185 8885 | +965 22063333 | Fax +965 22411901
www.mazayaholding.com

DUBAI OFFICE
P.O. Box 116488, Dubai
Mazaya Business Avenue | Jumeirah Lake Towers
AA1 Tower | 45th Floor
Tel +971 80010101 | Fax +971 4 3635457/8

**علماً بأن صافي الربح يتضمن :**

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة مبلغ
Revenues from related parties' transactions. دولار أمريكي USD **1,552,110**

بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة مبلغ
Expenses resulted from related parties' transactions. دولار أمريكي USD **3,112,871**

**Knowing that the net profit includes:**

1. التوزيعات المقترحة:

1. The Proposed distributions:

| التوزيعات | القيمة | النسبة |
|---|---|---|
| توزيعات أسهم منحة<br>Bonus Share | أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2.5% بقيمة 891,906 دينار كويتي. إن هذه القيمة قابلة للتغير إستناداً إلى العدد الفعلي لأسهم الخزينة كما في تاريخ الاستحقاق الذي سيتم تحديده من قبل الجمعية العمومية للشركة حال موافقتها على تلك التوزيعات.<br><br>Free bonus shares from treasury shares at the rate of 2.5% amounting to KD 891,906. This amount may change based on the actual number of treasury shares as at the record date which will be set subsequent to that Shareholders' General Assembly of the Company upon the approval on the distribution of the bonus shares. | 2.5% |
| توزيعات نقدية<br>Cash Dividends | لا يوجد<br>Nil | لا يوجد<br>Nil |
| توزيعات أخرى<br>Other Dividend | لا يوجد<br>Nil | لا يوجد<br>Nil |

علما بأن التوصية تخضع لموافقة الجمعية العمومية والجهات المختصة.

Note that this recommendation is subject to the approval of the General Assembly and the concerned authorities.

3- تفاصيل التحفظات أو أي فقرة توضيحية واردة في تقرير مراقب الحسابات:

**التأكيد على أمر**

1- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (3) حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تمت عملية الاندماج بين شركة المزايا القابضة – ش.م.ك.ع (الشركة الأم) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. (شركة تابعة) عن طريق الضم حيث كانت شركة المزايا القابضة - ش.م.ك.ع. هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. هي الشركة المندمجة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

2- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (28 – ب) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يشير إلى وجود دعاوى قضائية مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

3- Qualification or emphasis of matter on audit report:

**Emphasis of Matter**

1. We would like to draw attention to Note (3) to the consolidated financial statements, which states that during the year ended December 31, 2024, Al Mazaya Holding Company - K.S.C.P. (Parent Company) and First Dubai Real Estate Development Company - K.S.C.P. (Subsidiary) had completed their Merger by Amalgamation, where Al Mazaya Holding Company - K.S.C.P. was the "Merging" company and First Dubai Real Estate Development Company - K.S.C.P. was the "Merged" company. Our opinion is not modified in respect to this matter.

2. We would like to draw attention to Note (28-B) to the consolidated financial statements, which refers to the lawsuits filed by the Group against third parties and by third parties against the Group. Our opinion is not modified in respect to this matter.

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الادارة

MAZAYA
شـــركـــة المـــزايـــا القابضـــة ش.م.ك (مقفلة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

شـــركـــه المـــزايـــا القابضـــه ش.م.ك (مقفلة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

رأس المال المصرح والمصدر والمدفوع 52,556,117.4 د.ك. سجل تجاري 75203 تاريخ التأسيس 1998

MAZAYA
AIM TO LEAD

**KUWAIT HEAD OFFICE**
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Mazaya Tower 01 | 23th Floor | Al Murqab
Tel +965 185 8885 | +965 22063333 | Fax +965 22411901
**www.mazayaholding.com**

**DUBAI OFFICE**
P.O. Box 116488, Dubai
Mazaya Business Avenue | Jumeirah Lake Towers
AA1 Tower | 45th Floor
Tel +971 80010101 | Fax +971 4 3635457/8

التاريخ: 2025/01/22
مرجع: MAZ-FI-01-2025-0027

**السادة / شركة بورصة الكويت** **المحترمين**

**تحية طيبة وبعد،،،**

**الموضوع: الإفصاح عن نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المزايا القابضة ش.م.ك (عامة)**
**Subject: Disclosure of the Results of BOD Meeting of Al Mazaya Holding Co.**

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى افصاحنا بتاريخ 2025/01/19 مرفق طيه نموذج الإفصاح عن المعلومة الجوهرية موضح به نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة المزايا القابضة ش.م.ك (عامة) المنعقد بتاريخ 2025/01/22.

Reference to the above subject, and our disclosure on the date of 19/01/2025, kindly find attached the material information disclosure form clarifying the results of the meeting of the BOD of Al Mazaya Holding Co. held on Wednesday 22/01/2025.

**وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،،،**

**أسعد نبيل ابراهيم**
**مدير تنفيذي – قطاع الخدمات المؤسسية**

المرفقات:
- نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

MAZAYA
شـــركـــه المـــزايـــا القابضـــه ش.م.ك (مقفلة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

شـــركـــة المـــزايـــا القابضـــة ش.م.ك (قابضـــة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

رأس المال المصرح والمصدر والمدفوع 52,556,117.4 د.ك. سجل تجاري 75203 تاريخ التأسيس 1998

MAZAYA
AIM TO LEAD

**KUWAIT HEAD OFFICE**
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Mazaya Tower 01 | 23th Floor | Al Murqab
Tel +965 185 8885 | +965 22063333 | Fax +965 22411901
**www.mazayaholding.com**

**DUBAI OFFICE**
P.O. Box 116488, Dubai
Mazaya Business Avenue | Jumeirah Lake Towers
AA1 Tower | 45th Floor
Tel +971 80010101 | Fax +971 4 3635457/8

# نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

| | |
|---|---|
| التاريخ : | 2025/01/22 |
| إسم الشركة المدرجة | شركة المزايا القابضة ش.م.ك (عامة) |
| المعلومة الجوهرية | اجتمع مجلس إدارة شركة المزايا القابضة ش.م.ك (عامة) يوم الأربعاء الموافق 2025/01/22 الساعة الواحدة ظهراً وقد تم مناقشة الاتي:<br>- اعتماد البيانات المالية السنوية للشركة للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31.<br>- التوصية بتوزيع أرباح أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2.5% على المساهمين المقيدين في سجلات الشركة كما في تاريخ الاستحقاق كل حسب نسبة ما يملكه من أسهم.<br><br>كما قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بقيد مخصصات في سجلاتها كما في 31 ديسمبر 2024 بشأن عدد من القضايا الفردية المنفصلة المرفوعة ضدها من قبل ملاك بعض الوحدات العقارية بأحد مشاريع الشركة التابعة للمجموعة، مع العلم بأن الشركة التابعة قامت بدورها في هذا الصدد برفع دعوى ضد شركة المقاولات ومقاولي الباطن والمكتب الاستشاري وملاكهم للمطالبة بإلزامهم متضامنين بتحمل كافة تكاليف الإصلاحات اللازمة لتلك البنايات والتي لا تزال متداولة أمام القضاء. |
| أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة | وارد بالمرفقات:<br>- البيانات المالية المجمعة وفقاً لنموذج بورصة الكويت.<br>- بيان المركز المالي المجمع.<br>- بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.<br>- تقرير مراقب الحسابات حول البيانات المالية السنوية للشركة للسنة المالية المنتهية في 2024/12/31.<br>- سيتم قيد أثر هذه التوزيعات المقترحة في البيانات المالية للشركة عند اعتمادها من قبل الجمعية العمومية لمساهمي الشركة.<br><br>بلغت المخصصات التي تم تسجيلها في سجلات الشركة التابعة مقابل تلك القضايا الواردة أعلاه ضمن إجراءات إعداد البيانات المالية السنوية للشركة مبلغ 1,155,055 دينار كويتي، والتي تم إدراجها ضمن نتائج أعمال الشركة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما في 31 ديسمبر 2024، حيث يظهر بيان الأرباح والخسائر المجمع للشركة صافي ربح لمساهمي الشركة الأم بمبلغ 1,216,395 دينار كويتي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. |

شـــركـــة المـــزايـــا القابضـــة شم ك ع (قابضـــة)
AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING)

رأس المال المصرح والمصدر والمدفوع 52,556,117.4 د.ك. سجل تجاري 75203 تاريخ التأسيس 1998

MAZAYA
AIM TO LEAD

KUWAIT HEAD OFFICE
P.O. Box 3546, Safat 13036, Kuwait
Mazaya Tower 01 | 23th Floor | Al Murqab
Tel +965 185 8885 | +965 22063333 | Fax +965 22411901
www.mazayaholding.com

DUBAI OFFICE
P.O. Box 116488, Dubai
Mazaya Business Avenue | Jumeirah Lake Towers
AA1 Tower | 45th Floor
Tel +971 80010101 | Fax +971 4 3635457/8

# Form for Disclosing Material Information

| | |
|---|---|
| Date: | 22/01/2025 |
| Name of listed company | Al Mazaya Holding Co. K.S.C.P. |
| Material information | The Board of directors of Al Mazaya Holding Co. has convened on 22/01/2025 at 1:00 PM where they discussed the following:<br>- Approved the company's Annual Financial Statements for the year ended 31/12/2024.<br>- Recommended dividend distribution of free bonus shares from treasury shares at the rate of 2.5% to the Shareholders registered in the Company's registry as at the record date according to their ownership interest.<br><br>A subsidiary to the Group booked provisions in its records as of December 31, 2024 pertaining to some individual lawsuits filed against it by some real estate units' owners in a project of a subsidiary to the Group. It is worth noting that the subsidiary filed a lawsuit against the contracting company, the subcontractors and the project's supervisory firm as well as their owners requesting to oblige them jointly to bear the total cost of repairing those buildings, and that lawsuit is still currently under hearing in front of the court. |
| Effect of the material information on the company financial position | Attached:<br>- Annual Consolidated Financial Statements according to Boursa Kuwait templates.<br>- Consolidated Statement of Financial Position.<br>- Consolidated Statement of Profit or Loss.<br>- Independent Auditor's Report on the Annual Financial Statements for the year ended 31/12/2024.<br>- The impact of those recommended dividends will be recognized in the company's financial statements upon the approval of the Company's Shareholders' General Assembly<br><br>The provisions that were recorded during the year in the subsidiary's books against those lawsuits referred to above as part of the preparation of the company's annual financial statements had amounted to KD 1,155,055 which were recognized within the company's results of operations in the consolidated profit or loss, as the consolidated statement of profit or loss is showing net profit attributable to the shareholders of the Parent Company of KD 1,216,395 for the year ended December 31, 2024. |

| Financial Results Form<br>Kuwaiti Company (KWD) | نموذج نتائج البيانات المالية<br>الشركات الكويتية (د.ك.) |
|---|---|

| Company Name | اسم الشركة |
|---|---|
| Al Mazaya Holding Co. | شركة المزايا القابضة |

| Financial Year Ended on | 2024-12-31 | نتائج السنة المالية المنتهية في |
|---|---|---|

| Board of Directors Meeting Date | 2025-01-22 | تاريخ اجتماع 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 |
|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2024-12-31 | |
| 105% | (26,506,724) | **1,216,395** | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| 106% | (44.46) | **2.46** | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)<br>Basic & Diluted Earnings per Share (fils) |
| (12%) | 22,723,621 | **19,954,468** | الموجودات المتداولة<br>Current Assets |
| (16%) | 164,450,780 | **138,602,176** | إجمالي الموجودات<br>Total Assets |
| (26%) | 16,644,761 | **12,396,635** | المطلوبات المتداولة<br>Current Liabilities |
| (20%) | 113,019,881 | **90,908,834** | إجمالي المطلوبات<br>Total Liabilities |
| 15% | 40,375,747 | **46,604,694** | إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم<br>Total Equity attributable to the owners of the Parent Company |
| (17%) | 15,923,375 | **13,257,073** | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue |
| 21% | 7,529,670 | **9,135,365** | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية<br>Net Operating Profit (Loss) |
| - | (3%) | **لا توجد خسائر متراكمة** | الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع<br>Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital |

| التغيير (%) | الربع الرابع المقارن | الربع الرابع الحالي | البيان |
|---|---|---|---|
| Change (%) | Fourth quarter Comparative Year | Fourth quarter Current Year | Statement |
| | 2023-12-31 | 2024-12-31 | |
| 85% | (3,407,207) | **(515,109)** | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| 85% | (7.24) | **(1.06)** | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة<br>Basic & Diluted Earnings per Share |
| (27%) | 4,064,805 | **2,951,849** | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue |
| 168% | 632,825 | **1,698,297** | 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 increase in net profit is mainly due to the partial gain from settlement and termination of sale of subsidiary in addition to the decrease of finance costs and general & administration expenses as well as the absence of losses from discontinued operations during the current year relative to the comparative one. | يعود سبب الارتفاع في صافي الربح بشكل رئيسي إلى الربح الجزئي من تسوية و إلغاء صفقة بيع شركة تابعة بالاضافة الى انخفاض أعباء التمويل والمصاريف العمومية والإدارية وكذلك عدم وجود خسائر من العمليات غير المستمرة خلال السنة الحالية مقارنة بالسنة السابقة. |

| | | |
|---|---|---|
| **Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)** | **KD 478,981** | **بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)** |
| **Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)** | **KD 960,632** | **بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)** |

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

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 اختيار 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 استدعت 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 | | | |
| لا يوجد | لا يوجد | | | توزيعات نقدية<br>Cash Dividends |
| %2.5 | أسهم منحة مجانية من أسهم الخزينة بنسبة 2.5% بقيمة 891,906 دينار كويتي. إن هذه القيمة قابلة للتغير إستناداً إلى العدد الفعلي لأسهم الخزينة كما في تاريخ الاستحقاق الذي سيتم تحديده من قبل الجمعية العمومية للشركة حال موافقتها على تلك التوزيعات.<br><br>Free bonus shares from treasury shares at the rate of 2.5% amounting to KD 891,906. This amount may change based on the actual number of treasury shares as at the record date which will be set subsequent to that Shareholders' General Assembly of the Company upon the approval on the distribution of the bonus shares. | | | توزيعات أسهم منحة<br>Bonus Share |
| لا يوجد | لا يوجد | | | توزيعات أخرى<br>Other Dividend |
| لا يوجد | لا يوجد | | | عدم توزيع أرباح<br>No Dividends |
| | | | | |
| لا يوجد | لا يوجد | علاوة الإصدار<br>Issue Premium | لا يوجد | زيادة رأس المال<br>Capital Increase |
| لا يوجد | لا يوجد | | | تخفيض رأس المال<br>Capital Decrease |

| ختم الشركة<br>Company Seal | التوقيع<br>Signature | المسمى الوظيفي<br>Title | الاسم<br>Name |
|---|---|---|---|
| MAZAYA<br>شركة المزايا القابضة ش.م.ك (قابضة)<br>AL MAZAYA HOLDING CO. K.S.C.P (HOLDING) | | رئيس مجلس الإدارة | رشيد يعقوب النفيسي |

| | إيضاح | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **الموجـــودات** | | | |
| **الموجودات المتداولة:** | | | |
| نقد ونقد معادل | 4 | **6,230,305** | 9,491,249 |
| وكالات استثمارية | 5 | **1,535,900** | - |
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى | 6 | **1,677,621** | 1,971,527 |
| مخزون | | **-** | 37,314 |
| عقارات بغرض المتاجرة | 7 | **10,510,642** | 11,223,531 |
| **مجموع الموجودات المتداولة** | | **19,954,468** | 22,723,621 |
| **الموجودات غير المتداولة:** | | | |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | 8 | **1,998,903** | 3,872,271 |
| استثمار في شركة زميلة | 9 | **204,373** | 272,400 |
| ممتلكات وعقارات ومعدات | 10 | **73,326** | 2,585,647 |
| عقارات استثمارية | 11 | **116,371,106** | 134,996,841 |
| **مجموع الموجودات غير المتداولة** | | **118,647,708** | 141,727,159 |
| **مجموع الموجودات** | | **138,602,176** | 164,450,780 |
| **المطلوبات وحقوق الملكية** | | | |
| **المطلوبات المتداولة:** | | | |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | 12 | **6,932,307** | 10,358,020 |
| دفعات مقدمة من عملاء | | **803,209** | 1,455,507 |
| إلتزامات عقود التأجير | 13 | **2,297,799** | 2,117,740 |
| تسهيلات بنكية إسلامية | 14 | **2,363,320** | 2,713,494 |
| **مجموع المطلوبات المتداولة** | | **12,396,635** | 16,644,761 |
| **المطلوبات غير المتداولة:** | | | |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | 12 | **2,848,110** | 3,010,231 |
| إلتزامات عقود التأجير | 13 | **26,563,000** | 28,830,799 |
| تسهيلات بنكية إسلامية | 14 | **47,350,993** | 62,818,739 |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة | | **1,750,096** | 1,715,351 |
| **مجموع المطلوبات غير المتداولة** | | **78,512,199** | 96,375,120 |
| **مجموع المطلوبات** | | **90,908,834** | 113,019,881 |
| **حقوق الملكية:** | | | |
| رأس المال | 15 | **52,556,117** | 48,474,817 |
| أسهم خزانة | 16 | **(2,009,998)** | (1,151,108) |
| احتياطي اجباري | 17 | **857,775** | 186,270 |
| احتياطي القيمة العادلة | | **(13,470,099)** | (11,645,322) |
| احتياطيات أخرى | | **-** | 463,988 |
| تعديلات ترجمة عملات أجنبية | | **399,103** | 5,729,070 |
| أرباح مرحلة (خسائر متراكمة) | | **8,271,796** | (1,681,968) |
| حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم | | **46,604,694** | 40,375,747 |
| الحصص غير المسيطرة | | **1,088,648** | 11,055,152 |
| **مجموع حقوق الملكية** | | **47,693,342** | 51,430,899 |
| **مجموع المطلوبات وحقوق الملكية** | | **138,602,176** | 164,450,780 |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم عبد الرحمن الصقعبي
الرئيس التنفيذي

| | إيضاح | **2024** | 2023 |
|---|---|---|---|
| **العمليات المستمرة:** | | | |
| الإيرادات: | | | |
| إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة | 19 | **795,622** | 1,018,679 |
| إيرادات إيجارات | 19 | **12,371,492** | 12,608,578 |
| إيرادات خدمات طبية | 19 | **-** | 2,047,588 |
| صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات | | **89,959** | 248,530 |
| إجمالي الإيرادات | | **13,257,073** | 15,923,375 |
| التكاليف: | | | |
| تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة | 7 | **(826,017)** | (916,828) |
| تكاليف إيجارات | | **(2,483,932)** | (2,056,482) |
| تكاليف خدمات طبية | | **-** | (1,947,077) |
| إجمالي التكاليف | | **(3,309,949)** | (4,920,387) |
| مجمل الربح | | **9,947,124** | 11,002,988 |
| رد (مخصص) انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة | 7 | **3,014** | (568,229) |
| ربح جزئي من إنهاء والغاء وتسوية صفقة بيع شركة تابعة | 20 | **1,125,000** | 400,000 |
| خسارة استبعاد شركة تابعة | | **-** | (3,606) |
| حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة | 9 | **(272,633)** | 4,069 |
| ربح استبعاد عقارات استثمارية | | **941,116** | 4,148,986 |
| استهلاك | 10 | **(47,843)** | (213,003) |
| التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية | 11 | **150,491** | (3,200,953) |
| مصاريف بيعية وتسويقية | | **(47,228)** | (322,640) |
| مصاريف عمومية وإدارية | | **(2,663,676)** | (3,717,942) |
| ربح التشغيل | | **9,135,365** | 7,529,670 |
| خسائر انخفاض في قيمة الشهرة | | **-** | (2,254,210) |
| صافي أرباح (خسائر) موجودات مالية | 21 | **128,556** | (26,870) |
| صافي مصروفات أخرى | 22 | **(2,085,244)** | (1,212,380) |
| إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير | 13 | **(1,584,471)** | (1,483,647) |
| أعباء تمويل | | **(3,767,256)** | (6,044,671) |
| ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل العمليات غير المستمرة وقبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة | | **1,826,950** | (3,492,108) |
| **العمليات غير المستمرة:** | | | |
| خسارة السنة من العمليات غير المستمرة | 20 | **-** | (22,585,383) |
| ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة | | **1,826,950** | (26,077,491) |
| ضريبة دعم العمالة الوطنية | | **(335,632)** | - |
| حصة الزكاة | | **(78,971)** | - |
| ربح (خسارة) السنة | | **1,412,347** | (26,077,491) |
| الخاص بـ : | | | |
| مساهمي الشركة الأم | | **1,216,395** | (26,506,724) |
| الحصص غير المسيطرة | | **195,952** | 429,233 |
| | | **1,412,347** | (26,077,491) |
| ربحية (خسارة) السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم: | | | |
| **العمليات المستمرة:** | | | |
| ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) | 24 | **2.46** | (6.58) |
| **العمليات غير المستمرة:** | | | |
| خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) | 24 | **-** | (37.88) |
| اجمالي ربحية (خسارة) السهم الأساسية المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) | 24 | **2.46** | (44.46) |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

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 مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية المادية.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية .

### أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقا لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية)، بالإضافة الى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

### التأكيد على أمور

1- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (3) حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تمت عملية الاندماج بين شركة المزايا القابضة – ش.م.ك.ع (الشركة الأم) وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. (شركة تابعة) عن طريق الضم حيث كانت شركة المزايا القابضة - ش.م.ك.ع. هي الشركة الدامجة وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع. هي الشركة المندمجة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

2- نود أن نلفت الانتباه إلى إيضاح (28 – ب) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يشير إلى وجود دعاوى قضائية مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

### أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، دون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. وفيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 116,371,106 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2024 تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لآراء ذاتية تعتمد إعتمادا كبيراً على تقديرات وإفتراضات. وفقا لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة أسعار سوق المقارنة، رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في (إيضاح 11).



شركة RSM البزيع وشركاهم هي عضو في شبكة RSM. RSM هو الاسم التجاري المستخدم من قبل الأعضاء في شبكة RSM. ان كل عضو في شبكة RSM هو شركة محاسبة و استشارات لها وضعها القانوني المستقل.ان شبكة RSM ليست بذاتها كيانا قانونيا مستقلا.

**معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024**

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبرعن أي رأى تدقيق حولها.

**مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة**

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير المحاسبية المتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسبا لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم المناط بهم الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة.

**مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أوالخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أومجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أوتزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر علي استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنبا لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغي على المصلحة العامة.

**التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى**

برأينا، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص علية قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

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

دولة الكويت
22 يناير 2025