

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

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
(غير مدققة)

31 مارس 2026



نبني المستقبل  
بثقة

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

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق للشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2026، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34/التقرير المالي المرحلي. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة" المتعلقة بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبيد رأياً يتعلق بالتدقيق.

### النتيجة

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

### أمر آخر

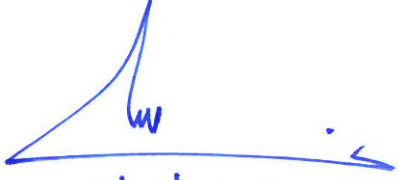
تم مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2025 من قبل مراقب حسابات مستقل آخر والذي عبر عن نتيجة غير معدلة حول تلك المعلومات بتاريخ 15 مايو 2025.

### تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً أنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو للنظام الأساسي أو عقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي، باستثناء أن الشركة الأم أجرت بعض الاستثمارات المباشرة بما يخالف نظامها الأساسي، والذي يتطلب إجراء مثل هذه الاستثمارات من خلال شركات متخصصة.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى (تتمة)  
نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة  
أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس  
2026 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

11 مايو 2026  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		إيضاح
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>الإيرادات</b>
		إيرادات تأجير
846,649	845,344	إيرادات من عمليات الفندق
1,190,024	1,013,655	إيرادات توزيعات أرباح
-	112,500	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
161,659	-	إيرادات أخرى
96,116	69,597	
<u>2,294,448</u>	<u>2,041,096</u>	
		<b>المصروفات والرسوم الأخرى</b>
		مصروفات تشغيل مباشرة ناتجة من عقارات استثمارية
199,728	167,078	خسارة من بيع عقارات استثمارية
192,612	-	مصروفات تشغيل فندق
947,050	861,982	تكاليف موظفين
92,087	68,764	مصروف استهلاك
150,231	170,819	مصروفات أخرى
173,412	100,038	
<u>1,755,120</u>	<u>1,368,681</u>	
		<b>الربح قبل تكاليف التمويل</b>
539,328	672,415	تكاليف تمويل
(1,048,388)	(940,535)	
<u>(509,060)</u>	<u>(268,120)</u>	
		<b>خسارة الفترة</b>
<u>(1.37) فلس</u>	<u>(0.69) فلس</u>	3
		<b>خسارة السهم الأساسية والمخفضة</b>

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

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

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2025	2026
دينار كويتي	دينار كويتي
(509,060)	(268,120)
<b>خسارة الفترة</b>	
<b>خسائر شاملة أخرى</b>	
خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية	
(78,677)	(34,493)
<b>إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:</b> صافي أرباح من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
1,647,304	153,550
<b>إيرادات شاملة أخرى للفترة</b>	
1,568,627	119,057
1,059,567	(149,063)
<b>إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للفترة</b>	

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

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

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2026

31 مارس 2025 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2025 دينار كويتي	31 مارس 2026 دينار كويتي	إيضاحات	
				<b>الموجودات</b>
				<b>موجودات غير متداولة</b>
13,742,354	13,306,581	13,205,762		ممتلكات ومعدات
77,095,904	77,663,279	77,672,753	4	عقارات استثمارية
293,888	304,805	273,902		استثمار في شركة زميلة
12,633,233	16,729,005	16,882,555	10	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
164,903	-	-		مدينون ومدفوعات مقدماً
<u>103,930,282</u>	<u>108,003,670</u>	<u>108,034,972</u>		
				<b>موجودات متداولة</b>
4,478,309	2,740,972	2,795,898		مدينون ومدفوعات مقدماً
2,214,641	715,674	804,197		النقد والنقد المعادل
<u>6,692,950</u>	<u>3,456,646</u>	<u>3,600,095</u>		
<u>110,623,232</u>	<u>111,460,316</u>	<u>111,635,067</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
37,659,392	38,600,877	38,600,877	5	رأس المال
(420,721)	-	-		أسهم خزينة
700,661	-	-		احتياطي أسهم خزينة
458,902	458,902	458,902		احتياطي إجباري
2,167,031	6,262,803	6,416,353		احتياطي القيمة العادلة
(1,343,775)	(1,365,189)	(1,399,682)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
1,565,849	193,818	(74,302)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
<u>40,787,339</u>	<u>44,151,211</u>	<u>44,002,148</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
323,557	313,698	324,331		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
56,597,934	10,954,893	9,454,893	6	قروض محددة الأجل
<u>56,921,491</u>	<u>11,268,591</u>	<u>9,779,224</u>		
				<b>مطلوبات متداولة</b>
2,897,468	2,689,281	2,825,258		دائنون ومصروفات مستحقة
10,016,934	53,351,233	55,028,437	6	قروض محددة الأجل
<u>12,914,402</u>	<u>56,040,514</u>	<u>57,853,695</u>		
<u>69,835,893</u>	<u>67,309,105</u>	<u>67,632,919</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>110,623,232</u>	<u>111,460,316</u>	<u>111,635,067</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

عبدالله عبدالصمد معرفي  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عماد جواد بوخمسين  
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

إجمالي حقوق الملكية	(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي إجباري	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
44,151,211	193,818	(1,365,189)	6,262,803	458,902	-	-	38,600,877
(268,120)	(268,120)	-	-	-	-	-	-
119,057	-	(34,493)	153,550	-	-	-	-
(149,063)	(268,120)	(34,493)	153,550	-	-	-	-
44,002,148	(74,302)	(1,399,682)	6,416,353	458,902	-	-	38,600,877
39,679,256	2,074,909	(1,265,098)	519,727	458,902	713,102	(481,678)	37,659,392
(509,060)	(509,060)	-	-	-	-	-	-
1,568,627	-	(78,677)	1,647,304	-	-	-	-
1,059,567	(509,060)	(78,677)	1,647,304	-	-	-	-
(97,756)	-	-	-	-	-	(97,756)	-
146,272	-	-	-	-	(12,441)	158,713	-
40,787,339	1,565,849	(1,343,775)	2,167,031	458,902	700,661	(420,721)	37,659,392

كما في 1 يناير 2026 (مدققة)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

في 31 مارس 2026

كما في 1 يناير 2025 (مدققة)

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

في 31 مارس 2025

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

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(509,060)	(268,120)	<b>أنشطة التشغيل</b>
150,231	170,819	خسارة الفترة
192,612	-	تعديلات لمطابقة خسارة الفترة بصافي التدفقات النقدية:
(161,659)	-	مصروف استهلاك
10,719	15,326	خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	(112,500)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين
1,048,388	940,535	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		إيرادات توزيعات أرباح
		تكاليف تمويل
731,231	746,060	
(114,558)	(149,541)	<b>التعديلات على رأس المال العامل:</b>
(38,797)	143,544	مدينون ومدفوعات مقدماً
		دائنون ومصروفات مستحقة
577,876	740,063	
-	(4,693)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
577,876	735,370	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
(18,945)	(70,000)	<b>أنشطة الاستثمار</b>
1,131,449	207,115	شراء ممتلكات ومعدات
		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
1,112,504	137,115	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار</b>
(97,756)	-	<b>أنشطة التمويل</b>
146,272	-	المدفوع لشراء أسهم خزينة
-	(760,259)	متحصلات من بيع أسهم خزينة
-	(3,072)	سداد قروض
-	(7,567)	تكاليف تمويل مدفوعة
		سداد مطلوبات التأجير
48,516	(770,898)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل</b>
1,738,896	101,587	<b>صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل</b>
(76,338)	(13,064)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
552,083	715,674	النقد والنقد المعادل كما في بداية الفترة
2,214,641	804,197	<b>النقد والنقد المعادل في 31 مارس</b>

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



## 2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

### 2.1 أساس الإعداد (تتمة)

#### أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي (تتمة)

أجرت الإدارة تقييمًا مفصلاً للمركز المالي وقائمة السيولة والتدفقات النقدية المتوقعة لدى المجموعة لمدة لا تقل عن 12 شهرًا من تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. ويعكس هذا التقييم الإجراءات المتخذة بالفعل والترتيبات المعمول بها لإدارة سيولة المجموعة ومتطلبات تمويلها. بالإضافة إلى ذلك، تجري المجموعة مفاوضات متقدمة مع المقرضين لإعادة جدولة قرض محدد الأجل بقيمة 50,000,000 دينار كويتي مستحق السداد في 31 ديسمبر 2026، بما يتوافق مع استراتيجية التمويل المتفق عليها. كما أكد المساهمون الرئيسيون في المجموعة استمرار دعمهم المالي والتزامهم بتوفير التمويل اللازم، متى كان ذلك ضروريًا، لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

وبناءً على ما سبق، بما في ذلك التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة والمتحصلات المتوقعة من عملية بيع العقارات الاستثمارية الجارية والدعم المالي المستمر من المساهمين الرئيسيين، فإن الإدارة على قناعة بأن المجموعة تمتلك موارد كافية لمواصلة عملياتها التشغيلية في المستقبل القريب، والوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

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

### 2.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

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

- توضيحات بشأن متطلبات الاعتراف وإلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية. وعلى وجه الخصوص، يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي في "تاريخ التسوية"، مع تقديم أحد خيارات السياسات المحاسبية (إذا تم استيفاء شروط محددة) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها باستخدام نظام سداد إلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- تقديم إرشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية المقترنة بخصائص الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والخصائص المماثلة.
- توضيحات حول ما يشكل "خصائص عدم الرجوع" وخصائص الأدوات المترابطة تعاقديًا.
- تقديم متطلبات الإفصاحات عن الأدوات المالية ذات الخصائص المحتملة ومتطلبات الإفصاحات الإضافية عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

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

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

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 3 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

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

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2025	2026	
(509,060)	(268,120)	خسارة الفترة (دينار كويتي)
371,362,290	386,008,772	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (أسهم)*
(1.37)	(0.69)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

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

### 4 عقارات استثمارية

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
78,151,017	78,151,017	77,663,279	كما في بداية الفترة/ السنة
-	11,400	-	مصروفات مرسمة
(1,051,803)	(1,051,803)	-	استبعادات
-	568,242	-	تغير في القيمة العادلة *
(3,310)	(15,577)	9,474	فروق تحويل عملات أجنبية
77,095,904	77,663,279	77,672,753	كما في نهاية الفترة/ السنة

كما في 31 مارس 2026، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 75,800,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 75,800,000 دينار كويتي و31 مارس 2025: 75,200,000 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 6).

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

يقدر رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع كما في 31 مارس 2026 بمبلغ 38,600,877 دينار كويتي (31 ديسمبر 2025: 38,600,877 دينار كويتي و31 مارس 2025: 37,659,392 دينار كويتي) ويتألف من 386,008,772 سهم (31 ديسمبر 2025: 386,008,772 سهم و31 مارس 2025: 376,593,925 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 6 قروض محددة الأجل

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
56,597,934	10,954,893	9,454,893	غير متداولة
10,016,934	53,351,233	55,028,437	متداولة
<u>66,614,868</u>	<u>64,306,126</u>	<u>64,483,330</u>	

يتم قيد القروض محددة الأجل بالدينار الكويتي وحملت متوسط معدل تكلفة تمويل سنوي بنسبة 3.5% كما في 31 مارس 2026 (31 ديسمبر 2025: معدل يتراوح بين 1.5% و 2.5%)، و 31 مارس 2025: 1.75% فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.

تقوم الإدارة حالياً بإجراء مفاوضات مع بنك محلي لإعادة هيكلة قرض محدد الأجل بقيمة 50,000,000 دينار كويتي، مستحق السداد في 31 ديسمبر 2026.

إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان مقابل رهن الموجودات التالية:

(مدققة)			
31 مارس 2025	31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
12,691,494	12,351,913	12,308,383	ممتلكات ومنشآت ومعدات
75,200,000	75,800,000	75,800,000	عقارات استثمارية (إيضاح 4)
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
9,272,458	11,816,574	12,159,274	
<u>97,163,952</u>	<u>99,968,487</u>	<u>100,267,657</u>	

### 7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكن الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة سيطرة أو تأثير ملموس عليها، التي أجرتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات التي تم إجراؤها مع الأطراف ذات علاقة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 و 2025، وكذلك الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة كما في 31 مارس 2026 و 31 ديسمبر 2025 و 31 مارس 2025:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2025	2026		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	112,500	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	
44,199	44,199	إيرادات توزيعات أرباح	
2,244	2,191	إيرادات تأجير	
112,945	86,113	تكاليف تمويل لقروض محددة الأجل	
		مصروف فندق	

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 7 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

(مدققة)		31 مارس	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
31 مارس	31 ديسمبر	2026	
2025	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			شركات خاضعة للسيطرة المشتركة
			مدينون تجاريون
186,357	128,800	172,949	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
633,889	646,663	646,743	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
362,051	405,719	283,975	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
11,487,483	15,066,017	15,414,300	قروض محددة الأجل
350,477	351,233	350,424	

### شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع الأطراف ذات علاقة بشروط معتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصدة القائمة في فترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للفترة المنتهية في 31 مارس 2026، لم تسجل المجموعة أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة متعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (31 ديسمبر 2025: لا شيء دينار كويتي و 31 مارس 2025: لا شيء دينار كويتي).

### معاملات مع موظفي الإدارة العليا

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

الأرصدة القائمة كما في			قيم المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
31 مارس	31 ديسمبر	31 مارس	31 مارس	31 مارس	
2025	2025	2026	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,325	18,786	19,940	49,000	24,000	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
197,767	217,653	232,672	1,154	1,154	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	-	45,000	39,000	مكافآت أخرى
15,325	18,786	19,940	95,154	64,154	

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

### 8 مطلوبات محتملة

(مدققة)		31 مارس	خطابات ضمان
31 مارس	31 ديسمبر	2026	
2025	2025	2026	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
111,138	111,138	111,138	

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرئية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 9 معلومات القطاعات

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

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

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات:

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026				
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
845,344	1,013,655	112,500	69,597	2,041,096
(262,269)	127,673	112,500	(246,024)	(268,120)
77,672,753	13,205,762	17,156,456	3,600,096	111,635,067
64,483,328	590,256	1,576,506	982,829	67,632,919
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2025				
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
846,649	1,190,024	-	65,163	2,101,836
(237,584)	81,335	(2,244)	(350,567)	(509,060)
77,095,904	13,742,354	12,927,121	6,857,853	110,623,232
56,537,120	10,077,748	2,897,468	323,557	69,835,893
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)				
العقارات	عمليات الفنادق	الاستثمار	غير موزعة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
78,160,311	14,287,177	17,033,810	1,979,018	111,460,316
63,954,893	1,246,963	351,233	1,756,016	67,309,105

### 10 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 تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب التقييم التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة معلومات مالية مرحلية مكثفة مجمعة.

لم يتم إجراء أي تغيير على طرق وأساليب التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة مقارنة بفترة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة السابقة.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر، بخلاف تلك الأدوات ذات القيمة الدفترية التي تمثل تقديراً معقولاً للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات	المدخلات	المدخلات	المدخلات
الجوهرية غير الملحوظة	الجوهرية الملحوظة	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة
(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 1)	(المستوى 1)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>31 مارس 2026</b>			
<b>الأدوات المالية</b>			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:			
			- أسهم محلية مسعرة
12,234,144	-	-	12,234,144
2,055,916	-	-	2,055,916
2,592,495	2,592,495	-	-
16,882,555	2,592,495	-	14,290,060
16,882,555	2,592,495	-	14,290,060
<b>استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)</b>			

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

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2026

### 10 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة	المدخلات الجوهريّة الملحوظة
الإجمالي دينار كويتي	(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي
9,288,080	-	-	9,288,080
1,408,513	-	-	1,408,513
1,936,640	1,936,640	-	-
12,633,233	1,936,640	-	10,696,593

31 مارس 2025

الأدوات المالية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:

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

استثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 والمستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال 31 مارس 2026 و31 ديسمبر 2025 و31 مارس 2025، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة خلال 31 مارس 2026 و31 ديسمبر 2025 و31 مارس 2025.

#### مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

أسهم غير مسعرة			
كما في بداية الفترة دينار كويتي	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	كما في نهاية الفترة دينار كويتي	مشتريات دينار كويتي
3,180,176	(587,681)	2,592,495	-
1,936,640	1,243,536	3,180,176	-
1,275,359	661,281	1,936,640	-

31 مارس 2026

31 ديسمبر 2025 (مدققة)

31 مارس 2025

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

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

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 يتم قياسها في ظل بعض الظروف باستخدام أساليب تقييم تتضمن افتراضات لم يتم اثباتها بواسطة الأسعار من معاملات السوق الحالية الملحوظة في نفس الأداة ولا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة. تستخدم المجموعة أساليب تقييم، اعتماداً على نوع الأداة وبيانات السوق المتاحة. على سبيل المثال، في حالة غياب السوق النشط، يتم تقدير القيمة العادلة للاستثمار على أساس تحليل الوضع المالي للشركة المستثمر فيها والنتائج وقائمة المخاطر والعوامل الأخرى. يتم تحديد التغيرات الموجبة والسالبة في قيمة الأدوات المالية على أساس التغيرات في قيمة الأدوات نتيجة اختلاف مستويات المؤشرات غير الملحوظة وتحديد ما يخضع منها للأحكام. قامت الإدارة بتقييم أن التأثير على الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا تم تغيير مؤشرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للأدوات المالية المصنفة في المستوى 3 بنسبة 5%.

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

## 11 تأثير مخاطر التصعيد الجيوسياسي وعدم التأكد ذي الصلة

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

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

- ◀ الأوضاع الاقتصادية الكلية، بما في ذلك الضغوط التضخمية والحركات في أسعار الفائدة واتجاهات النمو الاقتصادي، التي قد تؤثر على مستويات الإشغال وأداء الفنادق وطلب المستأجرين وأسعار الإيجار عبر محفظة المجموعة العقارية.
- ◀ الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك الزيادات المحتملة في تكاليف التشغيل والصيانة والإنشاء واضطرابات سلاسل التوريد وتأخيرات أعمال الصيانة أو محدودية أنشطة التطوير.
- ◀ اعتبارات التمويل والسيولة، بما في ذلك توافر التمويل وتكلفته ومخاطر إعادة التمويل والامتنال للتعهدات المالية.
- ◀ مخاطر ائتمان المستأجرين والأطراف المقابلة، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالأطراف المقابلة التي تعمل في قطاعات تتسم بالحساسية للتغيرات في الإنفاق الاستهلاكي والظروف الاقتصادية.
- ◀ ظروف سوق العقارات، بما في ذلك تأثير التغيرات في مستويات الإشغال وأسعار الإيجار وتقييمات العقارات وطلب المستثمرين في قطاع العقارات.
- ◀ ظروف سوق الاستثمار، بما في ذلك تأثير التقلبات في سوق الأسهم المحلية والتغيرات في توجهات المستثمرين، وخاصةً بالنظر إلى أن محفظة استثمارات المجموعة تتألف بشكل رئيسي من أسهم مسعرة محلية.
- ◀ الاعتبارات التشغيلية، بما في ذلك التغيرات في أنماط السفر والنشاط الاقتصادي التي قد تؤثر على عمليات الفندق والأداء العام للأعمال.
- ◀ التعرض لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، التي تعتبر محدودة، وذلك نظرًا إلى أن عمليات المجموعة تتم بشكل أساسي بالدينار الكويتي.

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