

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)
30 يونيو 2026



نبني المستقبل
بثقة

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2026، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34/التقرير المالي المرحلي. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" 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 نبيد رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

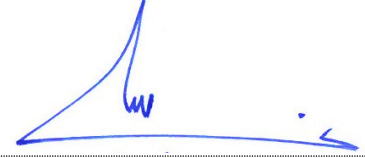
استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً أنه 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 والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء أن الشركة الأم أجرت بعض الاستثمارات المباشرة بما يخالف نظامها الأساسي، والذي يتطلب إجراء مثل هذه الاستثمارات من خلال شركات متخصصة.

تقرير حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى (تتمة)
نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة
أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو
2026 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

5 أغسطس 2026
الكويت

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	2026 دينار كويتي		
					الإيرادات
1,678,564	1,672,181	831,915	826,837		إيرادات تأجير
2,496,824	1,852,331	1,306,800	838,676		إيرادات من عمليات الفندق
269,439	461,305	269,439	348,805		إيرادات توزيعات أرباح
378,011	175,223	120,236	105,626		إيرادات أخرى
4,822,838	4,161,040	2,528,390	2,119,944		
					المصروفات والرسوم الأخرى
381,453	345,381	181,725	178,303		مصروفات تشغيل مباشرة ناتجة من
192,612	-	-	-		عقارات استثمارية
1,949,752	1,690,885	1,002,702	828,903		خسارة من بيع عقارات استثمارية
208,115	159,908	116,028	91,144		مصروفات تشغيل فندق
324,103	340,945	173,872	170,126		تكاليف موظفين
406,294	253,985	232,882	153,947		مصروف استهلاك
					مصروفات أخرى
3,462,329	2,791,104	1,707,209	1,422,423		
1,360,509	1,369,936	821,181	697,521		الربح قبل تكاليف التمويل
(2,096,742)	(1,898,443)	(1,048,354)	(957,908)		تكاليف تمويل
(736,233)	(528,507)	(227,173)	(260,387)		خسارة الفترة
(1.93) فلس	(1.37) فلس	(0.59) فلس	(0.67) فلس	3	خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(736,233)	(528,507)	(227,173)	(260,387)	خسارة الفترة
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
				خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها
				لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من
				تحويل عمليات أجنبية
(107,666)	(36,244)	(28,989)	(1,751)	
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة
				تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
				صافي أرباح من أدوات حقوق ملكية مدرجة
				بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة
				الأخرى
5,094,837	114,667	3,447,533	(38,883)	
4,987,171	78,423	3,418,544	(40,634)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
4,250,938	(450,084)	3,191,371	(301,021)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2026

	30 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	إيضاحات
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
ممتلكات ومعدات	13,634,997	13,306,581	13,044,036	
عقارات استثمارية	77,082,930	77,663,279	77,678,560	4
استثمار في شركات زميلة	293,888	304,805	273,903	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	16,080,766	16,729,005	14,674,863	10
مدينون ومدفوعات مقدما	66,301	-	-	
	<u>107,158,882</u>	<u>108,003,670</u>	<u>105,671,362</u>	
موجودات متداولة				
مدينون ومدفوعات مقدما	3,106,900	2,740,972	2,509,744	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	503,843	-	-	
النقد والنقد المعادل	1,684,219	715,674	823,210	
	<u>5,294,962</u>	<u>3,456,646</u>	<u>3,332,954</u>	
	<u>112,453,844</u>	<u>111,460,316</u>	<u>109,004,316</u>	
إجمالي الموجودات				
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	38,600,877	38,600,877	38,600,877	5
أسهم خزينة	(78,056)	-	-	
احتياطي أسهم خزينة	717,309	-	-	
احتياطي إجباري	458,902	458,902	458,902	
احتياطي القيمة العادلة	5,614,564	6,262,803	5,444,342	
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(1,372,764)	(1,365,189)	(1,401,433)	
أرباح مرحلة (خسائر مترجمة)	(542,001)	193,818	598,439	
	<u>43,398,831</u>	<u>44,151,211</u>	<u>43,701,127</u>	
إجمالي حقوق الملكية				
مطلوبات غير متداولة				
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	299,110	313,698	325,582	
قروض محددة الأجل	62,360,382	10,954,893	9,444,425	6
	<u>62,659,492</u>	<u>11,268,591</u>	<u>9,770,007</u>	
مطلوبات متداولة				
دائنون ومصروفات مستحقة	3,045,853	2,689,281	2,704,745	
قروض محددة الأجل	3,349,668	53,351,233	52,828,437	6
	<u>6,395,521</u>	<u>56,040,514</u>	<u>55,533,182</u>	
	<u>69,055,013</u>	<u>67,309,105</u>	<u>65,303,189</u>	
	<u>112,453,844</u>	<u>111,460,316</u>	<u>109,004,316</u>	
إجمالي المطلوبات				
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات				

عبدالله عبدالصمد معرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

رأس المال دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة) دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
38,600,877	-	-	458,902	6,262,803	(1,365,189)	193,818	44,151,211
-	-	-	-	-	-	(528,507)	(528,507)
-	-	-	-	114,667	(36,244)	-	78,423
-	-	-	-	114,667	(36,244)	(528,507)	(450,084)
-	-	-	-	-	-	933,128	-
38,600,877	-	-	458,902	5,444,342	(1,401,433)	598,439	43,701,127
37,659,392	(481,678)	713,102	458,902	519,727	(1,265,098)	2,074,909	39,679,256
-	-	-	-	-	-	(736,233)	(736,233)
-	-	-	-	5,094,837	(107,666)	-	4,987,171
-	-	-	-	5,094,837	(107,666)	(736,233)	4,250,938
-	-	-	-	-	-	(939,192)	(939,192)
941,485	-	-	-	-	-	(941,485)	-
-	(210,904)	-	-	-	-	-	(210,904)
-	614,526	4,207	-	-	-	-	618,733
38,600,877	(78,056)	717,309	458,902	5,614,564	(1,372,764)	(542,001)	43,398,831

كما في 1 يناير 2026 (مدققة)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

تحويل احتياطي القيمة العادلة عند إلغاء الاعتراف بأدوات

حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات

الشاملة الأخرى (إيضاح 7)

في 30 يونيو 2026

كما في 1 يناير 2025 (مدققة)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

توزيعات أرباح نقدية

إصدار أسهم خزينة

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

في 30 يونيو 2025

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

الفترة المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة
		تعديلات لمطابقة خسارة الفترة بصافي التدفقات النقدية:
		مصروف استهلاك
		خسارة من بيع عقارات استثمارية
		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		إيرادات توزيعات أرباح
		تكاليف تمويل
1,519,827	1,284,431	
		التعديلات على رأس المال العامل:
		مدينون ومدفوعات مقدماً
		دائنون ومصروفات مستحقة
		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		ضرائب مدفوعة
1,115,401	(138,555)	
(893,291)	30,599	
1,741,937	1,176,475	
(91,272)	(22,971)	
(62,097)	-	
1,588,568	1,153,504	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
		متحصلات من أرصدة مستحقة من بيع عقارات استثمارية
		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(85,460)	(78,400)	
(500,000)	-	
-	2,168,808	
1,560,092	-	
-	369,783	
269,439	461,305	
1,244,071	2,921,496	
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		سداد قروض محددة الأجل
		تكاليف تمويل مدفوعة
		سداد مطلوبات التأجير
		شراء أسهم خزينة
		متحصلات من بيع أسهم خزينة
-	(2,200,000)	
(1,954,143)	(1,731,707)	
(30,239)	(15,135)	
(210,904)	-	
618,733	-	
(1,576,553)	(3,946,842)	
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
		النقد والنقد المعادل كما في بداية الفترة
1,256,086	128,158	
(123,950)	(20,622)	
552,083	715,674	
1,684,219	823,210	
		النقد والنقد المعادل في 30 يونيو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم الصادر بتاريخ 5 أغسطس 2026.

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 7 مايو 2026 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات أرباح.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها في دولة الكويت ويقع مقرها فيها، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شرق، أحمد الجابر، برج العربية، الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم الكبرى").

فيما يلي الأهداف الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الاستثمارات في الأراضي والعقارات وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها.
- ◀ إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية.
- ◀ إقامة وتملك وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية.
- ◀ إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة الشركة الأم وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل وهو الفندق (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") وشركاتها الزميلة كما يلي:

الشركات التابعة

نسبة حصة الملكية %			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	
(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026			
100	100	100	الضيافة	الكويت	فندق هوليداي إن - السالمية
100	100	100	العقارات	الإمارات العربية المتحدة	أيه آر أي سي بروبورتيز كومباني ليمتد د.ذ.م.

الشركات الزميلة

نسبة حصة الملكية %			الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	
(مدققة)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026			
17.9	17.9	17.9	العقارات	مصر	شركة شرم دريمز للتنمية العقارية ش.م.م.*
33	33	33	العقارات	الكويت	شركة الكويت للتطوير العقاري ذ.م.م.

* على الرغم من أن المجموعة تمتلك نسبة أقل من 20% من حصة ملكية الشركة المستثمر فيها، فقد خلصت الإدارة إلى أن المجموعة تأثير ملموس على الشركة المستثمر فيها، وبناءً عليه، يتم المحاسبة عن الاستثمار كشركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

يتعلق الانخفاض بمبلغ 30,902 دينار كويتي خلال الفترة بفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن استهلاك الجنيه المصري مقابل الدينار الكويتي.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34/التقرير المالي المرحلي. قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة على أساس أنها ستواصل أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025.

تم إعادة تصنيف وتجميع بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. لم تؤثر عمليات إعادة التصنيف وإعادة التجميع هذه على حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2025 و30 يونيو 2025 وأرباح الفترات المنتهية بذلك التاريخ المدرجة سابقاً. تم إجراء عملية إعادة التصنيف وإعادة التجميع هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، تكبدت المجموعة صافي خسارة قدرها 528,507 دينار كويتي (30 يونيو 2025: 736,233 دينار كويتي)، وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 52,200,228 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 52,583,868 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 1,100,559 دينار كويتي).

أجرت الإدارة تقييماً مفصلاً للمركز المالي وقائمة السيولة والتدفقات النقدية المتوقعة لدى المجموعة لمدة لا تقل عن 12 شهراً من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ويعكس هذا التقييم الإجراءات المتخذة بالفعل والترتيبات المعمول بها لإدارة سيولة المجموعة ومتطلبات تمويلها. خلال الفترة، باعت المجموعة بعض الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمقابل نقدي قدره 2,168,808 دينار كويتي، وسددت أقساط قروض محددة الأجل بقيمة 2,200,000 دينار كويتي. بالإضافة إلى ذلك، تجري المجموعة مفاوضات متقدمة مع المقرضين لإعادة جدولة قرض محدد الأجل بقيمة 50,000,000 دينار كويتي مستحق السداد في 31 ديسمبر 2026، بما يتوافق مع استراتيجية التمويل المتفق عليها. كما أكد المساهمون الرئيسيون في المجموعة استمرار دعمهم المالي والتزامهم بتوفير التمويل اللازم، متى كان ذلك ضرورياً، لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

قد تثير هذه الأحداث والظروف شكاً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبعد تقييم خطط الإدارة، بما في ذلك التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة والمتحصلات المتوقعة من البيع الجاري للاستثمارات وإعادة الجدولة الجارية لتسهيل بمبلغ 50,000,000 دينار كويتي والدعم المالي المؤكد من الشركة الأم الكبرى، خلصت الإدارة إلى عدم وجود عدم تأكد مادي، وأن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال مناسباً.

وبناءً على ذلك، تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية. لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة أي تعديلات قد تنتج عن عدم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة (كما هو موضح أدناه) والتحسينات السنوية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2026. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد. تسري التعديلات والتحسينات لأول مرة في سنة 2026، إلا أنه ليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تصنيف وقياس الأنوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2024 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية ("التعديلات"). وتتضمن هذه التعديلات ما يلي:

◀ توضيحات بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسات المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

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

تصنيف وقياس الأدوات المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (تتمة)

- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية المتعددة للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقدياً.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية: معايير المحاسبة - المجلد 11

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2024 تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من تحسيناته الدورية للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. تشمل هذه التعديلات توضيحات أو تبسيطات أو تصحيحات أو تغييرات لتحسين الاتساق في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المرفقة به بشأن تطبيق المعيار، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 7: بيانات التدفقات النقدية.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية بقسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). بينما يتم احتساب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

الثلثة أشهر المنتهية في
30 يونيو

30 يونيو 2025		30 يونيو 2026	
2025	2026	2025	2026
(736,233)	(528,507)	(227,173)	(260,387)
خسارة الفترة (دينار كويتي)			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة			
381,675,088	386,008,772	382,620,734	386,008,772
(أسهم)			
(1.93)	(1.37)	(0.59)	(0.67)
خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)			

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ إعداد التقارير المالية وتاريخ التصريح بهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 عقارات استثمارية

(مدققة)		30 يونيو 2026
31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2025	30 يونيو 2026
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
78,151,017	78,151,017	77,663,279
-	11,400	-
(1,051,803)	(1,051,803)	-
-	568,242	-
(16,284)	(15,577)	15,281
77,082,930	77,663,279	77,678,560
كما في بداية الفترة/السنة		
مصرفات مرسلة		
استيعادات		
تغير في القيمة العادلة *		
فروق تحويل عملات أجنبية		
كما في نهاية الفترة/السنة		

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

4 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 30 يونيو 2026، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 75,800,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 75,800,000 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 75,200,000 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح (6)).

* تم إجراء تقييمات للعقارات الاستثمارية في الكويت في 31 ديسمبر 2025 من قبل مقيمين مستقلين معتمدين يتمتعان بمؤهلات وخبرة مهنية معترف بها وذات صلة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. ووفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة التقييم الأقل من هذه التقييمات. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خارج الكويت بناءً على تقييم أجراه خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات، وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. إن نماذج التقييم المطبقة متسقة، ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى الجمع ما بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق مع مراعاة طبيعة واستخدام كل عقار.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة إلى الحد الذي يتم فيه تحديدها باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بناءً على السعر الملحوظ للمتر المربع، وضمن المستوى 3 إلى الحد الذي يتم فيه تحديدها باستخدام طريقة رسملة الإيرادات، التي تتضمن مدخلات جوهرية غير ملحوظة.

يتم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس سنوي حيث تعتقد الإدارة أنه لم تنشأ أي ظروف جوهرية خلال فترة إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة والتي قد يكون لها تأثير مادي على القيمة العادلة.

5 رأس المال

يقدر رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في 30 يونيو 2026 بمبلغ 38,600,877 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 38,600,877 دينار كويتي و30 يونيو 2025: 38,600,877 دينار كويتي) ويتألف من 386,008,772 سهم (31 ديسمبر 2025: 386,008,772 سهم و30 يونيو 2025: 386,008,772 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

6 قروض محددة الأجل

(مدققة)			غير متداولة متداولة
30 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	
62,360,382	10,954,893	9,444,425	
3,349,668	53,351,233	52,828,437	
<u>65,710,050</u>	<u>64,306,126</u>	<u>62,272,862</u>	

يتم قيد القروض محددة الأجل بالدينار الكويتي وحملت متوسط معدل تكلفة تمويل سنوي بنسبة تتراوح من 1.75% إلى 2.5% كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: معدل يتراوح من 1.75% إلى 2.5%)، و30 يونيو 2025: 1.75% إلى 2.5%) فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.

الترتبت المجموعة بجميع التعهدات المالية وغير المالية المنصوص عليها في اتفاقيات القروض محددة الأجل طوال الفترة. يتم تصنيف القرض محدد الأجل بمبلغ 50,000,000 دينار كويتي الذي يستحق في 31 ديسمبر 2026 كالتزام متداول، وهو قيد مناقشات جارية بشأن إعادة جدولة سدادته مع المقرض.

إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان مقابل رهن الموجودات التالية:

(مدققة)			ممتلكات ومنشآت ومعدات عقارات استثمارية (إيضاح 4) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
30 يونيو 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	30 يونيو 2026 دينار كويتي	
12,578,963	12,351,913	12,194,548	
75,200,000	75,800,000	75,800,000	
<u>11,986,197</u>	<u>11,816,574</u>	<u>9,524,745</u>	
<u>99,765,160</u>	<u>99,968,487</u>	<u>97,519,293</u>	

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرةً مشتركةً أو تأثيراً ملموساً. يتم إجراء جميع المعاملات مع الأطراف ذات علاقة ضمن سياق الأعمال العادي والموافقة عليها من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 و2025، وكذلك الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 يونيو 2025:

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
شركات تابعة وشركات خاضعة للسيطرة المشتركة				
206,055	458,672	206,055	346,172	إيرادات توزيعات أرباح
179,576	225,411	89,788	112,706	إيرادات تأجير
4,435	4,435	2,191	2,244	تكاليف تمويل لقروض محددة الأجل
228,472	136,204	115,527	50,091	مصروف فندق
بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع				
(مدققة)		30 يونيو		شركات تابعة وشركات خاضعة للسيطرة المشتركة
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
636,017	-	-	-	مدينون تجاريون
374,963	128,800	429,231	429,231	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
179,576	646,663	651,286	651,286	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
14,579,206	405,719	334,485	334,485	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى*
503,843	15,066,017	12,189,054	12,189,054	قروض محددة الأجل
349,668	351,233	352,668	352,668	

* خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع أسهم مسعرة لبعض الأطراف ذات علاقة بمقابل نقدي قدره 2,168,808 دينار كويتي. وعند بيعها، تم تحويل احتياطي القيمة العادلة المتراكم بمبلغ 933,128 دينار كويتي ضمن حقوق الملكية من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة، دون إعادة إدراج أي مبلغ إلى الأرباح أو الخسائر.

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع الأطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة ويتم سدادها عند الطلب. قامت الإدارة بتقييم هذه الأرصدة كأرصدة قابلة للاسترداد بالكامل، مع مراعاة المركز المالي للأطراف المقابلة. بالنسبة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر انتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 ديسمبر 2025): لا شيء دينار كويتي و30 يونيو 2025: لا شيء دينار كويتي).

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

معاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتألف موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين ممن لديهم صلاحية ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيم المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
93,000	78,000	69,000	54,000	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
2,308	2,308	1,154	1,154	مكافأة نهاية الخدمة
60,000	65,000	30,000	26,000	مكافآت أخرى
155,308	145,308	100,154	81,154	

الأرصدة القائمة كما في			
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,479	18,786	21,095	مكافأة نهاية الخدمة
16,479	18,786	21,095	

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (2024): 75,000 دينار كويتي). وافق المساهمون على هذه التوصية في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 7 مايو 2026.

8 مطلوبات محتملة

(مدققة)			
30 يونيو 2025	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
118,138	111,138	111,138	خطابات ضمان

تمثل هذه الضمانات البنكية الناشئة ضمن سياق الأعمال العادي، ومن غير المتوقع أن ينشأ عنها أي التزام مادي.

9 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال بناءً على منتجاتها وخدماتها، ولديها ثلاثة قطاعات تشغيلية يتم إعداد التقارير بشأنها على النحو التالي:

- العقارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- عمليات الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك وإدارة الفنادق.
- الاستثمار: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.
- بنود أخرى غير موزعة: الإيرادات والمصروفات غير المدرجة ضمن القطاعات المذكورة أعلاه

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

9 معلومات القطاعات (تتمة)

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات:

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,672,181	1,852,331	461,305	175,223	4,161,040	إيرادات القطاعات
(571,643)	161,446	461,305	(579,615)	(528,507)	نتائج القطاعات
77,678,560	13,044,036	14,948,766	3,332,954	109,004,316	موجودات القطاعات
62,272,862	1,369,008	352,668	1,308,651	65,303,189	مطلوبات القطاعات
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,678,564	2,496,824	269,439	378,011	4,822,838	إيرادات القطاعات
(799,631)	547,072	273,282	(756,956)	(736,233)	نتائج القطاعات
77,082,930	13,634,997	16,374,654	5,361,263	112,453,844	موجودات القطاعات
65,360,382	2,696,185	349,668	648,778	69,055,013	مطلوبات القطاعات
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
78,160,311	14,287,177	17,033,810	1,979,018	111,460,316	موجودات القطاعات
63,954,893	1,246,963	351,233	1,756,016	67,309,105	مطلوبات القطاعات

10 القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها وفقاً لأسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة؛ و
- المستوى 2: أساليب التقييم التي تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى 3: أساليب التقييم التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة 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 لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

لم تتغير طرق وأساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السابقة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك الأدوات ذات القيمة الدفترية التي تعادل القيمة العادلة تقريباً بصورة معقولة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة
(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي
30 يونيو 2026			
الأدوات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
-	-	-	أسهم محلية مسعرة
-	-	-	أسهم أجنبية مسعرة
-	-	-	أسهم غير مسعرة
9,596,560	-	-	9,596,560
2,485,809	-	-	2,485,809
2,592,494	2,592,494	-	-
14,674,863	2,592,494	-	12,082,369
14,674,863	2,592,494	-	12,082,369
استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)			

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة
(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي
31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
الأدوات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
-	-	-	أسهم محلية مسعرة
-	-	-	أسهم أجنبية مسعرة
-	-	-	أسهم غير مسعرة
11,885,841	-	-	11,885,841
1,662,988	-	-	1,662,988
3,180,176	3,180,176	-	-
16,729,005	3,180,176	-	13,548,829
استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)			

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة
(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي
30 يونيو 2025			
الأدوات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
-	-	-	أسهم محلية مسعرة
-	-	-	أسهم أجنبية مسعرة
-	-	-	أسهم غير مسعرة
12,059,992	-	-	12,059,992
1,501,560	-	-	1,501,560
2,519,214	2,519,214	-	-
16,080,766	2,519,214	-	13,561,552
استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)			

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 يونيو 2025، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 و30 يونيو 2025.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

أسهم غير مسعرة			
إعادة القياس المسجلة في		الإيرادات الشاملة	
كما في	كما في	الآخرى	الآخرى
نهاية الفترة	بداية الفترة	مشتريات	دينام كويتي
دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي	دينام كويتي
2,592,494	3,180,176	-	(587,682)
3,180,176	1,936,640	-	1,243,536
2,519,214	1,936,640	-	582,574
30 يونيو 2026			
31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
30 يونيو 2025			

خلال الفترة، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

تتوافق أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

يتم تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة باستخدام طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة، مع تطبيق معدل الخصم لضعف التسويق بنسبة 25%. لن ينتج عن التغيير بنسبة 5% في المدخلات الجوهرية غير الملحوظة تأثير مادي على الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف القيمة الدفترية بشكل جوهري عن قيمتها العادلة حيث إن معظم هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور بناءً على الحركة في أسعار الفائدة بالسوق. لا تقل القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تستحق عند الطلب عن قيمتها الاسمية.

11 تأثير مخاطر التصعيد الجيوسياسي وعدم التأكد ذي الصلة

تعمل المجموعة في بيئة اقتصادية لا تزال تتأثر بتصادم حدة التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط. وقد أدت التطورات الأخيرة إلى زيادة حالة عدم التأكد في الأسواق المالية وأسعار الطاقة وسلاسل التوريد والنشاط الاقتصادي، مما قد يؤثر على البيئة التشغيلية للمجموعة.

قامت الإدارة بتقييم التأثيرات المحتملة للوضع الجيوسياسي الحالي على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية المستقبلية، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة أنشطتها في قطاعات العقارات وعمليات الفنادق والاستثمار. وتشمل الاعتبارات الرئيسية ما يلي:

- الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية والحركات في أسعار الفائدة واتجاهات النمو الاقتصادي، التي قد تؤثر على مستويات الإشغال وأداء الفنادق وطلب المستأجرين وأسعار الإيجار عبر محفظة المجموعة العقارية.
- الاعتبارات العقارية والتشغيلية، بما في ذلك الزيادات المحتملة في تكاليف التشغيل والصيانة والإنشاء واضطرابات سلاسل التوريد وتأخيرات أعمال الصيانة أو محدودية أنشطة التطوير.
- اعتبارات التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل وتكلفته ومخاطر إعادة التمويل والامتنال للتعهدات المالية.
- مخاطر ائتمان المستأجرين والأطراف المقابلة، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالأطراف المقابلة التي تعمل في قطاعات تنسم بالحساسية للتغيرات في الإنفاق الاستهلاكي والظروف الاقتصادية.

11 تأثير مخاطر التصعيد الجيوسياسي وعدم التأكد ذي الصلة (تتمة)

- ◀ ظروف سوق العقارات، بما في ذلك تأثير التغيرات في مستويات الإشغال وأسعار الإيجار وتقييمات العقارات وطلب المستثمرين في قطاع العقارات.
- ◀ ظروف سوق الاستثمار، بما في ذلك تأثير التقلبات في سوق الأسهم المحلية والتغيرات في توجهات المستثمرين، وخاصةً بالنظر إلى أن المحفظة الاستثمارية للمجموعة تتألف بشكل رئيسي من أسهم مسعرة محلية.
- ◀ الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك التغيرات في أنماط السفر والنشاط الاقتصادي التي قد تؤثر على عمليات الفندق والأداء العام للأعمال.
- ◀ التعرض لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، التي تعتبر محدودة، وذلك نظرًا إلى أن عمليات المجموعة تتم بشكل أساسي بالدينار الكويتي.

تواصل الإدارة مراقبة التطورات وتقييم تأثيرها المحتمل على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية. وبناءً على التقييم الذي تم إجراؤه والمعلومات المتاحة حاليًا، ترى الإدارة أن المجموعة لا تزال في وضع جيد يمكنها من مواصلة عملياتها والوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.