

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
31 مارس 2020

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

العيبان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

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



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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان للإجارة والاستثمار 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 المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2. إن مسئوليتنا 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 للشركة" المتعلقة بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لأساس الإعداد المبين في إيضاح 2.

التأكيد على أمر

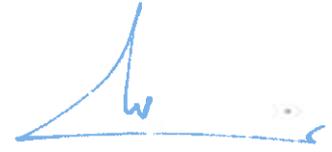
نلفت الانتباه إلى إيضاح 12 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والذي يبين أن المجموعة لديها انكشاف للمخاطر عن أرصدة دائني التمويل الإسلامي وتتفاوض حالياً مع المقرضين حول التسوية النهائية. إن نتيجتنا ليست معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

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. وحسبما 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 أو للنظام 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.

نبين أيضاً أنه، خلال مراجعتنا وحسبما نما إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 32 لعام 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به 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

12 أغسطس 2020

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار 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		إيضاحات	
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي		
			الإيرادات
7,621	5,800		صافي إيرادات تمويل إسلامي
2,631,270	2,529,154	3	صافي إيرادات من عمليات تأجير
2,293,778	1,142,570	4	إيرادات عقارات
267,172	282,670	5	إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار
(4,201,475)	(637,825)		حصة في نتائج شركات زميلة
178,819	104,563		أتعاب استشارات وإدارة
226,101	132,238		إيرادات أخرى
<u>1,403,286</u>	<u>3,559,170</u>		
			المصروفات
(1,800,757)	(1,722,698)		تكاليف تمويل
			(تحميل) رد خسائر الانخفاض في القيمة وخسائر انتمان متوقعة ومخصصات
49,229	(163,510)	6	أخرى
(1,639,944)	(1,906,304)		تكاليف موظفين
(82,212)	(104,836)		مصروفات استهلاك
(63,643)	(591,263)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(615,184)	(447,098)		مصروفات أخرى
<u>(4,152,511)</u>	<u>(4,935,709)</u>		
(2,749,225)	(1,376,539)		الخسارة قبل الضرائب
(57,518)	(29,358)		ضرائب من شركات تابعة
<u>(2,806,743)</u>	<u>(1,405,897)</u>		خسارة الفترة
			الخاصة بـ:
(3,059,670)	(1,369,721)		مساهمي الشركة الأم
252,927	(36,176)		الحصص غير المسيطرة
<u>(2,806,743)</u>	<u>(1,405,897)</u>		
(3.82) فلس	(1.71) فلس	7	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار 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
(2,806,743)	(1,405,897)
خسارة الفترة	
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى	
<i>إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:</i>	
<i>حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة</i>	
<i>فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية</i>	
132,539	49,591
123,286	313,388
255,825	362,979
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:	
صافي أرباح (خسائر) من استثمارات في أسهم مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
(138,836)	4,224
(138,836)	4,224
116,989	367,203
(2,689,754)	(1,038,694)
إيرادات شاملة أخرى للفترة	
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة	
الخاص بـ:	
مساهمي الشركة الأم	
الحصص غير المسيطرة	
(2,937,936)	(1,107,258)
248,182	68,564
(2,689,754)	(1,038,694)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2020

	31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	ايضاحات
الموجودات				
نقد وأرصدة لدى البنوك	30,813,131	51,385,649	51,726,605	8
مدينو تمويل إسلامي	82,041	23,243	5,895	
عقارات للمتاجرة	14,382,872	14,381,812	14,381,812	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,560,324	2,170,384	2,266,589	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	257,989	282,425	286,649	
استثمار في شركات زميلة	39,657,415	29,714,607	29,228,584	9
عقارات استثمارية	137,058,883	123,563,008	123,921,528	
موجودات أخرى	12,193,504	11,043,744	10,887,238	
ممتلكات ومعدات	63,227,116	60,138,500	59,775,144	
عقار مستأجر	5,115,423	4,112,041	3,780,013	
الشهرة	1,036,879	91,005	91,005	
إجمالي الموجودات	306,385,577	296,906,418	296,351,062	
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	81,403,882	81,403,882	81,403,882	10
احتياطي عام	8,661,656	8,661,656	8,661,656	
أسهم خزينة	(11,339,726)	(11,339,726)	(11,339,726)	11
احتياطي أسهم خزينة	2,678,070	2,678,070	2,678,070	
فائض إعادة تقييم موجودات	7,327,469	7,918,469	7,918,469	
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(205,319)	(119,877)	90,420	
احتياطي القيمة العادلة	(70,195)	(55,791)	(53,216)	
تأثير التغيرات في احتياطيات شركات زميلة	(135,959)	(555,683)	(506,092)	
خسائر متراكمة	(9,434,496)	(20,175,934)	(21,541,844)	
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	78,885,382	68,415,066	67,311,619	
الحصص غير المسيطرة	39,091,686	37,304,230	37,332,543	
إجمالي حقوق الملكية	117,977,068	105,719,296	104,644,162	
المطلوبات				
داننو تمويل إسلامي	153,330,380	151,961,502	151,705,181	12
مطلوبات أخرى	35,078,129	39,225,620	40,001,719	
إجمالي المطلوبات	188,408,509	191,187,122	191,706,900	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	306,385,577	296,906,418	296,351,062	

منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار 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	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(2,749,225)	(1,376,539)		أنشطة التشغيل
			الخسارة قبل الضرائب
			تعديلات غير نقدية لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
2,900,521	2,885,015		استهلاك وإطفاء
(49,229)	163,510	6	تحميل (رد) خسائر الانخفاض في القيمة وخسائر انتمان متوقعة ومخصصات
(518,000)	-	4	ربح بيع عقارات استثمارية
(479,449)	(464,046)	3	ربح بيع سيارات
(267,172)	(282,670)	5	إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار
4,201,475	637,825		حصة في نتائج شركات زميلة
63,643	591,263		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
193,641	196,070		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,800,757	1,722,698		تكاليف تمويل
5,096,962	4,073,126		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
44,060	34,323		مدينو تمويل إسلامي
156,157	(333,079)		موجودات أخرى
(1,767,375)	(548,465)		مطلوبات أخرى
3,529,804	3,225,905		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(103,855)	(38,476)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
3,425,949	3,187,429		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
559,358	39,887		متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
(100,740)	(131,581)		إضافات الى عقارات استثمارية
4,320,000	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
131,984	272,349		إيرادات مستلمة من ودائع استثمارية وودائع ادخار
119,070	14,116		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
260,762	207,950		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(4,732,690)	(4,497,828)		شراء ممتلكات ومعدات
3,002,412	2,717,710		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(31,872)	(628)		الحركة في نقد محتجز
3,528,284	(1,378,025)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(192,060)	(137,099)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,959,892)	(939,932)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(216,000)	(355,605)		سداد مطلوبات عقود تأجير
(116,580)	(31,481)		توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة
8,971	(4,959)		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(2,475,561)	(1,469,076)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
4,478,672	340,328		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
26,282,209	51,333,399		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
30,760,881	51,673,727	8	النقد والنقد المعادل في 31 مارس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاؤها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	تأثير التغيرات											
	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خسائر متراكمة دينار كويتي	المعزاة في احتياطيات شركات زميلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العائلة دينار كويتي	احتياطي تحويل علاوات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي أسهم خيرية دينار كويتي	أسهم خيرية دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
105,719,296 (1,405,897)	37,304,230 (36,176)	68,415,066 (1,369,721)	(20,175,934) (1,369,721)	(555,683)	-	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882
367,203	104,740	262,463	-	49,591	2,575	210,297	-	-	-	-	-	-
(1,038,694)	68,564	(1,107,258)	(1,369,721)	49,591	2,575	210,297	-	-	-	-	-	-
(31,481)	(31,481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,959)	(8,770)	3,811	3,811	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104,644,162	37,332,543	67,311,619	(21,541,844)	(506,092)	(53,216)	90,420	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	
120,785,464 (2,806,743)	38,946,368 252,927	81,839,096 (3,059,670)	(6,359,048) (3,059,670)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	
116,989	(4,745)	121,734	-	132,539	(82,053)	71,248	-	-	-	-	-	
(2,689,754)	248,182	(2,937,936)	(3,059,670)	132,539	(82,053)	71,248	-	-	-	-	-	
(116,580)	(116,580)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(2,062)	13,716	(15,778)	(15,778)	-	-	-	-	-	-	-	-	
117,977,068	39,091,686	78,885,382	(9,434,496)	(135,959)	(70,195)	(205,319)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	

أحصلت الإبرادات
(الخسائر) الشاملة للفترة
توزيعات أرباح مدفوعة
إلى الحصص غير
المسيطرة
التغيرات في حصص
ملكية في شركات تابعة

في 31 مارس 2019

إجمالي الإبرادات
(الخسائر) الشاملة للفترة
توزيعات أرباح مدفوعة
إلى الحصص غير
المسيطرة
التغيرات في حصص
ملكية في شركات تابعة

في 31 مارس 2020

كما في 1 يناير 2019
(مدققة)
خسارة الفترة
إبرادات (خسائر) شاملة
أخرى للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 أغسطس 2020.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقد في 14 يونيو 2020. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات أرباح من قبل الشركة الأم.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها في دولة الكويت وأسهمها متداولة علناً في بورصة الكويت. إن الشركة الأم تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل واستثمار على التوالي. يقع المركز الرئيسي للشركة في مقر شركة أعيان، شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت وعنوانها البريدي المسجل ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما هو مبين بالتفصيل في البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. تم عرض الأنشطة الرئيسية للمجموعة ضمن الإيضاح 15.

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية" باستثناء المبين أدناه.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 وفقاً لتعليمات دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية في دولة الكويت والصادرة عن بنك الكويت المركزي. تتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية مقابل المبلغ المحتسب وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاما بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى؛ وتأثيرها اللاحق على الإفصاحات ذات الصلة، وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت").

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 لكي تتوافق مع عرض الفترة الحالية. لا يوجد تأثير لعمليات إعادة التصنيف على حقوق الملكية والأرباح المدرجة سابقاً للفترة المنتهية بذلك التاريخ.

2.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

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

2- أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.2 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 أدى 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 البيانات المالية 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 التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي: "تعتبر المعلومات 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 المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي 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 المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3- صافي الإيرادات من عمليات التأجير

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,649,154	4,478,328	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
355,827	292,749	إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة
479,449	464,046	ربح بيع سيارات
5,484,430	5,235,123	
(2,275,968)	(2,178,592)	ناقصا: استهلاك سيارات
(577,192)	(527,377)	ناقصا: صيانة ومصروفات أخرى
2,631,270	2,529,154	صافي الإيرادات من عمليات التأجير

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

4- إيرادات عقارات

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
518,000	-	ربح بيع عقارات استثمارية
1,974,266	1,435,882	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
904,735	656,070	إيرادات تأجير من عقار مستأجر
(213,961)	(269,559)	استهلاك حق استخدام موجودات
(328,379)	(332,028)	إطفاء عقار مستأجر
(560,883)	(347,795)	مصروفات ذات صلة بعقارات
2,293,778	1,142,570	

5- إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
131,984	272,349	أرباح وودائع استثمارية وودائع ادخار
119,070	14,116	إيرادات توزيعات أرباح
(4,279)	-	خسارة بيع استثمار في شركة زميلة
20,397	(3,795)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
267,172	282,670	

6- صافي خسائر (رد) انخفاض القيمة وخسائر ائتمان متوقعة ومخصصات

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(31,005)	(16,975)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
103,134	73,372	مخصص انخفاض قيمة موجودات أخرى
123,000	97,000	مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين
(244,358)	(39,887)	رد مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
-	50,000	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
(49,229)	163,510	

7- خسارة السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة الى أسهم عادية.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

7- خسارة السهم (تتمة)

أخذ في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2019	2020	
(3,059,670)	(1,369,721)	(خسارة) الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
801,673,982	801,673,982	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) *
(3.82)	(1.71)	خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

لم يتم إجراء أية معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مما قد يتطلب إعادة ادراج ربحية السهم.

8- النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلية المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
10,154,831	6,480,649	12,971,605	نقد وأرصدة لدى البنوك
20,658,300	44,905,000	38,755,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
30,813,131	51,385,649	51,726,605	إجمالي النقد والودائع قصيرة الأجل
(52,250)	(52,250)	(52,878)	ناقصاً: نقد محتجز
30,760,881	51,333,399	51,673,727	إجمالي النقد والنقد المعادل

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

9- استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة:

الاسم	بلد المقر	حصة الملكية %			الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية (مدققة)		
		31 مارس 2020	ديسمبر 2019	31 مارس 2019		31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019	
شركة أعيان للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. *	الكويت	17.0%	17.0%	17.0%	العقارات الضيافة والخدمات السكنية	10,516,736		
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	31.5%	31.5%	31.5%	العقارات السكنية	4,546,376	5,820,916	5,625,557
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	الكويت	24.5%	24.5%	24.4%	عقارات	5,304,287	5,720,433	5,765,229
شركة رواحل القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	33.4%	33.4%	33.4%	نقل	6,122,945	5,709,344	5,148,915
شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	26.5%	26.5%	26.5%	عقارات	2,919,829	2,917,624	2,884,339
شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م.	عمان	50.0%	50.0%	50.0%	خدمات لوجستية شركة	3,801,717	3,787,069	3,778,357
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م.	قطر	33.0%	33.0%	33.0%	إجارة	6,445,525	5,759,221	6,026,187

* يرجع النقص في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة ابيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("أبيار") بصورة رئيسية الى حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 نتيجة الخسائر المتكبدة لبعض العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير. وتجاوزت حصة المجموعة في شركة أبيار رسمة السوق الخاصة بها في 31 ديسمبر 2019. إضافة إلى ذلك، توصلت الإدارة استناداً إلى ظروف السوق والصعوبات المالية الجوهرية والاحتمالات قصيرة الأجل للشركة الزميلة إلى انخفاض قيمة الاستثمار وبالتالي سجلت المجموعة خلال سنة 2019 انخفاضاً كاملاً في القيمة الدفترية المتبقية للاستثمار في شركة أبيار.

10- رأس المال

	31 مارس 2020	31 ديسمبر 2019	31 مارس 2019
الأسهم المصرح بها بقيمة 100 فلس للسهم (أسهم)	814,038,824	814,038,824	814,038,824
الأسهم المصدرة والمدفوعة نقداً بالكامل بقيمة 100 فلس للسهم – مدفوعة نقداً (دينار كويتي)	81,403,882	81,403,882	81,403,882

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

11- أسهم خزينة

(مدققة)			
31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
12,364,842	12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	1.5%	نسبة رأس المال المصدر
11,339,726	11,339,726	11,339,726	التكلفة - دينار كويتي
636,789	573,729	434,006	القيمة السوقية - دينار كويتي

ليست الاحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها ناقصا احتياطي أسهم الخزينة متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقا لتعليمات هيئة أسواق المال.

12- دائنو تمويل إسلامي

(مدققة)			
31 مارس 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 مارس 2020 دينار كويتي	
140,192,915	136,874,221	137,464,654	المتعلق بالشركة الأم ¹
13,137,465	15,087,281	14,240,527	المتعلق بالشركات التابعة ²
<u>153,330,380</u>	<u>151,961,502</u>	<u>151,705,181</u>	

سوف يتم تسوية الدين المعاد هيكلته للشركة الام وفقا لاتفاقية إعادة الهيكلة المؤرخة 2 يوليو 2012 والتعديلات اللاحقة لها.

خلال سنة 2015، شرعت الشركة الام في التفاوض مع المقرضين لإعادة جدولة الدين المعاد هيكلته سابقا بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (المدرج ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على أساس فترة طويلة الاجل وقدمت أيضاً طلباً إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي بشأن تعديل الطلب الأصلي للمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي والذي تطلب فيه إجراء تعديل على خطط السداد بحيث يتم تمديدتها حتى الربع الأول من سنة 2021 من خلال تقديم خطة اعمال معدلة تتضمن تفاصيل حول مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

بتاريخ 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة من الدائرة المختصة في محكمة الاستئناف (الدائرة المختصة بقانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من قبل الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021 والتي أصبحت سارية المفعول ونافذة على كافة المستثمرين. قامت الشركة الأم بسداد دفعات من المبالغ الأساسية بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي في 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي. واستناداً إلى آخر تجديد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، كانت تواريخ الإطفاء المعدلة المعتمدة للأرصدة المتبقية من مبالغ دائني التمويل الإسلامي الأساسية بقيمة 137 مليون دينار كويتي كالتالي:

تاريخ الاستحقاق	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (ما يعادل بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الإماراتي (ما يعادل بالدينار الكويتي)	المجموع دينار كويتي
28 مارس 2019*	7,659,388	2,177,492	279,711	10,116,591
31 مارس 2020*	22,978,166	6,532,474	839,132	30,349,772
31 مارس 2021	73,654,637	20,712,587	2,631,067	96,998,291
المجموع	104,292,191	29,422,553	3,749,910	137,464,654

12- دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 5% (31 ديسمبر 2019: 5% و 31 مارس 2019: 5%) سنوياً.

* كما في 28 مارس 2019 و 31 مارس 2020، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي و 30 مليون دينار كويتي على التوالي. ومع ذلك، فإن الشركة الأم قامت بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها معظم المقرضين. وبالتالي، تقدمت الشركة الأم إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court) بالخطة المقترحة والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالتها إلى بنك الكويت المركزي لمزيد من التقييم والاعتماد.

تقدمت الشركة الأم في 3 مارس 2019 بطلب الموافقة على الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي. ومع ذلك، رفضت محكمة الاستئناف في جلستها المؤرخة 4 ديسمبر 2019 طلب الشركة الأم بخصوص الخطة المقترحة.

بغض النظر عما سبق، تقدمت الشركة الأم بطعن أمام محكمة التمييز على أساس الخطأ في تطبيق وتفسير القانون والأسباب المعيبة للمحكمة. إضافة إلى ذلك، تقدمت الشركة الأم بطعن مقابل وطلبت إيقاف تنفيذ حكم الاستئناف لحين النظر في الطعن والذي تم الموافقة بتاريخ 5 يناير 2020. ومن المتوقع أن تنظر محكمة التمييز في الطعن المقابل استناداً إلى الاستشارة القانونية التي تلقتها الشركة الأم.

نظراً للظروف الراهنة، تم تأجيل هذا الأمر نتيجة لإجراءات الإغلاق التي اتخذتها الحكومة لاحتواء انتشار فيروس كوفيد-19. وتوقع الإدارة أن يصدر الحكم بمجرد أن يبدأ القطاع الحكومي في تخفيف تلك الإجراءات وعودة العمل بانتظام.

1 إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 45 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 45 مليون دينار كويتي و 31 مارس 2019: 56 مليون دينار كويتي)، واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 16 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 17 مليون دينار كويتي و 31 مارس 2019: 27 مليون دينار كويتي) وأسهم في بعض الشركات التابعة للمجموعة وفقاً لاتفاقية إعادة الهيكلة.

2 تم ضمان أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة مقابل ضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 24 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 23 مليون دينار كويتي و 31 مارس 2019: 21 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 0.6 مليون دينار كويتي و 31 مارس 2019: 0.6 مليون دينار كويتي) وبعض أسهم شركة تابعة لمجموعة.

13- التزامات ومطلوبات محتملة

13.1 التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 82,158 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 168,997 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 96,584 دينار كويتي)، وذلك فيما يتعلق بمشروعات جارية قيد الإنشاء.

13.2 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2020، قدمت مصارف المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 349,796 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 314,337 دينار كويتي و 31 مارس 2019: 331,594 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات مادية.

14- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه الإفصاحات المعاملات التي تمت مع بعض الأطراف (الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يعرض الجدول التالي مجمل قيمة المعاملات التي تم إبرامها مع الأطراف ذات علاقة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020 و 31 مارس 2019 وكذلك الأرصدة القائمة مع أطراف ذات علاقة كما في 31 مارس 2020 و 31 ديسمبر 2019 و 31 مارس 2019:

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2020

14- إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة	بيان الأرباح أو الخسائر تكاليف تمويل أتعاب استشارات وإدارة
2019	2020				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
670,802	125,673	-	125,673	-	
68,425	63,243	63,243	-	-	

معاملات 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 المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
531,111	608,662	115,809	56,983
646,920	665,645		

(مدققة)		اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	بيان المركز المالي: النقد والأرصدة لدى البنوك مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة دائنو تمويل إسلامي مبالغ مستحقة الى أطراف ذات علاقة
31 مارس 2019	31 ديسمبر 2019				
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,114,135	1,029,282	1,064,403	-	1,064,403	
2,282,056	2,518,065	2,286,808	1,738,751	-	548,057
55,790,849	32,490,538	31,779,460	-	30,785,480	993,980
94,638	161,721	161,721	-	-	161,721

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم تنفيذ المعاملات مع أطراف ذات علاقة بناء على شروط معتمدة من قبل الإدارة. والأرصدة القائمة في فترة المعلومات المالية بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها جدول سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2020 و2019، لم تسجل المجموعة أي مخصصات إضافية لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. ولم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات للأرصدة المستحقة من أو إلى الأطراف ذات علاقة.

15- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى أربعة قطاعات أعمال رئيسية. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات هي كما يلي:

- التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- قطاع التاجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات ذات العمليات المماثلة أو ذات الصلة.
- إدارة العقارات: الشراء والبيع والاستثمار في العقارات.
- الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات: عمليات الشركات التابعة والشركات الزميلة للمجموعة (باستثناء عمليات التاجير المتعلقة بالشركات التابعة والشركات الزميلة) وإدارة الصناديق والمحافظ.

16- قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية وغير المالية التي يتم الاعتراف بها أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار السوقية المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون أقل مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة 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 الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية.

لم تكن هناك أي تغييرات في إجراءات التقييم وأساليب التقييم وأنواع المدخلات لدى المجموعة المستخدمة في قياس القيمة العادلة خلال الفترة.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك التي تعتبر قيمتها الدفترية مقارنة بشكل معقول لقيمتها العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي دينار كويتي	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
286,649	237,826	-	48,823
2,266,589	1,092,561	962,954	211,074
123,921,528	-	123,921,528	-
11,537,000	-	11,537,000	-
138,011,766	1,330,387	136,421,482	259,897

31 مارس 2020

استثمارات في أسهم:

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

عقارات استثمارية:

عقارات استثمارية

ممتلكات ومعدات:

أرض مستأجرة معاد تقييمها

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة خلال الفترة كما لم يكن هناك أي تحويل إلى أو من المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2020.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2020

16- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 31 ديسمبر 2019			
استثمارات في أسهم:			
282,425	223,551	-	58,874
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
2,170,384	1,092,561	864,402	213,421
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
123,563,008	-	123,563,008	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
11,537,000	-	11,537,000	-
أرض مستأجرة معاد تقييمها			
<u>137,552,817</u>	<u>1,316,112</u>	<u>135,964,410</u>	<u>272,295</u>
قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 31 مارس 2019			
استثمارات في أسهم:			
257,989	194,311	-	63,678
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
2,560,324	1,391,327	864,627	304,370
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
137,058,883	-	137,058,883	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
10,946,000	-	10,946,000	-
أرض مستأجرة معاد تقييمها			
<u>150,823,196</u>	<u>1,585,638</u>	<u>148,869,510</u>	<u>368,048</u>

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في وللفترة المنتهية في 31 مارس 2020

16- قياس القيمة العادلة (تتمة)

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

استثمارات في أسهم غير مسعرة		
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	مجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
223,551	1,092,561	1,316,112
14,275	-	14,275
237,826	1,092,561	1,330,387

كما في 1 يناير 2020
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 مارس 2020

استثمارات في أسهم غير مسعرة		
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	مجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
388,700	1,391,327	1,730,027
(144,389)	-	(144,389)
194,311	1,391,327	1,585,638

كما في 1 يناير 2019
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 مارس 2019

انتهت الإدارة إلى تقييم أن القيمة الدفترية للأدوات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق. إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات خاصية الاستحقاق عند الطلب لا تقل عن قيمتها الاسمية.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. قد تتضمن أساليب التقييم استخدام معاملات السوق ذات الشروط المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لموجودات مماثلة أو أساليب تقييم أخرى. قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل للحساسية عن طريق تنويع عوامل المدخلات بنسبة 5%. استناداً إلى هذا التحليل، لا يوجد تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

17 تأثير فيروس كوفيد-19

شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطورات متسارعة في سنة 2020 مع وقوع عدد كبير من حالات العدوى والإصابة. 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 بنسبة 15% في صافي الإيرادات من عمليات التأجير لفترة الستة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019 نتيجة والتدابير الحكومية التي تم اتخاذها بشأن الإغلاق المؤقت للمعارض.
- ◀ انخفاض بنسبة 16% في صافي إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر لفترة الستة أشهر الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019 نتيجة لامتيازات الإيجارات التي تم تقديمها إلى المستأجرين والتدابير الحكومية التي تم اتخاذها بشأن الإغلاق المؤقت لمراكز التسوق والمجمعات التجارية.
- ◀ انخفاض في قيمة المدينين التجاريين ومديني التأجير في الأشهر الستة الأولى من سنة 2020 بإجمالي مبلغ 1.5 مليون دينار كويتي بسبب الصعوبات المالية الكبيرة التي يعاني منها بعض المستأجرين كنتيجة مباشرة لفيروس كوفيد-19 والإجراءات التي اتخذتها المجموعة (كامتيازات الإيجارات) التي تؤثر على التدفقات النقدية التي سيتم تحصيلها.

بالنسبة للفترة الحالية، ونتيجة لنقشي فيروس كوفيد-19 مؤخرًا، تقر الإدارة بوجود عدم تيقن متزايد بشأن عوامل المدخلات على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بما في ذلك معدلات الرسملة ومعدلات الخصم، وذلك لعدم وجود معاملات السوق منذ بداية مارس 2020. وقد وضعت الإدارة افتراضات عامة لحسابية التدفقات النقدية بناءً على السيناريوهات المتوقعة المنتظر حدوثها على المدى القصير والمتوسط. قامت المجموعة بتقييم كل فئة من فئات العقارات الخاصة بها لتحديد مستوى التأثير على التدفقات النقدية بعد الأخذ في الاعتبار معدلات تحصيل الإيجار في الربع التالي، ونسب التجديد، وجودة الائتمان لقاعدة المستأجرين. من المرجح حدوث المزيد من التغييرات في التدفقات النقدية وطرق في حالة توفر معلومات جديدة تتعلق بالجائحة، بما في ذلك التأثير المستمر على المستأجرين بالإضافة إلى تطور القيود الحكومية وقيود السفر.

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.

حسب طول مدة أزمة كوفيد-19، والتأثير السلبي المستمر على النشاط الاقتصادي، قد تتعرض المجموعة للمزيد من النتائج السلبية والقيود على السيولة، وقد تتكبد انخفاضات جديدة في قيمة موجوداتها في سنة 2020. نظراً لحالة عدم التيقن المستمرة بشأن الوضع الاقتصادي، لا يمكن توقع التأثير الدقيق على أنشطة المجموعة في الفترة المتبقية من سنة 2020 وما بعدها في تلك المرحلة.

يبين هذا الإيضاح تأثير نقشي الفيروس على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة لتقدير قيم الموجودات والمطلوبات كما في 31 مارس 2020.

17.1 إدارة المخاطر

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

17.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بصورة جوهريّة نتيجة نقشي هذا الفيروس حيث إن نسبة 85% من موجوداتها المالية تتمثل في النقد والودائع قصيرة الأجل. وعلى الرغم من أن النقد والنقد المعادل يخضعان لمتطلبات انخفاض القيمة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، انتهت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة المحددة ليست جوهريّة نظراً لأنه يتم الاحتفاظ بهذه الأرصدة في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الذمم 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 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 بمستحقات المستأجرين و عقود الإيجار، 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.

17 تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

17.1 إدارة المخاطر

17.1.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزامات السداد المرتبطة بمطلوباتها المالية عند استحقاقها واستبدال الأموال عند سحبها.

- ◀ إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بمتطلبات رأس المال العامل. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الاستمرار في وضع التوقعات المتجددة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة نسب السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- ◀ الاحتفاظ بخطط تمويل الديون.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل والاستثمارات الأخرى عالية التسويق للوفاء بمتطلبات رأس المال العامل.

17.2 استخدام التقديرات والافتراضات

استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها 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 والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم ومعدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وحالات عدم التأكد من التقديرات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهريّة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات في فترات المعلومات المالية اللاحقة لسنة 2020:

العقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة والممتلكات والمعدات والاستثمار في الشركات الزميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وضعت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلب الاقتصادي الحالي عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة وتم وضع المدخلات غير الملحوظة بواسطة المعلومات المتاحة حول الافتراضات والتي قد يقوم المشاركون في السوق بمراجعاتها عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد بها هذه الموجودات تأثرت سلباً ومع استيضاح الوضع بشكل أكبر، ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق كما سوف تستخدم الافتراضات ذات الصلة في تسجيل القيم لهذه الموجودات غير المالية فور وعند توفرها.

المدينون التجاريون

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 الانكشاف الجوهريّة بشكل فردي مع توفر بيانات موثوق بها بشكل أكبر وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة اللاحقة.

17.3 أحداث لاحقة

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