

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
31 مارس 2020



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 2020 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 للمعيار الدولي للتقارير المالية 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

16 أغسطس 2020
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,380	504		الإيرادات
814,738	698,843		إيرادات تمويل عقاري
29,808	50,759		إيرادات تأجير
416,000	-	5	اتعاب إدارة
(79,110)	(228,645)		ربح بيع عقارات استثمارية
(4,279)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
32	-		خسارة من بيع شركات زميلة
84,246	5,321		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,263,815	526,782		إيرادات أخرى
(165,303)	(174,833)		المصروفات
(255,715)	(200,738)		تكاليف تمويل
(109,634)	(65,219)		تكاليف موظفين
(155,135)	(150,276)		مصروفات إدارية
-	(88,852)		مصروفات تشغيل أخرى
(685,787)	(679,918)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على ذمم مستأجرين
578,028	(153,136)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(4,744)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,724)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(5,481)	-		الزكاة
-	(1,813)		ضرائب من شركات تابعة
556,079	(154,949)		(خسارة) ربح الفترة
404,439	(247,503)		الخاص بـ:
151,640	92,554		مساهمي الشركة الأم
556,079	(154,949)		الحصص غير المسيطرة
1.0 فلس	(0.6) فلس	4	(خسارة) ربح الفترة
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 31 مارس 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
556,079	(154,949)	(خسارة) 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
(140,598)	(56,683)	
(140,598)	(56,683)	خسائر شاملة أخرى للفترة
415,481	(211,632)	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة
		الخاص بـ:
263,841	(304,186)	مساهمي الشركة الأم
151,640	92,554	الحصص غير المسيطرة
415,481	(211,632)	

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2020

31 مارس 2019 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
34,430	36,834	32,300	ممتلكات ومعدات
8,168,362	9,440,697	9,212,052	استثمار في شركات زميلة
81,529,317	82,297,890	82,415,416	عقارات استثمارية
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
256,228	298,653	241,970	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,247	54,455	54,455	مدينو تمويل عقاري
5,572	-	-	
<u>90,058,156</u>	<u>92,128,529</u>	<u>91,956,193</u>	
			موجودات متداولة
14,382,874	14,381,814	14,381,814	عقارات للمتاجرة
66,863	23,241	5,892	مدينو تمويل عقاري
2,977,315	1,964,908	1,945,952	مدينون ومدفوعات مقدما
1,300,682	290,649	266,898	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
3,607,850	2,849,606	1,928,283	نقد وارصدة لدى البنوك
<u>22,335,584</u>	<u>19,510,218</u>	<u>18,528,839</u>	
<u>112,393,740</u>	<u>111,638,747</u>	<u>110,485,032</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
(452,803)	(1,351,564)	(1,356,523)	اسهم خزينة
48,540	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
(149,118)	(106,693)	(163,376)	احتياطي القيمة العادلة
5,024,116	4,250,716	4,003,213	ارباح مرحلة
6,128	-	-	احتياطي تحويل عملات اجنبية
<u>71,823,930</u>	<u>70,654,079</u>	<u>70,344,934</u>	
23,094,290	21,783,144	21,675,452	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
<u>94,918,220</u>	<u>92,437,223</u>	<u>92,020,386</u>	الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
466,418	450,802	457,720	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,032,623	6,553,906	5,774,098	داننو تورق
<u>6,499,041</u>	<u>7,004,708</u>	<u>6,231,818</u>	
			مطلوبات متداولة
6,800,579	6,035,642	6,053,486	داننون تجاريون واصدة داننة اخرى
4,175,900	6,161,174	6,179,342	داننو تورق
<u>10,976,479</u>	<u>12,196,816</u>	<u>12,232,828</u>	
<u>17,475,520</u>	<u>19,201,524</u>	<u>18,464,646</u>	
<u>112,393,740</u>	<u>111,638,747</u>	<u>110,485,032</u>	إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ادب
2020
8 13
إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 2020

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2019	2020	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
578,028	(153,136)		أنشطة التشغيل
			(الخسارة) الربح قبل الضرائب
			تعديلات غير نقدية لمطابقة (الخسارة) الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
			استهلاك
4,613	4,534		ربح بيع عقارات استثمارية
(416,000)	-	5	حصة في نتائج شركات زميلة
79,110	228,645		خسارة من بيع شركة زميلة
4,279	-		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(32)	-		تكاليف تمويل
165,303	174,833		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
50,719	14,773		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	88,852		رد خسائر انخفاض في القيمة
-	(175)		
466,020	358,326		
			التعديلات على رأس المال العامل:
15,491	17,524		مدينو تمويل عقاري
13,905	23,751		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(20,556)	(69,896)		مدينون ومدفوعات مقدما
(560,955)	8,321		دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
(86,095)	338,026		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات
(8,161)	(7,855)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(94,256)	330,171		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(512)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(100,740)	(117,526)	5	مصرفوات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
3,170,000	-	5	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
315,000	-		متحصلات من بيع شركة زميلة
-	(4,959)		شراء أسهم خزينة
13,715	-		متحصلات من بيع أسهم خزينة
3,397,463	(122,485)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(2,476,902)	(809,536)		سداد دائني توريق
623,505	-		متحصلات من دائني توريق
-	(200,246)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(170,842)	(119,227)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,024,239)	(1,129,009)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,278,968	(921,323)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك
2,328,882	2,849,606		النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير
3,607,850	1,928,283		النقد والارصدة لدى البنوك في 31 مارس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 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 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
المجموع	الحصص	الإجمالي	احتياطي تحويل	ارباح	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	أصل	علاوة	رأس
دينار كويتي	غير المسيطرة	الفرعي	عملات أجنبية	مرحلة	القيمة العادلة	عام	إجباري	أسهم خزينة	أسهم خزينة	إصدار أسهم	المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
92,437,223	21,783,144	70,654,079	-	4,250,716	(106,693)	4,781,853	5,966,048	66,781	(1,351,564)	15,482,708	41,564,230
(154,949)	92,554	(247,503)	-	(247,503)		-	-	-	-	-	-
(56,683)	-	(56,683)	-	-	(56,683)	-	-	-	-	-	-
(211,632)	92,554	(304,186)	-	(247,503)	(56,683)	-	-	-	-	-	-
(200,246)	(200,246)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,959)	-	(4,959)	-	-	-	-	-	-	(4,959)	-	-
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
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
556,079	151,640	404,439	-	404,439	-	-	-	-	-	-	-
(140,598)	-	(140,598)	-	-	(140,598)	-	-	-	-	-	-
415,481	151,640	263,841	-	404,439	(140,598)	-	-	-	-	-	-
13,715	-	13,715	-	-	-	-	-	748	12,967	-	-
94,918,220	23,094,290	71,823,930	6,128	5,024,116	(149,118)	4,557,967	5,742,162	48,540	(452,803)	15,482,708	41,564,230

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 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") للثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 13 أغسطس 2020.

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

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

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

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

2- أساس الاعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

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

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. ليس هناك أي تأثير لإعادة التصنيف على حقوق الملكية والأرباح المسجلة سابقاً للفترة المنتهية بذلك التاريخ.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

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

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

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

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

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

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية (تتمة)
توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

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

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

4- ربحية السهم

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

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	
404,439	(247,503)	(خسارة) ربح الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
407,736,728	410,988,337	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*
1.0	(0.6)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

5- عقارات استثمارية

(مدققة)			
31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
84,182,577	84,182,577	82,297,890	كما في 1 يناير
100,740	356,102	117,526	نفقات رأسمالية متكبدة للعقارات الاستثمارية
-	2,022,327	-	مشتريات
(2,754,000)	(3,639,521)	-	مستبعدات
-	(623,595)	-	التغير في القيمة العادلة
<u>81,529,317</u>	<u>82,297,890</u>	<u>82,415,416</u>	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)			
31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
3,607,146	3,968,354	4,079,680	عقارات قيد التطوير
77,922,171	78,329,536	78,335,736	عقارات مطورة
<u>81,529,317</u>	<u>82,297,890</u>	<u>82,415,416</u>	

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

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

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية مدرجة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,639,521 دينار كويتي، و31 مارس 2019: 2,754,000 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 4,246,000 دينار كويتي، و31 مارس 2019: 3,170,000 دينار كويتي). بلغ الربح الناتج من هذه المعاملة لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 606,479 دينار كويتي، و31 مارس 2019: 416,000 دينار كويتي).

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

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 13,660,381 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 13,549,055 دينار كويتي و31 مارس 2019: 11,540,334 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائني تورك.

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

6- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة	بيان الأرباح أو الخسائر	
31 مارس 2019	31 مارس 2020		أرباح إدارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
2,718	5,560	5,560		
الثلاثة أشهر المنتهية في		الشركات الأم الكبرى	الشركة الأم الكبرى	بيان المركز المالي
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,300,682	290,649	266,898	13,723	253,175

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 الفترة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 مارس 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 مارس 2019: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة 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		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
31 مارس/31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	31 مارس 2019	31 مارس 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
101,550	105,824	90,834	89,618	
299,023	275,391	37,821	8,940	
400,573	381,215	128,655	98,558	

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 31 مارس 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 لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل لأرباح أو خسائر التشغيل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرةً بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تعرض الجداول التالية الإيرادات ومعلومات الأرباح الخاصة بالقطاعات التشغيلية لدى المجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 و 2019 على التوالي:

المجموع دينار كويتي	أخرى 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	كما في 31 مارس 2020
18,464,646	933,632	-	16,953,211	577,803	الموجودات
670,000	-	-	670,000	-	المطلوبات
					الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
526,782	-	504	350,484	175,794	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020
(154,949)	(266,514)	504	(14,798)	125,859	إيرادات القطاع
4,534	4,534	-	-	-	ربح (خسارة) القطاع
					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 2020

7- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
					كما في 31 مارس 2019
112,393,740	95,819	72,435	110,125,044	2,100,442	الموجودات
17,475,520	872,907	-	15,948,381	654,232	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
					الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019
1,263,815	-	2,380	1,148,879	112,556	إيرادات القطاع
556,079	(320,775)	2,380	816,553	57,921	ربح (خسارة) القطاع
4,613	4,613	-	-	-	استهلاك
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
					كما في 31 ديسمبر 2019 (مدقق)
111,638,747	44,336	23,241	107,581,611	3,989,559	الموجودات
19,201,524	911,008	-	17,745,991	544,525	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

8- التزامات ومطلوبات محتملة

8.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 82,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 168,997 دينار كويتي و31 مارس 2019: 96,584 دينار كويتي).

8.2 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2020، قدم المصرفيون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 55,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 85,900 دينار كويتي و31 مارس 2019: 30,300 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنتشأ عنها مطلوبات جوهرية.

9- أسهم خزينة

	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019
عدد أسهم الخزينة	20,982,682	20,907,682	7,891,382
النسبة من رأس المال	5.05%	5.03%	1.90%
التكلفة - (دينار كويتي)	1,356,523	1,351,564	452,803
القيمة السوقية - (دينار كويتي)	1,196,013	1,528,352	481,374

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 من قبل الشركة الأم.

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

11- قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها هي السعر الذي يمكن استلامه لبيع أصل أو 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 والفترة المنتهية في 31 مارس 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
54,455	-	54,455	-
241,970	186,647	-	55,323
82,415,416	-	82,415,416	-

كما في 31 مارس 2020

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	-

كما في 31 مارس 2019
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عقارات استثمارية

64,247	-	64,247	-
256,228	194,311	-	61,917
81,529,317	-	81,529,317	-

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

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

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

31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
338,700	338,700	237,826	في بداية الفترة/ السنة
(144,389)	(100,874)	(51,179)	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-	مشتريات / مبيعات (بالصافي)
194,311	237,826	186,647	في نهاية الفترة / السنة

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019، لم يتم إجراء أي مشتريات / مبيعات فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

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

12- تأثير فيروس كوفيد-19

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

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

- ◀ انخفاض إيرادات التأجير بمبلغ 698,843 دينار كويتي للربع الحالي بنسبة 15%، و 14% عن السنة السابقة نظراً لتراجع معدل الإشغال والاعفاءات من سداد الإيجار المقدمة إلى المستأجرين والتدابير الحكومية المتخذة لإغلاق المراكز التجارية والعقارات التجارية مؤقتاً.
- ◀ انخفاض القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى خلال فترة الثلاثة أشهر الأولى لسنة 2020 منذ 31 ديسمبر 2019، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى تدهور أسواق المال.
- ◀ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للثلاثة أشهر الأولى من 2020 لقاء مقابل بإجمالي 88,852 دينار كويتي.
- ◀ خسارة الفترة بمبلغ 154,949 دينار كويتي بانخفاض بنسبة 183% في الفترة السابقة وبنسبة 128% على مدار السنة نظراً لانخفاض أنشطة المتاجرة العقارية.

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

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

يعرض هذا الإيضاح تأثير الجائحة على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة في تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 مارس 2020.

12.1 إدارة المخاطر

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

12.1.1 مخاطر الائتمان

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

12- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

12.1 إدارة المخاطر (تتمة)

12.1.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

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

12.1.2 مخاطر السيولة

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

- ◀ تتم إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان تلبية المتطلبات. وهذا يشمل إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ تحديث التوقعات المتعلقة 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 تأثيرًا سلبيًا كبيرًا على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. اتخذت الإدارة عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير تعويضية لتوفير التكاليف والخفض التقديري للنفقات الرأسمالية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى القابلة للتسويق بدرجة كبيرة بما يزيد عن التدفقات النقدية المتوقعة على المطلوبات المالية.

12.2 استخدام التقديرات والافتراضات

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

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

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

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

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

12- تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

12.2 استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

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 المجمع اللاحقة.

12.3 أحداث لاحقة

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

الأحداث اللاحقة الأخرى

13-

في 6 مايو 2020، انتهت المجموعة من التخارج من محفظة عقارية في جمهورية مصر العربية مقابل 1,995,921 سهم في شركة ذا سبوت العقارية ("الشركة المستثمر فيها") ما يمثل 13.564% من حصص الملكية في الشركة المستثمر فيها بمبلغ 40,754,117 جنيه مصري (ما يعادل 798,332 دينار كويتي تقريباً). إن (ربح/خسارة) اليوم الواحد والذي يمثل الفرق بين سعر المعاملة والقيمة العادلة بناء على آليات التقييم يتم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع لفترة المعلومات المالية اللاحقة المنتهية في 30 يونيو 2020.