



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامة)
Munshaat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)

الكويت في 12 فبراير 2026

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: إفصاح عن نتائج البيانات المالية السنوية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة عن
الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، ووفقاً لمتطلبات الإفصاح الواردة في الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) من اللائحة التنفيذية لقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.

نرفق لكم طيه نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية وشركاتها التابعة عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

عيسى نجيب العيسى
الرئيس التنفيذي



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (عامة)
Munshaat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

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

Company Name	اسم الشركة
Munshaat Real Estate Projects Co. (K.S.C.P)	شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.ك.ع)

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

Board of Directors Meeting Date	2026-02-12	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 (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2024-12-31	2025-12-31	
107%	5,902,734	12,223,771	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
107%	18.33	37.96	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(9%)	15,997,248	14,552,873	الموجودات المتداولة Current Assets
(1%)	85,011,414	84,165,789	إجمالي الموجودات Total Assets
(21%)	19,794,669	15,573,900	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(21%)	65,963,382	51,782,381	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
43%	29,226,383	41,713,950	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
14%	23,013,588	26,311,630	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
30%	10,999,206	14,247,387	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
لا ينطبق	0.5%	لا ينطبق	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital



البيان	الربع الرابع الحالي	الربع الرابع المقارن	التغيير (%)
Statement	Fourth quarter Current Year	Fourth quarter Comparative Year	Change (%)
	2025-12-31	2024-12-31	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	4,660,510	605,143	670%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	14.47	1.88	670%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	6,193,186	4,936,585	25%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	2,611,237	1,850,273	41%

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
<ul style="list-style-type: none"> تحسن صافي نتائج العمليات التشغيلية للفنادق كنتيجة لتحسن الأداء، بالإضافة إلى تجديد عقد الإدارة مع مشغل أحد الفنادق بشروط محسنة. ارتفاع الحصة من نتائج أعمال شركة زميلة. ارتفاع الأرباح غير المحققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. انخفاض تكاليف التمويل. رد مخصص انتفت الحاجة اليه. 	<ul style="list-style-type: none"> Improvement in the net operating results of the hotels as a result of improved performance, in addition to the renewal of the management agreement with one of the hotel operators under enhanced terms. Increase in the share of results from associates. Increase in Unrealized gain from financial assets at fair value through profit or loss. Decrease in finance costs. Reversal of Provision is no longer required.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	1,070,366 دينار كويتي Kuwaiti Dinar 1,070,366	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	2,540,039 دينار كويتي Kuwaiti Dinar 2,540,039	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)



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

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



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة	
5%	1,610,000	توزيعات نقدية Cash Dividends
	لا يوجد - Nil	توزيعات أسهم منحة Bonus Share
	لا يوجد - Nil	توزيعات أخرى Other Dividend
	لا يوجد - Nil	عدم توزيع أرباح No Dividends
	لا يوجد - Nil	زيادة رأس المال Capital Increase
	لا يوجد - Nil	تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
 شركة ومنهات للتطوير العقاري ش.م.ك (عامة) Munahat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)		رئيس مجلس الإدارة Chairman	نواف مساعد عبد العزيز العصيمي Nawaf Musaid Abdulaziz Al-Osaimi

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع 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 الدخل 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 المجمعة للمنشآت ذات المصلحة العامة. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر 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 أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أ) اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام

إن أصل حق الاستخدام المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 يتم تشغيله كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يدرج أصل حق الاستخدام بالتكلفة بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. يتم الإفصاح عن الاعتراف بوجودات حق الاستخدام وقياسها في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح 2.5 حول البيانات المالية المجمعة. تم إجراء اختبار انخفاض القيمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام. وتم تحديد القيمة أثناء الاستخدام استنادًا إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة التي تعتمد إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات لكل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم.

تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة لتقدير القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام ضمن الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية أصل حق الاستخدام وتعقيد عملية اختبار انخفاض قيمته وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة أثناء الاستخدام، فإننا اعتبرنا اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة والتي تم استخدامها كمداخل لأغراض اختبار انخفاض القيمة. قمنا أيضًا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا أيضًا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وشارك خبراؤنا المختصون بالتقييم الداخلي كجزء من فريق التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من مركز تسوق مكتمل بالملكة العربية السعودية ومحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس العقار وفقًا للقيمة العادلة على أساس فردي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ خلالها. وتستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين من ذوي المؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة لمركز التسوق الواقع بالمملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الايضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل وتعقيد عملية تقييمها، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات الخاصة بالعقارات التي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها.

(ج) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا وجد دليل موضوعي لتسجيل خسائر انخفاض القيمة لاستثمارها في الشركة الزميلة استناداً إلى الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي يتم استقاؤها بصورة رئيسية من أصل حق الاستخدام ذي الصلة. وقد تم تحديد أصل حق الاستخدام ذي الصلة بناءً على احتساب القيمة أثناء الاستخدام، والذي يستند بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات الناتجة من كل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدلات الخصم.

إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للمجموعة وتعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات المالية للشركات الزميلة. وفي ضوء الأحكام الهامة المتعلقة بتحديد المبلغ الممكن استرداده للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج والقيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ككل، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

د) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج الشركات الزميلة، فقد أرسلنا تعليمات تدقيق مفصلة خاصة بالمجموعة لمراقبي الحسابات للشركات الزميلة للمجموعة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت تعليمات التدقيق الخاصة بالمجموعة مجالات التدقيق الهامة ومخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك متطلبات إعداد التقارير للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ولتقييم مدى انخفاض القيمة الدفترية للشركات الزميلة التي تستند إلى القيمة الممكن استردادها لأصل حق الاستخدام ذي الصلة، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة. وقمنا بالتحقق من دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. قمنا أيضًا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا بتقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها.

كما قمنا أيضًا بتقييم دقة المعلومات المالية الموجزة حول الشركات الزميلة ومطابقتها بالقيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة كما هو مبين في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

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 ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية – معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وعن 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 تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد 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.

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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استنادًا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة 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 جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضًا للمسؤولين عن الحوكمة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضًا 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 مناسبًا.

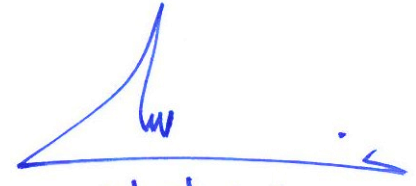
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

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. وأنها 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، 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 وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا أية مخالفات مادية 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
العيان والعصيمي وشركاهم



12 فبراير 2026
الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	
18,843,879	19,936,171	4	إيرادات تشغيل
(11,732,067)	(11,777,549)	4	تكاليف تشغيل
7,111,812	8,158,622		مجمّل الربح
(1,334,800)	(1,357,357)	5	مصروفات عمومية وإدارية
404,929	4,621,297	6	مخصص انتفت الحاجة إليه
1,255,068	1,121,193	8.2	صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
1,582,008	2,995,952	9	حصة في نتائج شركات زميلة
(52,050)	(526,439)	11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، بالصافي
(851,164)	(821,352)	15	تكاليف تمويل لالتزامات التأجير
(321,401)	(129,723)	16	تكلفة تمويل أخرى
561,441	604,743	17	أتعاب إدارة
838,938	1,177,074		صافي الإيرادات من صكوك
(201,831)	127,057		ربح (خسارة) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
51,492	60,956		خلال الأرباح أو الخسائر
23,045	-		إيرادات التمويل
305,415	464,928		إيرادات توزيعات الأرباح
(56,579)	(52,506)		إيرادات أخرى
(171,275)	62,746		مصروف استهلاك أثاث ومعدات
(2,134,608)	(1,770,199)		رد (تخفيض) عقارات للمتاجرة
144,174	(347,122)		تكاليف تمويل لدائني تمويل إسلامي
			صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,154,614	14,389,870		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(322,650)	(769,310)	6	ضرائب خارجية
(163,893)	(336,844)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(65,327)	(134,738)		الزكاة
-	(114,155)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,000)	(50,000)	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
6,592,744	12,984,823		ربح السنة
5,902,734	12,223,771		الخاص بـ:
690,010	761,052	13	مساهمي الشركة الأم
6,592,744	12,984,823		الحصص غير المسيطرة
18.33 فلس	37.96 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
6,592,744	12,984,823	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(170,792)	223,349	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(170,792)	223,349	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(34,629)	127,204	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(34,629)	127,204	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(205,421)	350,553	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
6,387,323	13,335,376	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
5,741,831	12,487,567	مساهمي الشركة الأم
645,492	847,809	الحصص غير المسيطرة
6,387,323	13,335,376	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

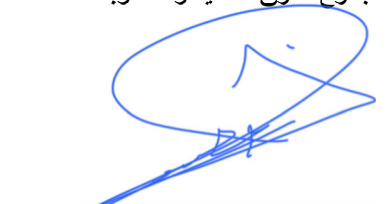
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
193,437	145,303		موجودات غير متداولة
42,163,382	40,101,205	8.1	أثاث ومعدات
11,995,360	11,645,920	8.2	أصل حق الاستخدام
14,169,991	17,026,937	9	عقارات استثمارية
491,996	693,551	10	استثمار في شركات زميلة
			استثمارات في أسهم
69,014,166	69,612,916		
7,929,583	8,597,999	11	موجودات متداولة
376,454	439,199		مدينون ومدفوعات مقدّما
600,000	650,000		عقارات للمتاجرة
7,091,211	4,865,675		مدينو وكالة
15,997,248	14,552,873		أرصدة لدى البنوك ونقد
85,011,414	84,165,789		مجموع الموجودات
32,200,000	32,200,000	12	حقوق الملكية والمطلوبات
-	1,222,377	12	حقوق الملكية
(309,291)	(309,291)	12	رأس المال
(1,975,466)	(1,740,629)	12	احتياطي إجباري
(522,094)	(385,502)	12	احتياطي آخر
(166,766)	10,726,995	12	احتياطي القيمة العادلة
29,226,383	41,713,950		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
(10,178,351)	(9,330,542)	13	أرباح مرحلة (خسائر مترجمة)
19,048,032	32,383,408		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
764,698	833,836		المطلوبات
27,985,100	23,249,160	14	مطلوبات غير متداولة
12,756,762	12,125,485	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,662,153	-	16	دائنو تمويل إسلامي
46,168,713	36,208,481		التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
			دائنون ومصرفات مستحقة
4,735,940	4,735,940	14	مطلوبات متداولة
1,350,560	1,339,040	15	دائنو تمويل إسلامي
13,708,169	9,498,920	16	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
19,794,669	15,573,900		دائنون ومصرفات مستحقة
65,963,382	51,782,381		إجمالي المطلوبات
85,011,414	84,165,789		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عيسى نجيب عبد المحسن العيسى
الرئيس التنفيذي


نواف مساعد عبد العزيز العصيمي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.