

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



A'AYAN REAL ESTATE

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



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 30 سبتمبر 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 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 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 نبدى 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 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

1 نوفمبر 2020
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
				الإيرادات
5,777	560	1,466	-	إيرادات تمويل عقاري
2,243,725	1,703,322	668,078	621,388	إيرادات تأجير
110,695	129,031	50,123	48,333	أتعاب إدارة
606,479	193,000	-	193,000	5 ربح بيع عقارات استثمارية
589,364	(1,354,340)	332,463	(562,231)	حصة في نتائج شركات زميلة
(4,279)	-	-	-	خسارة من بيع شركة زميلة
				(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات
962	(786)	-	-	مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
704,556	31,093	4,912	22,243	الأرباح أو الخسائر
				إيرادات أخرى
4,257,279	701,880	1,057,042	322,733	
				المصروفات
(444,689)	(492,554)	(129,417)	(149,720)	تكاليف تمويل
(724,360)	(608,394)	(206,225)	(199,315)	تكاليف موظفين
(297,152)	(245,335)	(78,718)	(110,248)	مصروفات إدارية
(572,772)	(297,988)	(123,884)	(82,545)	مصروفات تشغيل أخرى
-	(265,175)	-	(77,921)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني
				مستأجرين
(2,038,973)	(1,909,446)	(538,244)	(619,749)	
2,218,306	(1,207,566)	518,798	(297,016)	(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(11,446)	-	(514)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(46,042)	-	(8,502)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,523)	-	(76)	-	الزكاة
-	(4,767)	-	(2,620)	ضرائب من شركات تابعة
2,148,295	(1,212,333)	509,706	(299,636)	(خسارة) ربح الفترة
				الخاص بـ:
1,760,811	(1,433,309)	377,786	(400,788)	مساهمي الشركة الأم
387,484	220,976	131,920	101,152	الحصص غير المسيطرة
2,148,295	(1,212,333)	509,706	(299,636)	(خسارة) ربح الفترة
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية
4.5 فلس	(3.5) فلس	1 فلس	(1.0) فلس	4 والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 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 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,148,295	(1,212,333)	509,706	(299,636)
(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			
(138,660)	68,937	(1,822)	15,850
خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة			
فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية			
(6,128)	-	-	-
(144,788)	68,937	(1,822)	15,850
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة			
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
1,616,023	(1,364,372)	375,964	(384,938)
387,484	220,976	131,920	101,152
2,003,507	(1,143,396)	507,884	(283,786)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2020

30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي (مدققة)	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
42,189	36,834	24,743	ممتلكات ومعدات
8,836,836	9,440,697	8,086,357	استثمار في شركات زميلة
81,664,837	82,297,890	80,883,284	5 عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
258,166	298,653	1,059,177	
54,183	54,455	53,669	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>90,856,211</u>	<u>92,128,529</u>	<u>90,107,230</u>	
			موجودات متداولة
14,382,874	14,381,814	14,381,814	عقارات للمتاجرة
40,106	23,241	-	مديون تمويل عقاري
1,944,682	1,964,908	1,427,930	مديون ومدفوعات مقدما
240,804	290,649	-	6 مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
5,383,381	2,849,606	3,382,108	نقد وارصدة لدى البنوك
<u>21,991,847</u>	<u>19,510,218</u>	<u>19,191,852</u>	
<u>112,848,058</u>	<u>111,638,747</u>	<u>109,299,082</u>	مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	41,564,230	راس المال
15,482,708	15,482,708	15,482,708	علاوة إصدار اسهم
(813,553)	(1,351,564)	(80,793)	اسهم خزينة
56,588	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
(147,180)	(106,693)	(37,756)	احتياطي القيمة العادلة
4,341,733	4,250,716	1,541,677	ارباح مرحلة
<u>70,784,655</u>	<u>70,654,079</u>	<u>69,284,748</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
21,955,155	21,783,144	21,803,874	الحصص غير المسيطرة
<u>92,739,810</u>	<u>92,437,223</u>	<u>91,088,622</u>	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
435,597	450,802	469,230	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,329,906	6,553,906	6,598,700	دائنو تورق
<u>7,765,503</u>	<u>7,004,708</u>	<u>7,067,930</u>	
			مطلوبات متداولة
7,004,520	6,035,642	5,671,692	دائنون تجاريون وارصدة دائنة اخرى
-	-	9,778	6 مبالغ مستحقة إلى اطراف ذات علاقة
5,338,225	6,161,174	5,461,060	دائنو تورق
<u>12,342,745</u>	<u>12,196,816</u>	<u>11,142,530</u>	
<u>20,108,248</u>	<u>19,201,524</u>	<u>18,210,460</u>	إجمالي المطلوبات
<u>112,848,058</u>	<u>111,638,747</u>	<u>109,299,082</u>	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي 2020

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2019	2020	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,218,306	(1,207,566)	
15,939	12,091	
(606,479)	(193,000)	5
(589,364)	1,354,340	
4,279	-	
(962)	786	
444,689	492,554	
78,084	56,580	
-	265,000	
1,564,492	780,785	
47,820	23,416	
(165,277)	2,062	
126,556	(143,422)	
(1,368,655)	(304,692)	
-	9,778	
204,936	367,927	
(66,347)	(38,152)	
(12,208)	(56,626)	
(24,519)	(8,141)	
-	(23,161)	
-	12,225	12
101,862	254,072	
(19,597)	-	
(236,260)	(192,394)	5
4,246,000	1,800,000	5
315,000	-	
10,994	-	
(451,119)	(4,959)	
112,132	-	
3,977,150	1,602,647	
(9,829,094)	(1,707,115)	
10,522,665	800,377	
(1,067,179)	-	
(142,047)	(200,246)	
(508,858)	(217,233)	
(1,024,513)	(1,324,217)	
3,054,499	532,502	
2,328,882	2,849,606	
5,383,381	3,382,108	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 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 سبتمبر 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
المجموع دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال 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
(1,212,333)	220,976	(1,433,309)	-	(1,433,309)	-	-	-	-	-	-	-
68,937	-	68,937	-	-	68,937	-	-	-	-	-	-
(1,143,396)	220,976	(1,364,372)	-	(1,433,309)	68,937	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(1,275,730)	-	-	-	-	1,275,730	-	-
(200,246) (4,959)	(200,246) -	- (4,959)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (4,959)	- -	- -
91,088,622	21,803,874	69,284,748	-	1,541,677	(37,756)	4,781,853	5,966,048	66,781	(80,793)	15,482,708	41,564,230
94,489,024 2,148,295	22,942,650 387,484	71,546,374 1,760,811	6,128 -	4,619,677 1,760,811	(8,520) -	4,557,967 -	5,742,162 -	47,792 -	(465,770) -	15,482,708 -	41,564,230 -
(144,788)	-	(144,788)	(6,128)	-	(138,660)	-	-	-	-	-	-
2,003,507	387,484	1,616,023	(6,128)	1,760,811	(138,660)	-	-	-	-	-	-
(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	-	-	-	-	-	-
(1,374,979) (451,119) 112,132	(1,374,979) -	- (451,119) 112,132	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (451,119) 103,336	- -	- -
92,739,810	21,955,155	70,784,655	-	4,341,733	(147,180)	4,557,967	5,742,162	56,588	(813,553)	15,482,708	41,564,230

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 أكتوبر 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.

في 13 أكتوبر 2020 واستناداً إلى الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة جدول الدين في 19 أغسطس 2020، قامت شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (يشار إليها هنا فيما بعد بـ "الشركة الأم الكبرى") بالتوصل إلى اتفاق تسوية مع بعض الدائنين بتحويل الحصص بشكل جوهري في كافة المخاطر والمزايا لشركة توازن القابضة ش.م.ك. (قابضة)، وبالتالي التخلي عن السيطرة في الشركة الأم.

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 الأعداد

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

تعرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً 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

3.1 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة والتي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. عندما تتعلق المنحة بأصل، فيتم تسجيلها كإيرادات مقابل مبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تتسلم المجموعة المنح لموجودات غير نقدية، فيتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغها الاسمية وإدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بناء على نموذج الاستهلاك لمزايا الأصل ذي الصلة على أفساط سنوية متساوية.

3.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة 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.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

3.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

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".

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.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. نظرًا لكونها مبرراً عملياً قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يُطبق التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل سعر الفائدة الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل سعر الفائدة الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالات عدم تيقن بشأن توقيت و / أو قيمة التدفقات النقدية القائمة على سعر الفائدة الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

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

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

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.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2019	2020	2019	2020
(معاد إدراجها)	(معاد إدراجها)	(معاد إدراجها)	(معاد إدراجها)
1,760,811	(1,433,309)	377,786	(400,788)
(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)			
387,999,684	404,400,096	387,773,808	404,343,709
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*			
4.5	(3.5)	1	(1.0)
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)			

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات 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، والتي تتطلب إعادة إدراج (خسارة) ربحية الأسهم.

تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخففة للفترة السابقة لغرض المحاسبة عن التغير في المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في تاريخ توزيع أسهم الخزينة (إيضاح 10).

5- عقارات استثمارية

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
84,182,577	84,182,577	82,297,890
236,260	356,102	192,394
885,521	2,022,327	-
(3,639,521)	(3,639,521)	(1,607,000)
-	(623,595)	-
81,664,837	82,297,890	80,883,284
كما في 1 يناير نفقات رأسمالية متكبدة للعقارات الاستثمارية إضافات* مستبعدات** التغير في القيمة العادلة		

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,710,666	3,968,354	2,547,548
77,954,171	78,329,536	78,335,736
81,664,837	82,297,890	80,883,284
عقارات قيد التطوير عقارات مطورة		

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

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

5- عقارات استثمارية (تتمة)

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

في الفترة الحالية، ونتيجة لتفشي فيروس كوفيد-19 مؤخرًا، تقر الإدارة بوجود عدم تيقن متزايد بشأن عوامل المدخلات المتعلقة بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بما في ذلك معدلات الرسملة ومعدلات الخصم، بسبب ضعف المعاملات السوقية منذ أوائل مارس 2020. وضعت الإدارة افتراضات عامة لتحديد حساسية التدفقات النقدية بناءً 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. بناءً 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 التدفقات النقدية وآليات التقييم في الفترات المستقبلية مع تفهم المعلومات الجديدة التي تتعلق بالجائحة، بما في ذلك التأثير المستمر على المستأجرين وتطور القيود الحكومية والقيود على السفر.

* خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019، قامت المجموعة بحيازة عقارات مطورة بمبلغ 885,521 دينار كويتي والتي تم مقابلها سداد المبلغ مقدماً خلال السنة السابقة.

** خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 1,607,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,639,521 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: 3,639,521 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,246,000 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: 4,246,000 دينار كويتي). بلغ الربح الناتج من هذه المعاملة مبلغ 193,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 606,479 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: 606,479 دينار كويتي).

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 13,818,188 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 13,549,055 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 11,643,854 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني تورك.

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

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 مالكين 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:

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة	
30 سبتمبر 2019	30 سبتمبر 2020	أطراف أخرى ذات علاقة	30 سبتمبر 2019	30 سبتمبر 2020	أطراف أخرى ذات علاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
12,709	14,228	14,228	4,119	6,111	6,111
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
240,804	290,649	(9,778)	13,723	(23,501)	

بيان الأرباح أو الخسائر

أتعاب إدارة

بيان المركز المالي

مبالغ مستحقة (إلى) / من أطراف ذات علاقة

6- إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

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 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (30 سبتمبر 2019: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به الطرف ذي علاقة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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 للتسعة أشهر المنتهية في		قيمة المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2019	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2019	30 سبتمبر 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
96,804	94,726	114,821	256,861	270,143	79,093	87,955	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
257,762	266,451	272,340	55,965	34,741	8,689	11,831	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
354,566	361,177	387,161	321,826	304,884	87,782	99,786	

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 سبتمبر 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 معلومات عن الإيرادات والأرباح الخاصة بالقطاعات التشغيلية لدى المجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 و 2019 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	غير موزع دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
					كما في 30 سبتمبر 2020
109,299,082	60,818	-	106,677,603	2,560,661	الموجودات
18,210,460	729,904	-	16,896,839	583,717	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
					التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020
701,880	-	560	528,630	172,690	إيرادات القطاع
(1,212,333)	(826,954)	560	(392,952)	7,013	ربح (خسارة) القطاع
12,091	442	-	11,649	-	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 سبتمبر 2020

7- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزع دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
كما في 30 سبتمبر 2019					
112,848,058	72,395	40,106	110,506,085	2,229,472	الموجودات
20,108,248	841,092	-	18,674,273	592,883	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019					
4,257,279	-	594,079	3,375,474	287,726	إيرادات القطاع
2,148,295	(976,934)	594,079	2,388,636	142,514	ربح (خسارة) القطاع
15,939	972	-	14,967	-	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)

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

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

8- التزامات ومطلوبات محتملة

8.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,128,392 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 168,997 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 232,908 دينار كويتي).

8.2 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2020، قدم المصرفيون التابعين للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 35,900 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 85,900 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 85,900 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها مطلوبات جوهرية.

9- أسهم خزينة

	(مدققة)		
	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	13,506,700	20,907,682	1,249,702
النسبة من رأس المال	3.25%	5.03%	0.6%
التكلفة - (دينار كويتي)	813,553	1,351,564	80,793
القيمة السوقية - (دينار كويتي)	864,429	1,528,352	73,358

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 وافقت 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 سداه 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 للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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 سبتمبر 2020

53,669	-	53,669	-
1,059,177	1,002,324	-	56,853
80,883,284	-	80,883,284	-

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عقارات استثمارية

كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة)

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

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عقارات استثمارية

كما في 30 سبتمبر 2019

54,183	-	54,183	-
258,166	194,311	-	63,855
81,664,837	-	81,664,837	-

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عقارات استثمارية

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

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

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

أسهم غير مدرجة		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
338,700	338,700	237,826
(144,389)	(100,874)	72,911
-	-	691,587
194,311	237,826	1,002,324

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 للأدوات المالية 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- المنح الحكومية

في محاولة لتفادي تأثير وباء كوفيد-19، أصدرت حكومة دولة الكويت مجموعة من التدابير لمساعدة شركات القطاع الخاص. تتضمن تلك التدابير تقديم دعم حكومي للعمالة الوطنية العاملة في القطاع الخاص لفترة تصل إلى 6 أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال الفترة، استلمت الشركة الأم دعم مالي بمبلغ 12,225 دينار كويتي، وتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن الدعم الحكومي"، وتم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر تحت بند "إيرادات أخرى".

13- 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 1,703,322 دينار كويتي للتسعة أشهر بنسبة 24% على التوالي، ونسبة 24% على مدار السنة نظراً لتراجع معدل الإشغال وامتيازات الإيجار المقدمة إلى المستأجرين والتدابير الحكومية المتخذة لإغلاق المراكز التجارية والعقارات التجارية مؤقتاً.
- ◀ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للتسعة أشهر الأولى من عام 2020 بإجمالي مبلغ 265,000 دينار كويتي.
- ◀ خسارة الفترة بمبلغ 1,213,333 دينار كويتي بانخفاض بنسبة 168% على التوالي، 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.

وحسب مدة استمرار أزمة 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 به في هذه المرحلة.

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

13.1 إدارة المخاطر

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

تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

13.1 إدارة المخاطر (تتمة)

13.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة تفشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك ومديني المستأجرين. وبينما يتعرض النقد والأرصدة لدى البنوك لمتطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، فقد قررت الإدارة أن خسائر الانخفاض في القيمة المحددة على النقد والأرصدة 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.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن الأرصدة التجارية المدينة ومديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل / مستأجر. تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبية المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، 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 بمديني 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.

13.1.2 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 بمركز 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 تأثيراً سلبياً كبيراً 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 بما يزيد عن التدفقات النقدية المتوقعة على المطلوبات المالية.

13.2 استخدام التقديرات والافتراضات

تستند افتراضات وتقديرات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم التيقن بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والعمالة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، إلى جانب التقلبات في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات. 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 المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهريّة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التالية:

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

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، 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 المجمعة. 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 سلبياً. 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.

13- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

13.2 استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

مدينو 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 المجمعة اللاحقة.

13.3 مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييم لمدى قدراتها على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التيقن حول الوضع في المستقبل. وقد تم إعداد التوقعات بحيث تشمل الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة. من المحتمل أن يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور والتصاعد، إلا أنه في الوقت الحالي، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي دون أي تأثير أو تغيير جوهري في قدرتها على الاستمرار منذ 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، فقد تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بورة ملائمة على أساس مبدأ الاستمرارية.

حدث لاحق

14

في 8 أكتوبر 2020، حصلت المجموعة على تسهيلات ائتمانية جديدة تعادل مبلغ 3.72 مليون دينار كويتي. سيتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل حصة ملكية المجموعة في تأسيس شركة الحدائق العقارية شركة محدودة المسؤولية، والتي تقع ويتم تأسيسها في دولة الكويت برأسمال قدره 17.5 مليون دينار كويتي. حيث تعادل مساهمة المجموعة منها نسبة 25%.

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 وعمالنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي تتصل بعملائنا 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 واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.