

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

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 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 30 يونيو 2020 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة 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 مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للشركة" المتعلق 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 يتعلّق 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

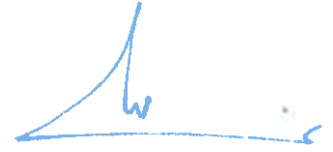
نلفت الانتباه إلى إيضاح 12 حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة والذي يبين أن المجموعة لديها انكشاف للمخاطر عن أرصدة دائني التمويل الإسلامي وتتفاوض حالياً مع المقرضين حول التسوية النهائية. إن نتيجتنا ليست معدلة فيما يتعلق بهذا الأمر.

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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
العيبان 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 30 يونيو 2020

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاحات
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
				الإيرادات
15,154	6,336	7,533	536	صافي إيرادات تمويل إسلامي
5,103,071	4,339,597	2,471,801	1,810,443	3 صافي إيرادات من عمليات تأجير
4,551,352	2,089,174	2,257,574	946,604	4 إيرادات عقارات
445,073	485,637	177,901	202,967	5 إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار
(4,141,920)	(2,029,217)	59,555	(1,391,392)	حصة في نتائج شركات زميلة
254,037	133,108	75,218	28,545	أتعاب استشارات وإدارة
362,137	170,067	136,036	37,829	إيرادات أخرى
6,588,904	5,194,702	5,185,618	1,635,532	
				المصروفات
(3,602,231)	(3,026,454)	(1,801,474)	(1,303,756)	تكاليف تمويل
				(تحميل)/رد خسائر الانخفاض في القيمة
(257,876)	(1,653,169)	(307,105)	(1,489,659)	6 وخسائر انتمان متوقعة ومخصصات
(3,235,005)	(3,319,810)	(1,595,061)	(1,413,506)	أخرى
(108,999)	(223,514)	(26,787)	(118,678)	تكاليف موظفين
106,423	(526,099)	170,066	65,164	مصروفات استهلاك
(1,256,505)	(816,903)	(641,321)	(369,805)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(8,354,193)	(9,565,949)	(4,201,682)	(4,630,240)	مصروفات أخرى
(1,765,289)	(4,371,247)	983,936	(2,994,708)	(الخسارة) الربح قبل الضرائب
-	(127,000)	-	(127,000)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(86,268)	(46,056)	(28,750)	(16,698)	ضرائب من شركات تابعة
(1,851,557)	(4,544,303)	955,186	(3,138,406)	(خسارة) ربح الفترة
				الخاص بـ :
(2,692,785)	(4,066,575)	366,885	(2,696,854)	مساهمي الشركة الأم
841,228	(477,728)	588,301	(441,552)	الحصص غير المسيطرة
(1,851,557)	(4,544,303)	955,186	(3,138,406)	
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية
فلس (3.36)	فلس (5.07)	فلس 0.46	فلس (3.36)	7 والمخففة 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 30 يونيو 2020

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
(1,851,557)	(4,544,303)	955,186	(3,138,406)
(خسارة) ربح الفترة			
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى			
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:			
(287,264)	(17,701)	(419,803)	(67,292)
220,604	135,006	97,318	(178,382)
(66,660)	117,305	(322,485)	(245,674)
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			
(135,837)	61,536	2,999	57,312
(135,837)	61,536	2,999	57,312
(202,497)	178,841	(319,486)	(188,362)
(2,054,054)	(4,365,462)	635,700	(3,326,768)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم			
الحصص غير المسيطرة			
(2,945,718)	(3,940,164)	(7,782)	(2,832,906)
891,664	(425,298)	643,482	(493,862)
(2,054,054)	(4,365,462)	635,700	(3,326,768)

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

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2020

30 يونيو 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 يونيو 2020 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
31,271,792	51,385,649	51,538,482	8 نقد وأرصدة لدى البنوك
63,339	23,243		مدينون تمويل إسلامي
14,382,872	14,381,812	14,381,812	عقارات للمتنجزة
2,554,191	2,170,384	2,192,796	موجودات مالية مندرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
260,988	282,425	1,035,548	موجودات مالية مندرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
38,179,283	29,714,607	26,823,696	9 استثمار في شركات زميلة
137,402,007	123,563,008	123,689,326	عقارات استثمارية
12,599,729	11,043,744	10,555,304	موجودات أخرى
61,726,211	60,138,500	57,420,838	ممتلكات ومعدات
4,783,394	4,112,041	3,447,985	عقار مستأجر
1,036,879	91,005	91,005	الشهرة
<u>304,260,685</u>	<u>296,906,418</u>	<u>291,176,792</u>	إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	81,403,882	10 رأس المال
8,661,656	8,661,656	8,661,656	احتياطي عام
(11,339,726)	(11,339,726)	(11,339,726)	11 أسهم خزينة
2,678,070	2,678,070	2,678,070	احتياطي أسهم خزينة
7,327,469	7,918,469	7,918,469	فائض إعادة تقييم موجودات
(162,010)	(119,877)	(13,287)	احتياطي تحويل عمالات أجنبية
(68,368)	(55,791)	(18,269)	احتياطي القيمة العادلة
(555,762)	(555,683)	(573,384)	تأثير التغيرات في احتياطات شركات زميلة
(9,056,427)	(20,175,934)	(24,238,698)	خسائر متراكمة
78,888,784	68,415,066	64,478,713	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
38,508,929	37,304,230	36,838,681	الحصص غير المسيطرة
<u>117,397,713</u>	<u>105,719,296</u>	<u>101,317,394</u>	إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
152,779,181	151,961,502	150,913,463	12 داللو تمويل إسلامي
34,083,791	39,225,620	38,945,935	مطلوبات أخرى
<u>186,862,972</u>	<u>191,187,122</u>	<u>189,859,398</u>	إجمالي المطلوبات
<u>304,260,685</u>	<u>296,906,418</u>	<u>291,176,792</u>	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

الستة أشهر المنتهية في
30 يونيو

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(1,765,289)	(4,371,247)		أنشطة التشغيل
			الخسارة قبل الضرائب
			تعديلات غير نقدية لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
5,853,429	5,697,022		استهلاك وإطفاء
257,876	1,653,169	6	تحميل (رد) خسائر الانخفاض في القيمة وخسائر ائتمان متوقعة ومخصصات
(708,479)	-	4	ربح بيع عقارات استثمارية
-	84,659	4	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(960,533)	(650,307)	3	ربح بيع سيارات
(445,073)	(485,636)	5	إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار
4,141,920	2,029,217		حصة في نتائج شركات زميلة
(106,423)	526,099		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
338,045	341,429		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,602,231	3,026,454		تكاليف تمويل
10,207,704	7,850,859		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
85,568	42,186		مدينو تمويل إسلامي
(841,420)	(1,100,266)		موجودات أخرى
(2,931,307)	(2,970,288)		مطلوبات أخرى
6,520,545	3,826,090		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(114,301)	(78,543)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
6,406,244	3,747,547		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
597,233	39,887		متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
(1,164,301)	(165,683)		إضافات إلى عقارات استثمارية
5,396,000	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
306,972	553,487		إيرادات مستلمة من ودائع استثمارية وودائع ادخار
127,986	17,011		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
260,762	207,950		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(8,329,547)	(5,896,115)		شراء ممتلكات ومعدات
5,875,610	4,031,118		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(31,389)	543		الحركة في نقد محتجز
3,039,326	(1,211,802)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(451,394)	(198,409)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,340,893)	(1,776,141)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(436,800)	(371,379)		سداد مطلوبات عقود تأجير
(1,338,117)	(31,481)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
59,450	(4,959)		صافي الحركة في الحصة غير المسيطرة
(4,507,754)	(2,382,369)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
4,937,816	153,376		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
26,282,209	51,333,399		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
31,220,025	51,486,775	8	النقد والنقد المعادل في 30 يونيو

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 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 التزاماً 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.

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 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 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

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,319,684	8,453,469	4,670,530	3,975,141	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
643,861	436,447	288,034	143,698	إيرادات خدمات وصيانة وإيرادات أخرى ذات صلة
960,533	650,307	481,084	186,261	ربح بيع سيارات
10,924,078	9,540,223	5,439,648	4,305,100	
(4,653,720)	(4,270,333)	(2,377,752)	(2,091,741)	ناقصا: استهلاك سيارات
(1,167,287)	(930,293)	(590,095)	(402,916)	ناقصا: صيانة ومصروفات أخرى
5,103,071	4,339,597	2,471,801	1,810,443	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

4- إيرادات عقارات

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
708,479	-	190,479	-	ربح بيع عقارات استثمارية
-	(84,659)	-	(84,659)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,932,785	2,520,251	1,958,519	1,084,369	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
1,785,982	1,444,844	881,247	788,774	إيرادات تأجير من عقار مستأجر
(430,302)	(539,119)	(216,341)	(269,560)	استهلاك حق استخدام موجودات
(660,408)	(664,056)	(332,029)	(332,028)	إطفاء عقار مستأجر
(785,184)	(588,087)	(224,301)	(240,292)	مصروفات ذات صلة بعقارات
4,551,352	2,089,174	2,257,574	946,604	

5- إيرادات من ودائع استثمارية وودائع ادخار

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
306,972	553,487	174,988	281,138	أرباح وودائع استثمارية وودائع ادخار
127,986	17,011	8,916	2,895	إيرادات توزيعات أرباح
(4,279)	-	-	-	خسارة بيع استثمار في شركة زميلة
14,394	(84,861)	(6,003)	(81,066)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
445,073	485,637	177,901	202,967	

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

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(53,811)	(18,943)	(22,806)	(1,968)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
438,688	1,277,999	335,554	1,204,627	مخصص انخفاض قيمة موجودات أخرى
246,000	234,000	123,000	137,000	مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين
(282,233)	(39,887)	(37,875)	-	رد مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركات
-	200,000	-	150,000	زميلة
(90,768)	-	(90,768)	-	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات
				مخصص دعاوى قضائية
257,876	1,653,169	307,105	1,486,659	

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

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

7- خسارة (ربحية) 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.

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

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2019	2020	2019	2020	
				خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
(2,692,785)	(4,066,575)	366,885	(2,696,854)	
				المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم) *
801,673,982	801,673,982	801,673,982	801,673,982	
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة - فلس
(3.36)	(5.07)	0.46	(3.36)	

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

لم يتم اجراء 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 المرحلي المكثف المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,133,492	6,480,649	6,633,482	نقد وأرصدة لدى البنوك
18,138,300	44,905,000	44,905,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
31,271,792	51,385,649	51,538,482	إجمالي النقد والودائع قصيرة الاجل
(51,767)	(52,250)	(51,707)	ناقصاً: نقد محتجز
31,220,025	51,333,399	51,486,775	إجمالي النقد والنقد المعادل

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرجلة المكففة المجمعة (غير مدققة)
كما في الفترة المنتهية في 30 يونيو 2020

9- استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة كما في تاريخ المعلومات المرجلة المكففة المجمعة:

الاسم	بلد المقر	حصة الملكية %				القيمة الدفترية	القيمة الرئسية	القيمة الدفترية
		30 يونيو 2020	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019			
شركة برج هجر العقارية ش.م.ك. (مقناة)	الكويت	31.5%	31.5%	31.5%	5,062,483	5,820,916	4,882,386	
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	الكويت	24.5%	24.5%	24.4%	5,043,383	5,720,433	5,580,550	
شركة رواجه القابضة ش.م.ك. (مقناة)	الكويت	33.4%	33.4%	33.4%	4,659,095	5,709,344	5,275,907	
شركة الحداف العقارية ش.م.ك. (مقناة)	الكويت	26.5%	26.5%	26.5%	2,884,339	2,917,624	2,919,829	
شركة عمان للخدمات اللوجستية المكاملة ش.م.ع.م.	عمان	50.0%	50.0%	50.0%	3,795,688	3,787,069	3,812,535	
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م.	قطر	33.0%	33.0%	33.0%	5,378,708	5,759,221	5,492,947	
شركة أيبيل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. *	الكويت	17.0%	17.0%	17.0%	-	-	10,215,129	

* يرجع النقص في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة أيبيل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("أيبيل") بصورة رئيسية الى حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 نتيجة الخسائر المتكثرة لبعض العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير. وتجاوزت حصة المجموعة في شركة أيبيل رسملة 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 أيبيل.

10- رأس المال

	30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020
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 30 يونيو 2020

11- أسهم خزينة

(مدققة)			
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	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
561,364	573,729	544,053	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)			
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019	30 يونيو 2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
140,077,759	136,874,221	137,383,897	المتعلق بالشركة الأم ¹
12,701,422	15,087,281	13,529,566	المتعلق بالشركات التابعة ²
<u>152,779,181</u>	<u>151,961,502</u>	<u>150,913,463</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 الأجل 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 أعمال 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 ونافاذة 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 لأرصدة 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	2,172,207	279,013	10,110,608
31 مارس 2020*	22,978,166	6,516,621	837,039	30,331,826
31 مارس 2021	73,654,637	20,662,322	2,624,504	96,941,463
المجموع	104,292,191	29,351,150	3,740,556	137,383,897

12- دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

تحمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 4% (31 ديسمبر 2019: 5% و30 يونيو 2019: 5%) سنوياً.

* كما في 28 مارس 2019 و31 مارس 2020، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي و30 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 و30 يونيو 2019: 56 مليون دينار كويتي)، واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 14 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 17 مليون دينار كويتي و30 يونيو 2019: 26 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 و30 يونيو 2019: 21 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 0.6 مليون دينار كويتي و30 يونيو 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 1,154,341 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 168,997 دينار كويتي و30 يونيو 2019: 25,470 دينار كويتي)، وذلك فيما يتعلق بمشروعات جارية قيد الإنشاء.

13.2 مطلوبات محتملة

كما في 30 يونيو 2020، قدمت مصارف المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 306,431 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 314,337 دينار كويتي و30 يونيو 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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020 و30 يونيو 2019 وكذلك الارصدة القائمة مع أطراف ذات علاقة كما في 30 يونيو 2020 و31 ديسمبر 2019 و30 يونيو 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 30 يونيو 2020

14- إفساحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

السنة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة	بيان الأرباح أو الخسائر تكاليف تمويل أتعاب استشارات وإدارة
30 يونيو 2019	2020 دينار كويتي				
818,954	263,413	-	263,413	-	
129,861	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:

السنة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
30 يونيو 2019	2020 دينار كويتي	30 يونيو 2019	2020 دينار كويتي	
779,368	864,379	241,616	249,076	
109,706	87,548	40,683	46,289	
889,074	951,927	282,299	295,365	

(مدققة)		أطراف 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 داننو تمويل إسلامي مبالغ مستحقة الي أطراف ذات علاقة
30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2019				
1,366,626	1,029,282	440,669	-	440,669	
3,229,974	2,518,065	2,506,437	1,032,563	-	1,473,875
33,138,255	32,490,538	31,869,587	-	30,875,607	993,980
94,066	161,721	161,167	-	-	161,167

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 دانني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها جدول سداد ثابت. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 يونيو 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 التأجير: 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 التأجير المتعلقة بالشركات التابعة والشركات الزميلة) وإدارة الصناديق والمحافظ.

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

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

15- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	التمويل الإسلامي دينار كويتي	
كما في 30 يونيو 2020						
291,176,792	35,184,621	117,868,919	56,856,389	81,266,863	-	الموجودات
189,859,398	19,323,682	88,548,560	21,300,041	59,994,733	692,382	المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020						
5,194,702	-	805,896	700,412	3,682,618	5,776	الإيرادات
(4,544,303)	(386,525)	(3,400,314)	(514,547)	(128,941)	(113,976)	النتائج
(5,364,994)	-	(40,210)	(873,185)	(4,451,599)	-	الاستهلاك والإطفاء
كما في 30 يونيو 2019						
304,260,685	20,788,754	129,053,680	74,867,128	79,544,283	6,840	الموجودات
186,862,972	12,391,533	79,753,213	31,276,334	62,735,934	705,958	المطلوبات
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	الشهرة
الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019						
6,588,904	-	259,901	1,700,371	4,617,789	10,843	الإيرادات
(1,851,557)	214,653	(3,476,874)	622,328	854,588	(66,252)	النتائج
(5,853,429)	-	(35,137)	(1,092,260)	(4,726,032)	-	الاستهلاك والإطفاء

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

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

15- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الاستثمارات الخاصة وإدارة الموجودات دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	التمويل الإسلامي دينار كويتي	
296,906,418	34,622,109	121,173,230	57,922,940	83,188,139	-	كما في 31 ديسمبر 2019
191,187,122	16,405,327	89,886,534	21,443,930	62,761,518	689,813	الموجودات
91,005	-	91,005	-	-	-	المطلوبات
						الشهرة

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			
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
30 يونيو 2020			
استثمارات في أسهم:			
50,569	-	984,979	1,035,548
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
235,803	951,931	1,005,062	2,192,796
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
-	123,689,326	-	123,689,326
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
-	11,537,000	-	11,537,000
أرض مستأجرة معاد تقييمها			
286,372	136,178,257	1,990,041	138,454,670

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 الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 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 30 يونيو 2019			
استثمارات في أسهم:			
260,988	194,311	-	66,677
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
2,554,191	1,391,327	865,040	297,824
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
137,402,007	-	137,402,007	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
10,946,000	-	10,946,000	-
أرض مستأجرة معاد تقييمها			
<u>151,163,186</u>	<u>1,585,638</u>	<u>149,213,047</u>	<u>364,501</u>

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 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	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
223,551	1,092,561	1,316,112	كما في 1 يناير 2020
691,587	-	691,587	إضافات
69,841	(87,499)	(17,658)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى/الأرباح أو الخسائر
984,979	1,005,062	1,990,041	كما في 30 يونيو 2020

استثمارات في أسهم غير مسعرة			
مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
338,700	1,391,327	1,730,027	كما في 1 يناير 2019
(144,389)	-	(144,389)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
194,311	1,391,327	1,585,638	كما في 30 يونيو 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.

17 تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

إن التأثير المعروف حاليًا 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 لتفشي 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 لحساسية 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 جوهريًا بكوفيد-19 حيث تقارب متحصلات الإيجار في الشهور اللاحقة المعدلات الطبيعية وتشير الجودة الائتمانية للمستأجرين إلى دقة الافتراضات الحالية للتدفقات النقدية للمجموعة استنادًا 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. نظرًا 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 هذ الإيضاح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة والتقديرية والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة لتقدير قيم الموجودات والمطلوبات كما في 30 يونيو 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 30 يونيو 2020، لم تحدث أي تغييرات جوهرية 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 جوهرية نتيجة تفشي 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 جوهرية نظرًا لأنه يتم الاحتفاظ بهذه الأرصدة في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

17 تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

17.1 إدارة المخاطر (تتمة)

17.1.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

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 الأيجار 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 وعقود 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.

17.1.2 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 السيولة 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 اليقين 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 بمراجعتها 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.

17 تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

17.2 استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

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 الجوهرية 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 المجمع 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 المجمع بشكل معقول في تاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. سيتم إدراج تأثير كوفيد-19 على المجموعة فور وعند معرفته عند تحديد تقديرات وافتراضات المجموعة التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المسجلة.