

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 يونيو 2020



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة السنة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما خلال فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 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
العيبان والعصيمي وشركاهم

16 أغسطس 2020

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الإيرادات				
4,311	560	1,931	56	إيرادات تمويل عقاري
1,575,647	1,081,934	760,909	383,091	إيرادات تأجير
60,572	80,698	30,764	29,939	أتعاب إدارة
606,479	-	190,479	-	5 ربح بيع عقارات استثمارية
256,901	(792,109)	336,011	(563,464)	حصة في نتائج شركات زميلة
(4,279)	-	-	-	خسارة من بيع شركات زميلة
				(خسائر) أرباح غير محققة من
962	(786)	930	(786)	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
699,644	8,850	615,398	3,529	من خلال الأرباح أو الخسائر
				إيرادات أخرى
<u>3,200,237</u>	<u>379,147</u>	<u>1,936,422</u>	<u>(147,635)</u>	
المصروفات				
(315,272)	(342,834)	(149,969)	(168,001)	تكاليف تمويل
(518,135)	(409,079)	(262,420)	(208,341)	تكاليف موظفين
(218,434)	(135,087)	(108,800)	(69,868)	مصروفات إدارية
(448,888)	(215,443)	(293,753)	(65,167)	مصروفات تشغيل أخرى
-	(187,254)	-	(98,402)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على
				مديني مستأجرين
<u>(1,500,729)</u>	<u>(1,289,697)</u>	<u>(814,942)</u>	<u>(609,779)</u>	
1,699,508	(910,550)	1,121,480	(757,414)	(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(10,932)	-	(6,188)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(37,540)	-	(25,816)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,447)	-	(6,966)	-	الزكاة
-	(2,147)	-	(334)	ضرائب من شركات تابعة
<u>1,638,589</u>	<u>(912,697)</u>	<u>1,082,510</u>	<u>(757,748)</u>	(خسارة) ربح الفترة
الخاص بـ:				
1,383,025	(1,032,521)	978,586	(785,018)	مساهمي الشركة الأم
255,564	119,824	103,924	27,270	الحصص غير المسيطرة
<u>1,638,589</u>	<u>(912,697)</u>	<u>1,082,510</u>	<u>(757,748)</u>	(خسارة) ربح الفترة
(خسارة) ربحية السهم الأساسية				
والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة				
3.6 فلس	(2.5) فلس	2.5 فلس	(1.9) فلس	4

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,638,589	(912,697)	1,082,510	(757,748)
(خسارة) ربح الفترة			
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:			
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
صافي الأرباح (الخسائر) من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
(136,838)	53,087	3,760	109,770
خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
(6,128)	-	(6,128)	-
(142,966)	53,087	(2,368)	109,770
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة			
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
1,240,059	(979,434)	976,218	(675,248)
255,564	119,824	103,924	27,270
1,495,623	(859,610)	1,080,142	(647,978)

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2020

30 يونيو 2019 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
48,382	36,834	27,711	ممتلكات ومعدات
8,504,373	9,440,697	8,648,588	استثمار في شركات زميلة
81,629,867	82,297,890	82,463,573	عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
259,988	298,653	1,043,327	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
54,183	54,455	53,669	
<u>90,496,793</u>	<u>92,128,529</u>	<u>92,236,868</u>	
			موجودات متداولة
14,382,874	14,381,814	14,381,814	عقارات للمتاجرة
56,499	23,241	-	مدينون وتمويل عقاري
2,016,540	1,964,908	1,562,822	مدينون ومدفوعات مقدما
1,390,543	290,649	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
3,239,891	2,849,606	803,515	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>21,086,347</u>	<u>19,510,218</u>	<u>16,748,151</u>	
<u>111,583,140</u>	<u>111,638,747</u>	<u>108,985,019</u>	
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	41,564,230	رأس المال
15,482,708	15,482,708	15,482,708	علاوة إصدار اسهم
(462,436)	(1,351,564)	(80,793)	اسهم خزينة
48,878	66,781	66,781	احتياطي اسهم خزينة
5,742,162	5,966,048	5,966,048	احتياطي إجباري
4,557,967	4,781,853	4,781,853	احتياطي عام
(145,358)	(106,693)	(53,606)	احتياطي القيمة العادلة
3,963,947	4,250,716	1,942,465	ارباح مرحلة
<u>70,752,098</u>	<u>70,654,079</u>	<u>69,669,686</u>	
23,198,214	21,783,144	21,702,722	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
<u>93,950,312</u>	<u>92,437,223</u>	<u>91,372,408</u>	الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
482,390	450,802	448,671	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,990,408	6,553,906	5,774,099	دائنو تورق
<u>6,472,798</u>	<u>7,004,708</u>	<u>6,222,770</u>	
			مطلوبات متداولة
6,996,922	6,035,642	5,926,813	دائنون تجاريون وأصدة دائنة أخرى
-	-	26,946	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
4,163,108	6,161,174	5,436,082	دائنو تورق
<u>11,160,030</u>	<u>12,196,816</u>	<u>11,389,841</u>	
<u>17,632,828</u>	<u>19,201,524</u>	<u>17,612,611</u>	
<u>111,583,140</u>	<u>111,638,747</u>	<u>108,985,019</u>	
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2019	2020	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,699,508	(910,550)		أنشطة التشغيل
			(الخسارة) الربح قبل الضرائب
			تعديلات غير نقدية لمطابقة (الخسارة) الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
			استهلاك
9,746	9,123		ربح بيع عقارات استثمارية
(606,479)	-	5	حصة في نتائج شركات زميلة
(256,901)	792,109		خسارة من بيع شركة زميلة
4,279	-		خسائر (أرباح) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(962)	786		تكاليف تمويل
315,272	342,834		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
63,561	36,022		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	187,254		رد خسائر انخفاض في القيمة
-	175		
1,228,024	457,753		
			التعديلات على رأس المال العامل:
			مدينو تمويل عقاري
31,427	23,066		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(82,084)	2,062		مدينون ومدفوعات مقدما
940,219	(188,168)		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(1,501,751)	(126,394)		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	26,946		
615,835	195,265		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(5,031)	(38,153)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
610,804	157,112		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
			شراء ممتلكات ومعدات
(19,597)	-		مصرفات وأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(201,290)	(165,683)	5	دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية
(885,521)	-	5	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
4,246,000	-	5	متحصلات من بيع شركة زميلة
315,000	-		متحصلات بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
10,994	-		شراء أسهم خزينة
(12,555)	(4,959)		متحصلات من بيع أسهم خزينة
16,975	-		
3,470,006	(170,642)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
			سداد دائني توريق
(2,528,803)	(1,646,803)		متحصلات من دائني توريق
623,505	-		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة الى مساهمي الشركة الأم
(967,844)	-		توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة
-	(200,246)		تكاليف تمويل مدفوعة
(296,659)	(185,512)		
(3,169,801)	(2,032,561)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
			صافي (النقص) الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك
911,009	(2,046,091)		النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير
2,328,882	2,849,606		
3,239,891	803,515		النقد والارصدة لدى البنوك في 30 يونيو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
المجموع	الحصص	الإجمالي	احتياطي تحويل	ارباح	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	علاوة	راس		
دينار كويتي	غير المسيطرة	الفرعي	عملات أجنبية	مرحلة	القيمة العادلة	عام	إجباري	أسهم خزينة	إصدار أسهم	المال		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
92,437,223	21,783,144	70,654,079	-	4,250,716	(106,693)	4,781,853	5,966,048	66,781	(1,351,564)	15,482,708	41,564,230	كما في 1 يناير 2020 (مدقق)
(912,697)	119,824	(1,032,521)	-	(1,032,521)	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
53,087	-	53,087	-	-	53,087	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
(859,610)	119,824	(979,434)	-	(1,032,521)	53,087	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
-	-	-	-	(1,275,730)	-	-	-	-	1,275,730	-	-	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
(200,246)	(200,246)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(4,959)	-	(4,959)	-	-	-	-	-	-	(4,959)	-	-	شراء أسهم خزينة
91,372,408	21,702,722	69,669,686	-	1,942,465	(53,606)	4,781,853	5,966,048	66,781	(80,793)	15,482,708	41,564,230	في 30 يونيو 2020
94,489,024	22,942,650	71,546,374	6,128	4,619,677	(8,520)	4,557,967	5,742,162	47,792	(465,770)	15,482,708	41,564,230	كما في 1 يناير 2019 (مدقق)
1,638,589	255,564	1,383,025	-	1,383,025	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(142,966)	-	(142,966)	(6,128)	-	(136,838)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
1,495,623	255,564	1,240,059	(6,128)	1,383,025	(136,838)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة (الخسائر) للفترة
(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)
(12,555)	-	(12,555)	-	-	-	-	-	-	(12,555)	-	-	شراء أسهم خزينة
16,975	-	16,975	-	-	-	-	-	1,086	15,889	-	-	بيع أسهم خزينة
93,950,312	23,198,214	70,752,098	-	3,963,947	(145,358)	4,557,967	5,742,162	48,878	(462,436)	15,482,708	41,564,230	في 30 يونيو 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 30 يونيو 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 أغسطس 2020.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 4 يونيو 2020.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الايضاح رقم 7. تتم كافة الأنشطة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وأسهمها متداولة علناً في بورصة الكويت.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو برج السور، الدور رقم 20- شارع السور، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة، 13030 الكويت.

2- أساس الاعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2020 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

تعرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتوافق مع تلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية (تتمة)

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار التصوري لا يمثل معيار كما لا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار التصوري الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4- ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم من حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة (خسارة) ربح مساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2019	2020	2019	2020
(معاد إدراجها)		(معاد إدراجها)	
1,383,025	(1,032,521)	978,586	(785,018)
(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)			
387,491,714	411,016,359	387,609,803	410,969,381
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*			
3.6	(2.5)	2.5	(1.9)
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)			

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغييرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

لم يكن هناك معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، التي تتطلب إعادة إدراج (خسارة) ربحية الأسهم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

5- عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 يونيو 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	
84,182,577	84,182,577	82,297,890	كما في 1 يناير
201,290	356,102	165,683	نفقات رأسمالية متكبدة للعقارات الاستثمارية
885,521	2,022,327	-	دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية
(3,639,521)	(3,639,521)	-	مستبعدات
-	(623,595)	-	التغير في القيمة العادلة
<u>81,629,867</u>	<u>82,297,890</u>	<u>82,463,573</u>	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)			
30 يونيو 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	
3,677,696	3,968,354	4,127,837	عقارات قيد التطوير
77,952,171	78,329,536	78,335,736	عقارات مطورة
<u>81,629,867</u>	<u>82,297,890</u>	<u>82,463,573</u>	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات من خلال الجمع بين طريقتي رسمة الإيرادات والمقارنة بالسوق اخذا في الاعتبار طبيعة استخدام كل عقار.

في الفترة الحالية، ونتيجة لتفشي فيروس كوفيد-19 مؤخرًا، تقرر الإدارة بوجود عدم تيقن متزايد بشأن عوامل المدخلات المتعلقة بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بما في ذلك معدلات الرسمة ومعدلات الخصم، بسبب ضعف المعاملات السوقية منذ أوائل مارس 2020. وضعت الإدارة افتراضات عامة حساسة للتدفقات النقدية بناء على السيناريوهات المتوقعة المحتمل حدوثها في المدى القريب والمتوسط. قامت المجموعة بتقييم كل فئة من فئات العقارات لتحديد مستوى التأثير على التدفقات النقدية بعد الأخذ في الاعتبار معدلات تحصيل الإيجار للربع القادم ونسب التجديد وجودة الائتمان لقاعدة المستأجرين. بناء على ما تقدم، انتهت الإدارة إلى عدم وجود تغيير جوهري في القيمة العادلة للعقارات مقارنة بسنة 31 ديسمبر 2019. ومن المرجح أن تطرأ المزيد من التغييرات في آليات التقييم في المستقبل في حالة وجود مستجدات تتعلق بالجائحة، بما في ذلك التأثير المستمر على المستأجرين وتطور القيود الحكومية والقيود على السفر.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية مدرجة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,639,521 دينار كويتي، و30 يونيو 2019: 3,639,521 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,246,000 دينار كويتي، و30 يونيو 2019: 4,246,000 دينار كويتي). بلغ الربح الناتج من هذه المعاملة لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 606,479 دينار كويتي، و30 يونيو 2019: 606,479 دينار كويتي).

لاحقاً لتاريخ المعلومات المالية، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 1,607,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي. وسيتم تسجيل الربح الناتج من هذه المعاملة بمبلغ 193,000 دينار كويتي في بيان الأرباح او الخسائر المرحلي المكثف المجمع لفترة المعلومات المالية المرحلية التالية الاي تنتهي في 30 سبتمبر 2020.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 12,101,538 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 13,549,055 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 11,610,884 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني تورك.

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 11).

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

6- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات التي تقوم بها المجموعة مع أطراف معينة (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون، وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولون التنفيذيون للشركة الأم والأعضاء المقربون من عائلاتهم والشركات التي يكونون فيها مالكيين رئيسيين أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموساً عليها) في سياق الأعمال المعتادة. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة		بيان الأرباح أو الخسائر أتعاب إدارة
30 يونيو 2019	30 يونيو 2020	30 يونيو 2019	30 يونيو 2020	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2,557	2,557	
8,590	8,117	8,117	5,872	2,557	2,557	
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	الشركات الزميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,390,543	290,649	(26,946)	13,723	(40,669)		بيان المركز المالي مبالغ مستحقة (إلى) / من أطراف ذات علاقة

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (30 يونيو 2019: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

-6 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية والأرصدة القائمة للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في

قيمة المعاملات للفترة المنتهية في			قيمة المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في			رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	30 يونيو 2019	30 يونيو 2020	30 يونيو 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
108,465	94,726	103,891	186,768	182,188	95,934	92,570
308,478	266,451	260,508	47,276	22,910	9,455	13,970
416,943	361,177	364,399	234,044	205,098	105,389	106,540

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 8 مارس 2020 بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 44,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 4 يونيو 2020 على هذه التوصية.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

7- معلومات القطاعات

تنظم المجموعة أعمالها في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات، نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع والعقارات (ب) استثمارات (ج) تمويل عقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل لأرباح أو خسائر التشغيل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تعرض الجداول التالية الإيرادات ومعلومات الأرباح الخاصة بالقطاعات التشغيلية لدى المجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 و 2019 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
					كما في 30 يونيو 2020
108,985,019	59,163	-	104,783,057	4,142,799	الموجودات
17,612,611	794,347	-	16,204,884	613,380	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
					الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020
379,147	-	560	268,617	109,970	إيرادات القطاع
(912,697)	(539,312)	560	(381,218)	7,273	ربح (خسارة) القطاع
9,123	226	-	8,897	-	استهلاك

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

7- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
					كما في 30 يونيو 2019
111,583,140	139,423	56,499	109,202,628	2,184,590	الموجودات
17,632,828	914,306	-	16,147,894	570,628	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
					الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
3,200,238	-	592,613	2,409,092	198,533	إيرادات القطاع
1,638,589	(708,821)	592,613	1,657,026	97,771	ربح (خسارة) القطاع
9,746	647	-	9,099	-	استهلاك
					كما في 31 ديسمبر 2019 (مدقق)
111,638,747	44,336	23,241	107,581,611	3,989,559	الموجودات
19,201,524	911,008	-	17,745,991	544,525	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

8- التزامات ومطلوبات محتملة

8.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,154,341 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 168,997 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 25,470 دينار كويتي).

8.2 مطلوبات محتملة

كما في 30 يونيو 2020، قدم المصرفيون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 85,900 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 85,900 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 85,900 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها مطلوبات جوهرية.

9- أسهم خزينة

	31 ديسمبر (مدققة) 2019	30 يونيو 2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
عدد أسهم الخزينة	8,055,636	1,249,702	
النسبة من رأس المال	1.54%	0.3%	
التكلفة - (دينار كويتي)	462,436	80,793	
القيمة السوقية - (دينار كويتي)	459,171	66,484	

إن الاحتياطات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير قابلة للتوزيع خلال فترة الاحتفاظ بها وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

10- اجتماع الجمعية العمومية السنوية

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 4 يونيو 2020 بالموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتوصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم خزينة (تمثل 5% من رأس المال المصدر) على مساهمي الشركة الأم دون أن يكون لذلك تأثير على رأس المال أو عدد الأسهم المصدرة. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح نقدية من قبل الشركة الأم.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 2 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما وافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم.

11- قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن كافة الموجودات المالية والموجودات غير المالية التي يتم تسجيلها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

لم تكن هناك تغييرات في عمليات التقييم للمجموعة، وأساليب التقييم، وأنواع المدخلات المستخدمة في قياسات القيمة العادلة خلال الفترة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي ملخص للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك التي تقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة بصورة معقولة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي

كما في 30 يونيو 2020

53,669	-	53,669	-
1,043,327	989,058	-	54,269
82,463,573	-	82,463,573	-

كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة)

54,455	-	54,455	-
298,653	237,826	-	60,827
82,297,890	-	82,297,890	-

كما في 30 يونيو 2019

54,183	-	54,183	-
259,988	194,311	-	65,677
81,629,867	-	81,629,867	-

خلال الفترة/ السنة، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة المختلفة.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة التقرير:

30 يونيو 2020	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
237,826	338,700	338,700
59,645	(100,874)	(144,389)
691,587	-	-
989,058	237,826	194,311

في بداية الفترة/ السنة

إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
مشتريات / مبيعات (بالصافي)

في نهاية الفترة / السنة

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

انتهت تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في معدلات الربح بالسوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى رقم 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام اليات تقييم مناسبة. وقد تتضمن تلك الاليات استخدام معاملات سوقية على أساس متكافئ، والرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو نماذج تقييم أخرى. كما أجرت المجموعة تحليل الحساسية بناءً على اختلاف عوامل المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لا يوجد تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

12- تأثير فيروس كوفيد-19

شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطورات متسارعة في سنة 2020 مع وقوع عدد كبير من حالات العدوى. وقد أثرت التدابير التي اتخذتها مختلف الحكومات لاحتواء الفيروس على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق جوهرية.

إن التأثير المعروف حالياً لفيروس كوفيد-19 على المجموعة هو كما يلي:

- ◀ انخفاض إيرادات التأجير بمبلغ 1,081,934 دينار كويتي للسنة أشهر بنسبة 28% في الفترة السابقة، ونسبة 31% عن السنة السابقة نظراً لتراجع معدل الإشغال والاعفاءات من سداد الايجار المقدمة إلى المستأجرين والتدابير الحكومية المتخذة لإغلاق المراكز التجارية والعقارات التجارية مؤقتاً.
- ◀ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للسنة أشهر الأولى من 2020 لقاء مقابل إجمالي 187,254 دينار كويتي.
- ◀ خسارة الفترة بمبلغ 912,697 دينار كويتي بانخفاض بنسبة 231% في الفترة السابقة وبنسبة 156% على مدار السنة نظراً لانخفاض أنشطة المتاجرة العقارية.

ترى الإدارة أن الفترة الحالية لم تتأثر جوهرياً بكوفيد-19 حيث تقارب متحصلات الإيجار في الشهور اللاحقة المعدلات الطبيعية وتشير الجودة الائتمانية للمستأجرين إلى دقة الافتراضات الحالية للتدفقات النقدية للمجموعة استناداً إلى أفضل المعلومات المتاحة. وسوف تستمر المجموعة في تقييم التأثير الإضافي على التدفقات النقدية ومدخلات التقييم في الفترات الربع سنوية التالية في ضوء ما يستجد من معلومات.

نظراً للإطار الزمني لأزمة فيروس كوفيد-19 والتأثير السلبي المستمر على النشاط الاقتصادي، قد تواجه المجموعة المزيد من النتائج السلبية، وقيود للسيولة وانخفاض إضافي في قيمة موجوداتها في سنة 2020. نظراً لعدم اليقين الاقتصادي المستمر، فإن التأثير الدقيق على أنشطة المجموعة في الفترة المتبقية من سنة 2020 وما بعدها لا يمكن التنبؤ بها في هذه المرحلة.

يعرض هذا الإيضاح تأثير الجائحة على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة في تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 30 يونيو 2020.

12.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر بناءً على المستجدات الحالية لفيروس كوفيد-19. للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2019.

12.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة تفشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن النقد والارصدة لدى البنوك ومديني المستأجرين. وبينما يتعرض النقد والارصدة لدى البنوك لمتطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، فقد قررت الإدارة أن خسائر الانخفاض في القيمة المحددة على النقد والارصدة لدى البنوك ليست مادية حيث إن هذه الأرصدة محتفظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

12- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

12.1 إدارة المخاطر (تتمة)

12.1.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الذم المدينة التجارية والمستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل / مستأجر. تتم إدارة مخاطر ائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدما، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة. إلا أنه قد تؤدي تأثيرات فيروس كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة المعترف بها فيما يتعلق بمستحقات المستأجرين، بسبب اضطراب الأعمال نتيجة الجائحة (على سبيل المثال: وقف العمليات وانخفاض إنفاق المستهلكين الخ). عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، أخذت المجموعة في الاعتبار الإجراءات المتخذة أو تلك التي تتوقع أن تتخذها (على سبيل المثال: امتيازات الإيجار والتخفيضات) وتأثير هذه الإجراءات على التدفقات النقدية المتوقعة.

12.1.2 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالدفع المرتبطة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها واستبدال الأموال عند سحبها.

- ◀ تتم إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان تلبية المتطلبات. وهذا يشمل إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ تحديث التوقعات المتعلقة بمرکز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة نسب السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- ◀ الحفاظ على خطط تمويل الدين.

لا تتوقع المجموعة تأثيرًا سلبيًا كبيرًا على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير تعويضية لتوفير التكاليف والخفض التقديري للنفقات الرأسمالية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة كبيرة بما يزيد عن التدفقات النقدية المتوقعة على المطلوبات المالية.

12.2 استخدام التقديرات والافتراضات

تستند افتراضات وتقديرات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم اليقين بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والعمالة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، إلى جانب التقلبات في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تتعرض التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغييرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وعدم التأكد من التقديرات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع التي ترتبط بمخاطر جوهرية تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع التالية:

عقارات للمتاجرة وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. ومع ذلك، تظل الأسواق متقلبة كما تظل المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تقع فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلبًا. ومع استمرار عدم الاستقرار في الوضع، فسوف تستمر المجموعة في تقييم التأثير على التدفقات النقدية ومدخلات التقييم في الفترات ربع السنوية التالية في حالة وجود أي معلومات جديدة تؤخذ في الاعتبار.

12- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

12.2 استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

مدينة المستأجرين والارصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة النموذج المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ومع ذلك، فإن تصنيف العملاء المطبق في الفترات السابقة ربما لم يعد مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على الأنواع المختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط سداد المدينين التجاريين أو اتباع الإرشادات المحددة الصادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجارات أو المدفوعات الأخرى).

سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات التعرض الجوهري بشكل فردي مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع اللاحقة.

12.3 أحداث لاحقة

إن تأثيرات كوفيد-19 مازالت متداعية ولا يمكن معرفة النتائج النهائية لهذا الحدث، وبالتالي لا يمكن تحديد التأثير الكلي للأحداث والظروف التي نشأت بعد تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع على المجموعة بشكل معقول في تاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. سيتم تسجيل تأثير كوفيد-19 على المجموعة فور وعند معرفته في بند تحديد تقديرات وافتراضات المجموعة التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المسجلة.

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي تتصل بعملنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً. وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة وأردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.