

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2025



تقرير مراقب الحسابات المستقل 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 سبتمبر 2025، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة 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 المكثفة المجمعة 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 نبدي 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.

أمر آخر

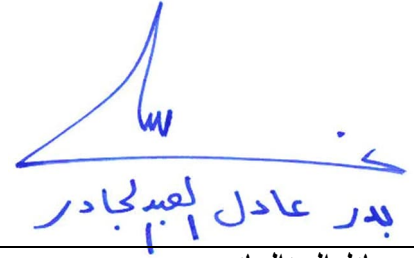
تم تدقيق ومراجعة البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024، على التوالي، من قبل مراقب حسابات مستقل آخر أبدى رأياً غير معدل ونتيجة غير معدلة حول تلك البيانات في 23 مارس 2025 و5 نوفمبر 2024 على التوالي.

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 للنظام الأساسي أو عقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 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، والذي 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 التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر
2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



10 نوفمبر 2025
الكويت

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

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

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
الإيرادات				
2,983,926	2,489,630	1,112,789	811,066	
3,024,357	3,496,975	900,007	1,000,151	
(4,081,371)	(192,612)	(318,120)	-	4
(56,316)	-	(56,316)	-	
200,053	269,439	-	-	
-	8,447	-	8,447	
7,060,960	602,038	872,632	224,027	7
9,131,609	6,673,917	2,510,992	2,043,691	
إجمالي الإيرادات				
المصروفات والرسوم الأخرى				
(500,069)	(537,388)	(63,602)	(155,935)	
(2,573,783)	(2,835,349)	(773,037)	(885,597)	
(257,109)	(258,528)	(75,423)	(50,413)	
(384,690)	(497,432)	(50,896)	(173,329)	
(947,519)	(481,374)	(131,478)	(75,080)	
(4,663,170)	(4,610,071)	(1,094,436)	(1,340,354)	
4,468,439	2,063,846	1,416,556	703,337	
(3,453,426)	(3,125,705)	(1,101,641)	(1,028,963)	
1,015,013	(1,061,859)	314,915	(325,626)	
(10,150)	-	(10,150)	-	
(26,079)	-	(26,079)	-	
(10,431)	-	(10,431)	-	
968,353	(1,061,859)	268,255	(325,626)	
صافي (خسارة) ربح الفترة				
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة				
2.55 فلس	(2.77) فلس	0.71 فلس	(0.84) فلس	3

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 الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
968,353	(1,061,859)	268,255	(325,626)	(خسارة) ربح الفترة
				إيرادات شاملة أخرى
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
				فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(23,740)	(110,683)	202,353	(3,017)	
				(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
				صافي (الخسائر) الأرباح من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,049,547	4,834,436	133,762	(260,401)	
2,025,807	4,723,753	336,115	(263,418)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للفترة
2,994,160	3,661,894	604,370	(589,044)	إجمالي (الخسائر) 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 سبتمبر 2025

30 سبتمبر 2024 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
13,965,602	13,873,640	13,471,191		ممتلكات ومعدات
77,125,397	78,151,017	77,081,077	4	عقارات استثمارية
286,894	293,888	293,888		استثمار في شركة زميلة
10,885,703	10,985,929	15,820,365	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
629,119	187,801	28,420		الإيرادات الشاملة الأخرى
				مدينون ومدفوعات مقدما
102,892,715	103,492,275	106,694,941		
				موجودات متداولة
5,802,846	4,607,475	3,733,595		مدينون ومدفوعات مقدما
218,813	552,083	731,157		النقد والنقد المعدل
6,021,659	5,159,558	4,464,752		
108,914,374	108,651,833	111,159,693		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
37,659,392	37,659,392	38,600,877	5	رأس المال
(698,745)	(481,678)	-	6	أسهم خزينة
912,107	713,102	-		احتياطي أسهم خزينة
285,766	458,902	458,902		احتياطي إجباري
419,503	519,727	5,354,163		احتياطي القيمة العادلة
(1,165,524)	(1,265,098)	(1,375,781)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
1,623,084	2,074,909	(55,211)		(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
39,035,583	39,679,256	42,982,950		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
348,719	312,838	308,733		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
59,114,171	59,559,400	60,872,242	7	قروض محددة الأجل
59,462,890	59,872,238	61,180,975		
				مطلوبات متداولة
3,058,158	3,092,288	2,697,669		دائنون ومصروفات مستحقة
7,357,743	6,008,051	4,298,099	7	قروض محددة الأجل
10,415,901	9,100,339	6,995,768		
69,878,791	68,972,577	68,176,743		إجمالي المطلوبات
108,914,374	108,651,833	111,159,693		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبدالله عبد الصمد معرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة

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 المجموع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

رأس المال دينار كويتي	أسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخزينة دينار كويتي	الاحتياطي الإجباري دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الأرباح المرحلة/ (الخسائر) المتراكمة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
37,659,392	(481,678)	713,102	458,902	519,727	(1,265,098)	2,074,909	39,679,256
-	-	-	-	-	-	(1,061,859)	(1,061,859)
-	-	-	-	4,834,436	(110,683)	-	4,723,753
-	-	-	-	4,834,436	(110,683)	(1,061,859)	3,661,894
-	-	-	-	-	-	(939,192)	(939,192)
941,485	-	-	-	-	-	(941,485)	-
-	(210,904)	-	-	-	-	-	(210,904)
-	692,582	99,314	-	-	-	-	791,896
-	-	(812,416)	-	-	-	812,416	-
38,600,877	-	-	458,902	5,354,163	(1,375,781)	(55,211)	42,982,950
36,920,973	(826,786)	1,043,945	285,766	(1,630,044)	(1,141,784)	2,480,904	37,132,974
-	-	-	-	-	-	968,353	968,353
-	-	-	-	2,049,547	(23,740)	-	2,025,807
-	-	-	-	2,049,547	(23,740)	968,353	2,994,160
-	-	-	-	-	-	(1,087,754)	(1,087,754)
738,419	-	-	-	-	-	(738,419)	-
-	(173,529)	-	-	-	-	-	(173,529)
-	301,570	(131,838)	-	-	-	-	169,732
37,659,392	(698,745)	912,107	285,766	419,503	(1,165,524)	1,623,084	39,035,583

كما في 1 يناير 2025 (مدققة)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى الفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 5)

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

تحويل احتياطي أسهم الخزينة إلى الأرباح المرحلة

عند بيع أسهم الخزينة

في 30 سبتمبر 2025

كما في 1 يناير 2024 (مدققة)

ربح الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى الفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 5)

إصدار أسهم منحة (إيضاح 5)

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

في 30 سبتمبر 2024

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 التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2024	
دينار كويتي	دينار كويتي	
أنشطة التشغيل		
(خسارة) ربح الفترة		
تعديلات لمطابقة (الخسارة) الربح بصافي التدفقات النقدية:		
مصروف استهلاك		
خسارة من بيع عقارات استثمارية		
ربح من إطفاء قرض		
ربح تعديل قرض		
ربح من بيع ممتلكات ومعدات		
ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين		
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية		
دفعة مقدماً تم التنازل عنها (مسجلة ضمن إيرادات أخرى)		
إيرادات توزيعات أرباح		
تكاليف تمويل لديون وقروض		
968,353	(1,061,859)	
384,690	497,432	
4,081,371	192,612	
(4,989,503)	-	
(988,631)	(78,175)	
-	(4,498)	
-	(8,447)	
(292,000)	(221,659)	
28,137	92,129	
56,316	-	
(313,294)	-	
(200,053)	(269,439)	
3,453,426	3,125,705	
2,188,812	2,263,801	
(188,090)	(576,620)	
(244,616)	(362,597)	
1,756,106	1,324,584	
-	(96,234)	
(44,304)	(62,097)	
1,711,802	1,166,253	
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 الأرباح أو الخسائر		
متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات		
متحصلات من بيع عقارات استثمارية		
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة		
(34,537)	(94,985)	
-	(500,000)	
-	508,447	
375	4,500	
9,770,658	2,727,005	
200,053	269,439	
9,936,549	2,914,406	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار		
أنشطة التمويل		
سداد قروض		
تكاليف تمويل مدفوعة		
توزيعات أرباح مدفوعة		
سداد مطلوبات التأجير		
شراء أسهم خزينة		
متحصلات من بيع أسهم خزينة		
(10,287,256)	(1,500,000)	
(2,441,632)	(1,944,640)	
(1,005,798)	(878,878)	
-	(30,239)	
(173,529)	(210,904)	
169,732	791,896	
(13,738,483)	(3,772,765)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل		
صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل		
صافي فروق تحويل عملات أجنبية		
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة		
(2,090,132)	307,894	
269,830	(128,820)	
2,039,115	552,083	
218,813	731,157	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 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") للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025، وذلك وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 10 نوفمبر 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 المعلنة 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.

إن 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 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 الفوائد 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 والفندق (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة حصة الملكية %

31 ديسمبر

الاسم	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	30 سبتمبر 2025	2024	30 سبتمبر 2024
فندق هوليدي إن - السالمية	الكويت	الضيافة	100	100	100
أيه آر أي سي بروبورتيز كومباني	الإمارات العربية المتحدة	العقارات	100	100	100

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة استناداً إلى متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

بالنسبة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025، تكبدت المجموعة صافي خسارة قدرها 1,031,081 دينار كويتي (30 سبتمبر 2024: حققت صافي إيرادات قدره 968,353 دينار كويتي)، وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 2,500,238 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 3,940,781 دينار كويتي و30 سبتمبر 2024: 4,394,242 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). وبناءً على ذلك، 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 سبتمبر 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 المطلوبة في البيانات المالية المجمعة السنوية، ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة وإعادة تجميعها لتتوافق مع عرض السنة الحالية. لا يوجد تأثير لإعادة التصنيف وإعادة التجميع على حقوق الملكية المدرجة سابقاً كما في 31 ديسمبر 2024 و 30 سبتمبر 2024 وربح الفترات المنتهية بذلك التاريخ. تم إجراء إعادة التصنيف وإعادة التجميع 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 فردي 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

تُحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية تقييم المنشأة لما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم قابلية العملات للتحويل. 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 هذه التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة إدراج المعلومات المقارنة. لم يكون للتعديلات تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

3 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تُحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة 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.

الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2024	2025	2024	
(325,626)	268,255	(1,061,859)	968,353	(خسارة) ربح الفترة (دينار كويتي)
385,566,806	379,356,848	383,007,734	379,356,848	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (أسهم)*
(0.84)	0.71	(2.77)	2.55	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

3 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

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 مقابل 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.

4 عقارات استثمارية

(مدققة)			
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 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
(15,138,473)	(16,695,306)	(1,051,803)	استيعادات*
(56,316)	2,276,241	-	التغير في القيمة العادلة**
(141,212)	85,093	(18,137)	فروق تحويل عملات أجنبية
77,125,397	78,151,017	77,081,077	كما في نهاية الفترة/ السنة

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

* قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية خلال الفترة مقابل مبلغ نقدي إجمالي قدره 2,727,005 دينار كويتي (30 سبتمبر 2024: 9,770,658 دينار كويتي)، مما أدى إلى صافي خسارة قدرها 192,612 دينار كويتي (30 سبتمبر 2024: 4,081,371 دينار كويتي)، والتي تم عرضها بشكل منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

** تم إجراء تقييمات للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 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. إن نماذج التقييم المطبقة متسقة، ويتم تحديد القيمة العادلة باستخدام مزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريقة مقارنة السوق مع مراعاة طبيعة واستخدام كل عقار. 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 والتوزيعات المسددة

5.1 رأس المال

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

5 رأس المال والتوزيعات المسددة (تتمة)

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 سبتمبر 2025 بمبلغ 60,314 دينار كويتي (31 ديسمبر 2024: لا شيء و 30 سبتمبر 2024: 81,956 دينار كويتي) وتم تسجيلها ضمن بند "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع.

6 أسهم خزينة

30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي
-	5,666,747	6,813,307
-	481,678	698,745
-	1.50	1.80
-	386,472	420,381

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.

7 قروض محددة الأجل

30 سبتمبر 2025 دينار كويتي	31 ديسمبر 2024 دينار كويتي	30 سبتمبر 2024 دينار كويتي
60,872,242	59,559,400	59,114,171
4,298,099	6,008,051	7,357,743
65,170,341	65,567,451	66,471,914

إن القروض محددة الأجل مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل معدل تكلفة تمويل سنوي متوسط يتراوح بين 1.5% و 2.5% كما في 30 سبتمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 1.75% إلى 2.50% و 30 سبتمبر 2024: 1.75% إلى 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن لبنك الكويت المركزي.

خلال الفترة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع بنك محلي لإعادة جدولة القرض محدد الأجل بقيمة 15,899,583 دينار كويتي وتأجيل الأقساط ذات الصلة بقيمة 3,000,000 دينار كويتي، والتي كان من المقرر سدادها في 31 يناير 2025. وبموجب هذه الاتفاقية، تم تغيير شروط القرض. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتعديل القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة وسجلت ربح تعديل بمبلغ 78,175 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع. وتم الاعتراف بهذا الربح في "إيرادات أخرى" ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

8 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

بيان المركز المالي			
شركات خاضعة للسيطرة المشتركة			
30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة	641,881	643,611	527,098
أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	961,905	270,141	284,991
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	14,481,008	9,524,670	9,386,858
قروض محددة الأجل	348,937	348,233	345,948
معاملات مع موظفي الإدارة العليا			
يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة ومسؤولي الإدارة العليا ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كان كما يلي:			
قيم المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في	قيم المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في	30 سبتمبر 2025	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	54,000	298,000	227,000
مكافأة نهاية الخدمة	1,154	3,462	3,462
	55,154	301,462	230,462

الرصيد القائم كما في			
30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	298,000	244,000	227,000
مكافأة نهاية الخدمة	3,462	4,615	3,462
	301,462	248,615	230,462

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بصرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 75,000 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 68,000 دينار كويتي). وافق مساهمو الشركة الأم على هذه التوصية في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 20 مايو 2025.

9 مطلوبات محتملة

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2024
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
خطابات ضمان	118,138	111,138
104,138		

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

10 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى وحدات أعمال بناءً على منتجاتها وخدماتها، ولديها ثلاثة 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 سبتمبر 2025					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,297,018	3,496,975	269,439	610,485	6,673,917	إيرادات القطاع
(1,173,463)	739,801	269,439	(897,636)	(1,061,859)	نتائج القطاع
77,081,077	13,471,191	16,114,253	4,493,172	111,159,693	موجودات القطاع
65,170,341	590,256	1,576,505	839,641	68,176,743	مطلوبات القطاع
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(1,097,445)	2,968,041	200,053	7,060,960	9,131,609	إيرادات القطاع
(969,569)	450,574	200,053	1,333,955	1,015,013	نتائج القطاع
77,125,397	13,849,602	10,885,703	7,053,672	108,914,374	موجودات القطاع
55,530,290	10,941,624	345,977	3,060,900	69,878,791	مطلوبات القطاع
كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)					
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,151,017	14,663,993	11,279,817	4,557,006	108,651,833	موجودات القطاع
5,682,500	9,884,951	3,092,288	312,838	68,972,577	مطلوبات القطاع

11 القيمة العادلة للأدوات المالية

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة.
- ◀ المستوى 2: أساليب التقييم التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

11 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

المستوى 3: أساليب تقييم 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.

ولم يتم إجراء أي تغيير على طرق وآليات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة البيانات المالية السابقة.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات قيم دفترية تتمثل في تقديرات تقريبية معقولة للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الأسعار المعلنة في الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة
(المستوى 1) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 3) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
30 سبتمبر 2025			
الأدوات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
11,581,075	-	-	11,581,075
1,339,357	-	-	1,339,357
2,899,933	2,899,933	-	-
15,820,365	2,899,933	-	12,920,432
15,820,365	2,899,933	-	12,920,432
استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)			

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الأسعار المعلنة في الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة	المدخلات الجوهرية الملاحظة
(المستوى 1) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 3) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
31 ديسمبر 2024 (مدققة)			
الأدوات المالية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
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
10,985,929	1,936,640	-	9,049,289
استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)			

