مبانـي
mabanee

التاريـــخ Date : 2026/11/03
الإشـــارة Ref. : ش.م/261/2026

شركة بورصة الكويت المحترمين

Boursa Kuwait Company

**الموضـــوع: نتـائـج إجتمـاع مجلـس إدارة الشـركـــة للـربـع الثالث للسنـــة المـاليـــة 2026**

**Subject: Results of Mabanee's Board of Directors Meeting for the Third Quarter of the year 2026**

نـود احـاطـتـكـم عـلـمـاً بـأن مـجـلـس إدارة شـــركـة المبـاني في اجـتـمـاعـه المـنـعـقـد بـعـد ظـهـر هـذا الـيـوم المـوافـق 2026/11/03 قرر اعـتـمـاد البـيـانـات المـالـيـة المرحلـيـة للـربع الـثـالـث المنتهـيـة في 2026/09/30 والمـوضـــــح بـيـانـهـا في نـمـوذج نـتـائـج الـبـيـانـات المالية وتقرير مراقب الحسابات المرفق.

وعملاً بمتطلبات قواعـد البورصـــة الصـــادرة بموجب القرار رقم (1) لسـنـة 2018، فـإنـه تـقـرر عـقـد مؤتمر المحللين / المسـتـثمرين عن طريق وســائل البث المباشـــر على شـبكة الانترنت، وذلك يوم الاربعاء الموافق 2026/11/04 في تمام الساعة 1:00 ظهراً (توقيت الكويت).

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

Kindly be informed that the Board of Directors of Mabanee Company in its meeting held this afternoon dated 03/11/2026. It was decided to approve the consolidated financial statements for the Third quarter ended on 30/09/2026, the details are described in the enclosed financial statements results form along with the auditor report.

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 Wednesday 04/11/2026 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,

طارق عبدالوهاب العدساني
نائـــب الرئيـــس التـنـفيـــذي

Tareq Abdulwahab Aladsani
Deputy Chief Executive Officer

Mabanee Company (K.P.S.C)
Paid Up Capital K.D 156,759,690.200
Commercial Register 4421
P.O.Box: 5132 Safat 13052 Kuwait
Tel: +965 2224 4444 Fax: +965 2224 4440

شركة المباني (ش.م.ك.ع)
رأس المال المدفوع ١٥٦,٧٥٩,٦٩٠.٢٠٠ د.ك
السجل التجاري ٤٤٢١
ص.ب ٥١٣٢ الصفاة ١٣٠٥٢ الكويت
تلفون: ٢٢٢٤ ٤٤٤٤ ٩٦٥+ فاكس: ٢٢٢٤ ٤٤٤٠ ٩٦٥+

www.mabanee.com

| Financial Results Form<br>Kuwaiti Company (KWD) | نموذج نتائج البيانات المالية<br>الشركات الكويتية (د.ك.) |
|---|---|

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

| Third quarter results Ended on | 2026-09-30 | نتائج الربع الثالث المنتهي في |
|---|---|---|

| Board of Directors Meeting Date | 2026-11-03 | تاريخ اجتماع مجلس الإدارة |
|---|---|---|

| Required Documents | المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج |
|---|---|
| Approved financial statements.<br>Approved auditor's report<br>This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided | نسخة من البيانات المالية المعتمدة<br>نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد<br>لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات |

| التغيير (%)<br>Change (%) | فترة التسعة اشهر المقارنة<br>Nine Month Comparative Period | فترة التسعة اشهر الحالية<br>Nine Month Current Period | البيان<br>Statement |
|---|---|---|---|
| | 2025-09-30 | 2026-09-30 | |
| -31.24% | 67,473,000 | 46,395,000 | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| -31.23% | 43.04 | 29.60 | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة<br>Basic & Diluted Earnings per Share |
| 8.53% | 159,707,000 | 173,330,000 | الموجودات المتداولة<br>Current Assets |
| 25.08% | 1,864,581,000 | 2,332,185,000 | إجمالي الموجودات<br>Total Assets |
| -34.29% | 273,972,000 | 180,036,000 | المطلوبات المتداولة<br>Current Liabilities |
| 37.79% | 1,048,453,000 | 1,444,691,000 | إجمالي المطلوبات<br>Total Liabilities |
| 4.93% | 717,366,000 | 752,713,000 | إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم<br>Total Equity attributable to the owners of the Parent Company |
| -2.73% | 102,393,000 | 99,601,000 | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue |
| -2.49% | 60,562,000 | 59,051,000 | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية<br>Net Operating Profit (Loss) |
| Not Applicable/<br>لا ينطبق | لا يوجد خسائر متراكمة<br>No Accumulated Losses | لا يوجد خسائر متراكمة<br>No Accumulated Losses | الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع<br>Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital |

| التغيير (%) | الربع الثالث المقارن | الربع الثالث الحالي | البيان |
|---|---|---|---|
| Change (%) | Third quarter Comparative Period | Third quarter Current Period | Statement |
| | 2025-09-30 | 2026-09-30 | |
| -18.42% | 17,178,000 | 14,013,000 | صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم<br>Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company |
| -18.43% | 10.96 | 8.94 | ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة<br>Basic & Diluted Earnings per Share |
| 0.86% | 33,919,000 | 34,211,000 | إجمالي الإيرادات التشغيلية<br>Total Operating Revenue |
| -2.30% | 20,560,000 | 20,088,000 | صافي الربح (الخسارة) التشغيلية<br>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) |
|---|---|
| Net profit for the nine months ended 30 September 2026 was lower than in the corresponding period of 2025, primarily due to the one-off gain on the sale of freehold land in Kuwait recognized in the prior year.<br><br>During the quarter, as part of its corporate social responsibility commitment, the Group contributed KD 2.5 million to the Kuwait Emergency Fund. This contribution is reflected in the quarter-to-date results.<br><br>Despite the prevailing regional geopolitical environment and its effect on year-to-date performance, the Group continues to operate normally and remains in a strong financial position. | انخفض صافي الربح لفترة التسعة الأشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي 2025، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تحقيق أرباح غير متكررة ناتجة من بيع أرض مملوكة للشركة في دولة الكويت خلال العام السابق.<br><br>خلال الربع الحالي، وفي إطار دعم المبادرة الوطنية الاستراتيجية قدمت الشركة مساهمة مالية بقيمة 2.5 مليون دينار كويتي لصالح صندوق الكويت للاستجابة الطارئة. وقد انعكس أثر هذه المساهمة على النتائج المالية للفترة الحالية.<br><br>على الرغم من التطورات الجيوسياسية الإقليمية السائدة في المنطقة وتأثيرها على الأداء المالي منذ بداية العام، إلا أن المجموعة تواصل مزاولة أعمالها وأنشطتها التشغيلية بشكل طبيعي، مع المحافظة على متانة مركزها المالي. |

| | | |
|---|---|---|
| **Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)** | **13,370,000** | بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.) |

| | | |
|---|---|---|
| **Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)** | **571,000** | 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 |

| Corporate Actions | | | | استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية) |
|---|---|---|---|---|
| النسبة | القيمة | | | |
| Not Applicable/لا ينطبق | Not Applicable/لا ينطبق | | | توزيعات نقدية Cash Dividends |
| Not Applicable/لا ينطبق | Not Applicable/لا ينطبق | | | 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 |

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 حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة**
**إلى حضرات السادة أعضاء مجلس إدارة شركة المباني ش.م.ك.ع.**

*مقدمة*

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026، وبياني الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 – *التقارير المالية المرحلية*. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

*نطاق المراجعة*

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

*النتيجة*

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

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. ونبين أيضاً حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

3 نوفمبر 2026
الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2026

| | إيضاحات | 30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي | (مدققة) 31 ديسمبر 2025 ألف دينار كويتي | 30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي |
|---|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | | |
| **الموجودات غير المتداولة** | | | | |
| ممتلكات ومعدات | | **136,169** | 139,174 | 138,029 |
| عقارات استثمارية | 3 | **1,801,081** | 1,487,108 | 1,375,111 |
| موجودات حق الاستخدام | | **82,112** | 63,616 | 66,573 |
| استثمار في شركات زميلة | | **64,118** | 63,432 | 63,114 |
| دفعات مسددة مسبقًا ودفعات مقدمًا | | **73,489** | 64,099 | 60,173 |
| استثمارات في أوراق مالية | | **1,886** | 1,873 | 1,874 |
| | | **2,158,855** | 1,819,302 | 1,704,874 |
| **الموجودات المتداولة** | | | | |
| أرصدة مستحقة من شركات زميلة | 9 | **1,169** | 318 | 565 |
| ذمم مدينة وموجودات أخرى | | **90,529** | 56,063 | 65,496 |
| نقد وودائع قصيرة الأجل | 4 | **81,632** | 75,545 | 93,646 |
| | | **173,330** | 131,926 | 159,707 |
| **مجموع الموجودات** | | **2,332,185** | 1,951,228 | 1,864,581 |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | | |
| **حقوق الملكية** | | | | |
| رأس المال | 10 | **156,760** | 147,887 | 147,887 |
| علاوة إصدار أسهم | | **16,505** | 16,505 | 16,505 |
| احتياطي إجباري | | **92,023** | 92,023 | 83,083 |
| احتياطي اختياري | | **92,023** | 92,023 | 83,083 |
| احتياطي أسهم خزينة | | **42** | 42 | 42 |
| احتياطي ترجمة عملات أجنبية | | **7,766** | 7,415 | 7,031 |
| احتياطي القيمة العادلة | | **(1,216)** | (1,234) | (1,234) |
| احتياطيات أخرى | | **(1,342)** | (1,342) | (2,029) |
| أرباح مرحلة | | **390,152** | 382,207 | 382,998 |
| **حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم** | | **752,713** | 735,526 | 717,366 |
| الحصص غير المسيطرة | | **134,781** | 106,433 | 98,762 |
| **مجموع حقوق الملكية** | | **887,494** | 841,959 | 816,128 |
| **المطلوبات غير المتداولة** | | | | |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | | **8,005** | 7,175 | 7,007 |
| قروض وسلف | 5 | **1,072,392** | 835,494 | 625,147 |
| مطلوبات عقود الإيجار | | **73,516** | 65,191 | 64,335 |
| مطلوبات غير متداولة أخرى | | **110,742** | 86,613 | 77,992 |
| | | **1,264,655** | 994,473 | 774,481 |
| **المطلوبات المتداولة** | | | | |
| قروض وسلف | 5 | **105,379** | 43,853 | 198,785 |
| مطلوبات عقود الإيجار | | **13,464** | 424 | 482 |
| ذمم تجارية دائنة وأخرى | | **61,193** | 70,519 | 74,705 |
| | | **180,036** | 114,796 | 273,972 |
| **إجمالي المطلوبات** | | **1,444,691** | 1,109,269 | 1,048,453 |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | **2,332,185** | 1,951,228 | 1,864,581 |

**محمد عبد العزيز الشايع**
*رئيس مجلس الإدارة*

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

| | ايضاحات | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026 ألف دينار كويتي | 2025 ألف دينار كويتي | 2026 ألف دينار كويتي | 2025 ألف دينار كويتي |
| **الإيرادات** | | | | | |
| إيرادات من عقارات استثمارية | | **30,366** | 29,692 | **88,513** | 87,837 |
| إيرادات من عمليات الفنادق | | **3,845** | 4,227 | **11,088** | 14,556 |
| | | **34,211** | 33,919 | **99,601** | 102,393 |
| **تكلفة الإيرادات** | | | | | |
| مصاريف عقار استثماري | | **(7,117)** | (6,085) | **(20,071)** | (19,611) |
| مصروف استهلاك محمل على عقارات استثمارية | 3 | **(2,841)** | (2,841) | **(8,521)** | (8,521) |
| مصاريف عملية الفنادق | | **(3,127)** | (3,406) | **(8,844)** | (10,623) |
| مصروف استهلاك محمل على عقارات فندقية | | **(1,038)** | (1,027) | **(3,114)** | (3,076) |
| | | **(14,123)** | (13,359) | **(40,550)** | (41,831) |
| **مجمل الربح** | | **20,088** | 20,560 | **59,051** | 60,562 |
| إيرادات أخرى | | **1,516** | 1,245 | **4,106** | 3,502 |
| ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع | 3 | - | - | - | 21,555 |
| حصة في نتائج شركات زميلة | | **67** | 37 | **564** | 518 |
| مصاريف عمومية وإدارية | | **(4,943)** | (2,295) | **(10,149)** | (9,496) |
| تكاليف تمويل | | **(2,144)** | (1,712) | **(5,551)** | (6,279) |
| **الربح قبل الضريبة** | | **14,584** | 17,835 | **48,021** | 70,362 |
| مصروف الضريبة | 7 | **(725)** | (823) | **(2,197)** | (3,304) |
| **ربح الفترة** | | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **العائد لـ:** | | | | | |
| مساهمي الشركة الأم | | **14,013** | 17,178 | **46,395** | 67,473 |
| الحصص غير المسيطرة | | **(154)** | (166) | **(571)** | (415) |
| | | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)** | 8 | **8.94** | 10.96 | **29.60** | 43.04 |

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

| | الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | **2026 ألف دينار كويتي** | 2025 ألف دينار كويتي | **2026 ألف دينار كويتي** | 2025 ألف دينار كويتي |
| **ربح الفترة** | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **(الخسارة) الدخل الشامل الآخر** | | | | |
| *دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):* | | | | |
| صافي الربح من أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | - | (21) | 18 | 22 |
| *دخل شامل آخر قد يعاد تصنيفه إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة (بالصافي بعد الضريبة):* | | | | |
| فروق صرف عملات ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية | **(2,154)** | (314) | **4,311** | (1,395) |
| **(الخسارة) الدخل الشامل الآخر للفترة** | **(2,154)** | (335) | **4,329** | (1,373) |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | **11,705** | 16,677 | **50,153** | 65,685 |
| **العائد لـ:** | | | | |
| مساهمي الشركة الأم | **11,846** | 16,939 | **46,764** | 67,394 |
| الحصص غير المسيطرة | **(141)** | (262) | **3,389** | (1,709) |
| | **11,705** | 16,677 | **50,153** | 65,685 |

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

| | ايضاحات | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ألف دينار كويتي | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 ألف دينار كويتي |
|---|---|---|---|
| **الأنشطة التشغيلية** | | | |
| الربح قبل الضريبة | | **48,021** | 70,362 |
| *تعديلات لمطابقة الربح قبل الضريبة بصافي التدفقات النقدية:* | | | |
| استهلاك عقارات استثمارية وفندقية | | **12,756** | 12,466 |
| استهلاك موجودات حق الاستخدام | | **6,807** | 6,406 |
| مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين | | **1,010** | 779 |
| صافي (ربح) خسارة استثمارات | | **(1)** | 1 |
| تكاليف تمويل | | **5,551** | 6,279 |
| إيرادات وديعة بنكية | | **(2,540)** | (3,833) |
| ربح من بيع أصل محتفظ به للبيع | 3 | - | (21,555) |
| (رد) تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين | | **(650)** | 2,144 |
| حصة في نتائج شركات زميلة | | **(564)** | (518) |
| | | **70,390** | 72,531 |
| *التغيرات في رأس المال العامل:* | | | |
| أرصدة مستحقة من شركات زميلة | | **(113)** | (157) |
| ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقًا وموجودات أخرى | | **(38,767)** | (35,494) |
| ذمم تجارية دائنة وأخرى | | **(26,897)** | (13,178) |
| مطلوبات غير متداولة أخرى | | **835** | 1,490 |
| التدفقات النقدية الناتجة من العمليات | | **5,448** | 25,192 |
| مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة | | **(169)** | (92) |
| مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة | | **(714)** | (724) |
| ضرائب مدفوعة | | **(4,036)** | (3,054) |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية** | | **529** | 21,322 |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| شراء ممتلكات ومعدات | | **(1,223)** | (1,021) |
| إضافات إلى عقارات استثمارية | | **(221,963)** | (177,748) |
| إضافات إلى استثمار في شركات زميلة | | **(1,071)** | (5,928) |
| عائدات من بيع أصل محتفظ به للبيع | 3 | - | 28,000 |
| عائدات من بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع | | **5** | - |
| توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة | | **428** | 357 |
| الحركة في وديعة لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز 3 أشهر | 4 | **30,698** | 59,816 |
| إيرادات مستلمة من ودائع بنكية | | **1,896** | 2,900 |
| **صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية** | | **(191,230)** | (93,624) |
| **الأنشطة التمويلية** | | | |
| متحصلات من قروض وسلف | | **312,244** | 199,721 |
| سداد قروض وسلف | | **(19,500)** | (58,526) |
| سداد أصل مبلغ مطلوبات عقود الإيجار | | **(9,441)** | (8,943) |
| سداد فائدة لمطلوبات عقود الإيجار | | **(429)** | (1,922) |
| رسوم ترتيبات قروض مدفوعة | | **(3,795)** | - |
| توزيعات أرباح مدفوعة | | **(29,577)** | (19,532) |
| تكاليف تمويل مدفوعة | | **(48,686)** | (39,482) |
| تمويل مستلم من الحصص غير المسيطرة | | **24,959** | 17,030 |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية** | | **225,775** | 88,346 |
| **صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل** | | **35,074** | 16,044 |
| تأثير ترجمة عملات أجنبية | | **960** | (633) |
| النقد والأرصدة البنكية في 1 يناير | | **22,530** | 10,130 |
| **النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر** | 4 | **58,564** | 25,541 |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءًا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026

**معاملات جوهرية غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع:**

| | التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | |
|---|---|---|
| | *2026* | *2025* |
| | *ألف* | *ألف* |
| | *دينار كويتي* | *دينار كويتي* |
| **الأنشطة التشغيلية** | | |
| مدينون وموجودات أخرى ومدفوعات مقدمًا | - | 1,278 |
| الحركة في المطلوبات غير المتداولة | **23,294** | 20,072 |
| الحركة في الذمم التجارية الدائنة والأخرى | **20,122** | 31,620 |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | |
| إضافات إلى عقارات استثمارية | **(48,503)** | (47,540) |
| إضافات إلى موجودات حق الاستخدام | **(27,606)** | (51,276) |
| **الأنشطة التمويلية** | | |
| تمويل من البنوك | **5,680** | 4,232 |
| إضافات إلى مطلوبات عقود الإيجار | **27,606** | 53,637 |

Shape the future with confidence

Ernst & Young
Al Aiban, 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

# REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL INFORMATION TO THE BOARD OF DIRECTORS' OF MABANEE COMPANY K.P.S.C.

***Introduction***

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated statement of financial position of Mabanee Company K.P.S.C. (the "Parent Company") and its subsidiaries (collectively, the "Group") as at 30 September 2026 and the related interim condensed consolidated statement of profit or loss, interim condensed consolidated statement of comprehensive income for the three-month and nine-month periods then ended, interim condensed consolidated statement of changes in equity and interim condensed consolidated statement of cash flows for the nine-month period then ended. The management of the Parent Company is responsible for the preparation and presentation of this interim condensed consolidated financial information in accordance with International Accounting Standard IAS 34 - *Interim Financial Reporting*. Our responsibility is to express a conclusion on this interim condensed consolidated financial information based on our review.

***Scope of Review***

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*". A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

***Conclusion***

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard 34 – *Interim Financial Reporting*.

**Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

Based on our review, the interim condensed consolidated financial information is in agreement with the books of account of the Parent Company. We further report that, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any violations of the Companies Law No. 1 of 2016, as amended, and its Executive regulations, as amended, or of the Parent Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, during the nine-month period ended 30 September 2026 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 review, to the best of our knowledge and belief, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 7 of 2010 concerning establishment of Capital Markets Authority ("CMA") and organization of security activity and its executive regulations, as amended, during the nine-month period ended 30 September 2026 that might have a material effect on the business of the Parent Company or on its financial position.






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

3 November 2026
Kuwait

# INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (UNAUDITED)

As at 30 September 2026

| | Notes | *30 September 2026 KD'000's* | *Audited 31 December 2025 KD'000's* | *30 September 2025 KD'000's* |
|---|---|---|---|---|
| **ASSETS** | | | | |
| **Non-current assets** | | | | |
| Property and equipment | | **136,169** | 139,174 | 138,029 |
| Investment properties | 3 | **1,801,081** | 1,487,108 | 1,375,111 |
| Right-of-use assets | | **82,112** | 63,616 | 66,573 |
| Investment in associates | | **64,118** | 63,432 | 63,114 |
| Prepayments and advances | | **73,489** | 64,099 | 60,173 |
| Investment securities | | **1,886** | 1,873 | 1,874 |
| | | **2,158,855** | 1,819,302 | 1,704,874 |
| **Current assets** | | | | |
| Receivables from associates | 9 | **1,169** | 318 | 565 |
| Account receivables and other assets | | **90,529** | 56,063 | 65,496 |
| Cash and short-term deposits | 4 | **81,632** | 75,545 | 93,646 |
| | | **173,330** | 131,926 | 159,707 |
| **TOTAL ASSETS** | | **2,332,185** | 1,951,228 | 1,864,581 |
| **EQUITY AND LIABILITIES** | | | | |
| **Equity** | | | | |
| Share capital | 10 | **156,760** | 147,887 | 147,887 |
| Share premium | | **16,505** | 16,505 | 16,505 |
| Statutory reserve | | **92,023** | 92,023 | 83,083 |
| Voluntary reserve | | **92,023** | 92,023 | 83,083 |
| Treasury shares reserve | | **42** | 42 | 42 |
| Foreign currency translation reserve | | **7,766** | 7,415 | 7,031 |
| Fair value reserve | | **(1,216)** | (1,234) | (1,234) |
| Other reserves | | **(1,342)** | (1,342) | (2,029) |
| Retained earnings | | **390,152** | 382,207 | 382,998 |
| **Equity attributable to the equity holders of the Parent Company** | | **752,713** | 735,526 | 717,366 |
| Non-controlling interests | | **134,781** | 106,433 | 98,762 |
| **Total equity** | | **887,494** | 841,959 | 816,128 |
| **Non-current liabilities** | | | | |
| Employees' end of service benefits | | **8,005** | 7,175 | 7,007 |
| Loans and borrowings | 5 | **1,072,392** | 835,494 | 625,147 |
| Lease liabilities | | **73,516** | 65,191 | 64,335 |
| Other non-current liabilities | | **110,742** | 86,613 | 77,992 |
| | | **1,264,655** | 994,473 | 774,481 |
| **Current liabilities** | | | | |
| Loans and borrowings | 5 | **105,379** | 43,853 | 198,785 |
| Lease liabilities | | **13,464** | 424 | 482 |
| Trade and other payables | | **61,193** | 70,519 | 74,705 |
| | | **180,036** | 114,796 | 273,972 |
| **Total liabilities** | | **1,444,691** | 1,109,269 | 1,048,453 |
| **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES** | | **2,332,185** | 1,951,228 | 1,864,581 |

**Mohammad Abdulaziz Alshaya**
*Chairman*

The accompanying notes 1 to 13 are an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

# INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

| | Notes | Three months ended 30 September | | Nine months ended 30 September | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **2026 KD'000's** | 2025 KD'000's | **2026 KD'000's** | 2025 KD'000's |
| **REVENUE** | | | | | |
| Revenue from investment properties | | **30,366** | 29,692 | **88,513** | 87,837 |
| Revenue from hotel operations | | **3,845** | 4,227 | **11,088** | 14,556 |
| | | **34,211** | 33,919 | **99,601** | 102,393 |
| **COST OF REVENUE** | | | | | |
| Investment property's expenses | | **(7,117)** | (6,085) | **(20,071)** | (19,611) |
| Depreciation expense on investment properties | 3 | **(2,841)** | (2,841) | **(8,521)** | (8,521) |
| Hotel operation's expenses | | **(3,127)** | (3,406) | **(8,844)** | (10,623) |
| Depreciation expense on hotel properties | | **(1,038)** | (1,027) | **(3,114)** | (3,076) |
| | | **(14,123)** | (13,359) | **(40,550)** | (41,831) |
| **GROSS PROFIT** | | **20,088** | 20,560 | **59,051** | 60,562 |
| Other income | | **1,516** | 1,245 | **4,106** | 3,502 |
| Gain from disposal of asset held for sale | 3 | **-** | - | **-** | 21,555 |
| Share of results of associates | | **67** | 37 | **564** | 518 |
| General and administrative expenses | | **(4,943)** | (2,295) | **(10,149)** | (9,496) |
| Finance costs | | **(2,144)** | (1,712) | **(5,551)** | (6,279) |
| **PROFIT BEFORE TAX** | | **14,584** | 17,835 | **48,021** | 70,362 |
| Tax expense | 7 | **(725)** | (823) | **(2,197)** | (3,304) |
| **PROFIT FOR THE PERIOD** | | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **Attributable to:** | | | | | |
| Equity holders of the Parent Company | | **14,013** | 17,178 | **46,395** | 67,473 |
| Non-controlling interests | | **(154)** | (166) | **(571)** | (415) |
| | | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE (EPS) ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY (FILS)** | 8 | **8.94** | 10.96 | **29.60** | 43.04 |

The accompanying notes 1 to 13 are an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

# INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

| | *Three months ended 30 September* | | *Nine months ended 30 September* | |
|---|---|---|---|---|
| | ***2026 KD'000's*** | *2025 KD'000's* | ***2026 KD'000's*** | *2025 KD'000's* |
| **PROFIT FOR THE PERIOD** | **13,859** | 17,012 | **45,824** | 67,058 |
| **Other comprehensive (loss) income** | | | | |
| *Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss in subsequent periods (net of tax):* | | | | |
| Net gain on equity instruments at fair value through other comprehensive income | - | (21) | 18 | 22 |
| *Other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss in subsequent periods (net of tax):* | | | | |
| Exchange differences on translation of foreign operations | **(2,154)** | (314) | **4,311** | (1,395) |
| **Other comprehensive (loss) income for the period** | **(2,154)** | (335) | **4,329** | (1,373) |
| **TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE PERIOD** | **11,705** | 16,677 | **50,153** | 65,685 |
| **Attributable to:** | | | | |
| Equity holders of the Parent Company | **11,846** | 16,939 | **46,764** | 67,394 |
| Non-controlling interest | **(141)** | (262) | **3,389** | (1,709) |
| | **11,705** | 16,677 | **50,153** | 65,685 |

The accompanying notes 1 to 13 are an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

# INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

| | Notes | Nine months ended 30 September 2026 KD'000's | 2025 KD'000's |
|---|---|---|---|
| **OPERATING ACTIVITIES** | | | |
| Profit before tax | | **48,021** | 70,362 |
| *Adjustments to reconcile profit before tax to net cash flows:* | | | |
| Depreciation of investment and hotel properties | | **12,756** | 12,466 |
| Depreciation of rights-of-use assets | | **6,807** | 6,406 |
| Provision for employees end of service benefits | | **1,010** | 779 |
| Net investment (gain) loss | | **(1)** | 1 |
| Finance costs | | **5,551** | 6,279 |
| Bank deposit income | | **(2,540)** | (3,833) |
| Gain on disposal of asset held for sale | 3 | **-** | (21,555) |
| (Reversal of) allowance for expected credit loss on tenant receivables | | **(650)** | 2,144 |
| Share of results of associates | | **(564)** | (518) |
| | | **70,390** | 72,531 |
| *Working capital changes:* | | | |
| Receivables from associates | | **(113)** | (157) |
| Account receivables, prepayments and other assets | | **(38,767)** | (35,494) |
| Trade and other payables | | **(26,897)** | (13,178) |
| Other non-current liabilities | | **835** | 1,490 |
| Cash flows generated from operations | | **5,448** | 25,192 |
| Employees' end of service benefits paid | | **(169)** | (92) |
| Director's remuneration paid | | **(714)** | (724) |
| Taxes paid | | **(4,036)** | (3,054) |
| **Net cash flows generated from operating activities** | | **529** | 21,322 |
| **INVESTING ACTIVITIES** | | | |
| Purchase of property and equipment | | **(1,223)** | (1,021) |
| Additions to investment properties | | **(221,963)** | (177,748) |
| Additions to investment in associates | | **(1,071)** | (5,928) |
| Proceeds from disposal of asset held for sale | 3 | **-** | 28,000 |
| Proceeds from sale of investment securities | | **5** | - |
| Dividend received from an associate | | **428** | 357 |
| Movement in term deposit with original maturities exceeding of three months | 4 | **30,698** | 59,816 |
| Bank deposit income received | | **1,896** | 2,900 |
| **Net cash flows used in investing activities** | | **(191,230)** | (93,624) |
| **FINANCING ACTIVITIES** | | | |
| Proceeds from loans and borrowings | | **312,244** | 199,721 |
| Repayment of loans and borrowings | | **(19,500)** | (58,526) |
| Repayment of principal on lease liabilities | | **(9,441)** | (8,943) |
| Repayment of interest on lease liabilities | | **(429)** | (1,922) |
| Loan arrangement fees paid | | **(3,795)** | - |
| Dividend paid | | **(29,577)** | (19,532) |
| Finance costs paid | | **(48,686)** | (39,482) |
| Funding received from non-controlling interest | | **24,959** | 17,030 |
| **Net cash flows from financing activities** | | **225,775** | 88,346 |
| **NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS** | | **35,074** | 16,044 |
| Effect of foreign currency translation | | **960** | (633) |
| Cash and bank balances at 1 January | | **22,530** | 10,130 |
| **CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 30 SEPTEMBER** | 4 | **58,564** | 25,541 |

The accompanying notes 1 to 13 are an integral part of this interim condensed consolidated financial information.

# INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS (UNAUDITED)

For the period ended 30 September 2026

**Material non-cash transactions excluded from interim condensed consolidated statement of cash flows:**

| | *Nine months ended 30 September* | |
|---|---|---|
| | ***2026 KD'000's*** | *2025 KD'000's* |
| **OPERATING ACTIVITIES** | | |
| Accounts receivable and other assets and prepayments | **-** | 1,278 |
| Movement in non-current liabilities | **23,294** | 20,072 |
| Movement in trade and other payables | **20,122** | 31,620 |
| **INVESTING ACTIVITIES** | | |
| Additions to investment properties | **(48,503)** | (47,540) |
| Additions to right-of-use assets | **(27,606)** | (51,276) |
| **FINANCING ACTIVITIES** | | |
| Finance from banks | **5,680** | 4,232 |
| Additions to lease liabilities | **27,606** | 53,637 |