

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



A'AYAN REAL ESTATE

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2021

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2021 وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

3 نوفمبر 2021
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاحات
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
560	-	-	-	الإيرادات
1,703,322	2,416,718	621,388	905,123	إيرادات تمويل عقاري
129,031	141,946	48,333	49,441	إيرادات تأجير
(1,354,340)	(1,076,677)	(562,231)	(413,746)	أتعاب إدارة
				حصة في نتائج شركات زميلة
				(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية
				مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
				الخسائر
(786)	(8,133)	-	17	ربح من بيع عقارات استثمارية
193,000	-	193,000	-	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
-	(17,076)	-	(4,210)	إيرادات أخرى
31,093	46,018	22,243	10,477	إيرادات توزيعات أرباح
-	161,846	-	24,911	
701,880	1,664,642	322,733	572,013	
				المصروفات
(492,554)	(558,544)	(149,720)	(187,435)	تكاليف تمويل
(608,394)	(624,568)	(199,315)	(206,435)	تكاليف موظفين
(245,335)	(283,190)	(110,248)	(94,048)	مصروفات إدارية
(297,988)	(311,941)	(82,545)	(91,638)	مصروفات تشغيل أخرى
				رد (مخصص) خسائر الائتمان المتوقعة لمديني
(265,175)	16,205	(77,921)	(7,569)	مستأجرين وتمويل عقاري
(1,909,446)	(1,762,038)	(619,749)	(587,125)	
(1,207,566)	(97,396)	(297,016)	(15,112)	الخسارة قبل الضرائب
(4,767)	(12,430)	(2,620)	(4,724)	ضرائب من شركات تابعة
(1,212,333)	(109,826)	(299,636)	(19,836)	خسارة الفترة
				الخاص بـ:
(1,433,309)	(668,782)	(400,788)	(241,279)	مساهمي الشركة الأم
220,976	558,956	101,152	221,443	الحصص غير المسيطرة
(1,212,333)	(109,826)	(299,636)	(19,836)	خسارة الفترة
				خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة
				بمساهمي الشركة الأم
فلس (3.5)	فلس (1.6)	فلس (1.0)	فلس (0.6)	4

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,212,333)	(109,826)	(299,636)	(19,836)	خسارة الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
				صافي الأرباح من أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
68,937	607	15,850	14,981	
68,937	607	15,850	14,981	إيرادات شاملة أخرى للفترة
(1,143,396)	(109,219)	(283,786)	(4,855)	اجمالي الخسائر الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
				مساهمي الشركة الأم
(1,364,372)	(668,175)	(384,938)	(226,298)	الحصص غير المسيطرة
220,976	558,956	101,152	221,443	
(1,143,396)	(109,219)	(283,786)	(4,855)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 سبتمبر 2021

30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	30 سبتمبر 2021 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
24,743	22,841	134,249	ممتلكات ومعدات
8,086,357	10,312,485	9,235,808	استثمار في شركات زميلة
80,883,284	76,679,897	77,333,223	عقارات استثمارية
			5 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,059,177	1,352,487	1,353,094	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
53,669	53,733	43,689	
<u>90,107,230</u>	<u>88,421,443</u>	<u>88,100,063</u>	
			موجودات متداولة
14,381,814	6,500,927	6,306,254	عقارات للمتاجرة
1,427,930	559,078	464,107	مدينون ومدفوعات مقدما
-	15,372	15,170	6 مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
3,382,108	2,955,606	2,566,263	نقد وإرصدة لدى البنوك
<u>19,191,852</u>	<u>10,030,983</u>	<u>9,351,794</u>	
<u>109,299,082</u>	<u>98,452,426</u>	<u>97,451,857</u>	مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	41,564,230	رأس المال
15,482,708	15,482,708	11,638,037	علاوة إصدار أسهم
(80,793)	(80,793)	-	أسهم خزينة
66,781	66,781	-	احتياطي أسهم خزينة
5,966,048	5,966,048	6,051,082	احتياطي إجباري
4,781,853	4,781,853	-	احتياطي عام
(37,756)	(82,733)	(82,126)	احتياطي القيمة العادلة
1,541,677	(8,626,524)	(668,782)	(خسائر مترجمة) أرباح مرحلة
<u>69,284,748</u>	<u>59,071,570</u>	<u>58,502,441</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
21,803,874	20,333,130	20,722,386	الحصص غير المسيطرة
<u>91,088,622</u>	<u>79,404,700</u>	<u>79,224,827</u>	إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
469,230	484,141	474,464	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,598,700	10,276,312	9,277,752	دائنو توريد
<u>7,067,930</u>	<u>10,760,453</u>	<u>9,752,216</u>	
			مطلوبات متداولة
5,671,692	2,738,089	2,349,797	دائنون تجاريون وإرصدة دائنة أخرى
9,778	-	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
5,461,060	5,549,184	6,125,017	دائنو توريد
<u>11,142,530</u>	<u>8,287,273</u>	<u>8,474,814</u>	
<u>18,210,460</u>	<u>19,047,726</u>	<u>18,227,030</u>	إجمالي المطلوبات
<u>109,299,082</u>	<u>98,452,426</u>	<u>97,451,857</u>	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,207,566)	(97,396)	أنشطة التشغيل
		الخسارة قبل الضرائب
		تعديلات غير نقدية لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
12,091	23,702	استهلاك ممتلكات ومعدات
(193,000)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
1,354,340	1,076,677	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(161,846)	إيرادات توزيعات أرباح
786	8,133	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
492,554	558,544	تكاليف تمويل
56,580	48,600	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
265,175	(16,205)	(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
-	17,076	خسارة بيع عقارات للمتاجرة
780,960	1,457,285	
		التعديلات على رأس المال العامل:
23,416	-	مدينو تمويل عقاري
2,062	202	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(143,597)	149,818	مدينون ومدفوعات مقدما
(392,620)	(430,425)	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
9,778	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
279,999	1,176,880	صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(38,152)	(58,277)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
12,225	-	استلام منح حكومية
254,072	1,118,603	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(192,394)	(653,326)	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
1,800,000	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(4,959)	(10,732)	شراء أسهم خزينة
-	109,778	متحصلات من بيع أسهم خزينة
-	(135,110)	شراء ممتلكات ومعدات
-	138,957	متحصلات من بيع عقارات للمتاجرة
-	161,846	إيرادات توزيعات أرباح
-	1,911	متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,602,647	(386,676)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(1,707,115)	(1,868,174)	سداد دائني توريق
800,377	1,500,000	متحصلات من دائني توريق
(200,246)	(169,700)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(217,233)	(583,396)	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,324,217)	(1,121,270)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
532,502	(389,343)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك
2,849,606	2,955,606	النقد والارصدة لدى البنوك في 1 يناير
3,382,108	2,566,263	النقد والارصدة لدى البنوك في 30 سبتمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي مشاركة / أرباح مرحلة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	
41,564,230	15,482,708	(80,793)	66,781	5,966,048	4,781,853	(82,733)	59,071,570	20,333,130	79,404,700	كما في 1 يناير 2021 (خسارة) ربح الفترة إيرادات شاملة أخرى للفترة
-	-	-	-	-	-	-	607	-	607	
-	-	-	-	-	607	-	(668,175)	558,956	(109,219)	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة إطفاء خسائر متراكمة (أيضاً 10)
-	(3,844,671)	-	-	(4,781,853)	-	8,626,524	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	(10,732)	-	-	-	-	(10,732)	(169,700)	(169,700)	شراء أسهم خزينة
-	-	91,525	-	-	-	-	109,778	-	(10,732)	بيع أسهم خزينة
-	-	-	-	-	-	-	109,778	-	109,778	تحويل احتياطي أسهم خزينة
-	-	-	-	85,034	-	-	-	-	-	
41,564,230	11,638,037	-	-	6,051,082	-	(82,126)	58,502,441	20,722,386	79,224,827	في 30 سبتمبر 2021
41,564,230	15,482,708	(1,351,564)	66,781	5,966,048	4,781,853	(106,693)	70,654,079	21,783,144	92,437,223	كما في 1 يناير 2020 (خسارة) ربح الفترة إيرادات شاملة أخرى للفترة
-	-	-	-	-	-	-	68,937	-	68,937	
-	-	-	-	-	-	68,937	(1,364,372)	220,976	(1,143,396)	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة إصدار أسهم منحة (أيضاً 10)
-	-	1,275,730	-	-	-	(1,275,730)	-	-	-	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	(4,959)	-	-	-	-	(4,959)	(200,246)	(200,246)	شراء أسهم خزينة
41,564,230	15,482,708	(80,793)	66,781	5,966,048	4,781,853	(37,756)	69,284,748	21,803,874	91,088,622	في 30 سبتمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 3 نوفمبر 2021.

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

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

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

2- أساس الاعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مواصلة عملياتها التشغيلية على أساس مبدأ الاستمرارية. ترى الإدارة أنه لا توجد حالات عدم تيقن مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول هذا الافتراض. كما افترضت الإدارة بأنه يوجد توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، بما لا يقل عن 12 شهر من تاريخ نهاية فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن النتائج التشغيلية للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 لا تعبر بالضرورة عن النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

3.1 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

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

الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16
تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تتعلق بالتأثيرات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة عندما يتم استبدال معدل (الإيبور) المعروف فيما بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر.

تتضمن التعديلات المبررات العملية التالية:

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

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

4- ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الخسارة الخاصة بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زاندا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة الى أسهم عادية. نظرًا لأنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2020	2021	2020	2021	
(1,433,309)	(668,782)	(400,788)	(241,279)	خسارة الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
404,400,096	413,591,141	404,343,709	413,591,141	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (أسهم)*
(3.5)	(1.6)	(1.0)	(0.6)	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

لم يكن هناك معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، والتي تتطلب إعادة إدراج خسارة السهم.

5- عقارات استثمارية

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
82,297,890	82,297,890	76,679,897	كما في 1 يناير
192,394	340,154	653,326	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
(1,607,000)	(1,607,000)	-	مستبعدات
-	(4,351,147)	-	التغير في القيمة العادلة
80,883,284	76,679,897	77,333,223	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)		30 سبتمبر	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	
2,547,548	2,858,000	3,508,225	عقارات قيد التطوير
78,335,736	73,821,897	73,824,998	عقارات مطورة
80,883,284	76,679,897	77,333,223	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

5- عقارات استثمارية (تتمة)

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة تبلغ قيمته الدفترية 21,216,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 21,216,000 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 22,652,323 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 16,578,265 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 13,066,940 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 13,818,188 دينار كويتي) كضمان لاستيفاء متطلبات الضمان لدائتي توري.

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

6- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

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

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

التسعة أشهر المنتهية في			الثلاثة أشهر المنتهية في		أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع أتعاب إدارة
30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2021	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2021		
14,228	14,868	14,868	6,111	5,211	5,211	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	الشركات الزميلة دينار كويتي		بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
(9,778)	15,372	15,170	15,170	-		مبالغ مستحقة من/ (مستحقة إلى) أطراف ذات علاقة

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (30 سبتمبر 2020: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل فترة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به الطرف ذي علاقة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

-6 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الرصيد القائم كما في		قيم المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في		قيمة المعاملات لثلاثة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2021	30 سبتمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
114,821	101,911	119,844	270,143	270,606	87,955
272,340	282,230	308,517	34,741	26,288	11,831
<u>387,161</u>	<u>384,141</u>	<u>428,361</u>	<u>304,884</u>	<u>296,894</u>	<u>99,786</u>

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

7- معلومات القطاعات

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

تتنظم المجموعة في أقسام تشغيلية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات، نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

(أ) إدارة المشاريع والعقارات (ب) استثمارات (ج) تمويل عقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه التي يتم إعداد التقارير حولها. تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل لأرباح أو خسائر التشغيل في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات.

تعرض الجداول التالية معلومات عن الإيرادات والأرباح الخاصة بالقطاعات التشغيلية لدى المجموعة وتتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021 و30 سبتمبر 2020 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	كما في 30 سبتمبر 2021
97,451,857	63,234	-	93,825,206	3,563,417	الموجودات
18,227,030	767,488	-	16,844,168	615,374	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)
1,664,642	-	-	1,440,664	223,978	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021 إيرادات القطاع
(109,826)	(993,377)	-	822,899	60,652	ربح (خسارة) القطاع
23,702	-	-	23,702	-	استهلاك

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

7- معلومات القطاعات (تتمة)

كما في 30 سبتمبر 2020

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
109,299,082	60,818	-	106,677,603	2,560,661	الموجودات
18,210,460	729,904	-	16,896,839	583,717	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
701,880	-	560	528,630	172,690	إيرادات القطاع
(1,212,333)	(826,954)	560	(392,952)	7,013	ربح (خسارة) القطاع
12,091	442	-	11,649	-	استهلاك

كما في 31 ديسمبر 2020 (مدقق)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	تمويل عقاري دينار كويتي	استثمارات دينار كويتي	إدارة المشاريع والعقارات دينار كويتي	
98,452,426	46,861	-	95,489,647	2,915,918	الموجودات
19,047,726	723,052	-	17,767,727	556,947	المطلوبات
670,000	-	-	670,000	-	الشهرة (ضمن الاستثمار في الشركات الزميلة)

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

8- التزامات ومطلوبات محتملة

8.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 332,433 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 981,008 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 1,128,392 دينار كويتي).

8.2 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2021، قدم المصرفيون التابعون للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 160,950 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 85,900 دينار كويتي و30 سبتمبر 2020: 35,900 دينار كويتي) والتي من المتوقع ألا تنشأ عنها مطلوبات جوهرية.

9- أسهم خزينة

	30 سبتمبر 2020	31 ديسمبر 2020	30 سبتمبر 2021
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
عدد أسهم الخزينة	1,249,702	1,249,702	-
النسبة من رأس المال	0.6%	0.6%	-
التكلفة - (دينار كويتي)	80,793	80,793	-
القيمة السوقية - (دينار كويتي)	73,358	74,232	-

10- قرارات اجتماع الجمعية العمومية السنوية

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

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

11- قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

إن كافة الموجودات المالية والموجودات غير المالية التي يتم تسجيلها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة بناءً على مدخلات أدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2021

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

فيما يلي ملخص للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك التي تقارب قيمتها الدفترية قيمتها العادلة بصورة معقولة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
كما في 30 سبتمبر 2021			
43,689	-	43,689	-
1,353,094	1,281,569	-	71,525
77,333,223	-	77,333,223	-
كما في 31 ديسمبر 2020 (مدققة)			
53,733	-	53,733	-
1,352,487	1,304,441	-	48,046
76,679,897	-	76,679,897	-
كما في 30 سبتمبر 2020			
53,669	-	53,669	-
1,059,177	1,002,324	-	56,853
80,883,284	-	80,883,284	-

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

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

أسهم غير مدرجة			
30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	30 سبتمبر 2021 دينار كويتي	
237,826	237,826	1,304,441	في بداية السنة
72,911	36,741	(22,872)	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
691,587	1,029,874	-	مشتريات
1,002,324	1,304,441	1,281,569	في نهاية الفترة

11- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

12- تأثير تفشي جائحة كوفيد-19

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

كانت تأثيرات جائحة كوفيد-19 جوهرياً على البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. ومقارنة بالسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تتعرض المجموعة لأي تأثير سلبي جوهري آخر على عملياتها التشغيلية خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال القيم الدفترية للموجودات حساسة للتقلبات في الأسواق. ولا يزال تأثير حالة عدم التيقن بدرجة كبيرة من البيئة الاقتصادية أمراً تقديرياً وبالتالي سوف تستمر المجموعة في إعادة تقييم مركزها والتأثير المتعلق به على أساس منتظم.