



AAYAN REAL ESTATE  
شركة أعيان العقارية

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
31 مارس 2019 (غير مدققة)

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 31 مارس 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تشمل 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

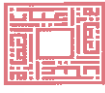
استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 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

7 مايو 2019  
الكويت



بيان الأرباح او الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
30,194	2,380		الإيرادات
860,319	871,726		إيرادات تمويل عقاري
18,258	29,808		إيرادات تأجير
5,856	416,000	5	اتعاب إدارة
-	(4,279)		ربح بيع عقارات استثمارية
(116,543)	(79,110)		خسارة من بيع شركة زميلة
1,015	-		حصة في نتائج شركات زميلة
(514)	32		رد خسائر الائتمان المتوقعة على مديني التمويل العقاري
15,851	84,246		أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
814,436	1,320,803		إيرادات أخرى
(171,320)	(165,303)		المصروفات
(199,143)	(255,715)		تكاليف تمويل
(92,537)	(109,634)		تكاليف موظفين
(268,553)	(212,123)		مصروفات إدارية
(731,553)	(742,775)		مصروفات تشغيل أخرى
82,883	578,028		الربح قبل الضرائب
-	(4,744)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,768)	(11,724)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(5,481)		الزكاة
81,115	556,079		ربح الفترة
(44,955)	404,439		الخاص بـ:
126,070	151,640		مساهمي الشركة الأم
81,115	556,079		الحصص غير المسيطرة
0.1 فلس	1.0 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
81,115	556,079
(3,747)	(140,598)
(3,747)	(140,598)
77,368	415,481
(48,702)	263,841
126,070	151,640
77,368	415,481

ربح الفترة

خسائر شاملة أخرى:

خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة:  
صافي الخسائر من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات  
الشاملة الأخرى

خسائر شاملة أخرى للفترة

اجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم  
الحصص غير المسيطرة

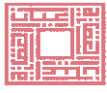
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع (غير مدقق)  
كما في 31 مارس 2019

31 مارس 2018 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
25,954	38,531	34,430	ممتلكات ومعدات
9,215,318	8,566,751	8,168,362	استثمار في شركات زميلة
71,465,405	84,182,577	81,529,317	عقارات استثمارية
			5 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
800,514	396,826	256,228	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,441	64,215	64,247	مدينة تمويل عقاري
378,219	21,981	5,572	
<b>81,949,851</b>	<b>93,270,881</b>	<b>90,058,156</b>	
			<b>موجودات متداولة</b>
15,087,492	14,382,874	14,382,874	عقارات للمتاجرة
601,613	65,945	66,863	مدينة تمويل عقاري
1,893,395	2,956,759	2,977,315	مدن ومدفوعات مقدما
1,208,665	1,314,587	1,300,682	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
5,660,070	2,328,882	3,607,850	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>24,451,235</b>	<b>21,049,047</b>	<b>22,335,584</b>	
<b>106,401,086</b>	<b>114,319,928</b>	<b>112,393,740</b>	
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	41,564,230	41,564,230	رأس المال
22,742,515	15,482,708	15,482,708	علاوة إصدار أسهم
-	(465,770)	(452,803)	أسهم خزينة
42,949	47,792	48,540	احتياطي أسهم خزينة
5,117,782	5,742,162	5,742,162	احتياطي إجباري
3,933,587	4,557,967	4,557,967	احتياطي عام
(8,154)	(8,520)	(149,118)	احتياطي القيمة العادلة
(7,374,075)	4,619,677	5,024,116	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
6,128	6,128	6,128	احتياطي تحويل عملات أجنبية
<b>66,024,962</b>	<b>71,546,374</b>	<b>71,823,930</b>	<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
19,355,045	22,942,650	23,094,290	الحصص غير المسيطرة
<b>85,380,007</b>	<b>94,489,024</b>	<b>94,918,220</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
465,459	423,860	466,418	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,870,597	5,895,339	6,032,623	دائنتو تورق
<b>8,336,056</b>	<b>6,319,199</b>	<b>6,499,041</b>	
			<b>مطلوبات متداولة</b>
8,538,067	7,345,124	6,800,579	دائنتون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
4,146,956	6,166,581	4,175,900	دائنتو تورق
<b>12,685,023</b>	<b>13,511,705</b>	<b>10,976,479</b>	
<b>21,021,079</b>	<b>19,830,904</b>	<b>17,475,520</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>106,401,086</b>	<b>114,319,928</b>	<b>112,393,740</b>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

أبراهيم العوضي  
الرئيس التنفيذي

منصور حمد الميارك  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2018	2019	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
82,883	578,028		أنشطة التشغيل
(5,856)	(416,000)	5	الربح قبل الضرائب
116,543	79,110		تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
-	4,279		ربح بيع عقارات استثمارية
(1,015)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
514	(32)		خسارة من بيع شركة زميلة
171,320	165,303		رد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التمويل العقاري
18,469	50,719		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
1,209	4,613		خلال الأرباح او الخسائر
384,067	466,020		تكاليف تمويل
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			استهلاك
			تعديلات على رأس المال العامل:
89,047	(20,556)		مدينون ومدفوعات مقدما
101,574	15,491		مدينو تمويل عقاري
(139,475)	-		عقارات للمتاجرة
(396,417)	(560,955)		دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(418)	13,905		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
38,378	(86,095)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(83,806)	(8,161)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(45,428)	(94,256)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
	(512)		أنشطة الاستثمار
(27,794)	(100,740)	5	شراء ممتلكات ومعدات
63,460	3,170,000	5	إضافات الى عقارات استثمارية
-	315,000		المحصل من بيع عقار استثماري
-	13,715		المحصل من بيع شركة زميلة
			المحصل من بيع أسهم خزينة
35,666	3,397,463		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(478,059)	(2,476,902)		سداد دائني تورق
-	623,505		المحصل من دائني تورق
(143,574)	(170,842)		تكاليف تمويل مدفوعة
(621,633)	(2,024,239)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(631,395)	1,278,968		صافي الزيادة (النقص) في النقد والارصدة لدى البنوك
6,291,465	2,328,882		النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير
5,660,070	3,607,850		النقد والارصدة لدى البنوك في 31 مارس

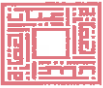
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي إجباري	احتياطي أسهم خزينة	إصدار أسهم	علاوة إصدار أسهم	رأس 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	
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	في 1 يناير 2019
556,079	151,640	404,439	-	404,439	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(140,598)	-	(140,598)	-	-	(140,598)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
415,481	151,640	263,841	-	404,439	(140,598)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
13,715	-	13,715	-	-	-	-	-	748	12,967	-	-	بيع أسهم خزينة
<b>94,918,220</b>	<b>23,094,290</b>	<b>71,823,930</b>	<b>6,128</b>	<b>5,024,116</b>	<b>(149,118)</b>	<b>4,557,967</b>	<b>5,742,162</b>	<b>48,540</b>	<b>(452,803)</b>	<b>15,482,708</b>	<b>41,564,230</b>	في 31 مارس 2019
85,327,932	19,228,975	66,098,957	6,128	(7,259,807)	(48,427)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	في 1 يناير 2018
-	-	-	-	(44,020)	44,020	-	-	-	-	-	-	تعديل للانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018
85,327,932	19,228,975	66,098,957	6,128	(7,303,827)	(4,407)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معاد إرجاعه)
81,115	126,070	(44,955)	-	(44,955)	-	-	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
(29,040)	-	(29,040)	-	(25,293)	(3,747)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
52,075	126,070	(73,995)	-	(70,248)	(3,747)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
<b>85,380,007</b>	<b>19,355,045</b>	<b>66,024,962</b>	<b>6,128</b>	<b>(7,374,075)</b>	<b>(8,154)</b>	<b>3,933,587</b>	<b>5,117,782</b>	<b>42,949</b>	<b>-</b>	<b>22,742,515</b>	<b>41,564,230</b>	في 31 مارس 2018

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

## 1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 5 مايو 2019.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 2 مايو 2019 البيانات المالية المجمع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة تم تسجيلها في دولة الكويت. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة في الإيضاح 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")، وهي أيضاً مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

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

## 2- أساس الأعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمع السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمع السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع تتوافق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

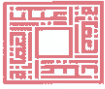
### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير"

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، فلم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدي في 1 يناير 2019. وبموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع تسجيل التأثير التراكمي للتطبيق المبدي للمعيار في تاريخ التطبيق المبدي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف بعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").





إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

### 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسلة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن المدينين والمدفوعات مقدماً والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى على التوالي.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للاعتراف والقياس بكافة عقود التأجير باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقال محددة ومبررات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

قامت المجموعة بالاعتراف بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما قامت المجموعة بتطبيق المبررات العملية في الحالات الآتية:

- تطبيق معدل خصم فردي لمحفظة عقود التأمين التي تجمعها سمات متماثلة،
- الاعتماد على تقييمها لعقود التأجير كملزمة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي،
- تطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير التي تنتهي مدتها خلال 12 شهر في تاريخ التطبيق المبدئي،
- استبعاد التكاليف المباشرة المبدئية من قياس الأصل المرتبط بحق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي،
- تطبيق الإدراك المتأخر لتحديد مدة عقد التأجير بالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات مد أو انتهاء عقد التأجير.

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي:

الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام

تعترف المجموعة بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ أن يصبح الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتخضع قيمة الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام لانخفاض القيمة.



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

### 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه سيتم ممارسته من قبل المجموعة، ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصرفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

ان تطبيق هذا المعيار لم يؤد الى أي تغيير مادي في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس له أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2019 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

4- ربحية (خسارة) السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم من حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة ربح مساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة الى أسهم عادية. اخذا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية (خسارة) الأسهم متماثلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019	
(44,955)	404,439	ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,300	407,736,728	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)
(0.1)	1.0	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

لم يتم اجراء عمليات تتضمن اسهم عادية بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ما قد يتطلب إعادة ادراج ربحية السهم.

5- عقارات استثمارية

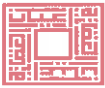
31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
71,495,215	71,495,215	84,182,577	كما في 1 يناير
-	234,869	100,740	نققات رأسمالية متكبدة للعقارات الاستثمارية
27,794	3,787,931	-	مشتريات
(57,604)	(57,604)	(2,754,000)	مستبعدات
-	8,722,166	-	التغير في القيمة العادلة
71,465,405	84,182,577	81,529,317	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,246,359	3,506,406	3,607,146	عقارات قيد التطوير
69,219,046	80,676,171	77,922,171	عقارات مطورة
71,465,405	84,182,577	81,529,317	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. ترى الإدارة أنه لم تحدث أي تغييرات جوهرية في القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019.

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية مدرجة بمبلغ 2,754,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 57,604 دينار كويتي، و31 مارس 2018: 57,604 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 3,170,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 63,460 دينار كويتي، و31 مارس 2018: 63,460 دينار كويتي). بلغ الربح الناتج من هذه المعاملة 416,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 5,856 دينار كويتي، و31 مارس 2018: 5,856 دينار كويتي).



إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

5- عقارات استثمارية (تنمة)

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 11,540,334 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 11,428,201 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 9,139,605 دينار كويتي) مقابل دائني توريق.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

6- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التأثير الملموس لهذه الافراد. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الام، وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

يعرض الجدول التالي اجمالي قيمة المعاملات التي ابرمتها المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 و 2018، والارصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 31 مارس 2019 و 31 ديسمبر 2018:

الشركة الأم الكبرى دينار كويتي		الشركات الزميلة دينار كويتي		اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي		الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	
31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018
996,930	13,723	290,029	1,314,587	1,300,682	1,208,665	1,314,587	1,208,665

بيان المركز المالي المرحلي المكثف  
المجمع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد محدد. لم يتم تقديم او استلا ضمانات مقابل الأرصدة المستحقة من أيا طرف ذي علاقة. كما في تاريخ المعلومات المالية، لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

بيان الأرباح او الخسائر المرحلي المكثف المجمع  
أتعاب إدارة

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	
31 مارس 2018	31 مارس 2019	31 مارس 2019	31 مارس 2018
1,200	2,718	2,718	1,200

موظفو الإدارة العليا

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
87,003	90,834
9,505	37,821
96,508	128,655

مكافأة موظفي الإدارة العليا:  
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 4 مارس 2019 اصدار مكافأة بمبلغ 44,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. وقد وافق المساهمون على هذا المقترح في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المؤرخ 2 مايو 2019.

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



AAYAN REAL ESTATE  
العقارات في الكويت

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

-7 تقارير 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:

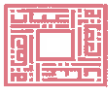
(أ) إدارة المشاريع والعقارات (ب) استثمارات (ج) تمويل عقاري

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 مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. إن معلومات تقارير القطاعات للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 و 2018 هي كما يلي:

المجموع		تمويل عقاري		استثمارات		إدارة المشاريع والعقارات		
31 مارس 2018	31 مارس 2019	31 مارس 2018	31 مارس 2019	31 مارس 2018	31 مارس 2019	31 مارس 2018	31 مارس 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
814,436	1,320,803	30,194	2,380	713,157	1,205,867	71,085	112,556	إيرادات القطاع
(361,369)	(311,652)	-	-	(314,854)	(257,017)	(46,515)	(54,635)	مصروفات القطاع
453,067	1,009,151	30,194	2,380	398,303	948,850	24,570	57,921	نتائج القطاع
(371,952)	(453,072)							مصروفات غير موزعة
81,115	556,079							ربح الفترة

يعرض الجدول التالي معلومات حول موجودات ومطلوبات قطاعات التشغيل للمجموعة كما في 31 مارس 2019 و 31 ديسمبر 2018 و 31 مارس 2018

المجموع	أخرى	تمويل عقاري	استثمارات	إدارة المشاريع والعقارات	موجودات القطاع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
112,451,088	95,819	72,435	110,125,044	2,157,790	31 مارس 2019
114,319,928	80,090	87,926	111,597,661	2,554,251	31 ديسمبر 2018 (مدققة)
106,401,086	67,240	979,832	102,398,232	2,955,782	31 مارس 2018
17,532,868	872,907	-	15,948,381	711,580	مطلوبات القطاع
19,830,904	1,016,863	-	17,714,189	1,099,852	31 مارس 2019
21,021,079	872,945	-	19,331,800	816,334	31 ديسمبر 2018 (مدققة)
					31 مارس 2018



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

8- التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 96,584 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018):  
162,086 دينار كويتي و31 مارس 2018: 24,236 دينار كويتي).

9- أسهم خزينة

	(مدققة) 31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
عدد أسهم الخزينة	8,117,382	7,891,382	
النسبة من رأس المال	1.95%	1.90%	
التكلفة - دينار كويتي	465,770	452,803	
القيمة السوقية - دينار كويتي	462,691	481,374	

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

10- الجمعية العمومية السنوية

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الام المنعقدة بتاريخ 2 مايو 2019 باعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 الى جانب الموافقة على مقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم.

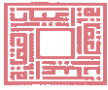
11- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة 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

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة
- المستوى 2: الأساليب الأخرى التي تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة معروضة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم المدخلات ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى المعلومات المعروضة في السوق.



إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليلاً للموجودات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي دينار كويتي	المنخلات الجوهرية غير المعروضة (المستوى 3) دينار كويتي	المنخلات الجوهرية المعروضة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنه في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
64,247	-	64,247	-
256,228	194,311	-	61,917
81,529,317	81,529,317	-	-
64,215	-	64,215	-
396,826	338,700	-	58,126
84,182,577	84,182,577	-	-
64,441	-	64,441	-
800,514	338,700	403,322	58,492
71,465,405	71,465,405	-	-
338,700	-	-	-
(144,389)	-	-	-
194,311	-	-	-

مطابقة قياس القيمة العادلة المتكرر لبنود المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

موجودات مالية مدرجة  
بالقيمة العادلة من  
خلال الإيرادات الشاملة  
الأخرى  
دينار كويتي

كما في 31 مارس 2019  
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى  
مشتريات / مبيعات (بالصافي)

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

خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 و 31 ديسمبر 2018، لم يتم إجراء أي مبيعات/ مشتريات أو إعادة قياس مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى رقم 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام اليات تقييم مناسبة. وقد تتضمن تلك الليات 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.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ المعلومات المالية حيث أن أغلب هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على حركة معدلات الربح السوقية.