مبانـي
mabanee

التاريـــخ Date : 2026/02/ 01
الإشـــارة Ref. : ش.م/46/2026

السادة/ شـركة بورصـة الكـويـت

To: Boursa Kuwait Company

الموضـــوع: نـتـائـــج إجـــتماع مـــجلس إدارة الشـــركة للبـيانات المـالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

Subject: Results of Mabanee's Board of Directors Meeting for the consolidated financial statements for the year ended on 31/12/2025

عـملاً بأحكـام الفصـل الرابـع مـن الكتـاب العاشـر مـن اللائحـة التنفيذيـة للقـانون رقـم (7) لسـنة 2010 المعـدل بموجـب القـانون رقـم (22) لسـنة 2015 بشـأن انشـاء هيئـة أسـواق المـال وتنظـيم نشـاط الأوراق الماليـة وتعديلاته.

نـود احـاطتكم علمـاً بـأن مجلـس إدارة شـركة المبـاني فـي اجتماعـه المنعقـد بعـد ظهـر اليـوم الموافـق 2026/02/01 قـد وافـق علـى البيانـات الماليـة المجمعـة للسـنة الماليـة المنتهيـة فـي 2025/12/31 والموضـح بيانهـا فـي نمـوذج نتـائج البيانـات الماليـة متضـمنة الميزانيـة العمومية وحساب الأرباح والخسائر وتقرير مراقب الحسابات.

وقـرر الموافقـة علـى دعـوة الجمعيـة العامـة الأساسـية للمسـاهمين والتوصـية بـإجراء التوزيعـات التاليـة عـن السـنة الماليـة المنتهيـة فـي 2025/12/31، وذلـك بعـد الحصـول علـى موافقـة الجهـات المختصة:

1. توزيـع أربـاح نقديـة بواقـع 20% مـن القيمـة الإسـمية للسـهم (20 فلساً لكل سهم).
2. توزيـع أسـهم منحـة مجانيـة بواقـع 6% مـن رأس المـال المصـدر والمدفوع (6 أسهم لكل مائة سهم).

ومن هذا المنطلق، وعملاً بمتطلبات قواعد البورصة الصادرة بموجب القرار رقم (1) لسنة 2018، فإنه تقرر عقد مؤتمر المحللين / المستثمرين عن طريق وسائل البث المباشـر على شـبكة الانترنت، وذلك يوم الخميس الموافق 2026/02/05 في تمام الساعة 1:00 ظهراً (توقيت الكويت).

ولتفاصيل المشاركة في المؤتمر، فإنه يمكن للأطراف المعنية ارسال بريد الكتروني الى investorsrelations@mabanee.com

Pursuant to the provisions of chapter four of module ten the executive bylaws of law No. (7) of 2010, Amended by law No. (22) of 2015 on the establishment of the CMA and the regulations of securities activity and its amendments.

Kindly be informed that the Board of Directors of Mabanee Company in its meeting held today dated 01/02/2026. It was decided to approve the consolidated financial statements for the financial year ended on 31/12/2025, the details are described in the enclosed financial statements results form along with the balance sheet, the statement of profit & loss and the auditor report.

Also, Mabanee Board of Directors approve to hold the general assembly of Mabanee shareholders and recommend the following distribution for the financial year ended on 31/12/2025, after obtaining the approvals from competent authorities:

1. Distribution of the remaining cash dividends, representing 20% of the share's nominal value (20 Fils per share).
2. Distribution of a 6% bonus shares from the issued and paid-up capital (6 Shares for 100 shares).

In accordance with the requirements of Boursa Kuwait rules issued pursuant to resolution No. (1) of 2018. It was decided to hold the Investor Analysis Conference via live webcast. On Thursday 05/02/2026 at 1:00 p.m. (Kuwait local time).

For details of participation in the conference, the interested parties can email investorsrelations@mabanee.com

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

Sincerely yours,

وليـــد خالـــد الشريعـــان
الرئيـــس التنفيـــذي

Waleed Khaled Alsharian
Chief Executive Officer

.....

-نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

-cc, Capital Market Authority

شركة المباني (ش.م.ك.ع)
رأس المال المدفوع ١٤٧,٨٨٦,٥٠٠.٢٠٠ د.ك
السجل التجاري ٤٤٢١
ص.ب ٥١٣٢ الصفاة ١٣٠٥٢ الكويت
تلفون: ٢٢٢٤ ٤٤٤٤ ٩٦٥+ فاكس: ٤٤٤. ٢٢٢٤ ٩٦٥+

Mabanee Company (K.P.S.C)
Paid Up Capital K.D 147,886,500.200
Commercial Register 4421
P.O.Box: 5132 Safat 13052 Kuwait
Tel: +965 2224 4444 Fax: +965 2224 4440

www.mabanee.com

Financial Results Form Kuwaiti Company (KWD)	نموذج نتائج البيانات المالية الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name	اسم الشركة
Mabanee Company (K.P.S.C)	شركة المباني (ش.م.ك) عامة

Financial Year Ended on	2025-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في

Board of Directors Meeting Date	2026-02-01	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 وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2024-12-31	2025-12-31	
29.67%	65,212,255	84,562,016	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
29.66%	44.10	57.18	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
-25.95%	178,165,056	131,926,521	الموجودات المتداولة Current Assets
23.15%	1,584,375,777	1,951,228,569	إجمالي الموجودات Total Assets
-34.36%	174,901,136	114,797,356	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
33.42%	831,431,185	1,109,270,185	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
9.86%	669,503,955	735,525,669	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
4.41%	132,826,337	138,686,361	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
3.59%	79,272,361	82,117,455	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
Not Applicable/ لا ينطبق	No Accumulated Losses لا يوجد خسائر متراكمة	No Accumulated Losses لا يوجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2024-12-31	2025-12-31	
3.39%	16,528,988	17,088,573	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
3.40%	11.18	11.56	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة Basic & Diluted Earnings per Share
5.70%	34,335,459	36,293,780	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
9.23%	19,734,765	21,555,476	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

- Not Applicable for first Quarter
- لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The net profit of the twelve months ending December 2025 has increased compared to the last fiscal year ending 2024 on account of sale of our freehold land in Kuwait, as disclosed in the financial results.	ارتفاع قيمة صافي الربح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مقارنة مع السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وقد أسفرت عملية بيع العقار الكائن في منطقة السالمية السبب الرئيسي لهذه الزيادة والمفصح عنها في النتائج المالية.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	**16,222,823**	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	**506,719**	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات	
1.	Unqualified Opinion	☒	رأي غير متحفظ	.1
2.	Qualified Opinion	☐	رأي متحفظ	.2
3.	Disclaimer of Opinion	☐	عدم إبداء الرأي	.3
4.	Adverse Opinion	☐	رأي معاكس	.4

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

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير	Not Applicable/لا ينطبق
شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي	Not Applicable/لا ينطبق
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	Not Applicable/لا ينطبق
الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات	Not Applicable/لا ينطبق

Diana

Corporate Actions				استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة			
20 fils	KD 29,577,300			توزيعات نقدية Cash Dividends
6%	KD 8,873,190			توزيعات أسهم منحة Bonus Share
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق			توزيعات أخرى Other Dividend
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق			عدم توزيع أرباح No Dividends
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable /لا ينطبق	علاوة الإصدار Issue Premium	Not Applicable /لا ينطبق	زيادة رأس المال Capital Increase
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق			تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	محمد عبد العزيز الشايع

Deloitte.

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب : 20174 الصفاة 13062
الكويت
هاتف : 8060 2243 - 8844 2240 965 +
فاكس : 2080 2245 - 8855 2240 965 +
www.deloitte.com

EY
نبني المستقبل بثقة

إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم
ص.ب. 74
برج الشايع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفاة 13001 - دولة الكويت

هاتف: 5000 2295 / 2880 2245 965+
فاكس: 6419 2245 965+
kuwait@kw.ey.com
ey.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. **المحترمين**

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك معلومات السياسة المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025، وأدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقًا لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في قسم *"مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"* الوارد ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقًا *لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين* الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين *(بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين)* حسبما ينطبق على أعمال تدقيق البيانات المالية المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسًا لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأيًا منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	الطريقة المتبعة في تدقيقنا لمعالجة أمر التدقيق الرئيسي
الاعتراف بالإيرادات – الإيجار اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 100,320,227 دينار كويتي خلال السنة. تتطلب معايير التدقيق الدولية مراعاة مخاطر الاحتيال المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متأصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظرًا لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تنطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار. علاوة على ذلك، تعتمد المجموعة على نظام تكنولوجيا المعلومات الخاص بها لتسجيل الإيرادات من عقود الإيجار بشكل مناسب. لقد ارتأينا أن الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار يعتبر أمر تدقيق رئيسي نظرًا للأهمية الكمية التي ينطوي عليها هذا المبلغ بالنسبة للبيانات المالية المجمعة، ومستوى الأحكام التي تطبقها الإدارة، والجهد المطلوب لتنفيذ إجراءات التدقيق. إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.4.15 من البيانات المالية المجمعة، والإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 16 من البيانات المالية المجمعة.	ولتناول أمر التدقيق الرئيسي المُشار إليه، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي: • تفهم العمليات وتقييم تصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية. • تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية. • تفهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقًا لمتطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال. • تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة. • تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة. • تنفيذ اختبارات تفصيلية جوهرية وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية. • تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي.

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2025، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها وفقًا للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقًا لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسبًا، ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائمًا باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكامًا مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساسًا لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

Deloitte.

EY
نبني المستقبل
بثقة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نزود أيضًا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضًا بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو التدابير الوقائية المطبقة، متى كان ذلك مناسبًا.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات 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 دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقًا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، على وجه قد يؤثر ماديًا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

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

طلال يوسف المزيني
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 1 فبراير 2026

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	2025	2024
		دينار كويتي	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	3	**139,173,997**	140,966,439
عقارات استثمارية	4أ	**1,487,107,871**	1,123,571,653
استثمارات في شركات زميلة	5	**63,431,799**	57,283,913
أصول حق الاستخدام	6	**63,616,484**	23,238,607
دفعات مقدمًا ودفعات مسددة مسبقًا	7	**64,099,209**	59,296,170
استثمارات في أوراق مالية		**1,872,688**	1,853,939
		1,819,302,048	1,406,210,721
الموجودات المتداولة			
مستحقات من شركات زميلة	21	**318,398**	407,843
ذمم مدينة وموجودات أخرى	8	**56,062,731**	33,261,248
نقد وأرصدة بنكية	9	**75,545,392**	138,051,356
		131,926,521	171,720,447
أصل محتفظ به لغرض البيع	4ب	-	6,444,609
		131,926,521	178,165,056
مجموع الموجودات		**1,951,228,569**	1,584,375,777
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	10	**147,886,500**	139,515,566
علاوة إصدار أسهم	10	**16,505,381**	16,505,381
احتياطي إجباري	10	**92,023,222**	83,083,024
احتياطي اختياري	10	**92,023,222**	83,083,024
احتياطي أسهم خزينة		**42,442**	42,442
احتياطي ترجمة عملات أجنبية		**7,414,722**	7,131,106
احتياطي القيمة العادلة		**(1,234,487)**	(1,372,145)
احتياطيات أخرى	10	**(1,342,499)**	(2,028,657)
أرباح مرحلة		**382,207,166**	343,544,214
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		**735,525,669**	669,503,955
الحصص غير المسيطرة	23	**106,432,715**	83,440,637
مجموع حقوق الملكية		**841,958,384**	752,944,592
المطلوبات غير المتداولة			
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**7,174,523**	6,389,332
تمويلات بنكية	13	**835,494,463**	580,487,318
التزامات عقود إيجار	12	**65,190,550**	13,222,774
مطلوبات غير متداولة أخرى	11	**86,613,293**	56,430,625
		994,472,829	656,530,049
المطلوبات المتداولة			
تمويلات بنكية	13	**43,852,562**	106,481,753
التزامات عقود إيجار	12	**424,459**	8,822,644
ذمم دائنة وأخرى	14	**70,520,335**	59,596,739
		114,797,356	174,901,136
مجموع المطلوبات		**1,109,270,185**	831,431,185
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**1,951,228,569**	1,584,375,777

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

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	2025	2024
		دينار كويتي	
الإيرادات			
إيرادات من عقارات استثمارية	16	**117,602,260**	115,242,474
إيرادات من عمليات الفنادق	17	**21,084,101**	17,583,863
		138,686,361	132,826,337
تكلفة الإيرادات			
مصاريف عقارات استثمارية	18	**(27,324,680)**	(25,660,471)
مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية	4	**(11,366,285)**	(11,339,809)
مصاريف عمليات الفنادق		**(13,765,306)**	(12,209,781)
مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية	3	**(4,112,635)**	(4,343,915)
		(56,568,906)	(53,553,976)
مُجمل الربح		**82,117,455**	79,272,361
مصاريف عمومية وإدارية	19	**(12,006,054)**	(6,787,075)
ربح من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع	4ب	**21,555,391**	-
تكاليف تمويل		**(7,952,911)**	(13,417,777)
إيرادات أخرى		**4,237,804**	8,858,294
حصة في نتائج شركات زميلة	5	**783,345**	793,450
ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**88,735,030**	68,719,253
الضرائب	20	**(4,125,960)**	(3,180,491)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	21	**(714,000)**	(730,000)
ربح السنة		**83,895,070**	64,808,762
العائد لـ:			
مساهمي الشركة الأم		**84,562,016**	65,212,255
الحصص غير المسيطرة		**(666,946)**	(403,493)
		83,895,070	64,808,762
ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم	22	**57.18 فلس**	44.10 فلس

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	دينار كويتي	
	2025	2024
ربح السنة	**83,895,070**	64,808,762
(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:		
بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:		
صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**22,090**	(33,269)
بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل المجمع:		
فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية	**(1,715,136)**	961,492
(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة	**(1,693,046)**	928,223
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**82,202,024**	65,736,985
العائد لـ:		
مساهمي الشركة الأم	**84,867,722**	67,732,255
الحصص غير المسيطرة	**(2,665,698)**	(1,995,270)
	82,202,024	65,736,985

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

	إيضاح	دينار كويتي	
		2025	2024
الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**88,735,030**	68,719,253
تسويات لـ:			
استهلاك عقارات استثمارية وفندقية	3 و4	**16,659,694**	16,770,313
استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام	6	**8,576,767**	8,575,203
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**939,461**	2,370,478
صافي ربح / (خسارة) من استثمارات في أوراق مالية		**3,342**	(1,049)
تكاليف تمويل		**7,952,911**	13,417,777
إيرادات وديعة بنكية		**(4,435,026)**	(8,503,122)
ربح من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع	4ب	**(21,555,391)**	-
الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة	26	**2,404,151**	-
حصة في نتائج شركات زميلة	5	**(783,345)**	(793,450)
		98,497,594	100,555,403
التغيرات في رأس المال العامل:			
مستحقات من شركات زميلة		**89,445**	666,169
ذمم مدينة وموجودات أخرى		**(25,838,704)**	(12,666,940)
ذمم دائنة وأخرى		**(16,681,582)**	(10,880,051)
مطلوبات غير متداولة أخرى		**1,892,070**	-
التدفقات النقدية الناتجة من العمليات		**57,958,823**	77,674,581
المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**(101,206)**	(140,858)
المدفوع للضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**(3,777,637)**	(3,840,727)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**54,079,980**	73,692,996
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	3	**(1,446,103)**	(1,246,901)
إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدمًا مسددة لمقاول من الباطن	4 و7	**(277,155,146)**	(168,520,787)
استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر		**74,906,045**	23,253,422
عائدات من استبعاد أصل محتفظ به لغرض البيع		**28,000,000**	-
عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية		-	24,092
إيرادات توزيعات مستلمة من استثمار في شركات زميلة	5	**356,846**	275,978
إيرادات مستلمة من ودائع بنكية		**3,083,371**	4,368,293
استثمار إضافي في شركات زميلة	5	**(5,936,145)**	(3,395,239)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		**(178,191,132)**	(145,241,142)
الأنشطة التمويلية			
تمويلات بنكية ممنوحة		**260,585,013**	172,880,127
تمويلات بنكية مسددة		**(64,200,785)**	(35,193,876)
سداد المبلغ الأصلي من التزامات عقود إيجار	12	**(9,067,772)**	(8,705,218)
سداد فوائد محملة على التزامات عقود إيجار		**(2,844,259)**	(700,549)
توزيعات أرباح مدفوعة	10	**(19,532,166)**	(18,420,980)
تمويل من حصص غير مسيطرة في شركة تابعة		**26,343,934**	4,736,922
شراء أسهم خزينة		-	(319,340)
عائدات من بيع أسهم خزينة		-	361,782
سداد رسوم بنكية		-	(4,747,261)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(53,692,942)**	(40,318,566)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		**137,591,023**	69,573,041
صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل		**13,479,871**	(1,975,105)
أثر ترجمة عملات أجنبية		**(1,079,790)**	(597,120)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		**10,130,373**	12,702,598
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	9	**22,530,454**	10,130,373

معاملات جوهرية غير نقدية:

	دينار كويتي	
	2025	2024
الأنشطة التشغيلية		
ذمم مدينة وموجودات أخرى ودفعات مسددة مسبقًا	**3,343,292**	18,683,739
مطلوبات غير متداولة أخرى	**28,290,598**	18,683,739
ذمم دائنة وأخرى	**29,683,805**	21,315,181
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعات مقدمًا مسددة لمقاول من الباطن	**(59,471,234)**	(35,554,312)
أصول حق الاستخدام	**(50,871,633)**	(12,256,439)
الأنشطة التمويلية		
تمويلات بنكية	**(4,006,274)**	1,089,814
التزامات عقود إيجار	**49,593,633**	12,256,439

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

Deloitte & Touche
Al-Wazzan & Co.
Ahmed Al-Jaber Street, Sharq
Dar Al-Awadi Complex, Floors 7 & 9
P.O. Box 20174, Safat 13062
Kuwait
Tel : + 965 22408844, 22438060
Fax: + 965 22408855, 22452080
www.deloitte.com

Shape the future with confidence

Ernst & Young
Al Alban, Al Osaimi & Partners
P.O. Box 74
Burj Alshaya, 16TH & 17TH Floor
Al Soor Street, Mirqab
Safat 13001, State of Kuwait

Tel: +965 2295 5000
Fax: +965 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
https://www.ey.com

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF MABANEE COMPANY K.P.S.C

State of Kuwait

Report on the Audit of the Consolidated Financial Statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Mabanee Company K.P.S.C. (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 income, 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 Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code) as applicable to audits of consolidated 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.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. 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.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Revenue recognition – Leases The Group recognised revenue from leases of KWD 100,320,227 during the year. ISAs require us to consider the risk of fraud in revenue recognition. There is an inherent risk related to lease revenue given the significance of revenue from leasing business and the large number of tenants with different lease terms, including fixed and variable lease payments, escalation clauses and lease term renewal options. These terms involve a certain degree of management judgment in applying the straight-line basis of revenue recognition for lease income. In addition, the Group is dependent on its IT system to record revenue from leases appropriately.	In responding to this key audit matter, our audit procedures included the following: • Understood the process, evaluated the design and implementation and tested the operating effectiveness of the internal controls over lease revenue recognition. • Evaluated the relevant IT systems and the design and operating effectiveness of controls over the IT environment. • Understood, evaluated and tested the Group's accounting policies and procedures for identifying, measuring and accounting for leases against the requirements of IFRS Accounting Standards, our understanding of the business and related industry practice.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF MABANEE COMPANY K.P.S.C (continued)

Key audit matter (continued)	How our audit addressed the key audit matter
We have considered revenue recognition from leases to be a key audit matter given the quantitative significant of the amount to the consolidated financial statements, the level of judgement applied by management and the level of audit effort required. The lease revenue recognition policy is given in the accounting policies section of the notes (2.4.15) to the consolidated financial statements, and related disclosures are included in note 16 to the consolidated financial statements.	• Assessed the accuracy and completeness of the lease information included in the consolidated financial statements. • Considered whether the Group's lease recognition policies and procedures have been implemented consistently from one period to the next and whether all leases were recognized in the consolidated financial statements. • Performed substantive tests of details and data analytics procedures to confirm whether lease revenue was recognised based on the actual contractual terms. • Evaluated the disclosures relating to revenue to determine if they are in compliance with the requirements of IFRS Accounting Standards.

Other information included in the Annual Report of the Group for the year ended 31 December 2025

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the Group's 2025 Annual Report, other than the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. We obtained the report of the Parent Company's Board of Directors, prior to the date of our auditors' report, and we expect to obtain the remaining sections of the Annual Report after the date of our auditors' report.

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

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

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

Deloitte.

EY
Shape the future
with confidence

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF MABANEE COMPANY K.P.S.C (continued)

Auditors' 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 auditors' 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.

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

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 auditors' 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.

Deloitte.

EY
Shape the future with confidence

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE SHAREHOLDERS OF MABANEE COMPANY K.P.S.C. (continued)

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

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 financial year ended 31 December 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

We further report that, during the course of our audit, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 7 of 2010, as amended, concerning establishment of Capital Markets Authority "CMA" and organisation of security activity and its executive regulations during the year ended 31 December 2025 that might have had a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.

Talal Yousef Al Muzaini
Licence No. 209A
Deloitte & Touche - Al-Wazzan & Co.

Bader A. Al-Abduljader
Licence No. 207A
EY
Al-Aiban, Al-Osaimi & Partners

1 February 2026
Kuwait

MABANEE COMPANY K.P.S.C. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2025

	Notes	Kuwaiti Dinars 2025	2024
Assets			
Non-current assets			
Property and equipment	3	**139,173,997**	140,966,439
Investment properties	4a	**1,487,107,871**	1,123,571,653
Investments in associates	5	**63,431,799**	57,283,913
Right-of-use assets	6	**63,616,484**	23,238,607
Advance payments and prepayments	7	**64,099,209**	59,296,170
Investment securities		**1,872,688**	1,853,939
		1,819,302,048	1,406,210,721
Current assets			
Receivables from associates	21	**318,398**	407,843
Accounts receivable and other assets	8	**56,062,731**	33,261,248
Cash and bank balances	9	**75,545,392**	138,051,356
		131,926,521	171,720,447
Asset held for sale	4b	**-**	6,444,609
		131,926,521	178,165,056
Total assets		**1,951,228,569**	1,584,375,777
Equity and liabilities			
Equity			
Share capital	10	**147,886,500**	139,515,566
Share premium	10	**16,505,381**	16,505,381
Statutory reserve	10	**92,023,222**	83,083,024
Voluntary reserve	10	**92,023,222**	83,083,024
Treasury shares reserve		**42,442**	42,442
Foreign currency translation reserve		**7,414,722**	7,131,106
Fair value reserve		**(1,234,487)**	(1,372,145)
Other reserves	10	**(1,342,499)**	(2,028,657)
Retained earnings		**382,207,166**	343,544,214
Equity attributable to equity holders of the Parent Company		**735,525,669**	669,503,955
Non-controlling interest	23	**106,432,715**	83,440,637
Total equity		**841,958,384**	752,944,592
Non-current liabilities			
Provision for staff indemnity		**7,174,523**	6,389,332
Finance from banks	13	**835,494,463**	580,487,318
Lease liabilities	12	**65,190,550**	13,222,774
Other non-current liabilities	11	**86,613,293**	56,430,625
		994,472,829	656,530,049
Current liabilities			
Finance from banks	13	**43,852,562**	106,481,753
Lease liabilities	12	**424,459**	8,822,644
Accounts and other payables	14	**70,520,335**	59,596,739
		114,797,356	174,901,136
Total liabilities		**1,109,270,185**	831,431,185
Total equity and liabilities		**1,951,228,569**	1,584,375,777

The accompanying notes 1 to 28 are an integral part of these consolidated financial statements.

Mohammad Abdulaziz Alshaya
Chairman

Consolidated Statement of Income – for the year ended 31 December 2025

	Notes	Kuwaiti Dinars 2025	2024
REVENUE			
Revenue from investment properties	16	**117,602,260**	115,242,474
Revenue from hotel operations	17	**21,084,101**	17,583,863
		138,686,361	132,826,337
COST OF REVENUE			
Investment properties expenses	18	**(27,324,680)**	(25,660,471)
Depreciation expense on investment properties	4	**(11,366,285)**	(11,339,809)
Hotel operation's expenses		**(13,765,306)**	(12,209,781)
Depreciation expense on hotel properties	3	**(4,112,635)**	(4,343,915)
		(56,568,906)	(53,553,976)
GROSS PROFIT		**82,117,455**	79,272,361
General and administrative expenses	19	**(12,006,054)**	(6,787,075)
Gain from disposal of asset held for sale	4b	**21,555,391**	-
Finance costs		**(7,952,911)**	(13,417,777)
Other income		**4,237,804**	8,858,294
Share of results of associates	5	**783,345**	793,450
Profit for the year before taxation and director's fees		**88,735,030**	68,719,253
Taxation	20	**(4,125,960)**	(3,180,491)
Director's fees	21	**(714,000)**	(730,000)
Profit for the year		**83,895,070**	64,808,762
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		**84,562,016**	65,212,255
Non–controlling interests		**(666,946)**	(403,493)
		83,895,070	64,808,762
Basic and diluted earnings per share attributable to the equity holders of the Parent Company	22	**57.18 fils**	44.10 fils

The accompanying notes 1 to 28 are an integral part of these consolidated financial statements.

MABANEE COMPANY K.P.S.C. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Comprehensive Income – for the year ended 31 December 2025

	Kuwaiti Dinars	
	2025	2024
Profit for the year	**83,895,070**	64,808,762
Other comprehensive (loss) income:		
Items that will not be reclassified to consolidated statement of income in subsequent periods:		
Net gain (loss) on equity investment designated at fair value through other comprehensive income ("FVOCI")	**22,090**	(33,269)
Items that are or may be reclassified subsequently to consolidated statement of income:		
Exchange differences on translation of foreign operations	**(1,715,136)**	961,492
Other comprehensive (loss) income for the year	**(1,693,046)**	928,223
Total comprehensive income for the year	**82,202,024**	65,736,985
Attributable to		
Equity holders of the Parent Company	**84,867,722**	67,732,255
Non-controlling interest	**(2,665,698)**	(1,995,270)
	82,202,024	65,736,985

The accompanying notes 1 to 28 are an integral part of these consolidated financial statements.

MABANEE COMPANY K.P.S.C. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Cash Flows – for the year ended 31 December 2025

	Notes	Kuwaiti Dinars 2025	2024
Operating activities			
Profit for the year before taxation and director's fee		**88,735,030**	68,719,253
Adjustments for:			
Depreciation of investment and hotel properties	3 & 4	**16,659,694**	16,770,313
Depreciation of rights of use assets	6	**8,576,767**	8,575,203
Provision for staff indemnity		**939,461**	2,370,478
Net gain (loss) on investment securities		**3,342**	(1,049)
Finance costs		**7,952,911**	13,417,777
Bank deposit income		**(4,435,026)**	(8,503,122)
Gain on disposal of asset held for sale	4b	**(21,555,391)**	-
Expected credit loss on accounts receivable	26	**2,404,151**	-
Share of results from associates	5	**(783,345)**	(793,450)
		98,497,594	100,555,403
Working capital changes:			
Receivable from associates		**89,445**	666,169
Accounts receivable and other assets		**(25,838,704)**	(12,666,940)
Accounts and other payables		**(16,681,582)**	(10,880,051)
Other non-current liabilities		**1,892,070**	-
Cash flows from operations		**57,958,823**	77,674,581
Payment of staff indemnity		**(101,206)**	(140,858)
Taxation and director's fees paid		**(3,777,637)**	(3,840,727)
Net cash flows from operating activities		**54,079,980**	73,692,996
Investing activities			
Additions to property and equipment	3	**(1,446,103)**	(1,246,901)
Additions to investment properties and advances paid to sub-contractor	4 & 7	**(277,155,146)**	(168,520,787)
Investment in term deposit more than three months		**74,906,045**	23,253,422
Proceeds from sale of asset held for sale		**28,000,000**	-
Proceeds from sale of investment securities		**-**	24,092
Dividend income received from investment in associates	5	**356,846**	275,978
Bank deposit income received		**3,083,371**	4,368,293
Additional investment in associates	5	**(5,936,145)**	(3,395,239)
Net cash flows used in investing activities		**(178,191,132)**	(145,241,142)
Financing activities			
Finance from banks obtained		**260,585,013**	172,880,127
Finance from banks repaid		**(64,200,785)**	(35,193,876)
Repayment of principal on lease liabilities	12	**(9,067,772)**	(8,705,218)
Repayment of interest on lease liabilities		**(2,844,259)**	(700,549)
Dividends paid	10	**(19,532,166)**	(18,420,980)
Funding from non-controlling interest to a subsidiary		**26,343,934**	4,736,922
Purchases of treasury shares		**-**	(319,340)
Proceeds from sale of treasury shares		**-**	361,782
Prepayment of bank fees		**-**	(4,747,261)
Finance costs paid		**(53,692,942)**	(40,318,566)
Net cash flows from financing activities		**137,591,023**	69,573,041
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		**13,479,871**	(1,975,105)
Effect of foreign currency translation		**(1,079,790)**	(597,120)
Cash and cash equivalents at 1 January		**10,130,373**	12,702,598
Cash and cash equivalents at 31 December	9	**22,530,454**	10,130,373

MABANEE COMPANY K.P.S.C. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Cash Flows – for the year ended 31 December 2025

	Notes	Kuwaiti Dinars 2025	2024
Operating activities			
Profit for the year before taxation and director's fee		**88,735,030**	68,719,253
Adjustments for:			
Depreciation of investment and hotel properties	3 & 4	**16,659,694**	16,770,313
Depreciation of rights of use assets	6	**8,576,767**	8,575,203
Provision for staff indemnity		**939,461**	2,370,478
Net gain (loss) on investment securities		**3,342**	(1,049)
Finance costs		**7,952,911**	13,417,777
Bank deposit income		**(4,435,026)**	(8,503,122)
Gain on disposal of asset held for sale	4b	**(21,555,391)**	-
Expected credit loss on accounts receivable	26	**2,404,151**	-
Share of results from associates	5	**(783,345)**	(793,450)
		98,497,594	100,555,403
Working capital changes:			
Receivable from associates		**89,445**	666,169
Accounts receivable and other assets		**(25,838,704)**	(12,666,940)
Accounts and other payables		**(16,681,582)**	(10,880,051)
Other non-current liabilities		**1,892,070**	-
Cash flows from operations		**57,958,823**	77,674,581
Payment of staff indemnity		**(101,206)**	(140,858)
Taxation and director's fees paid		**(3,777,637)**	(3,840,727)
Net cash flows from operating activities		**54,079,980**	73,692,996
Investing activities			
Additions to property and equipment	3	**(1,446,103)**	(1,246,901)
Additions to investment properties and advances paid to sub-contractor	4 & 7	**(277,155,146)**	(168,520,787)
Investment in term deposit more than three months		**74,906,045**	23,253,422
Proceeds from sale of asset held for sale		**28,000,000**	-
Proceeds from sale of investment securities		**-**	24,092
Dividend income received from investment in associates	5	**356,846**	275,978
Bank deposit income received		**3,083,371**	4,368,293
Additional investment in associates	5	**(5,936,145)**	(3,395,239)
Net cash flows used in investing activities		**(178,191,132)**	(145,241,142)
Financing activities			
Finance from banks obtained		**260,585,013**	172,880,127
Finance from banks repaid		**(64,200,785)**	(35,193,876)
Repayment of principal on lease liabilities	12	**(9,067,772)**	(8,705,218)
Repayment of interest on lease liabilities		**(2,844,259)**	(700,549)
Dividends paid	10	**(19,532,166)**	(18,420,980)
Funding from non-controlling interest to a subsidiary		**26,343,934**	4,736,922
Purchases of treasury shares		**-**	(319,340)
Proceeds from sale of treasury shares		**-**	361,782
Prepayment of bank fees		**-**	(4,747,261)
Finance costs paid		**(53,692,942)**	(40,318,566)
Net cash flows from financing activities		**137,591,023**	69,573,041
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		**13,479,871**	(1,975,105)
Effect of foreign currency translation		**(1,079,790)**	(597,120)
Cash and cash equivalents at 1 January		**10,130,373**	12,702,598
Cash and cash equivalents at 31 December	9	**22,530,454**	10,130,373

Consolidated Statement of Cash Flows – for the year ended 31 December 2025

Material non-cash transactions:

	Kuwaiti Dinars	
	2025	2024
Operating activities		
Accounts receivable and other assets and prepayments	**3,343,292**	18,683,739
Other non-current liabilities	**28,290,598**	18,683,739
Accounts and other payables	**29,683,805**	21,315,181
Investing activities		
Additions to investment properties and advances paid to sub-contractor	**(59,471,234)**	(35,554,312)
Right-of-use assets	**(50,871,633)**	(12,256,439)
Financing activities		
Finance from banks	**(4,006,274)**	1,089,814
Lease liabilities	**49,593,633**	12,256,439

The accompanying notes 1 to 28 are an integral part of these consolidated financial statements.