

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
31 مارس 2021



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

العيان 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 31 مارس 2021 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 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. 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 نبتدي رأياً يتعلّق 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 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 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 الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

وليد عبدالله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمي وشركاهم

9 مايو 2021  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2020	2021	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
504	-	
698,843	664,939	
50,759	47,040	
(228,645)	(477,562)	
5,146	29,062	
-	81,505	
526,607	344,984	
(174,833)	(182,952)	
(200,738)	(201,652)	
(65,219)	(96,590)	
(150,276)	(92,028)	
(88,677)	-	
(679,743)	(573,222)	
(153,136)	(228,238)	
(1,813)	(2,988)	
(154,949)	(231,226)	
(247,503)	(371,954)	
92,554	140,728	
(154,949)	(231,226)	
(0.6) فلس	(0.9) فلس	4

### الإيرادات

إيرادات تمويل عقاري

إيرادات تأجير

أتعاب إدارة

حصة في نتائج شركات زميلة

إيرادات أخرى

إيرادات توزيعات أرباح

### المصروفات

تكاليف تمويل

تكاليف موظفين

مصروفات إدارية

مصروفات تشغيل أخرى

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري

### الخسارة قبل الضرائب

ضرائب من شركات تابعة

### خسارة الفترة

### الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

### خسارة الفترة

خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
(154,949)	(231,226)
(56,683)	(35,610)
(56,683)	(35,610)
(211,632)	(266,836)
(304,186)	(407,564)
92,554	140,728
(211,632)	(266,836)

خسارة الفترة

خسائر شاملة أخرى:

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

خسائر شاملة أخرى للفترة

اجمالي الخسائر الشاملة للفترة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم  
الحصص غير المسيطرة

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 31 مارس 2021

31 مارس 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2021 دينار كويتي	إيضاحات
			<b>الموجودات</b>
			موجودات غير متداولة
32,300	22,841	20,559	ممتلكات ومعدات
9,212,052	10,312,485	9,834,923	استثمار في شركات زميلة
82,415,416	76,679,897	76,917,717	5 عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
241,970	1,352,487	1,316,877	
54,455	53,733	53,733	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>91,956,193</u>	<u>88,421,443</u>	<u>88,143,809</u>	
			<b>موجودات متداولة</b>
14,381,814	6,500,927	6,500,927	عقارات للمتاجرة
5,892	-	-	مدينون وتمويل عقاري
1,945,952	559,078	597,155	مدينون ومدفوعات مقدماً
266,898	15,372	15,450	6 مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,928,283	2,955,606	3,106,803	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>18,528,839</u>	<u>10,030,983</u>	<u>10,220,335</u>	
<u>110,485,032</u>	<u>98,452,426</u>	<u>98,364,144</u>	<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
41,564,230	41,564,230	41,564,230	رأس المال
15,482,708	15,482,708	15,482,708	علاوة إصدار أسهم
(1,356,523)	(80,793)	(81,838)	أسهم خزينة
66,781	66,781	67,837	احتياطي أسهم خزينة
5,966,048	5,966,048	5,966,048	احتياطي إجباري
4,781,853	4,781,853	4,781,853	احتياطي عام
(163,376)	(82,733)	(118,343)	احتياطي القيمة العادلة
4,003,213	(8,626,524)	(8,998,478)	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
<u>70,344,934</u>	<u>59,071,570</u>	<u>58,664,017</u>	<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
21,675,452	20,333,130	20,473,858	الحصص غير المسيطرة
<u>92,020,386</u>	<u>79,404,700</u>	<u>79,137,875</u>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
457,720	484,141	442,058	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,774,098	10,276,312	10,247,900	دائنو تورق
<u>6,231,818</u>	<u>10,760,453</u>	<u>10,689,958</u>	
			<b>مطلوبات متداولة</b>
6,053,486	2,738,089	2,435,898	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
6,179,342	5,549,184	6,100,413	دائنو تورق
<u>12,232,828</u>	<u>8,287,273</u>	<u>8,536,311</u>	
<u>18,464,646</u>	<u>19,047,726</u>	<u>19,226,269</u>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>110,485,032</u>	<u>98,452,426</u>	<u>98,364,144</u>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إبراهيم 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 31 مارس 2021

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
(153,136)	(228,238)	<b>أنشطة التشغيل</b>
		الخسارة قبل الضرائب
		تعديلات غير نقدية لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
4,534	2,282	استهلاك ممتلكات ومعدات
228,645	477,562	حصة في نتائج شركات زميلة
174,833	182,952	تكاليف تمويل
14,773	11,942	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
88,677	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
358,326	446,500	
		<b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>
17,524	-	مدينو تمويل عقاري
23,751	(78)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(69,896)	(38,077)	مدينون ومدفوعات مقدما
8,321	(314,954)	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
338,026	93,391	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(7,855)	(54,025)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
330,171	39,366	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
		<b>أنشطة الاستثمار</b>
(117,526)	(237,820)	5 نفقات رأسمالية منكبة لعقارات استثمارية
(4,959)	(9,811)	شراء أسهم خزينة
-	9,822	متحصلات من بيع أسهم خزينة
(122,485)	(237,809)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
		<b>أنشطة التمويل</b>
(809,536)	(951,705)	سداد دائني توريق
-	1,500,000	متحصلات من دائني توريق
(200,246)	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(119,227)	(198,655)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,129,009)	349,640	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>
(921,323)	151,197	<b>صافي الزيادة (النقص) في النقد والارصدة لدى البنوك</b>
2,849,606	2,955,606	النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير
1,928,283	3,106,803	<b>النقد والارصدة لدى البنوك في 31 مارس</b>

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 31 مارس 2021

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	(خسائر متراكمة) / 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	
79,404,700	20,333,130	59,071,570	(8,626,524)	(82,733)	4,781,853	5,966,048	66,781	(80,793)	15,482,708	41,564,230	كما في 1 يناير 2021
(231,226)	140,728	(371,954)	(371,954)	-	-	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
(35,610)	-	(35,610)	-	(35,610)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
(266,836)	140,728	(407,564)	(371,954)	(35,610)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(9,811)	-	(9,811)	-	-	-	-	-	(9,811)	-	-	شراء أسهم خزينة
9,822	-	9,822	-	-	-	-	1,056	8,766	-	-	بيع أسهم خزينة
79,137,875	20,473,858	58,664,017	(8,998,478)	(118,343)	4,781,853	5,966,048	67,837	(81,838)	15,482,708	41,564,230	في 31 مارس 2021
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
(154,949)	92,554	(247,503)	(247,503)	-	-	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح الفترة
(56,683)	-	(56,683)	-	(56,683)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
(211,632)	92,554	(304,186)	(247,503)	(56,683)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
(200,246)	(200,246)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(4,959)	-	(4,959)	-	-	-	-	-	(4,959)	-	-	شراء أسهم خزينة
92,020,386	21,675,452	70,344,934	4,003,213	(163,376)	4,781,853	5,966,048	66,781	(1,356,523)	15,482,708	41,564,230	في 31 مارس 2020

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

### 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") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 مايو 2021.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 في الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 29 أبريل 2021.

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 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 للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مواصلة عملياتها التشغيلية على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم ثيقن مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول هذا الافتراض. كما افترضت الإدارة بأنه يوجد توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، بما لا يقل عن 12 شهر من تاريخ نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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 2020.

### 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

#### 3.1 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 2020 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2021 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تتعلق بالتأثيرات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة عندما يتم استبدال معدل (الإيبور) المعروف فيما بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر.

تتضمن التعديلات المبررات العملية التالية:

- ◀ مبرر عملي يستلزم تغييرات تعاقدية أو تغييرات على التدفقات النقدية التي تكون مطلوبة بصورة مباشرة لعملية الإصلاح، والتي يتم معاملتها كتغييرات في سعر الفائدة المتغيرة، بما يكافئ الحركة في سعر الفائدة السوقية.
- ◀ تغييرات في فترة السماح والتي يتعين إجراؤها بموجب متطلبات إصلاح معدل الإيبور لتحوط التصنيفات وتحوط الوثائق دون توقف علاقة التحوط.
- ◀ تقديم إعفاء مؤقت للشركات من استيفاء المتطلبات التي يتم تحديدها بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة التي تحمل معدل فائدة خالي تقريباً من المخاطر كتحوط لبند المخاطر.



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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

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

#### 3.1 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت سارية.

### 4- ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الخسارة الخاصة بمساهمي 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2020	2021	
(247,503)	(371,954)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
410,988,337	409,073,014	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*
(0.6)	(0.9)	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 المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والتي تتطلب إعادة إدراج خسارة الأسهم.

### 5- عقارات استثمارية

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
82,297,890	82,297,890	76,679,897	كما في 1 يناير
117,526	340,154	237,820	نفقات رأسمالية منكبدة للعقارات الاستثمارية
-	(1,607,000)	-	مستبعدات
-	(4,351,147)	-	التغير في القيمة العادلة
82,415,416	76,679,897	76,917,717	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,079,680	2,858,000	3,095,820	عقارات قيد التطوير
78,335,736	73,821,897	73,821,897	عقارات مطورة
82,415,416	76,679,897	76,917,717	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

### 5- عقارات استثمارية (تتمة)

تم تسجيل عقار استثماري معين للمجموعة تبلغ قيمته الدفترية 21,216,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 21,216,000 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 22,652,323 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 16,713,698 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 13,066,940 دينار كويتي و 31 مارس 2020: 13,660,381 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني تورق.

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 (الشركات الزميلة والمساهمون الرئيسيون، وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولون التنفيذيون للشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى 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:

الثلاثة أشهر المنتهية في

أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	31 مارس 2021 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
--	--------------------------------	--------------------------------

#### بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع لأتعاب إدارة

5,560 5,210 5,210

الشركات الزميلة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
-----------------------------------	--	--------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

#### بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

266,898 15,372 15,450 1,727 13,723 مبالغ مستحقة 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 للفترة المنتهية في 31 مارس 2021، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 مارس 2020: 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 31 مارس 2021

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 للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في

قيمة المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس 2020	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	31 مارس 2020	31 مارس 2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
105,824	101,911	105,405	89,618	89,803
275,391	282,230	288,660	8,940	6,430
381,215	384,141	394,065	98,558	96,233

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لم يوصي مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 25 مارس 2021 بأية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ 29 أبريل 2021 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 31 مارس 2021

### 7- معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات ذات الصلة وتقييم أداء هذه القطاعات.

تتنظم المجموعة 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 التي يتم إعداد التقارير حولها. تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. 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 وتتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرةً بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات للفترة المنتهية في 31 مارس 2021 و31 مارس 2020 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزع دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	كما في 31 مارس 2021
98,364,144	79,889	-	95,181,161	3,103,094	الموجودات
19,226,269	735,217	-	17,913,041	578,011	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
344,984	-	-	277,573	67,411	الإيرادات القطاع الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021
(231,226)	(316,053)	-	70,459	14,368	ربح (خسارة) القطاع
2,282	2,282	-	-	-	استهلاك

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2021

7- معلومات القطاعات (تتمة)

كما في 31 مارس 2020

المجموع دينار كويتي	غير موزع دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
110,485,032	73,480	5,892	106,343,262	4,062,398	الموجودات
18,464,646	933,632	-	16,953,211	577,803	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020					
526,607	-	504	350,484	175,619	إيرادات القطاع
(154,949)	(266,514)	504	(14,798)	125,859	ربح (خسارة) القطاع
4,534	4,534	-	-	-	استهلاك
كما في 31 ديسمبر 2020 (مدقق)					
98,452,426	46,861	-	95,489,647	2,915,918	الموجودات
19,047,726	723,052	-	17,767,727	556,947	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 31 مارس 2021

### 8- التزامات ومطلوبات محتملة

#### 8.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 745,538 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 981,008 دينار كويتي و31 مارس 2020: 82,158 دينار كويتي).

#### 8.2 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2021، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 85,900 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 85,900 دينار كويتي و31 مارس 2020: 55,000 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها مطلوبات جوهرية.

### 9- أسهم خزينة

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2020	31 مارس 2021	
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	1,249,702	1,249,702	1,249,702
النسبة من رأس المال	0.3%	0.3%	0.3%
التكلفة - (دينار كويتي)	80,793	81,838	81,838
القيمة السوقية - (دينار كويتي)	74,232	87,479	87,479

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

### 10- قرارات اجتماع الجمعية العمومية السنوية

◀ وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 29 أبريل 2021 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وتوصية مجلس الإدارة بإطفاء الخسائر المتراكمة لدى المجموعة بمبلغ 8,626,524 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 عن طريق استغلال رصيد الاحتياطي العام بمبلغ 4,781,853 دينار كويتي وجزء من علاوة إصدار الأسهم لدى المجموعة بمبلغ 3,844,671 دينار كويتي. لم يتم الإعلان عن أية توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

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

### 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.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)  
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

### 11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

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 دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعنونة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
<b>كما في 31 مارس 2021</b>			
53,733	-	53,733	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
1,316,877	1,260,933	-	55,944
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
76,917,717	-	76,917,717	-
عقارات استثمارية			
<b>كما في 31 ديسمبر 2020 (مدققة)</b>			
53,733	-	53,733	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
1,352,487	1,304,441	-	48,046
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
76,679,897	-	76,679,897	-
عقارات استثمارية			
<b>كما في 31 مارس 2020</b>			
54,455	-	54,455	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
241,970	186,647	-	55,323
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
82,415,416	-	82,415,416	-
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		
31 مارس 2021 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي
1,304,441	237,826	237,826
(43,508)	36,741	(51,179)
-	1,029,874	-
<b>1,260,933</b>	<b>1,304,441</b>	<b>186,647</b>

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)

إن أساليب ومدخلات التقييم المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، في ظروف معينة، باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن افتراضات غير مؤيدة بأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تعتمد على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة غياب السوق النشط، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل المركز المالي للشركة المستثمر فيها ونتائجها وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة لتغير مستويات المعايير غير الملحوظة، والتي يعتبر تقييمها أمراً تقديرياً. توصلت الإدارة بناءً على تقييمها إلى أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى قد يكون جوهرياً في حالة حدوث تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المنصفة ضمن المستوى 3 بنسبة 5%.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرياً عن قيمتها العادلة حيث أن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على الحركة في معدلات الربح بالسوق.

12- تأثير تفشي كوفيد-19

لا تزال جائحة كوفيد-19 مستمرة في الانتشار عبر عدة مناطق جغرافية على مستوى العالم مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية وأدى ذلك إلى حالات عدم تيقن جوهرياً في البيئة الاقتصادية العالمية. وقامت الجهات الحكومية في جميع أنحاء العالم باتخاذ تدابير مكثفة للحد من العواقب السلبية الناتجة عن تلك الجائحة.

كانت تأثيرات جائحة كوفيد-19 جوهرياً على البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. مقارنة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تتعرض المجموعة لأي تأثير سلبي جوهري آخر على عملياتها التشغيلية خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2021. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال القيم الدفترية للموجودات حساسة للتقلبات في الأسواق. ولا يزال تأثير حالة عدم التيقن بدرجة كبيرة من البيئة الاقتصادية أمراً تقديرياً وبالتالي سوف تستمر المجموعة في إعادة تقييم مركزها والتأثير المتعلق به على أساس منتظم.