

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
30 سبتمبر 2020

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

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2020، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة 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 نبيدي 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. 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، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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

21 أكتوبر 2020

الكويت

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,277,510	631,768	426,498	239,364	إيرادات تأجير وخدمات مصروفات تشغيل عقارات
(244,896)	(198,861)	(80,936)	(61,871)	
1,032,614	432,907	345,562	177,493	صافي إيرادات التأجير
2,593,531	2,185,848	818,446	670,580	6 حصة في نتائج شركات زميلة أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إيرادات توزيعات أرباح
199,021	58,599	151,478	30,779	
36	-	-	-	
62,500	-	62,500	-	
2,855,088	2,244,447	1,032,424	701,359	صافي إيرادات الاستثمار
3,887,702	2,677,354	1,377,986	878,852	اجمالي إيرادات التشغيل
(549,805)	(601,049)	(171,692)	(200,406)	مصروفات ادارية
3,337,897	2,076,305	1,206,294	678,446	صافي إيرادات التشغيل
115,384	142,704	34,958	37,632	إيرادات أخرى تكاليف تمويل
(423,377)	(358,934)	(145,882)	(133,560)	
3,029,904	1,860,075	1,095,370	582,518	ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(2,113)	-	(2,113)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ضريبة دعم العمالة الوطنية الزكاة
(76,981)	(47,768)	(27,629)	(14,885)	
(5,143)	-	(3,687)	-	
2,945,667	1,812,307	1,061,941	567,633	ربح الفترة
15.23 فلس	9.37 فلس	5.49 فلس	2.93 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,945,667	1,812,307	1,061,941	567,633	ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
17,173	272,020	20,600	145,028	تعديلات تحويل عملات اجنبية لشركة زميلة
17,173	272,020	20,600	145,028	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,962,840	2,084,327	1,082,541	712,661	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

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

شركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				موجودات غير متداولة
391,450	371,651	359,073		ممتلكات ومعدات
65,059,123	66,055,553	70,887,299	5	عقارات استثمارية
70,460,652	70,825,737	71,385,517	6	استثمار في شركات زميلة
1,181,251	1,000,277	445,003		أرصدة مستحقة من عقد تأجير من الباطن
<u>137,092,476</u>	<u>138,253,218</u>	<u>143,076,892</u>		
				موجودات متداولة
703,909	711,858	736,247		أرصدة مستحقة من عقد تأجير من الباطن
1,919,034	1,807,856	1,410,731		مديون ومنفوعات مقدماً
2,584,960	1,587,028	1,645,627		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
330,000	330,000	910,000	7	ودائع محددة الأجل
375,645	382,713	1,582,503	8	أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>5,913,548</u>	<u>4,819,455</u>	<u>6,285,108</u>		
<u>143,006,024</u>	<u>143,072,673</u>	<u>149,362,000</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
18,522,000	18,522,000	19,448,100	9	رأس المال
5,199,430	5,199,430	5,199,430		علاوة إصدار أسهم
1,082,849	1,293,969	1,293,969		احتياطي إجباري
899,218	1,110,338	1,110,338		احتياطي اختياري
759,234	759,234	-		فائض رأس المال
(319,250)	(319,250)	(319,250)	10	أسهم خزينة
46,118,487	46,118,487	46,118,487		تأثير التغير في السياسة المحاسبية لعقارات استثمارية
(32,553)	(64,905)	207,115		احتياطي تحويل عملات أجنبية
53,249,486	51,883,161	53,528,602		أرباح مرحلة
<u>125,478,901</u>	<u>124,502,464</u>	<u>126,586,791</u>		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
214,029	226,498	277,159		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,659,447	1,469,771	937,601		دائنون ومصرفات مستحقة
13,100,000	14,200,000	18,600,000	11	دائنو مرابحة
<u>14,973,476</u>	<u>15,896,269</u>	<u>19,814,760</u>		
				مطلوبات متداولة
2,250,146	2,671,524	2,958,476		دائنون ومصرفات مستحقة
303,501	2,416	1,973	8	حساب مكشوف لدى البنك
<u>2,553,647</u>	<u>2,673,940</u>	<u>2,960,449</u>		
<u>17,527,123</u>	<u>18,570,209</u>	<u>22,775,209</u>		إجمالي المطلوبات
<u>143,006,024</u>	<u>143,072,673</u>	<u>149,362,000</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

الشيخ/ حمد مبارك جابر الأحمد الصباح
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ/ علي العبد الله الخليفة الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر			
2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات	
			أنشطة التشغيل
			ربح الفترة
2,945,667	1,812,307		تعديلات لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:
(2,593,531)	(2,185,848)	6	حصة في نتائج شركات زميلة
(199,021)	(58,599)		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(36)	-		أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(62,500)	-		إيرادات توزيعات أرباح
(79,091)	(55,864)		إيرادات فوائد
61,197	67,282		استهلاك
51,127	50,661		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
423,377	358,934		تكاليف تمويل
547,189	(11,127)		
120,627	397,125		التعديلات على رأس المال العامل:
(207,166)	(124,079)		مدينون ومدفوعات مقدماً
			دائنون ومصرفات مستحقة
460,650	261,919		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(1,783)	-		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
458,867	261,919		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(1,865,000)	-		دفعة مقدماً إلى مقاول
(1,585)	(1,070)		إضافات إلى أثاث ومعدات
(1,453,305)	(4,506,373)	5	إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,030,577)	121,381	6	العائد على رأس مال (إضافات) إلى استثمار في شركات زميلة
1,066,024	1,776,707	6	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
32,017	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
62,500	-		إيرادات توزيعات أرباح
(330,000)	(580,000)		إيداع وديعة محددة الأجل
79,091	55,864		إيرادات فوائد مستلمة
507,570	530,886		تحصيل إيجارات مستلمة
(3,933,265)	(2,602,605)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(4,280)	(329)		توزيعات أرباح مدفوعة
(423,377)	(358,934)		تكاليف تمويل مدفوعة
(514,950)	(499,818)		مدفوعات عقود تأجير
3,100,000	4,400,000		تسهيلات تمويل مرابحة متاحة
2,157,393	3,540,919		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(1,317,005)	1,200,233		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
1,389,149	380,297		النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
72,144	1,580,530	8	النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر
			معاملات غير نقدية:
143,182	325,373		استغلال دفعة مقدماً
(143,182)	(325,373)		إضافات إلى عقارات استثمارية

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 21 أكتوبر 2020.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة كويتية تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 26 أكتوبر 1996. تعمل المجموعة في أنشطة العقارات والمقاولات والأنشطة الترفيهية، بما فيها كافة أنشطة المتاجرة في العقارات ذات الصلة والتي تتضمن تأجير وشراء وبيع الأراضي والمباني. وأسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد بتاريخ 25 يونيو 2020.

يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في برج الحمراء، الطابق رقم 26، مكتب رقم 2، وعنوانها البريدي هو ص.ب. 22448 الصفاة 13085 الكويت.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

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

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2020 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2020. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات (المتضمنة للاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية للعرض العادل.

3 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

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

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

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات يشير إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن المعلومات الجوهرية ستستند إلى طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالمشاركة بمعلومات أخرى، وذلك ضمن سياق البيانات المالية. يشكل وقوع الخطأ في المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من المستخدمين الأساسيين. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

3 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً أو أي من المفاهيم الواردة فيه التي تتجاوز المفاهيم أو المتطلبات 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 حيث لا يوجد 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 ينتج عن هذه التعديلات تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). وتحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 30 سبتمبر، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم عادية مخفضة محتملة قائمة. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

فيما يلي ربحية السهم الأساسية والمخفضة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2019	2020	2019	2020	
2,945,667	1,812,307	1,061,941	567,633	ربح الفترة (دينار كويتي)
193,423,511	193,423,511	193,423,511	193,423,511	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
15.23 فلس	9.37 فلس	5.49 فلس	2.93 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تم تعديل احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 لأخذ إصدار أسهم المنحة في الاعتبار (إيضاح 9).

5 عقارات استثمارية

(مدققة)		30 سبتمبر 2020		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2020	
63,462,636	63,462,636	66,055,553	66,055,553	كما في بداية الفترة/ السنة إضافات
1,596,487	2,942,917	4,831,746	4,831,746	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(350,000)	-	-	
65,059,123	66,055,553	70,887,299	70,887,299	كما في نهاية الفترة/ السنة

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

(مدققة)		30 سبتمبر 2020		
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2020	
38,141,123	39,486,553	44,266,899	44,266,899	عقارات قيد التطوير
26,918,000	26,569,000	26,620,400	26,620,400	عقارات مطورة
65,059,123	66,055,553	70,887,299	70,887,299	كما في نهاية الفترة/ السنة

5 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 30 سبتمبر 2020، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 66,218,298 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 61,386,553 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 60,041,122 دينار كويتي) كضمان مقابل مريحة دائنة بمبلغ 18,600,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: مرهونة كضمان مقابل مريحة دائنة بمبلغ 14,200,000 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2019: مرهونة كضمان مقابل مريحة دائنة بمبلغ 13,100,000 دينار كويتي) (إيضاح 11) وحساب مكشوف لدى البنك بمبلغ 1,973 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 2,416 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 303,501 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. يتمثل أحد هذين المقيمين في بنك محلي أما الآخر فهو مقيم محلي معتمد جيد السمعة. قام كلا المقيمين بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام الأساليب التالية:

- ◀ تم تقييم العقارات قيد التطوير باستخدام الجمع ما بين مقارنة المبيعات للأراضي وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات.
- ◀ تم تقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير باستخدام طريقة رسملة الإيرادات.

لهذه الأسباب الموضحة في إيضاح 17، ترى الإدارة أنه لا يوجد تغير جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية منذ آخر تقييم تم إجراؤه كما في 31 ديسمبر 2019.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 13.

6 استثمار في شركات زميلة

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال الفترة/السنة هي كما يلي:

	(مدققة)		
	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في بداية الفترة/ السنة	66,885,395	66,885,395	70,825,737
حصة في النتائج	2,593,531	2,990,969	2,185,848
(عائد على رأس المال) إضافات	2,030,577	2,030,577	(121,381)
توزيعات أرباح مستلمة	(1,066,024)	(1,066,025)	(1,776,707)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	17,173	(15,179)	272,020
في نهاية الفترة/ السنة	70,460,652	70,825,737	71,385,517

تم تسجيل الحصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 استناداً إلى حسابات الإدارة.

7 ودائع محددة الأجل

تم ادراج ودائع محددة الأجل بالدينار الكويتي وهي مودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل متوسط معدل فائدة ثابت بنسبة 1.275% (31 ديسمبر 2019: 3.125% و30 سبتمبر 2019: 3.125%) سنوياً.

تتضمن الودائع محددة الأجل وديعة لأجل بمبلغ 580,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: لا شيء و30 سبتمبر 2019: لا شيء) مرهونة مقابل خطاب اعتماد صادر لصالح أحد مقاولي المجموعة.

8 النقد والنقد المعادل

لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل ما يلي:

	(مدققة)		
	30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أرصدة لدى البنوك والنقد	375,645	382,713	1,582,503
حساب مكشوف لدى البنك	(303,501)	(2,416)	(1,973)
إجمالي النقد والنقد المعادل	72,144	380,297	1,580,530

8 النقد والنقد المعادل (تتمة)

يمثل الحساب المكشوف لدى البنك تسهيلات ممنوحة من قبل بنك محلي بالدينار الكويتي. تقدر معدلات الفائدة الفعلية بنسبة 1.5% (31 ديسمبر 2019: 1.5% و 30 سبتمبر 2019: 1.5%) سنويا فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وهي مضمونة مقابل بعض العقارات الاستثمارية (إيضاح 5).

9 رأس المال

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي
18,522,000	18,522,000	19,448,100

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (194,481,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2019: 185,220,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم، 30 سبتمبر 2019: 185,220,000 فلس للسهم، مدفوعة بالكامل نقداً)

في 25 يونيو 2020، وافق اجتماع الجمعية العامة العادية السنوي لمساهمي الشركة الأم على إصدار أسهم منحة بنسبة 5% من رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (أي 5 أسهم لكل 100 سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).

في 2 يوليو 2020، وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم على زيادة رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من خلال إصدار 9,261,000 سهم منحة بقيمة 926,100 دينار كويتي للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم. تم إصدار أسهم المنحة من خلال فائض رأسمال المجموعة والأرباح المرحلة.

10 أسهم الخزينة

(مدققة)		
30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	30 سبتمبر 2020 دينار كويتي
1,007,133	1,007,133	1,057,489
0.54%	0.54%	0.54%
136,970	182,291	144,876
319,250	319,250	319,250

عدد أسهم الخزينة
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

كان المتوسط المرجح لسعر السوق لاسهم الشركة الام للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 بمبلغ 137 فلس للسهم (31 ديسمبر 2019: 181 فلس للسهم و 30 سبتمبر 2019: 136 فلس للسهم).

إن الاحتياطات التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة حيث إن هذه الأسهم محتفظ بها من قبل المجموعة وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

11 دائنو مرابحة

تم الحصول على أرصدة المرابحة الدائنة من مؤسسة مالية محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 3.42% سنويا (31 ديسمبر 2019: معدل ربح بنسبة 4.5% سنويا، و 30 سبتمبر 2019: 4.5% سنويا) وهي مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 66,218,298 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 61,386,553 دينار كويتي و 30 سبتمبر 2019: 60,041,122 دينار كويتي) (إيضاح 5).

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمارسون عليها سيطرة أو تأثيراً ملموساً والتي يتم إبرامها في السياق الطبيعي للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع مصروفات تأجير ومصروفات أخرى (مدرجة ضمن مصروفات تشغيل عقارات ومصروفات إدارية) (شركة زميلة)
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,812	3,784	1,272	1,260	
(مدققة)				
30 سبتمبر 2019	31 ديسمبر 2019	30 سبتمبر 2020	30 سبتمبر 2020	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة مطلوبات تأجير
489	1,037	21,440	21,440	
-	1,920,804	1,435,332	1,435,332	

إن المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض / الدفع خلال سنة واحدة من تاريخ المعلومات المالية.

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
119,741	128,221	39,194	43,357	
24,621	25,445	5,809	6,322	
144,362	153,666	45,003	49,679	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 50,000 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 40,000 دينار كويتي). وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية للشركة الأم.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 25 يونيو 2020 على عدم توزيع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وبالتالي تم رد المبلغ غير المستخدم بقيمة 50,000 دينار كويتي إلى الإيرادات الأخرى خلال الفترة.

13 قياس القيمة العادلة

تم إدراج العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف القيمة الدفترية بصورة جوهرية عن القيمة العادلة نظراً أن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يُعاد تسعيرها فوراً تبعاً لحركة أسعار الفائدة في السوق.

13 قياس القيمة العادلة (تتمة)

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات الفترة/السنة دينار كويتي	صافي الخسائر دينار كويتي	في بداية الفترة/السنة دينار كويتي	كما في 30 سبتمبر 2020 عقارات استثمارية
26,620,400	51,400	-	26,569,000
26,569,000	1,000	(350,000)	26,918,000
26,918,000	-	-	26,918,000

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لتقييم الموجودات المالية

صناديق مدارة:

تم تقييم الصناديق المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات التي تم تقديمها من قبل أمين الصندوق وحساسة قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة ليست متوفرة.

أوراق مالية غير مسعرة:	اساليب التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
أوراق مالية غير مسعرة	مضاعفات السوق	معدل الخصم	10%-50%	إن الزيادة (الانخفاض) بنسبة 5% في معدل الخصم ستؤدي إلى انخفاض (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 82,281 دينار كويتي

* إن الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي تقرر المجموعة أن المشاركين في السوق سيضعونها في اعتبارهم عند تحديد سعر الاستثمارات.

وصف أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

عقارات استثمارية

عقار قيد التطوير

يتم تقييم العقار قيد التطوير عن طريق الجمع ما بين طريقة مقارنة المبيعات للأرض وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات. تستند طريقة مقارنة المبيعات إلى مقارنة أسعار السوق النشطة لعقارات مماثلة ومعاملات السوق الحديثة المتكافئة المعدلة بما يعكس الفرق في طبيعة أو موقع أو حالة العقار المحدد. تستند طريقة التكلفة المقدر إلى مقارنة تكلفة إنشاء عقار مماثل مع مراعاة استهلاك تكاليف الإنشاء المعدلة للفرق في طبيعة أو موقع أو حالة العقار المحدد.

عقارات مطورة

يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات التي تستند إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي يتم احتسابها من خلال خصم إيرادات الإيجارات الناتجة سنوياً من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.

14 معلومات القطاعات

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال استناداً إلى منتجاتها وخدماتها ولديها قطاعين تشغيل قابلان لرفع التقارير عنهما كما يلي:

- ◀ تشمل أنشطة الاستثمار العقاري على الاستثمار والمتاجرة بالعقارات وإنشاء أو تطوير العقارات لبيعها ضمن سياق الأعمال الطبيعي بالإضافة إلى الخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.
- ◀ تشمل أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى على المساهمة في الصناديق المالية والعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
2,960,320	142,704	2,185,848	631,768	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 إيرادات القطاعات
58,599	-	58,599	-	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(358,934)	(95,405)	(263,529)	-	تكاليف تمويل
(847,678)	(648,817)	-	(198,861)	مصروفات أخرى
1,812,307	(601,518)	1,980,918	432,907	نتائج القطاعات
149,362,000	5,443,558	73,031,143	70,887,299	كما في 30 سبتمبر 2020 موجودات القطاع
22,775,209	3,641,414	10,000,000	9,133,795	مطلوبات القطاع
المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
4,793,592	147,505	2,931,286	1,714,801	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (مدققة) إيرادات القطاع
(350,000)	-	-	(350,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(444,629)	-	(444,629)	-	تكاليف تمويل
(561,323)	(100,096)	(461,227)	-	مصروفات أخرى، بالصافي
(1,436,058)	(918,549)	-	(517,509)	نتائج القطاع
2,001,582	(871,140)	2,025,430	847,292	
143,072,673	4,604,355	72,412,765	66,055,553	كما في 31 ديسمبر 2019 (مدققة) موجودات القطاع
18,570,209	3,871,395	10,000,000	4,698,814	مطلوبات القطاع

شركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020

14 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	غير موزعة	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى	أنشطة العقارات	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إيرادات القطاعات
4,048,961	115,384	2,656,067	1,277,510	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
199,021	-	199,021	-	تكاليف تمويل
(423,377)	(77,991)	(345,386)	-	مصروفات أخرى
(878,938)	(634,042)	-	(244,896)	نتائج القطاعات
2,945,667	(596,649)	2,509,702	1,032,614	كما في 30 سبتمبر 2019
143,006,024	4,901,289	73,045,612	65,059,123	موجودات القطاعات
17,527,123	3,635,893	10,000,000	3,891,230	مطلوبات القطاعات

15 مطلوبات محتملة

كما في 30 سبتمبر 2020، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 21,399 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 21,399 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 21,399 دينار كويتي) تم إصداره إلى وزارة المالية فيما يتعلق بعقارات استثمارية، وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

16 التزامات رأسمالية

قامت المجموعة بإبرام عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي تلتزم المجموعة بالإفراق الرأسمالي المستقبلي فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 12,021,211 كويتي (31 ديسمبر 2019: 15,471,226 دينار كويتي و30 سبتمبر 2019: 16,425,191 دينار كويتي).

17 تأثير فيروس كوفيد-19

لقد شهد تفشي فيروس كوفيد-19 تطوراً سريعاً خلال عام 2020 في ظل تسجيل عدد ملحوظ من حالات العدوى. وكان للإجراءات التي اتخذتها دولة الكويت والمملكة العربية السعودية لاحتواء الفيروس تأثير على النشاط الاقتصادي وأعمال المجموعة بعدة طرق ملحوظة. يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الفيروس على عمليات المجموعة وكذلك التقديرات والافتراضات الجوهرية المطبقة من قبل الإدارة عند تحديد قيمة الموجودات والمطلوبات كما في 30 سبتمبر 2020.

العقارات الاستثمارية

لقد كان للتأثير الاقتصادي لفيروس كوفيد-19 تأثيراً جوهرياً على إيرادات التأجير والخدمات المكتسبة خلال الفترة. إذ أمرت السلطات المعنية بإغلاق مراكز التسوق وغيرها من العقارات بما في ذلك عقارات المجموعة وذلك لفترة زمنية معينة. وكما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم تخفيف الإجراءات المقيدة التي تم تطبيقها لاحتواء انتشار الفيروس بشكل تدريجي مما أدى إلى إعادة الفتح التدريجي لعقارات المجموعة. وعلى الرغم من أن التدفقات النقدية وإيرادات التأجير والخدمات على المدى القريب قد تأثرت بشكل فوري نتيجة الجائحة نظراً لامتيازات الإيجارات قصيرة الأجل التي تم منحها على أساس الحالات بصورة فردية، ترى الإدارة استناداً إلى تقييم داخلي أن القيمة العادلة التي حددها المقيمون المستقلون الخارجيون في 31 ديسمبر 2019 لا تزال تمثل تقييمات موثوق بها لغرض إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2020 وذلك في سياق حالات عدم اليقين التي ارتبطت بغياب معاملات السوق منذ تفشي فيروس كوفيد-19 ومحدودية بيانات السوق المتاحة الموثوق بها المتعلقة بالظروف كما في 30 سبتمبر 2020 والصعوبات التي يتم مواجهتها في تقدير إمكانات السوق المستقبلية بعد إعادة الفتح التدريجي وكذلك الاستقرار الحالي في معدلات الإيجارات والإشغال. ونظراً لمحدودية بيانات السوق المتاحة، تم تطبيق درجة كبيرة من الأحكام في التقييم الداخلي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. وعليه، ثمة درجة كبيرة من عدم التأكد تتعلق بالتقييمات بشكل يتجاوز ما هو قائم في الأوضاع العادية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان المتعلقة بالمستأجرين بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل مستأجر. وتدار مخاطر ائتمان المستأجرين عن طريق مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً مما يؤدي إلى الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة في هذا الصدد.

17 تأثير فيروس كوفيد-19 (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

وحسب مدة استمرار أزمة كوفيد-19 وأي إجراءات صارمة إضافية تفرضها السلطات المعنية، قد تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي آخر للوصول إلى تقييم عادل مستقل لعقاراتها الاستثمارية بصورة منتظمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

وضعت الإدارة في اعتبارها التأثيرات المحتملة للتقلبات الحالية في السوق عند تحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المسعرة للمجموعة والتي تمثل أفضل تقدير للإدارة استناداً للمعلومات المتاحة في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع. ونظراً لتأثير كوفيد-19، تراقب إدارة المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق ضمن السيناريو الحالي.

الاستثمار في شركات زميلة

كما في تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع، ليست المجموعة على دراية بأي مؤشرات على انخفاض في القيمة الدفترية لاستثمارها في الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات الملحوظة المتاحة حالياً. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.