

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

30 يونيو 2025



نبنى المستقبل
بثقة

تقرير مراقب الحسابات المستقل حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
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 2025، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً 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 للمنشأة" 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 نبدى رأياً يتعلّق بالتدقيق.

النتيجة

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

أمر آخر

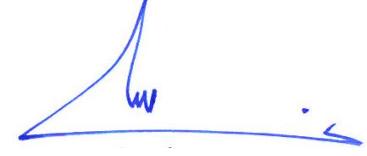
تم تدقيق ومراجعة البيانات المالية المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، على التوالي، من قبل مراقب حسابات مستقل آخر أبدى رأياً غير معدل حول البيانات المالية المراجعة السنوية ونتيجة معدلة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة بسبب أمر متعلق بقياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، وذلك في تقارير مؤرخة في 23 مارس 2025 و 14 أغسطس 2024 على التوالي.

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. 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 للنظام الأساسي أو عقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 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، الذي يتطلب إجراء مثل هذه الاستثمارات من خلال شركات متخصصة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل 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 السنة المنتهية في 30 يونيو 2025
على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

11 أغسطس 2025
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الإيرادات
1,871,137	1,678,564	887,458	831,915	إيرادات تأجير
2,124,350	2,496,824	1,051,916	1,306,800	إيرادات من تشغيل فندق
(3,763,251)	(192,612)	(2,075,194)	-	خسارة من بيع عقارات استثمارية
200,053	269,439	200,053	269,439	إيرادات توزيعات أرباح
6,188,328	378,011	5,121,428	120,236	إيرادات أخرى
6,620,617	4,630,226	5,185,661	2,528,390	إجمالي الإيرادات
				المصروفات والرسوم الأخرى
436,467	381,453	193,779	181,725	مصروفات عقارات استثمارية
1,800,746	1,949,752	958,495	1,002,702	مصروفات تشغيل فندق
181,686	208,115	93,316	116,028	تكاليف موظفين
333,794	324,103	166,897	173,872	مصروف استهلاك
816,041	406,294	358,416	232,882	مصروفات أخرى
2,351,785	2,096,742	1,232,118	1,048,354	تكاليف تمويل
5,920,519	5,366,459	3,003,021	2,755,563	إجمالي المصروفات والرسوم الأخرى
700,098	(736,233)	2,182,640	(227,173)	(خسارة) ربح الفترة
				(خسارة) ربحية السهم الأساسية
1.85 فلس	(1.93) فلس	5.75 فلس	(0.59) فلس	3 والمخففة

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
700,098	(736,233)	2,182,640	(227,173)	إيرادات شاملة أخرى
				خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(226,093)	(107,666)	(82,213)	(28,989)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
				إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
1,915,785	5,094,837	707,647	3,447,533	صافي الأرباح من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,689,692	4,987,171	625,434	3,418,544	إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,389,790	4,250,938	2,808,074	3,191,371	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

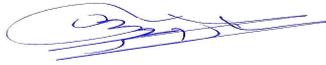
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 30 يونيو 2025

30 يونيو 2024 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	إيضاحات
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
14,001,438	13,873,640	13,634,997	
78,292,660	78,151,017	77,082,930	4
286,894	293,888	293,888	
10,751,943	10,985,929	16,080,766	11
1,467,357	187,801	66,301	
<u>104,800,292</u>	<u>103,492,275</u>	<u>107,158,882</u>	
موجودات متداولة			
4,572,824	4,607,475	3,106,900	
-	-	503,843	11
2,916,550	552,083	1,684,219	
7,489,374	5,159,558	5,294,962	
<u>112,289,666</u>	<u>108,651,833</u>	<u>112,453,844</u>	
مجموع الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
37,659,392	37,659,392	38,600,877	5
(711,436)	(481,678)	(78,056)	6
928,610	713,102	717,309	
285,766	458,902	458,902	
285,741	519,727	5,614,564	
(1,367,877)	(1,265,098)	(1,372,764)	
1,354,829	2,074,909	(542,001)	
<u>38,435,025</u>	<u>39,679,256</u>	<u>43,398,831</u>	
إجمالي حقوق الملكية			
مطلوبات غير متداولة			
334,855	312,838	299,110	
61,818,234	59,559,400	62,360,382	7
<u>62,153,089</u>	<u>59,872,238</u>	<u>62,659,492</u>	
مطلوبات متداولة			
4,303,584	3,092,288	3,045,853	
7,397,968	6,008,051	3,349,668	7
<u>11,701,552</u>	<u>9,100,339</u>	<u>6,395,521</u>	
73,854,641	68,972,577	69,055,013	
<u>112,289,666</u>	<u>108,651,833</u>	<u>112,453,844</u>	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			



د. عبدالله عبدالصمد معرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ عماد جواد بوخمسين
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه 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 2025

إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي	أرباح مرحلة/ (خسائر متراكمة) دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
39,679,256	2,074,909	(1,265,098)	519,727	458,902	713,102	(481,678)	37,659,392	في 1 يناير 2025 (مدققة)
(736,233)	(736,233)	-	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
4,987,171	-	(107,666)	5,094,837	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
4,250,938	(736,233)	(107,666)	5,094,837	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(939,192)	(939,192)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)
-	(941,485)	-	-	-	-	-	941,485	إصدار أسهم منحة (إيضاح 5)
(210,904)	-	-	-	-	-	(210,904)	-	شراء أسهم خزينة
618,733	-	-	-	-	4,207	614,526	-	بيع أسهم خزينة
43,398,831	(542,001)	(1,372,764)	5,614,564	458,902	717,309	(78,056)	38,600,877	كما في 30 يونيو 2025
37,132,974	2,480,904	(1,141,784)	(1,630,044)	285,766	1,043,945	(826,786)	36,920,973	في 1 يناير 2024 (مدققة)
700,098	700,098	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
1,689,692	-	(226,093)	1,915,785	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
2,389,790	700,098	(226,093)	1,915,785	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
(1,087,754)	(1,087,754)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)
-	(738,419)	-	-	-	-	-	738,419	إصدار أسهم منحة (إيضاح 5)
(126,425)	-	-	-	-	-	(126,425)	-	شراء أسهم خزينة
126,440	-	-	-	-	(115,335)	241,775	-	بيع أسهم خزينة
38,435,025	1,354,829	(1,367,877)	285,741	285,766	928,610	(711,436)	37,659,392	كما في 30 يونيو 2024

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

السنة أشهر المنتهية		
30 يونيو		
2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		(خسارة) ربح الفترة
700,098	(736,233)	تعديلات لمطابقة (الخسارة) الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:
		مصرف استهلاك
333,794	324,103	خسارة من بيع عقارات استثمارية
3,763,251	192,612	ربح من إطفاء قرض
(4,989,504)	-	ربح غير محقق من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	(3,843)	رد (تحميل) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين
2,994	(161,659)	ربح تعديل قرض
(988,631)	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
42,233	77,544	إيرادات توزيعات أرباح
(200,053)	(269,439)	تكاليف تمويل لديون وقروض
2,351,785	2,096,742	
1,015,967	1,519,827	
		التعديلات على رأس المال العامل:
		مدينون ومدفوعات مقدما
(561,570)	1,115,401	دائنون ومصرفات مستحقة
(24,797)	(893,291)	
429,600	1,741,937	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(27,960)	(91,272)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(44,304)	(62,097)	ضرائب مدفوعة
357,336	1,588,568	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
		شراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(19,477)	(85,460)	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(500,000)	متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
375	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
9,351,717	1,560,092	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
200,053	269,439	
9,532,668	1,244,071	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
		سداد قروض
(7,494,825)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,388,133)	(1,954,143)	سداد مطلوبات تأجير
(30,269)	(30,239)	شراء أسهم خزينة
(126,425)	(210,904)	متحصلات من بيع أسهم خزينة
126,440	618,733	
(8,913,212)	(1,576,553)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
976,792	1,256,086	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(99,357)	(123,950)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,039,115	552,083	النقد والنقد المعادل كما في بداية الفترة
2,916,550	1,684,219	النقد والنقد المعادل في 30 يونيو

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

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 2025

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 المنتهية في 30 يونيو 2025، وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 11 أغسطس 2025.

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 20 مايو 2025 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. تم عرض الأرباح الموصي بها والمدفوعة من قبل المجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ في إيضاح 5.

الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة، تأسست ويقع مقرها في الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المقر الرئيسي للشركة الأم في شرق، أحمد الجابر، برج العربية، الكويت.

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

تتمثل الأهداف الرئيسية للشركة الأم فيما يلي:

- ◀ 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 الفنادق وإدارتها 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 وشركتها التابعة المملوكة لها بالكامل والفندق (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما يلي:

حصة الملكية %			الاسم	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025			
100	100	100	فندق هوليداي إن - السالمية	الضيافة	الكويت
100	100	100	أيه آر أي سي وبرونيز كومباني ليمتد	عقارات	الإمارات العربية المتحدة

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أنها ستواصل عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تكبدت المجموعة خسائر قدرها 736,233 دينار كويتي عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (700,098 دينار كويتي عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024). كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 1,100,559 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2025 (31 ديسمبر 2024: 3,940,781 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 4,212,178 دينار كويتي).

عند تقييم مدى ملاءمة افتراض مبدأ الاستمرارية، أخذ مجلس الإدارة في اعتباره المركز المالي، وحالة السيولة، والتدفقات النقدية المتوقعة لدى المجموعة لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. وبناءً على هذا التقييم، خلصت الإدارة إلى أنه من المتوقع أنه يكون لدى المجموعة موارد كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، مدعومة بالتدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة، وعمليات البيع المخطط لها للعقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأوراق المالية القابلة للتداول، وإعادة جدولة بعض التزامات القروض. ويشمل ذلك اتفاقية تم إبرامها مع بنك محلي لتأجيل سداد قسط أحد القروض بقيمة 3,000,000 دينار كويتي كان مستحقاً في الأساس في 31 يناير 2025 (إيضاح 7). وعليه، تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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 2025

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

لا تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لإعداد البيانات المالية المجمعة السنوية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024.

تم إعادة تصنيف وتجميع بعض مبالغ الفترة السابقة لتتوافق مع عرض السنة الحالية. لم يكن لعمليات إعادة التصنيف والتجميع هذه أي تأثير على حقوق الملكية المدرجة سابقاً كما في 31 ديسمبر 2024 و30 يونيو 2024 وربح الفترات المنتهية بذلك التاريخ. وقد تم إجراء عمليات إعادة التصنيف والتجميع هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر، ولكن لم يسر بعد.

يسري تعديل واحد لأول مرة في 2025 ولكن ليس له تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

عدم قابلية العملات للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2025.

عند تطبيق التعديلات، لا يجوز للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة. لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

3 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح 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 ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

الثلثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2024	2025	2024
(227,173)	2,182,640	(736,233)	700,098
382,620,734	379,356,848	381,675,088	379,356,848
ربحية السهم الأساسية (دينار كويتي)			
ربحية السهم الأساسية القائمة (أسهم)*			
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)	5.75	(1.93)	1.85

* يأخذ المتوسط المرجح للأسهم في الحساب المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال الفترة.

* تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخفضة المقارنة لتعكس تأثير أسهم المنحة المصرح بها للإصدار في سنة 2025 (إيضاح 5)، وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 33 "ربحية السهم". ونظراً لأن إصدار أسهم المنحة لا ينطوي على تغيير مقابلي في الموارد، يُعامل كما لو كانت الأسهم قد صدرت في بداية الفترة المعروضة.

لم تكن هناك أي معاملات جوهرية أخرى تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتاريخ التصريح بهذه 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 2025

4 عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
92,461,398	92,461,398	78,151,017	كما في بداية الفترة / السنة
-	23,591	-	نفقات رأسمالية
(14,194,358)	(16,695,306)	(1,051,803)	استيعادات
-	2,276,241	-	التغير في القيمة العادلة
25,620	85,093	(16,284)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>78,292,660</u>	<u>78,151,017</u>	<u>77,082,930</u>	كما في نهاية الفترة / السنة

كما في 30 يونيو 2025، تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة 75,200,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 75,200,000 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 73,300 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 7).

5 رأس المال والتوزيعات المسددة والموصي بها

5.1 رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في 30 يونيو 2025 مبلغ 38,600,877 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: 37,659,392 دينار كويتي و30 يونيو 2024: 37,659,392 دينار كويتي) ويتألف من 386,008,772 (31 ديسمبر 2024: 376,593,924 و30 يونيو 2024: 376,593,924) سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم.

في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 27 مايو 2025، تم تمرير قرار بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع من 37,659,392 دينار كويتي يتكون من 376,593,924 سهم إلى 38,600,877 دينار كويتي من خلال إصدار عدد 9,414,848 من أسهم المنحة بقيمة اسمية قدرها 100 فلس لكل سهم بقيمة إجمالية تبلغ 941,485 دينار كويتي. تم توثيق الزيادة في رأس المال وتسجيلها في السجل التجاري طبقاً للأصول المرعية في 11 يونيو 2025، بموجب رقم تسجيل 24463.

5.2 توزيعات مدفوعة وموصي بها

في 20 مايو 2025، وافق مساهمو الشركة الأم في الجمعية العمومية السنوية على ما يلي:

- توزيع أرباح نقدية بقيمة 2.5 فلس للسهم (31 ديسمبر 2023: 3 فلس للسهم) بقيمة إجمالية تبلغ 939,192 دينار كويتي (31 ديسمبر 2023: 1,087,754 دينار كويتي) للمساهمين المؤهلين في تاريخ التسجيل (أي 27 أبريل 2025)، بعد استبعاد أسهم الخزينة؛ و
- أسهم منحة بنسبة 2.5% بقيمة 941,485 دينار كويتي للمساهمين المؤهلين في تاريخ التسجيل 3 يوليو 2025.

قدرت توزيعات الأرباح المستحقة كما في 30 يونيو 2025 بمبلغ 939,192 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: لا شيء دينار كويتي و30 يونيو 2024: 1,087,754 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن بند "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

6 أسهم خزينة

(مدققة)			
30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,614,166	5,666,747	916,259	عدد أسهم الخزينة
711,436	481,678	78,056	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
1.76	1.50	0.243	النسبة المئوية للأسهم المصدرة (%)
466,960	386,472	98,040	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها ناقصاً احتياطي أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

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 2025

7 قروض محددة الأجل

(مدققة)			
30 يونيو 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
61,818,234	59,559,400	62,360,382	غير متداولة
7,397,968	6,008,051	3,349,668	متداولة
<u>69,216,202</u>	<u>65,567,451</u>	<u>65,710,050</u>	

إن القروض المحددة الأجل مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل معدل تكلفة تمويل سنوي متوسط يتراوح بين 1.75% و 2.5% كما في 30 يونيو 2025 (31 ديسمبر 2024: 1.75% إلى 2.50% و 30 يونيو 2024: 1.75% إلى 2.50%) فوق سعر الخصم المعطى لبنك الكويت المركزي.

خلال الفترة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع بنك محلي لإعادة جدولة القرض محدد الأجل بقيمة 15,899,583 دينار كويتي وتأجيل القسط ذي الصلة بقيمة 3,000,000 دينار كويتي، والذي كان من المقرر سداه في 31 يناير 2025. قد يشكل هذا التعديل تعديلاً جوهرياً بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ويجري حالياً تقييمه لتحديد ما إذا كان التغيير سيؤدي إلى إلغاء الاعتراف بالقرض الأصلي والاعتراف بالتزام مالي جديد. سيتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن التعديل في الأرباح أو الخسائر عند الانتهاء من التقييم.

في السنة السابقة، اعترفت المجموعة بما يلي فيما يتعلق بإعادة جدولة القروض محددة الأجل:

- ◀ ربح من تعديل القرض بمبلغ 988,631 دينار كويتي، ناتج عن تغييرات في الشروط التعاقدية تم تقييمها على أنها تعديل غير جوهري بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9.
- ◀ ربح من إطفاء القرض بمبلغ 4,998,504 دينار كويتي، بسبب إلغاء الاعتراف بجزء من رصيد القرض بعد اتفاق تسوية مع بنك أجنبي ألقى المجموعة من سداد رصيد القرض المتبقي.

إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان الموجودات الآتية:

(مدققة)			
30 يونيو 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 يونيو 2025 دينار كويتي	
13,033,071	12,806,021	12,578,963	ممتلكات ومنشآت ومعدات
73,300,000	75,200,000	75,200,000	عقارات استثمارية (إيضاح 4)
7,295,641	7,541,599	11,986,197	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>93,628,712</u>	<u>95,547,620</u>	<u>99,765,160</u>	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025

8 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه معاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة، وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين فيها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير جوهري عليها والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن السياق المعتاد للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي مبلغ المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 و2024 وكذلك الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة كما في 30 يونيو 2025 و31 ديسمبر 2024 و30 يونيو 2024.

الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		بيان الأرباح أو الخسائر
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
200,053	206,055	200,053	206,055	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة
179,576	179,576	89,788	89,788	إيرادات توزيعات أرباح
4,482	4,435	2,238	2,191	إيرادات تأجير
61,360	228,472	26,700	115,527	تكاليف تمويل لقروض محددة الأجل
				مصروف فندق
	(مدققة)			
30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	30 يونيو	بيان المركز المالي
2024	2024	2025	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	

221,643	643,611	636,017	636,017	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة
24,505	270,141	374,963	374,963	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	128,800	179,576	179,576	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
9,166,992	9,524,670	14,579,206	14,579,206	مدينون ومدفوعات مقدما
-	-	503,843	503,843	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
343,715	348,233	349,668	349,668	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				قروض محددة الأجل

مكافأة موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا الموظفين ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن مجمل قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

قيم المعاملات للستة أشهر المنتهية في		قيم المعاملات للثلاثة أشهر المنتهية في		رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	30 يونيو	
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
181,000	244,000	99,000	144,000	
2,308	4,615	1,154	1,154	
183,308	248,615	100,154	145,154	

الرصيد القائم كما في

30 يونيو		30 يونيو		رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة
2024	2024	2025	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
181,000	244,000	193,000	193,000	
2,308	4,615	2,308	2,308	
183,308	248,615	195,308	195,308	

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 2025

8 إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 75,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 68,000 دينار كويتي). وافق المساهمون في الشركة الأم على هذه التوصية في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 20 مايو 2025.

9 مطلوبات محتملة

	(مدققة)		
	30 يونيو 2024	31 ديسمبر 2024	30 يونيو 2025
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
خطابات ضمان	104,138	111,138	118,138

تمثل هذه الخطابات الكفالات البنكية الناشئة في سياق الأعمال العادية والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

10 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى وحدات أعمال بناءً على منتجاتها وخدماتها، ولديها ثلاث قطاعات تشغيلية قابلة لإعداد التقارير على النحو التالي:

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

معلومات تقارير القطاعات هي كما يلي:

كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2025					
عقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,485,952	2,496,824	269,439	378,011	4,630,226	إيرادات القطاع
(799,631)	547,072	273,282	(756,956)	(736,233)	نتائج القطاع
77,082,930	13,634,997	16,374,654	5,361,263	112,453,844	موجودات القطاع
65,360,382	2,696,185	349,668	648,778	69,055,013	مطلوبات القطاع
كما في والفترة المنتهية في 30 يونيو 2024					
عقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,892,114)	2,124,350	200,053	6,188,328	6,620,617	إيرادات القطاع
(4,680,366)	323,604	200,053	4,856,807	700,098	نتائج القطاع
78,292,660	14,001,438	11,038,837	8,956,731	112,289,666	موجودات القطاع
69,216,202	1,173,165	3,133,389	331,885	73,854,641	مطلوبات القطاع

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 2025

11 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 1)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	الإجمالي		
	7,588,030	-	7,588,030
	1,461,259	-	1,461,259
	1,936,640	1,936,640	-
	10,985,929	1,936,640	9,049,289

31 ديسمبر 2024 (مدققة)

الأدوات المالية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

- أسهم محلية مسعرة
- أسهم أجنبية مسعرة
- أسهم غير مسعرة

استثمارات في أوراق مالية (بالقيمة العادلة)

30 يونيو 2024

الأدوات المالية			
	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 1)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	الإجمالي		
	7,339,242	-	7,339,242
	1,584,951	-	1,584,951
	1,827,750	1,827,750	-
	10,751,943	1,827,750	8,924,193

الأدوات المالية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

- أسهم محلية مسعرة
- أسهم أجنبية مسعرة
- أسهم غير مسعرة

استثمارات في أوراق مالية (بالقيمة العادلة)

لم تكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 لقياسات القيمة العادلة خلال 30 يونيو 2025 و 31 ديسمبر 2024، ولم تكن هناك أي تحويلات إلى أو من المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 لقياسات القيمة العادلة خلال 30 يونيو 2025 و 31 ديسمبر 2024 و 30 يونيو 2024.

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 الأخرى	إعادة القياس المسجلة في المشتريات	كما في بداية الفترة	كما في نهاية الفترة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
542,574	-	1,936,640	2,519,214
737,083	-	1,199,557	1,936,640
628,193	-	1,199,557	1,827,750

خلال السنة، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

إن أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

11 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تُقاس القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، في ظروف محددة، باستخدام أساليب تقييم تتضمن افتراضات لا تؤيدها أسعار المعاملات الحالية الملحوظة في السوق لنفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب تقييم، اعتمادًا على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة عدم وجود سوق نشطة، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل الوضع المالي والنتائج المالية للمستثمر فيه ونمط المخاطر وعوامل أخرى. يتم تحديد التغيرات الإيجابية والسلبية في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة تباين مستويات غير الملحوظة، والتي يتم تحديدها بشكل تقديري. قامت الإدارة بتقييم أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا تم تغيير مؤشرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة في المستوى 3 بنسبة 5%.

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