



منشآت

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 وشراكتها 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 وشراكتها التابعة عن الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

عمر  
عيسى نجيب العيسى

الرئيس التنفيذي



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

Kuwait - Sharq - Mubarak Al Kabeer St. - ITS Tower - Mezanine

P.O.Box 1393 Dasman 15464 Kuwait

Tel (+965) 22467188

Fax (+965) 22467190

E-mail: [info@munshaat.com](mailto:info@munshaat.com)

◀ [www.munshaat.com](http://www.munshaat.com) ▶

رأس المال Paid up Capital 32,200,000 K.D  
السجل التجاري Commercial Register 93620

Company Name	اسم الشركة
Munshaat Real Estate Projects Co. (K.S.C.P)	شركة منشآت للمشاريع العقارية (ش.م.م.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.	نسخة من البيانات المالية المعتمدة
Approved auditor's report	نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد
This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

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



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

- 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"> <li>• تحسن صافي نتائج العمليات التشغيلية للفنادق كنتيجة لتحسين الأداء، بالإضافة إلى تجديد عقد الإدارة مع مشغل أحد الفنادق بشروط محسنة.</li> <li>• ارتفاع الحصص من نتائج أعمال شركة زميلة.</li> <li>• ارتفاع الأرباح غير المحققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.</li> <li>• انخفاض تكاليف التمويل.</li> <li>• رد مخصص انتفت الحاجة إليه.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Increase in the share of results from associates.</li> <li>• Increase in Unrealized gain from financial assets at fair value through profit or loss.</li> <li>• Decrease in finance costs.</li> <li>• Reversal of Provision is no longer required.</li> </ul>

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)
--	--	--



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

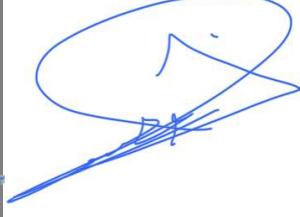
In the event of selecting item No. 2, 3 or 4,  
the following table must be filled out, and this form is not  
considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبيء  
الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبيئه

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		
	Nil - لا يوجد	توزيعات أسهم منحة Bonus Share		
	Nil - لا يوجد	توزيعات أخرى Other Dividend		
	Nil - لا يوجد	عدم توزيع أرباح No Dividends		
		علاوة الإصدار Issue Premium	لا يوجد - Nil	زيادة رأس المال Capital Increase
		لا يوجد - Nil		تخفيض رأس المال Capital Decrease

الاسم Name	المسى الوظيفي Title	التوقيع Signature	ختم الشركة Company Seal
نوف مساعد عبد العزيز العصيمي Nawaf Musaid Abdulaziz Al-Osaimi	رئيس مجلس الإدارة Chairman		 مُواقت للمنشآت العقارية ش.م.م (ع.م.د) Muwaqqat Real Estate Projects Co. K.S.C (Public)



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 (بشار إليها معاًب "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع 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 تعبّر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

#### أساس الرأي

لقد دققنا 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 المهنئين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنئين (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.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات المبنية 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. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

**(أ) اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام**

إن أصل حق الاستخدام المحافظ 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 المترافق وخسائر انخفاض القيمة المترافق، إن وجدت. يتم الإفصاح عن الاعتراف بموجودات 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 استناداً 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.

جزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقدير دقة بيانات العقار التي تم مراعاتها من قبل المجموعة والتي تم استخدامها كمدخلات لأغراض اختبار انخفاض القيمة. قمنا أيضاً بتقدير تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإداره للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا أيضاً بتقدير مقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكيد من التقديرات المرتبطة بها. وشارك خبراؤنا المختصون بالقييم الداخلي كجزء من فريق التدقيق بعرض المساعدة في تدقيق عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

**(ب) تقييم العقارات الاستثمارية**

ت تكون العقارات الاستثمارية من مركز تسوق مكتمل بالمملكة العربية السعودية ومحفظته ل لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس العقار وفقاً 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 بمقمين 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. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

**ب) تقييم العقارات الاستثمارية (تمة)**

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

جزء 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 والمستخدمة 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 التأكيد 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 دليلاً موضوعياً 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 استقاوها بصورة رئيسية من أصل حق الاستخدام ذي الصلة. وقد تم تحديد أصل حق الاستخدام ذي الصلة بناء 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. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

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

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج الشركات الزميلة، فقد أرسلنا تعليمات تدقيق مفصلة خاصة بالمجموعة لمراقب الحسابات للشركات الزميلة للمجموعة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حدثت 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 مراقبتها من قبل المجموعة المستخدمة كمدخلات لأغراض التقييم. قمنا أيضاً بتنقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإداره للتأكد من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية. وقمنا بتنقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكيد من التقديرات المتعلقة بها.

كما قمنا أيضاً بتنقييم 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 الإداره 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، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتبعنا علينا إدراج تلك الواقف 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. (تمة)

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

#### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسئولة 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 كل 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 حكاماً مهنيةً 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.ب.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارية لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة و هيكلها و البيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقدير ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبّر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

◀ تحطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للمجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية و مناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو وحدات أنشطة المجموعة داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. و نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على و مراجعة أعمال التدقيق المنفذة لأغراض تدقيق المجموعة. و نتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحكومة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق و توقيتها و نتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرياً في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحكومة بياناً يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، و نبلغهم أيضاً بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

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

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

## تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بفاتور محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متقدمة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، 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.

ندين أيضًا 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 وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيرًا ماديًّا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبى الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيان والعصيمى وشركاه

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

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

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

عيسى نجيب عبد المحسن العيسى  
الرئيس التنفيذي

نوف مساعد عبد العزيز العصيمي  
رئيس مجلس الإدارة

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