



الشركة العربية العقارية  
Al-Arabiya Real Estate Company

Financial Results Form  
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية  
الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name

Al Arabiya Real Estate co. (K.P.S.C)

اسم الشركة

الشركة العربية العقارية (ش.م.ك.ع.)

Select from the list

2024-12-31

اختر من القائمة

Board of Directors Meeting Date

2025-03-23

تاريخ اجتماع مجلس الإدارة

Required Documents

Approved financial statements.  
Approved auditor's report  
This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided

المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج

نسخة من البيانات المالية المعتمدة  
نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد  
لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2023-12-31	2024-12-31	
(42.41) %	2,766,670	1,593,314	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(42.13) %	7.43	4.30	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
(15.64) %	6,115,758	5,159,558	الموجودات المتداولة Current Assets
(11.93) %	123,366,547	108,651,833	إجمالي الموجودات Total Assets
(89.41) %	85,912,991	9,100,339	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(20.02) %	86,233,573	68,972,577	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
6.86 %	37,132,972	39,679,256	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(11.90) %	8,956,497	7,891,074	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(1.03) %	3,459,016	3,423,353	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
	لا يوجد خسائر متراكمة No Accumulated Loss	لا يوجد خسائر متراكمة No Accumulated Loss	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

الشرق - شارع أحمد الجابر  
Financial Results Form  
Kuwaiti Company (KWD)

ص.ب. ٢٦٩٨٠، الصفاة، ١٣١٣٠ الكويت

Al-Sharq - Ahmad Aljaber Str.  
Al-Arabiya Tower - 29th Floor  
Tel.: +965 1840904 - Fax: +965 22420040  
P.O.Box: 26980 Safat, 13130 Kuwait  
www.arec-kwt.com

السجل التجاري: ٢٤٤٦٣٠  
مؤرخ نتائج البيانات المالية: ٣٧.٦٥٩.٣٩٢.٤٠ دينار كويتي  
الشركات الكويتية (د.ك.)



البیان	الربع الرابع الحالي	الربع الرابع المقارن	التغيير (%)
Statement	Fourth quarter Current Year	Fourth quarter Comparative Year	Change (%)
	2024-12-31	2023-12-31	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	624,961	1,166,185	(46.40) %
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	1.62	3.19	(49.21) %
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	1,882,791	2,312,366	(18.57) %
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	488,922	1,191,941	(58.98) %

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
* انخفاض الأرباح التشغيلية من أنشطة التاجر * انخفاض الأرباح التشغيلية للفنادق . * ارتفاع تكاليف التمويل .	* Decrease in operating profits from leasing activities * Decrease in operating profit from Hotel. * Increase financing costs.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	200,053 k.d	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	96,200 k.d	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)

Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	1. رأي غير منحفظ
2.	Qualified Opinion	<input type="checkbox"/>	2. رأي منحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم ٢ أو ٣ أو ٤ يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

N/L - لا يوجد	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
N/L - لا يوجد	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
N/L - لا يوجد	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
N/L - لا يوجد	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
2.5%	2.5 فلس لكل سهم	توزيعات نقدية	Cash Dividends
2.5%	2.5 سهم لكل مائة سهم	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
-	N/A - لا يوجد	توزيعات أخرى	Other Dividend
-	N/A - لا يوجد	عدم توزيع أرباح	No Dividends
لا يوجد	N/A - لا يوجد	زيادة رأس المال	Capital Increase
N/A - لا يوجد	N/A - لا يوجد	تخفيض رأس المال	Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	عماد جواد بوخمسين



## Independent Auditor's Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P.

### Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (the "Parent Company") and its subsidiaries (collectively the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2024, and the consolidated statement of income, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in shareholders' equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

#### Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. This matter was addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on this matter.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
<p><b>Fair value of investment properties</b></p> <p>The Group's investment properties are carried at KD 78,151,017 in the consolidated statement of financial position as at 31 December 2024 (2023: KD 92,461,398) and the net fair value gain presented in the consolidated statement of income amounted to KD 2,276,241 (2023: KD 1,846,510). The Group measures its investment properties at fair value.</p> <p>The determination of fair value of these investment properties is based on valuations performed by external valuers using either the market comparable approach or the capitalized income approach.</p> <p>The Group's discounted future cash flows analysis and the assessment of the expected remaining holding period and income projections on the existing operating assets requires management to apply significant judgements and make significant estimates related to future rental rates, capitalization rates and discount rates.</p> <p>The existence of significant estimation uncertainty warrants specific audit focus in this area as any bias or error in determining the fair value could lead to a material misstatement in the consolidated financial statements and consequently we have determined this to be a key audit matter.</p> <p>Refer to note 5 in the consolidated financial statements for further details relating to this matter.</p>	<p>Our audit procedures included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• We obtained an understanding of the process adopted by management to determine the fair value of investment properties.</li> <li>• We evaluated the design of controls related to the valuation of investment properties and determined that these controls had been implemented appropriately.</li> <li>• We assessed the external valuer's skills, competence, objectivity and capabilities and read their terms of engagement with the Group to determine that the scope of their work was sufficient for audit purposes.</li> <li>• We agreed the total valuation in the valuers report to the amount reported in the consolidated statement of financial position.</li> <li>• We tested the data provided to the valuer by the Group, on a sample basis.</li> <li>• We tested the valuation of selected properties performed by the external valuers and assessed whether the valuation of the properties was performed in accordance with the requirements of IFRS Accounting Standards. We utilized our internal specialist to perform this testing for properties which are located outside Kuwait.</li> <li>• Where we identified estimates that were outside acceptable parameters, we discussed these with the valuers and management to understand the rationale behind the estimates made.</li> <li>• We performed sensitivity analyses on the significant assumptions to evaluate the extent of their impact on the determination of fair values.</li> <li>• We reperformed the arithmetical accuracy of the determination of fair value.</li> <li>• We assessed the disclosures made in the consolidated financial statements relating to this matter against the requirements of IFRS Accounting Standards.</li> </ul>



## Independent Auditor's Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)

### Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

#### Other Information

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2024 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditor's report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not and will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

If, based on the work we have performed on the other information that we obtained prior to the date of this auditor's report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in that regards.

#### Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the IASB, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

#### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken based on these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists, related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.



## Independent Auditor's Report to the Shareholders Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. (continued)

### Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

#### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the Group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the Group as a basis for forming an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for the purposes of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide to those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated to those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, in our opinion, proper books of accounts have been kept by the Parent Company and the consolidated financial statements, together with the contents of the report of the Parent Company's Board of Directors relating to these consolidated financial statements, are in accordance therewith. We further report that we obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the consolidated financial statements incorporate all information that is required by the Companies Law No.1 of 2016, as amended, and its executive regulations, as amended; and by the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, that an inventory was duly carried out; and that, to the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No.1 of 2016, as amended, and its executive regulations, as amended; or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2024 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position, except that the Parent Company has directly invested in shares of certain companies, whose objectives are different from the Parent Company's (Note 7).

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 7 of 2010, as amended, concerning establishment of Capital Markets Authority "CMA" and organisation of security activity and its executive regulations during the year ended 31 December 2024 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



Talal Y. Al-Muzaini

Licence No. 209 A

Deloitte & Touche - Al-Wazzan & Co.

Kuwait, 23 March 2025




Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2024

(All amounts are in Kuwaiti Dinar)

	Notes	31 December 2024	31 December 2023
<b>Non-current assets</b>			
Property, plant and equipment	4	13,873,640	14,316,130
Investment properties	5	78,151,017	92,461,398
Investment in an associates	6	293,888	439,250
Financial assets at fair value through other comprehensive income	7	10,985,929	8,836,158
Trade and other receivables	8	187,801	1,197,853
		<u>103,492,275</u>	<u>117,250,789</u>
<b>Current assets</b>			
Trade and other receivables	8	4,607,475	4,076,643
Cash and cash equivalents	9	552,083	2,039,115
		<u>5,159,558</u>	<u>6,115,758</u>
<b>Total Assets</b>		<u>108,651,833</u>	<u>123,366,547</u>
<b>Equity &amp; Liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	10	37,659,392	36,920,973
Treasury shares	11	(481,678)	(826,786)
Statutory reserve	12	458,902	285,766
Other reserves	14	(32,269)	(1,727,883)
Retained earnings		2,074,909	2,480,904
<b>Total equity</b>		<u>39,679,256</u>	<u>37,132,974</u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Post-employment benefits		312,838	320,582
Loans and bank facilities	15	59,559,400	-
		<u>59,872,238</u>	<u>320,582</u>
<b>Current liabilities</b>			
Trade and other payables	16	3,092,288	4,187,481
Loans and bank facilities	15	6,008,051	81,725,510
		<u>9,100,339</u>	<u>85,912,991</u>
<b>Total liabilities</b>		<u>68,972,577</u>	<u>86,233,573</u>
<b>Total equity and liabilities</b>		<u>108,651,833</u>	<u>123,366,547</u>

The attached notes 1 to 29 form part of these consolidated financial statements.

  
Dr. Ehab Jawad Bukhamseen  
Chairman

  
Dr. Abdullah Abdulsamad Marafi  
Vice Chairman



**Consolidated Statement of Income for the year ended 31 December 2024**

(All amounts are in Kuwaiti Dinar)

	Notes	2024	2023
<b>REVENUES</b>			
Rental income from investment properties		3,520,304	4,388,635
Revenue from Hotel operations		4,370,770	4,567,862
Unrealized gain from valuation of investment properties	5	2,276,241	1,846,510
(Loss) / Gain from sale of investment properties	5	(4,406,125)	1,400,567
Income from Investment at FVTOCI	17	221,812	231,689
Other income	18	7,011,699	1,315,165
Group's share from associates' loss		(1,397)	(11,000)
		<u>12,993,304</u>	<u>13,739,428</u>
<b>EXPENSES</b>			
Investment properties expenses		766,473	827,858
Hotel Operating expenses		3,701,248	3,459,016
Finance costs		4,545,013	5,207,223
(Reversal)/ Provided expected credit losses	8	(39,438)	186,226
Other expenses	19	1,223,595	1,173,287
Depreciation on Hotel properties	4	637,587	693,135
Staff costs	20	442,759	356,641
Foreign currency exchange differences		(15,291)	15,777
Provision no longer required		-	(1,037,394)
		<u>11,261,946</u>	<u>10,881,769</u>
<b>Net profit for the year before deductions</b>		<u>1,731,358</u>	<u>2,857,659</u>
Contribution to Kuwait foundation for the advancement of science		(16,347)	(25,719)
National Labor support tax		(33,391)	(46,685)
Zakat		(13,306)	(18,585)
BOD remuneration		(75,000)	-
<b>Net profit for the year</b>		<u>1,593,314</u>	<u>2,766,670</u>
<b>Basic and diluted earnings per share (fills)</b>	21	<u>4.30</u>	<u>7.43</u>

The attached notes 1 to 28 form part of these consolidated financial statements.



**Consolidated Statement of Comprehensive Income for the year ended 31 December 2024**

(All amounts are in Kuwaiti Dinar)

	Notes	2024	2023
<b>Net profit for the year</b>		<u>1,593,314</u>	<u>2,766,670</u>
<b>Other comprehensive income / (loss)</b>			
<i>Items that are or may be reclassified to the consolidated statement of income:</i>			
Foreign currency translation	14	<u>(123,314)</u>	<u>(192,997)</u>
		<u>(123,314)</u>	<u>(192,997)</u>
<i>Items that will not be reclassified subsequently to the consolidated statement of income:</i>			
Change in fair value of financial assets at fair value through other comprehensive income	14	<u>2,149,771</u>	<u>(2,207,030)</u>
		<u>2,149,771</u>	<u>(2,207,030)</u>
<b>Total other comprehensive income / (loss)</b>		<u>2,026,457</u>	<u>(2,400,027)</u>
<b>Total comprehensive income for the year</b>		<u><u>3,619,771</u></u>	<u><u>366,643</u></u>

The attached notes 1 to 28 form part of these consolidated financial statements.



## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لرأينا.



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين (تتمة)

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذا الأمر في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذا الأمر.

أمر التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
<p><b>القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية</b></p> <p>تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 78,151,017 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 92,461,398 دينار كويتي)، وإدراج صافي ربح نتيجة التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع بمبلغ 2,276,241 دينار كويتي (2023: 1,846,510 دينار كويتي). تقيس المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة. يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي يُجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.</p> <p>إن تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة لدى المجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية يتطلب من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.</p> <p>إن وجود حالة عدم تأكد حول التقديرات الجوهرية يستلزم تطبيق إجراءات تدقيق مكثفة محددة لمعالجة هذا الأمر إذ أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وعليه، فقد اعتبرنا هذا الأمر كأمور تدقيق رئيسي.</p> <p>راجع إيضاح 5 من البيانات المالية المجمعة للاطلاع على مزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.</p>	<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تفهم العملية التي اتبعتها الإدارة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</li> <li>• تقييم تصميم وتطبيق نظم الرقابة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية والانتهاج إلى أن هذه النظم قد طبقت بشكل ملائم.</li> <li>• تقييم مهارات المُقيم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعاقد مع المجموعة للانتهاج إلى أن نطاق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.</li> <li>• مطابقة إجمالي التقييم الوارد في تقرير المُقيمين بالمبلغ المفصح عنه في بيان المركز المالي المجموع.</li> <li>• اختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المُقيم على أساس العينة.</li> <li>• اختبار تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مُقيمين خارجيين وتحديد ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة. وقمنا بالاستعانة بخبرائنا الداخليين لإجراء هذا الاختبار بالنسبة للعقارات الواقعة خارج دولة الكويت.</li> <li>• عندما حددنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المُقيمين والإدارة لفهم السبب الجوهرى وراء التقديرات التي تم إجراؤها.</li> <li>• إجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة.</li> <li>• التحقق من الدقة الحسابية لتحديد القيمة العادلة.</li> <li>• تقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة.</li> </ul>

## معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2024، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي استنتاج تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى الميَّنة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

إذا توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين (تتمة)

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه، في تقرير مراقب الحسابات، للإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكليات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين (تتمة)  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتمّ تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا ننصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح 7).

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، وتعديلاته اللاحقة، بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولانحته التنفيذية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



طلال يوسف المريني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ  
دبلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 23 مارس 2025



بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2024

(جميع السجلات بالدينار الكويتي)

2023	31 ديسمبر 2024	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
14,316,130	13,873,640	4	ممتلكات ومنشآت ومعدات
92,461,398	78,151,017	5	عقارات استثمارية
439,250	293,888	6	استثمار في شركات زميلة
8,836,158	10,985,929	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,197,853	187,801	8	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
117,250,789	103,492,275		
			موجودات متداولة
4,076,643	4,607,475	8	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
2,039,115	552,083	9	التد والتد المعادل
6,115,758	5,159,558		
123,366,547	108,651,833		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
36,920,973	37,659,392	10	رأس المال
(826,786)	(481,678)	11	أسهم خزينة
285,766	458,902	12	احتياطي إجباري
(1,727,883)	(32,269)	14	احتياطيات أخرى
2,480,904	2,074,909		أرباح مرحلة
37,132,974	39,679,256		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
320,582	312,838		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	59,559,400	15	قروض وتسهيلات بنكية
320,582	59,872,238		
			مطلوبات متداولة
4,187,481	3,092,288	16	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
81,725,510	6,008,051	15	قروض وتسهيلات بنكية
85,912,991	9,100,339		
86,233,573	68,972,577		إجمالي المطلوبات
123,366,547	108,651,833		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

  
د. عبدالله بن عبد الرحمن السعيد  
نائب رئيس مجلس الإدارة

  
د. أحمد بن أحمد السعيد  
رئيس مجلس الإدارة



بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح	
			الإيرادات
4,388,635	3,520,304		إيرادات تأجير عقارات استثمارية
4,567,862	4,370,770		إيرادات عمليات الفنادق
1,846,510	2,276,241	5	ربح غير محقق من تقييم عقارات استثمارية
1,400,567	(4,406,125)	5	(خسارة) / ربح من بيع عقارات استثمارية
231,689	221,812	17	إيرادات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,315,165	7,011,699	18	إيرادات أخرى
(11,000)	(1,397)		حصة المجموعة في خسارة شركات زميلة
13,739,428	12,993,304		
			المصروفات
827,858	766,473		مصروفات عقارات استثمارية
3,459,016	3,701,248		مصروفات تشغيل الفنادق
5,207,223	4,545,013		تكاليف تمويل
186,226	(39,438)	8	(رد) / تدعيم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,173,287	1,223,595	19	مصروفات أخرى
693,135	637,587	4	استهلاك عقارات فندقية
356,641	442,759	20	تكاليف موظفين
15,777	(15,291)		فروق صرف عملات أجنبية
(1,037,394)	-		مخصصات انتقلت الحاجة إليها
10,881,769	11,261,946		
2,857,659	1,731,358		صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(25,719)	(16,347)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(46,685)	(33,391)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(18,585)	(13,306)		الزكاة
-	(75,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,766,670	1,593,314		صافي ربح السنة
7.43	4.30	21	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2023	2024	إيضاح
2,766,670	1,593,314	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى)
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع:
(192,997)	(123,314)	14 ترجمة عملات أجنبية
(192,997)	(123,314)	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,207,030)	2,149,771	14 إجمالي الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى)
(2,207,030)	2,149,771	
(2,400,027)	2,026,457	
366,643	3,619,771	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.