

التاريخ : 2026-03-30

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

## الموضوع : افصاح عن معلومة جوهرية

بالإشارة للموضوع أعلاه ، وإلى تعليمات السادة / هيئة أسواق المال وإلى متطلبات واحكام المادة (4-1) من الفصل الرابع - الكتاب العاشر ( الافصاح والشفافية ) - من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته ، بشأن الأفصاح عن المعلومات الجوهرية والية الافصاح عنها ، نرفق لكم نموذج رقم (10) وذلك عن " نموذج الافصاح عن معلومة جوهرية" وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،،

عبدالله عبد الصمد معرفي  
نائب رئيس مجلس الادارة  
والرئيس التنفيذي

العربية  
الشركة العربية العقارية  
Al-Arabiya Real Estate Company

®



Financial Results Form Kuwaiti Company (KWD)			نموذج نتائج البيانات المالية الشركات الكويتية (د.ك.)
Company Name		اسم الشركة	
Al Arabiya Real Estate co. (K.P.S.C)		الشركة العربية العقارية (ش. م. ك. ع.)	
Select from the list	2025-12-31	اختر من القائمة	
Board of Directors Meeting Date	2026-03-30	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة	
Required Documents		المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج	
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided		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
	2024-12-31	2025-12-31	
(151)%	1,593,314	(812,830)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(150)%	4.20	(2.12)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(33)%	5,159,558	3,456,646	الموجودات المتداولة Current Assets
2.6%	108,651,833	111,460,316	إجمالي الموجودات Total Assets
516 %	9,100,339	56,040,514	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(2.4)%	68,972,577	67,309,105	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
11.30%	39,679,256	44,151,211	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
3%	7,891,074	8,111,609	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
2%	3,423,353	3,493,232	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



Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات
1. Unqualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2. Qualified Opinion	<input type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
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 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

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



الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2025



نبني المستقبل  
بثقة

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2025 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن 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) ("الميثاق") كما هو مطبق على عمليات تدقيق البيانات المالية للمنشآت ذات المصلحة العامة. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً للميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل مراقب حسابات مستقل آخر أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات في 23 مارس 2025.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها، ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق وكيفية معالجتها لكل أمر من أمور التدقيق في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية	أمر التدقيق الرئيسي
<p><b>كيفية معالجة أمر التدقيق الرئيسي أثناء التدقيق</b></p>	<p><b>أمر التدقيق الرئيسي</b></p>
<p>ولقد اشتملت إجراءات تدقيقنا على العديد من الإجراءات من بينها:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◀ قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.</li> <li>◀ قمنا بتقييم تقارير التقييم التي تم الحصول عليها لتحديد ما إذا كانت أساليب التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم العقارات الاستثمارية ذات الصلة.</li> <li>◀ قمنا بتقييم ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين من خلال المقارنة بين عدة عوامل من بينها إيجارات السوق السائدة وعوائد السوق وأدلة معاملات السوق المقارنة والمعلومات الأخرى المتاحة علناً حول قطاع العقارات.</li> <li>◀ قمنا بالاستعانة بخبراء تقييم العقارات الداخليين لدينا لتقييم منهجية التقييم التي اعتمدها مقيم العقارات الخارجي ومقارنة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية على أساس العينة بما في ذلك إيجارات السوق وعوائد السوق.</li> <li>◀ قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق على عينة من العقارات الاستثمارية لاختبار ما إذا كانت البيانات الدائمة المرتبطة بالعقار والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات ذات الصلة المحفوظ بها من قبل المجموعة.</li> <li>◀ كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.</li> </ul>	<p>تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة نسبة 70% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 77,663,279 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.</p> <p>تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنويًا.</p> <p>يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. نظرًا لحجم وتعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.</p>

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، 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 ولا نعبر عن أي نتيجة تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى 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. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

### 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 أدوات 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 تعترض 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 البيانات المالية المجمعة 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 التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية 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.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية 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 أدوات 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 ملاءمة 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 يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات 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 التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- 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 يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بياناً 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 الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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 نفصح 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. وأننا 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 ولائحته 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء قيام الشركة الأم ببعض الاستثمارات المباشرة بما يخالف نظامها الأساسي والتي تتطلب إجراء مثل هذه الاستثمارات من خلال جهات متخصصة.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر



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

30 مارس 2026  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025		
دينار كويتي	دينار كويتي	بيضايات	
			<b>الإيرادات</b>
3,520,304	3,316,188		إيرادات تأجير
4,370,770	4,795,421	4	إيرادات تشغيل الفندق
2,276,241	568,242	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
221,812	269,480	10	إيرادات توزيعات أرباح
7,051,137	770,069	5	إيرادات أخرى
(1,397)	(2,529)		حصة في نتائج شركات زميلة
<b>17,438,867</b>	<b>9,716,871</b>		
			<b>المصروفات والنفقات الأخرى</b>
766,473	749,387		مصروفات تشغيل مباشرة ناتجة من عقارات استثمارية
4,406,125	192,612	9	خسارة من بيع عقارات استثمارية
3,701,248	3,868,990	4	مصروفات تشغيل الفندق
1,208,304	570,463	6	مصروفات أخرى
637,587	670,009	8	مصروف استهلاك
442,759	328,748		تكاليف موظفين
<b>11,162,496</b>	<b>6,380,209</b>		
6,276,371	3,336,662		<b>الربح قبل تكاليف التمويل</b>
(4,545,013)	(4,149,492)		تكاليف التمويل
<b>1,731,358</b>	<b>(812,830)</b>		<b>(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(16,347)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(33,391)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(13,306)	-		الزكاة
(75,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<b>1,593,314</b>	<b>(812,830)</b>		<b>صافي (خسارة) ربح السنة</b>
4.20 فلس	(2.12) فلس	7	<b>(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة</b>

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
1,593,314	(812,830)	صافي (خسارة) ربح السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
(123,314)	(100,091)	خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(123,314)	(100,091)	
		إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
2,149,771	5,743,076	10 صافي الربح من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,149,771	5,743,076	
2,026,457	5,642,985	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى
3,619,771	4,830,155	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025		
دينار كويتي	إيضاحات دينار كويتي		
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
13,873,640	13,306,581	8	ممتلكات ومعدات
78,151,017	77,663,279	9	عقارات استثمارية
293,888	304,805		استثمار في شركات زميلة
10,985,929	16,729,005	10	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
187,801	-	11	مدينون ومدفوعات مقدما
<u>103,492,275</u>	<u>108,003,670</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
4,607,475	2,740,972	11	مدينون ومدفوعات مقدما
552,083	715,674	12	النقد والنقد المعادل
<u>5,159,558</u>	<u>3,456,646</u>		
<u>108,651,833</u>	<u>111,460,316</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
37,659,392	38,600,877	13	رأس المال
(481,678)	-	13	أسهم خزينة
713,102	-	13	احتياطي أسهم خزينة
458,902	458,902	13	احتياطي إجباري
519,727	6,262,803	13	احتياطي القيمة العادلة
(1,265,098)	(1,365,189)	13	احتياطي تحويل العملات الأجنبية
2,074,909	193,818		الأرباح المرحلة
<u>39,679,256</u>	<u>44,151,211</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
312,838	313,698		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
59,559,400	10,954,893	14	قروض محددة الأجل
<u>59,872,238</u>	<u>11,268,591</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
3,092,288	2,689,281	15	دائنون ومصرفات مستحقة
6,008,051	53,351,233	14	قروض محددة الأجل
<u>9,100,339</u>	<u>56,040,514</u>		
<u>68,972,577</u>	<u>67,309,105</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>108,651,833</u>	<u>111,460,316</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

  
عبدالله بن عبدالرحمن معرفي  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي

  
عماد جواد بوخمسين  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المرحلة (الخسائر المتراكمة)	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة	الاحتياطي الإيجابي	احتياطي أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
39,679,256	2,074,909	(1,265,098)	519,727	458,902	713,102	(481,678)	37,659,392	كما في 1 يناير 2025
(812,830)	(812,830)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
5,642,985	-	(100,091)	5,743,076	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
4,830,155	(812,830)	(100,091)	5,743,076	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(939,192)	(939,192)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
-	(941,485)	-	-	-	-	-	941,485	إصدار أسهم منحة (إيضاح 13)
(210,904)	-	-	-	-	-	(210,904)	-	شراء أسهم خزينة
791,896	-	-	-	-	99,314	692,582	-	بيع أسهم خزينة
-	812,416	-	-	-	(812,416)	-	-	تحويل احتياطي أسهم الخزينة إلى الأرباح المرحلة نتيجة البيع الكامل لأسهم الخزينة (إيضاح 13)
<b>44,151,211</b>	<b>193,818</b>	<b>(1,365,189)</b>	<b>6,262,803</b>	<b>458,902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38,600,877</b>	<b>في 31 ديسمبر 2025</b>
37,132,974	2,480,904	(1,141,784)	(1,630,044)	285,766	1,043,945	(826,786)	36,920,973	كما في 1 يناير 2024
1,593,314	1,593,314	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
2,026,457	-	(123,314)	2,149,771	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
3,619,771	1,593,314	(123,314)	2,149,771	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(1,087,754)	(1,087,754)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 13)
-	(738,419)	-	-	-	-	-	738,419	إصدار أسهم منحة
(690,576)	-	-	-	-	-	(690,576)	-	شراء أسهم خزينة
704,841	-	-	-	-	(330,843)	1,035,684	-	بيع أسهم خزينة
-	(173,136)	-	-	173,136	-	-	-	استقطاعات إلى الاحتياطي الاجباري
<b>39,679,256</b>	<b>2,074,909</b>	<b>(1,265,098)</b>	<b>519,727</b>	<b>458,902</b>	<b>713,102</b>	<b>(481,678)</b>	<b>37,659,392</b>	<b>في 31 ديسمبر 2024</b>

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	دينار كويتي	دينار كويتي
1,593,314	(812,830)			
637,587	670,009	8		
4,406,125	192,612	9		
(4,998,504)	-	14		
(988,631)	(78,175)	14		
-	(4,496)			
-	(8,447)			
(39,438)	(260,371)	11		
83,109	97,094			
(2,276,241)	(568,242)	9		
(221,812)	(269,480)	10		
(334,441)	-	5		
1,397	2,529			
4,545,013	4,149,492			
2,407,478	3,109,695			
(1,906)	(189,413)			
574,980	(319,705)			
2,980,552	2,600,577			
(90,853)	(96,234)			
(90,989)	(104,620)			
2,798,710	2,399,723			
(195,472)	(102,954)	8		
(23,591)	(11,400)	9		
-	(500,000)			
-	508,447			
375	4,500			
11,444,943	3,363,279			
(25,000)	-			
221,812	269,480			
-	(118,360)			
11,423,067	3,412,992			
(10,552,801)	(1,500,000)			
(4,163,135)	(3,832,642)			
(1,006,441)	(887,605)			
-	(30,269)			
(690,576)	(210,904)			
704,841	791,896			
(15,708,112)	(5,669,524)			
(1,486,335)	143,191			
(697)	(97,960)			
2,039,115	552,083	12		
552,083	597,314	12		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

**Al-Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and  
its Subsidiaries**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**31 DECEMBER 2025**



**Shape the future  
with confidence**

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF AL-ARABIYA REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P.**

### **Report on the Audit of 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 2025, and the consolidated statement of profit or loss, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in 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 2025, 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 *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), as applicable to audits of financial statements of public interest entities. 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.

#### ***Other Matter***

The consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2024 were audited by another independent auditor who expressed an unmodified opinion on those statements on 23 March 2025.

#### ***Key Audit Matter***

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. These matters were 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 these matters. For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.



Shape the future  
with confidence

**INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF  
AL-ARABIYA REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)**

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

**Key Audit Matter (continued)**

<i>Valuation of investment properties</i>	
<b>Key audit matter</b>	<b>How the key audit matter was addressed in the audit</b>
<p>The Group’s investment properties represent 70% of the Group’s total assets and are measured at fair value for an amount of KD 77,663,279 as at 31 December 2025 as disclosed in Note 9 to the consolidated financial statements.</p> <p>The management of the Group engages professionally qualified external valuers to assess the fair value of its investment properties on an annual basis.</p> <p>The valuation of investment properties is highly dependent on estimates and assumptions, such as rental value, occupancy rates, discount rates, maintenance status, and financial stability of tenants, market knowledge and historical transactions. Given the size of investment properties and the complexity of valuation and the importance of disclosures relating to assumptions used in the valuation, we considered the valuation of investment properties as a key audit matter.</p>	<p>Our audit procedures included, among others, the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ We assessed the competence, independence and integrity of the external valuers.</li> <li>▶ We assessed for valuation reports obtained whether the valuation methods as applied by the external valuers are acceptable for the purpose of the valuation of the underlying investment properties.</li> <li>▶ We assessed the appropriateness of the property related data, including key estimates and assumptions as used by the external valuers by comparing amongst others prevailing market rents, market yields and evidence of comparable market transactions and other publicly available information of the property industry.</li> <li>▶ We involved our internal property valuation specialists, to assess the valuation methodology adopted by the external property valuers and compare the key estimates and assumptions used in the valuation of investment properties on a sample basis, including market rents and market yields</li> <li>▶ We performed audit procedures on a sample of the investment properties, to test whether property specific standing data supplied to the external valuers by management reflected the underlying property records held by the Group.</li> <li>▶ We assessed the adequacy and the appropriateness of the Group’s disclosures concerning investment properties in Note 9 to the consolidated financial statements.</li> </ul>



Shape the future  
with confidence

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF AL-ARABIYA REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)**

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

#### ***Other information included in the Group's 2025 Annual Report***

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Group's 2025 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 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 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 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 this regard.

#### ***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 on the basis of these consolidated financial statements.



Shape the future  
with confidence

## **INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF AL-ARABIYA REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)**

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

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

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 the purpose of 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.
- ▶ 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 those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF  
AL-ARABIYA REAL ESTATE COMPANY K.S.C.P. (continued)**

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

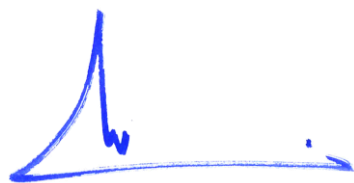
***Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements  
(continued)***

From the matters communicated with 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 account 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, nor of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position, except that the Parent Company made certain direct investments in breach of its Articles of Association, which require such investments to be made through specialised entities.

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 concerning establishment of Capital Markets Authority ("CMA") and organisation of security activity and its executive regulations, as amended, during the year ended 31 December 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.



---

BADER A. AL-ABDULJADER  
LICENCE NO. 207 A  
EY  
AL AIBAN, AL OSAIMI & PARTNERS

30 March 2026  
Kuwait

# Al Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries

## CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

For the year ended at 31 December 2025

	<i>Notes</i>	<b>2025</b> <i>KD</i>	<b>2024</b> <i>KD</i>
<b>INCOME</b>			
Rental income		<b>3,316,188</b>	3,520,304
Hotel operating revenue	4	<b>4,795,421</b>	4,370,770
Change in fair value of investment properties	9	<b>568,242</b>	2,276,241
Dividends income	10	<b>269,480</b>	221,812
Other income	5	<b>770,069</b>	7,051,137
Share of results of associates		<b>(2,529)</b>	(1,397)
		<b>9,716,871</b>	17,438,867
<b>EXPENSES AND OTHER CHARGES</b>			
Direct operating expenses arising from investment properties		<b>749,387</b>	766,473
Loss from sale of investment properties	9	<b>192,612</b>	4,406,125
Hotel operating expenses	4	<b>3,868,990</b>	3,701,248
Other expenses	6	<b>570,463</b>	1,208,304
Depreciation expense	8	<b>670,009</b>	637,587
Staff costs		<b>328,748</b>	442,759
		<b>6,380,209</b>	11,162,496
<b>Profit before finance costs</b>		<b>3,336,662</b>	6,276,371
Finance costs		<b>(4,149,492)</b>	(4,545,013)
<b>(LOSS) PROFIT FOR THE YEAR BEFORE TAX AND DIRECTORS' REMUNERATION</b>		<b>(812,830)</b>	1,731,358
Contribution to Kuwait Foundation for Advancement of Sciences ("KFAS")		-	(16,347)
National Labour Support Tax ("NLST")		-	(33,391)
Zakat		-	(13,306)
Directors' remuneration		-	(75,000)
<b>NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR</b>		<b>(812,830)</b>	1,593,314
<b>BASIC AND DILUTED (LOSS) EARNINGS PER SHARE (EPS)</b>	7	<b>(2.12) fils</b>	4.20 fils

The attached notes 1 to 22 form part of these consolidated financial statements.

Al Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**

For the year ended 31 December 2025

	<i>Note</i>	<b>2025 KD</b>	<b>2024 KD</b>
<b>NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR</b>		<b>(812,830)</b>	1,593,314
<b>Other comprehensive (loss) income</b>			
<i>Other comprehensive loss that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Exchange differences on translation of foreign operations		<b>(100,091)</b>	(123,314)
		<b>(100,091)</b>	(123,314)
<i>Other comprehensive income that will not be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Net gain on equity instruments designated at fair value through other comprehensive income	10	<b>5,743,076</b>	2,149,771
		<b>5,743,076</b>	2,149,771
<b>Total other comprehensive income</b>		<b>5,642,985</b>	2,026,457
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>		<b>4,830,155</b>	3,619,771

The attached notes 1 to 22 form part of these consolidated financial statements.

Al Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries


CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

ASSETS	Notes	2025 KD	2024 KD
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment	8	13,306,581	13,873,640
Investment properties	9	77,663,279	78,151,017
Investment in associates		304,805	293,888
Financial assets at fair value through other comprehensive income	10	16,729,005	10,985,929
Accounts receivable and prepayments	11	-	187,801
		<u>108,003,670</u>	<u>103,492,275</u>
<b>Current assets</b>			
Accounts receivable and prepayments	11	2,740,972	4,607,475
Cash and cash equivalents	12	715,674	552,083
		<u>3,456,646</u>	<u>5,159,558</u>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<u><u>111,460,316</u></u>	<u><u>108,651,833</u></u>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	13	38,600,877	37,659,392
Treasury shares	13	-	(481,678)
Treasury shares reserve	13	-	713,102
Statutory reserve	13	458,902	458,902
Fair value reserve	13	6,262,803	519,727
Foreign currency translation reserve	13	(1,365,189)	(1,265,098)
Retained earnings		193,818	2,074,909
<b>Total equity</b>		<u>44,151,211</u>	<u>39,679,256</u>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Employees' end of service benefits		313,698	312,838
Term loans	14	10,954,893	59,559,400
		<u>11,268,591</u>	<u>59,872,238</u>
<b>Current liabilities</b>			
Accounts payable and accruals	15	2,689,281	3,092,288
Term loans	14	53,351,233	6,008,051
		<u>56,040,514</u>	<u>9,100,339</u>
<b>Total liabilities</b>		<u>67,309,105</u>	<u>68,972,577</u>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<u><u>111,460,316</u></u>	<u><u>108,651,833</u></u>



Emad Jawad Bukhamseen  
Chairman



Abdullah Abdulsamad Marafi  
Vice Chairman & CEO

The attached notes 1 to 22 form part of these consolidated financial statements.

Al Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

For the year ended 31 December 2025

	<i>Share capital KD</i>	<i>Treasury shares KD</i>	<i>Treasury shares reserve KD</i>	<i>Statutory reserve KD</i>	<i>Fair value reserve KD</i>	<i>Foreign currency translation reserve KD</i>	<i>Retained earnings (Accumulated losses) KD</i>	<i>Total equity KD</i>
<b>As at 1 January 2025</b>	<b>37,659,392</b>	<b>(481,678)</b>	<b>713,102</b>	<b>458,902</b>	<b>519,727</b>	<b>(1,265,098)</b>	<b>2,074,909</b>	<b>39,679,256</b>
Loss for the year	-	-	-	-	-	-	(812,830)	(812,830)
Other comprehensive income (loss) for the year	-	-	-	-	5,743,076	(100,091)	-	5,642,985
Total comprehensive income (loss) for the year	-	-	-	-	5,743,076	(100,091)	(812,830)	4,830,155
Cash dividends (Note 13)	-	-	-	-	-	-	(939,192)	(939,192)
Issue of bonus shares (Note 13)	941,485	-	-	-	-	-	(941,485)	-
Purchase of treasury shares	-	(210,904)	-	-	-	-	-	(210,904)
Sale of treasury shares	-	692,582	99,314	-	-	-	-	791,896
Transfer of treasury shares reserve to retained earnings upon full disposal of treasury shares (Note 13)	-	-	(812,416)	-	-	-	812,416	-
<b>At 31 December 2025</b>	<b>38,600,877</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458,902</b>	<b>6,262,803</b>	<b>(1,365,189)</b>	<b>193,818</b>	<b>44,151,211</b>
As at 1 January 2024	36,920,973	(826,786)	1,043,945	285,766	(1,630,044)	(1,141,784)	2,480,904	37,132,974
Profit for the year	-	-	-	-	-	-	1,593,314	1,593,314
Other comprehensive income (loss) for the year	-	-	-	-	2,149,771	(123,314)	-	2,026,457
Total comprehensive income (loss) for the year	-	-	-	-	2,149,771	(123,314)	1,593,314	3,619,771
Cash dividends (Note 13)	-	-	-	-	-	-	(1,087,754)	(1,087,754)
Issue of bonus shares	738,419	-	-	-	-	-	(738,419)	-
Purchase of treasury shares	-	(690,576)	-	-	-	-	-	(690,576)
Sale of treasury shares	-	1,035,684	(330,843)	-	-	-	-	704,841
Transfers to statutory reserve	-	-	-	173,136	-	-	(173,136)	-
At 31 December 2024	37,659,392	(481,678)	713,102	458,902	519,727	(1,265,098)	2,074,909	39,679,256

The attached notes 1 to 22 form part of these consolidated financial statements.

# Al Arabiya Real Estate Company K.S.C.P. and its Subsidiaries

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2025

	Notes	2025 KD	2024 KD
<b>OPERATING ACTIVITIES</b>			
(Loss) profit for the year		<b>(812,830)</b>	1,593,314
<i>Non-cash adjustments to reconcile (loss) profit for the year to net cash flows:</i>			
Depreciation expense	8	<b>670,009</b>	637,587
Loss from sale of investment properties	9	<b>192,612</b>	4,406,125
Gain on extinguishment of loan	14	-	(4,998,504)
Gain on loan modification	14	<b>(78,175)</b>	(988,631)
Gain on sale of property and equipment		<b>(4,496)</b>	-
Realised gain on sale of financial assets at fair value through profit or loss		<b>(8,447)</b>	-
Reversal of provision for expected credit losses	11	<b>(260,371)</b>	(39,438)
Provision for employees end of services benefits		<b>97,094</b>	83,109
Change in fair value of investment properties	9	<b>(568,242)</b>	(2,276,241)
Dividends income	10	<b>(269,480)</b>	(221,812)
Forfeited advance (recorded within other income)	5	-	(334,441)
Share of results of associates		<b>2,529</b>	1,397
Finance costs		<b>4,149,492</b>	4,545,013
<b>Operating profit before change in working capital</b>		<b>3,109,695</b>	2,407,478
Accounts receivable and prepayments		<b>(189,413)</b>	(1,906)
Accounts payable and accruals		<b>(319,705)</b>	574,980
Cash flows generated from operations		<b>2,600,577</b>	2,980,552
Employees' end of service benefits paid		<b>(96,234)</b>	(90,853)
Taxes paid		<b>(104,620)</b>	(90,989)
<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>2,399,723</b>	2,798,710
<b>INVESTING ACTIVITIES</b>			
Purchase of property, plant and equipment	8	<b>(102,954)</b>	(195,472)
Capital expenditure on investment property	9	<b>(11,400)</b>	(23,591)
Purchase of financial assets at fair value through profit or loss		<b>(500,000)</b>	-
Proceeds from sale of financial assets at fair value through profit or loss		<b>508,447</b>	-
Proceeds from sale of property and equipment		<b>4,500</b>	375
Proceeds from sale of investment properties		<b>3,363,279</b>	11,444,943
Addition of investment in associates		-	(25,000)
Dividends income received		<b>269,480</b>	221,812
Placement of term deposits		<b>(118,360)</b>	-
<b>Net cash flows from investing activities</b>		<b>3,412,992</b>	11,423,067
<b>FINANCING ACTIVITIES</b>			
Repayment of term loan		<b>(1,500,000)</b>	(10,552,801)
Finance costs paid		<b>(3,832,642)</b>	(4,163,135)
Dividends paid		<b>(887,605)</b>	(1,006,441)
Payment of lease liabilities		<b>(30,269)</b>	-
Purchase of treasury shares		<b>(210,904)</b>	(690,576)
Proceeds from sale of treasury shares		<b>791,896</b>	704,841
<b>Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(5,669,524)</b>	(15,708,112)
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>		<b>143,191</b>	(1,486,335)
Foreign currency translation adjustments		<b>(97,960)</b>	(697)
Cash and cash equivalents at 1 January	12	<b>552,083</b>	2,039,115
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER</b>	12	<b>597,314</b>	552,083

The attached notes 1 to 22 form part of these consolidated financial statements.