



المالية

التقرير السنوي

2025



حضرة صاحب السمو
الشيخ مشعل آل سعود
أمير دولة الكويت



سَمُو الْبَرْخ
صَبَّاحُ الْبَخَالِدِ الْبَرْخِ الْبَرْخِ
حَفْظُهُ الْبَرْخِ
وَلِي عَهْدِ دَوْلَةِ الْكُوَيْتِ

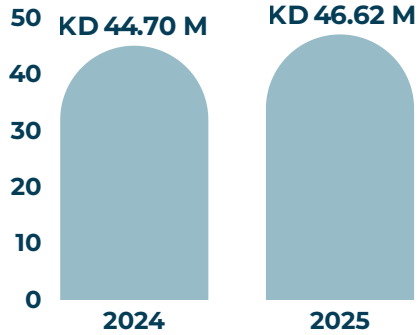
المقدمة

10	أعضاء مجلس الإدارة
11	كلمة رئيس مجلس الإدارة
17	تقرير حوكمة الشركات
37	تقرير أنظمة الرقابة الداخلية
39	تقرير لجنة التدقيق
42	تقرير مجلس الإدارة

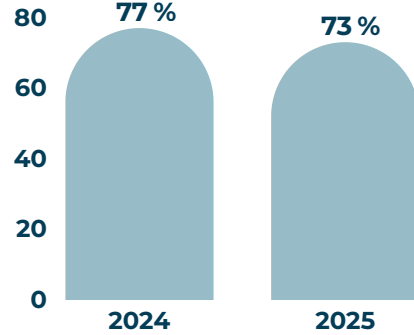


نسب الأداء - المجموعة

الإيرادات (د.ك)

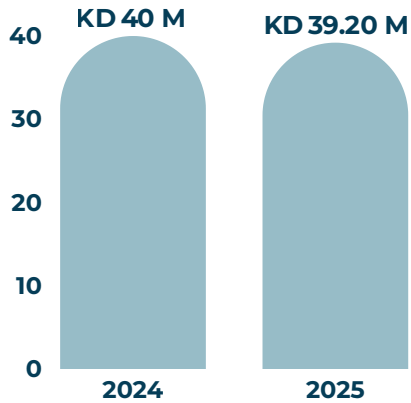


هامش الربح الإجمالي %

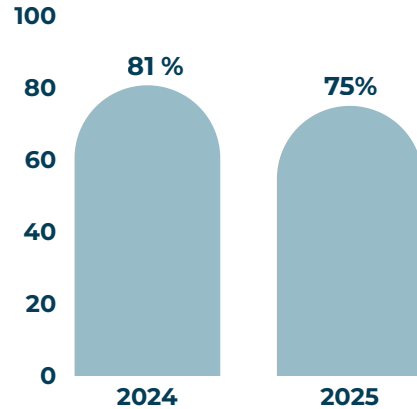


نسب الأداء - العقارات

الإيرادات (د.ك)

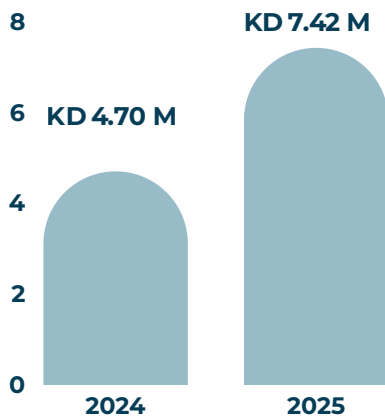


هامش الربح الإجمالي %

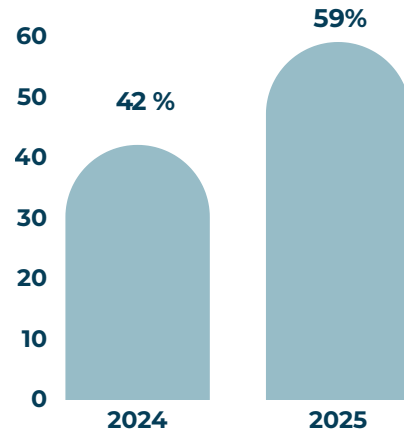


نسب الأداء - قطاع الضيافة

الإيرادات (د.ك)



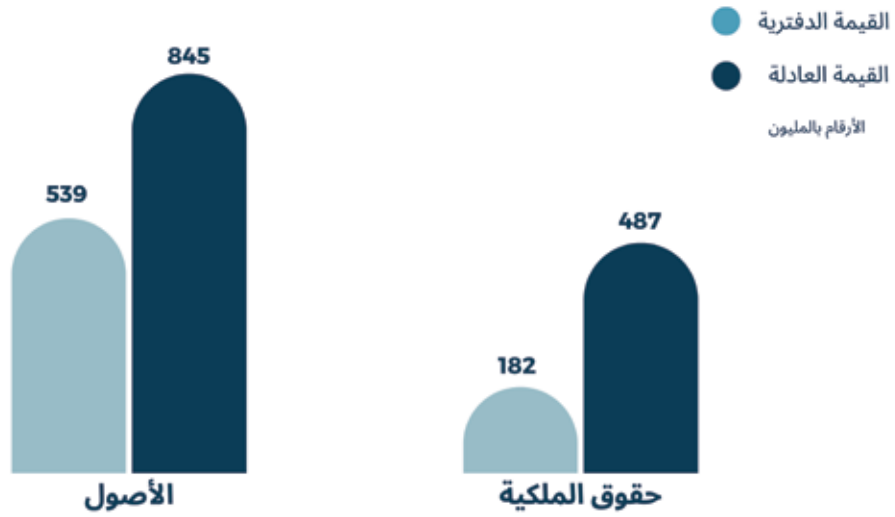
هامش الربح الإجمالي %



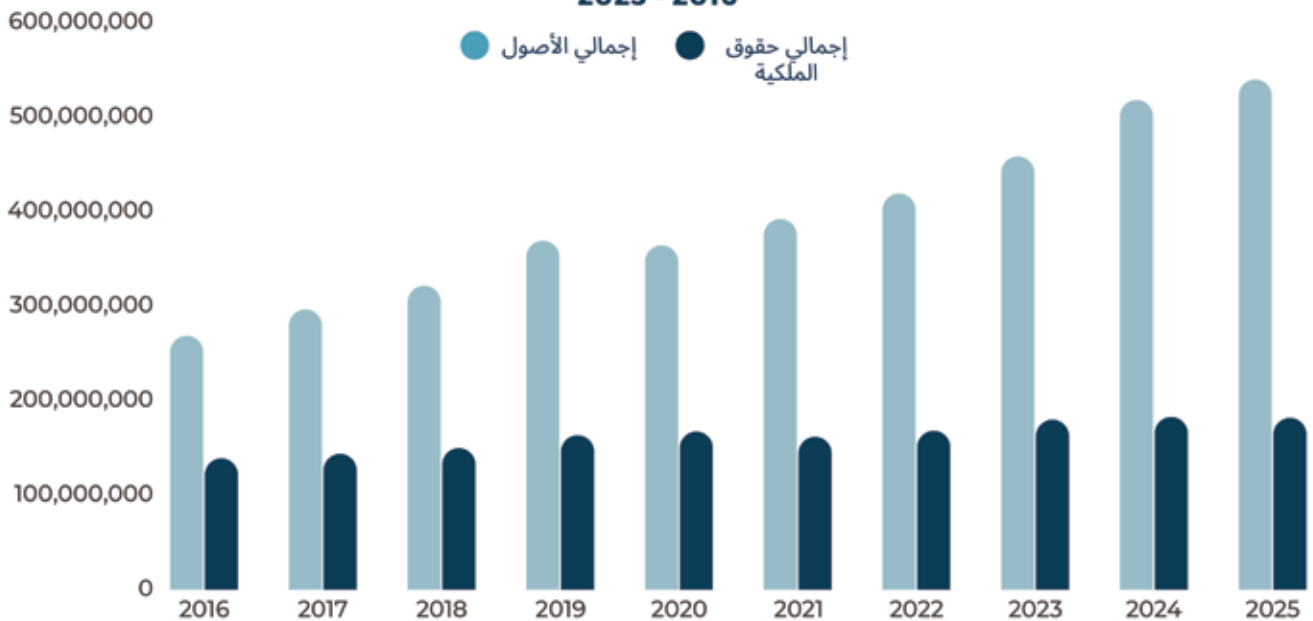
مؤشرات الأداء



القيمة الدفترية مقابل القيمة السوقية العادلة 2025

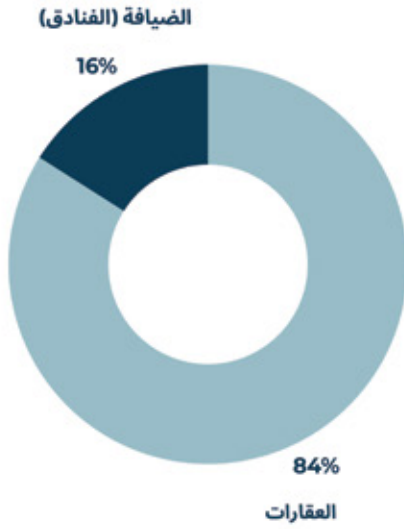


إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية 2025 - 2016

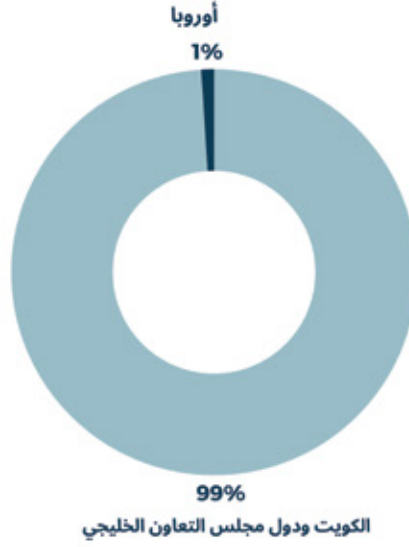




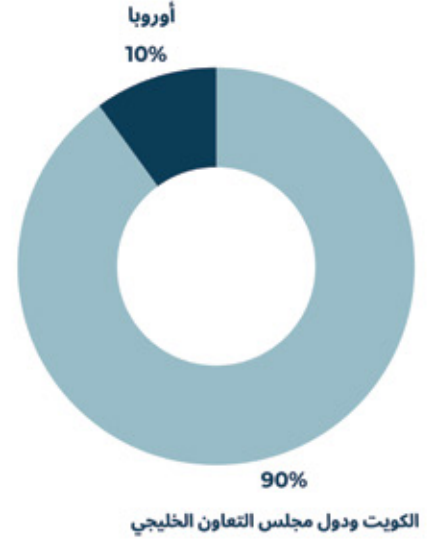
توزيع الإيرادات حسب القطاع 2025



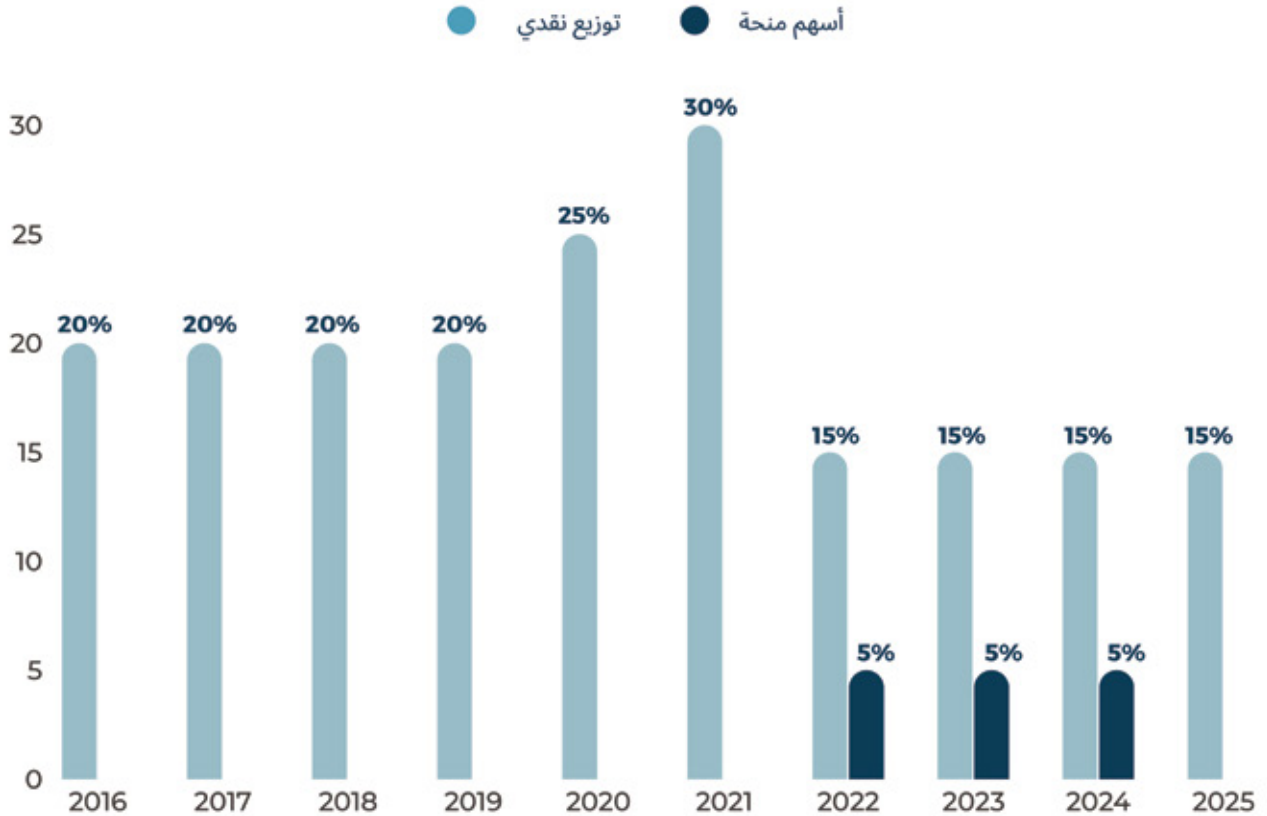
توزيع الإيرادات الجغرافية 2025



توزيع الأصول الجغرافية 2025



توزيعات الأرباح التاريخية 2016 - 2025





أعضاء مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

فيصل عبد المحسن الخترش

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز غازي النفيسي

الرئيس التنفيذي

عبد العزيز غازي النفيسي

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بدر خليفة العدساني

رئيس المجموعة العقارية والتطوير

أنور عبد العزيز العصيمي

عضو مجلس الإدارة

محمد خليل المصبيح

رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية

يوسف عيسى العثمان

عضو مجلس الإدارة

ناصر بدر الغانم

رئيس مجموعة الاستثمار

عبد الرحمن عبد العزيز البابطين

عضو مجلس الإدارة

علي جاسم أبل

مدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الادارية

مرزوق فجحان المطيري

عضو مجلس الإدارة

أحمد قريش

مدير تطوير مشاريع العقار

سعود أحمد الزين

عضو مجلس الإدارة

فيصل خالد بن سلامة

مدير المجموعة العقارية

محمد خليل المصبيح

أمين سر مجلس الإدارة

أبو اليزيد عبد الجابر العادلي

مدير المجموعة المحاسبية

محمد إسكندر علم

مدير مجموعة المرافق العقارية

كلمة السيد
رئيس مجلس الإدارة



السادة الكرام مساهمي شركة الصالحية العقارية

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في شركة الصالحية العقارية أن أتقدم إليكم بالشكر والتقدير على ثقتكم المستمرة ودعمكم الدائم لشركتكم، والذي يشكل الركيزة الأساسية لاستدامة أعمال الشركة وتحقيق تطلعاتها على المدى الطويل، كما نود أن نطلعكم على التقرير السنوي وملخص الأعمال إضافة إلى النتائج المالية لشركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

لقد كان هذا العام محطة مهمة في مسيرة الاقتصاد الكويتي والقطاع العقاري على وجه الخصوص، حيث تداخلت التحديات مع الفرص، ما تطلب قدراً عالياً من المرونة وحسن إدارة الموارد، وقد أثمرت الخطط التي وضعتها شركة الصالحية العقارية والإجراءات التي اتخذتها والتزمت بها عن تحقيق نتائج إيجابية ملموسة خلال عام 2025، حيث استمرت الشركة في تحقيق النجاحات والنتائج التنموية المنشودة لشركائها ومساهميها وجميع أصحاب المصلحة على حد سواء، وذلك بدعم من رؤية الشركة واستراتيجيتها الطموحة لا سيما في مجال التطوير العقاري داخليا وخارجيا.

البيئة التشغيلية

شهدت البيئة التشغيلية في دولة الكويت خلال عام 2025 قدراً من الاستقرار النسبي، مدعومة باستمرار الدولة في اتباع سياسات مالية متحفظة، وتحقيق توازن بين ضبط الإنفاق العام وتحفيز النشاط الاقتصادي. كما واصلت الحكومة جهودها الرامية إلى تنويع مصادر الدخل وتعزيز دور القطاع الخاص، الأمر الذي انعكس إيجاباً على مناخ الأعمال وثقة المستثمرين، رغم استمرار بعض التحديات المرتبطة بالتقلبات الاقتصادية العالمية.

وعلى الصعيد النقدي، حافظ بنك الكويت المركزي على نهج حذر يهدف إلى تحقيق الاستقرار النقدي والمالي، وبالرغم من التخفيضات التي أقرها على سعر الفائدة خلال العام الفائت إلا أن المستويات ما زالت مرتفعة نسبياً، وقد شكل ذلك تحدياً للقطاع العقاري من حيث تكلفة التمويل، إلا أنه في المقابل عزز من أهمية الانضباط المالي والتركيز على المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية والتدفقات النقدية المستقرة.

أما القطاع العقاري، فقد أظهر تماسكاً ملحوظاً خلال العام، مع تفاوت في الأداء بين قطاعاته المختلفة. فقد استمر الطلب على العقار السكني الاستثماري مدفوعاً بالنمو السكاني، في حين شهدت القطاعات التجارية والإدارية تطوراً في طبيعة الطلب، مع تزايد الاهتمام بالمساحات المرنة والحلول المتكاملة. وفي هذا الإطار، واصلت الجهات الرقابية تعزيز الأطر التنظيمية والحوكمة، مع تركيز متزايد على الشفافية والاستدامة، ما أسهم في رفع مستوى النضج المؤسسي للشركات المدرجة.

أداء الشركة خلال عام

إن ما تم استعراضه للبيئة التشغيلية في دولة الكويت يبين بوضوح أننا في مشهد غني بالفرص لمن يمتلك الرؤية الواضحة والقدرة على التكيف، ونحن في شركتكم نواصل العمل وفق استراتيجية متوازنة تركز على تنويع محفظة الأصول، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، والمحافظة على مركز مالي قوي، مع الاستفادة من الفرص التي يتيحها السوق المحلي والأسواق الخارجية.

وقد أتمت الشركة خطوات ملموسة تجاه تطوير مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري، وتم استعراض المخططات الأولية وفكرة التطوير الملائمة، على أن يشمل المشروع على مساحات تجارية تضم محلات تجزئة ومطاعم وترفيه في الأدوار الأرضي والميزانين الأول والثاني والدور الأول، وعدد من الأدوار تضم مساحات مكتبية، إضافة إلى شقق سكنية فاخرة توفر إطلالة بانورامية متميزة على المدينة، مع العمل على تطوير مبنى مواقف أنوار الصباح بالشكل الذي يلائم الرؤية الجديدة للمشروع، وجاري حالياً الانتهاء من الموافقات الحكومية اللازمة لإصدار الرخصة النهائية للمشروع.

وتؤكد الشركة على أن رؤيتها التطويرية تتم بالتعاون مع أفضل الشركات والمكاتب الاستشارية والهندسية العالمية والمحلية المتخصصة في هذا المجال، وأن التنفيذ سيتم سواء من خلال الشركة منفردة أو من خلال بناء شراكات أو التعاون مع أطراف ذات صلة، حيث تم توقيع عقد ابتدائي لبيع القسيمة رقم (2) من مشروع توسعة مجمع الصالحية بإجمالي سعر 19,740,000 د.ك. وتحقيق ربح متوقع بمبلغ 3,853,606 د.ك. عند الانتهاء من إجراءات نقل الملكية.

كما كان لشركة الصالحية العقارية عدد من الإنجازات التي تدعم مركزها المالي وتؤكد على جاذبية منشآت الشركة وعقاراتها المتميزة، فقد وقعت شركة العاصمة العقارية (شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية) على اتفاقية رسمية مع شركة الاتصالات الكويتية (stc) لاستغلال مساحات تأجيرية تبلغ 14,688 م²، موزعة على عدد 12 دور من الدور السابع حتى الدور الثامن عشر في برج العاصمة لتكون المقر الرئيسي للشركة، الأمر الذي سيعزز من إيرادات الشركة خلال الفترة المقبلة.



وبناء على تجديد ثقتكم لمجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة السنوية السابق لفترة ثلاث سنوات قادمة، فقد أتم المجلس تشكيل عدد اللجان اللازمة وفق الخبرات المتوافرة لدى الأعضاء، وذلك لمعاونة مجلس الإدارة وإدارة الشركة في أداء مهامه بالشكل الأفضل، وتلبية لمتطلبات الحوكمة الرشيدة وتطبيق معايير الشفافية والنزاهة اللتان تكفلان كفاءة العمل داخل الشركة وحسن المراقبة والتوجيه.

افتتاح فندق JW MARRIOTT بعد التطوير

استكمالاً للتطوير الذي تم في مجمع الصالحية التجاري بتنفيذ امتداد للمجمع حتى المدخل الرئيسي الجديد من جهة شارع عبدالعزيز الصقر والانتهاء من تركيب الواجهات الجديدة للمجمع، فإن الشركة قد أعلنت في شهر نوفمبر الماضي عن الافتتاح التجريبي لفندق جي دبليو ماريوت الملاصق للمجمع بعد الانتهاء من أعمال التطوير، إيذاناً باكتمال عملية التجديد الشاملة التي شملت جميع مرافق الفندق، والتي ارتقت بتجربة الضيوف إلى مستوى جديد من الفخامة والتميز. ويعكس هذا الإنجاز الاستثنائي الاستثمار الكبير من شركة الصالحية العقارية، مؤكداً على مكانة الفندق العريقة كأحد أبرز وجهات الضيافة الفاخرة في دولة الكويت.

الأداء المالي

وعن ملخص الأداء المالي لسنة 2025، فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار 6.1 مليون دينار كويتي وبريحية سهم بلغت 10.2 فلس للسهم الواحد، بالمقارنة مع العام السابق حيث بلغت الأرباح 12.6 مليون دينار كويتي وبريحية سهم 20.9 فلس للسهم الواحد.

وقد ارتفع إجمالي موجودات الشركة بنسبة 4% إلى مبلغ 539.4 مليون دينار كويتي للعام 2025 بالمقارنة مع 517.8 مليون دينار كويتي، وبلغت حقوق الملكية 182 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 182.6 مليون دينار كويتي عن العام السابق، وفي المقابل فقد زاد إجمالي المطلوبات إلى مبلغ 357.6 مليون دينار كويتي في العام 2025 بالمقارنة مع 335 مليون دينار كويتي للعام السابق.

وقد شهدت الإيرادات التشغيلية للشركة خلال عام 2025 نمواً ملحوظاً بنسبة 4.3% إلى مبلغ 46.6 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 44.7 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح التشغيلي مبلغ 33.8 مليون دينار كويتي بالمقارنة مع 34.4 مليون دينار كويتي عن العام السابق.

مع الأخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المالية السابقة تم تسجيلها حسب التكلفة الدفترية للسنة المالية المنتهية في 31-12-2025.

وفيما يتعلق بالقيمة السوقية لإجمالي الأصول والتي تتضمن أصولاً تم تقييمها من قبل مقيمين مهنيين محايدين في نهاية سنة 2025 فقد بلغت 845 مليون دينار كويتي، وبذلك أصبحت حقوق الملكية والمضاف إليها فائض إعادة تقييم الأصول مبلغ 487 مليون دينار كويتي تقريباً لترتفع بذلك القيمة الدفترية حسب القيمة العادلة للسهم إلى 808 فلس للسهم الواحد.

توصيات مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافأة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 (بالمقارنة مع -/120,000 دينار كويتي عن سنة 2024)، حيث تخضع للمناقشة من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التوصية بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 15% نقدي ما يعادل 15 فلس للسهم الواحد عن عام 2025 (بالمقارنة مع 15% نقدي و5% أسهم منحة لسنة 2024)، على أن يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة المقيدون في سجلات الشركة في نهاية يوم الاستحقاق.

وتشكل التوزيعات النقدية المقترحة ما يزيد عن إجمالي صافي الربح المحقق عن السنة المالية المنتهية في 2025/12/31، حيث ستستفيد الشركة بجزء من الأرباح المحتجزة المرحلة، ويؤكد مجلس الإدارة بذلك على التزام الشركة الراسخ بتعظيم العائد للمساهمين وتقديراً لثقتهم والوفاء بتطلعاتهم، من خلال اعتماد سياسة توزيعات منتظمة ومستقرة دأبت الشركة على اتباعها على مدى سنوات طويلة مضت، كما تحرص الشركة من خلالها على مشاركة نجاحاتها مع مساهميها باعتبارهم شركاء أساسيين في النمو والاستدامة، مع الحفاظ في الوقت ذاته على قدرة الشركة التمويلية لدعم خطط النمو والتوسع المستقبلية بما يحقق قيمة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة.

السادة المساهمين الكرام،

وفي الختام نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي والعاملين بالشركة بكافة إداراتها، ونؤكد أن الشركة ماضية في تنفيذ استراتيجية متوازنة تهدف إلى تحقيق نمو مستدام وعوائد مجزية، وتعظيم قيمة الشركة، والحفاظ على حقوق المساهمين، مع الالتزام بأعلى معايير الحوكمة والمسؤولية. إن ثقتكم هي رأس مالنا الحقيقي، ونتطلع إلى مواصلة هذه المسيرة معكم بثبات وعزم في السنوات القادمة.

وفقنا الله جميعاً لخدمة هذا البلد المعطاء في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ مشعل الأحمد الجابر الصباح، وولي عهده الأمين سمو الشيخ صباح خالد الحمد الصباح، متوجهين لهم جميعاً بأصدق عبارات الشكر والتقدير والثناء.

حفظ الله الكويت وشعبها من كل مكروه وتمنياتنا للجميع بدوام الصحة والعافية والترابط لرفعة شأن وطننا الحبيب.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

غازي فهد النفيسي

رئيس مجلس الإدارة

تقرير حوكمة الشركات



تقرير حوكمة الشركات 2025

شركة الصالحيّة العقارية (ش.م.ك.ع.)

تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية من (8) أعضاء، وفيما يلي نبذة عنهم :

التاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)، أمين السر	الاسم
2025/4/17	غير تنفيذي	غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة
2025/4/17	غير تنفيذي	فيصل عبدالحسن الخترش نائب رئيس مجلس الإدارة
2025/4/17	غير تنفيذي	أنور عبد العزيز العصيمي عضو مجلس الإدارة
2025/4/17	تنفيذي	عبد العزيز غازي النفيسي عضو مجلس الإدارة / الرئيس التنفيذي
2025/4/17	غير تنفيذي	يوسف عيسى العثمان عضو مجلس الإدارة
2025/4/17	مستقل	عبد الرحمن عبد العزيز البابطين عضو مجلس الإدارة
2025/4/17	مستقل	مرزوق فجحان المطيري عضو مجلس الإدارة
2025/4/17	غير تنفيذي	سعود أحمد الزين عضو مجلس الإدارة
2014/5/12	أمين السر	محمد خليل المصبيح

مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية

السيد / غازي فهد النفيسي - رئيس مجلس الإدارة

السيد/ غازي النفيسي عضو مؤسس في شركة الصالحيّة العقارية منذ نشأتها في عام 1974 وهو حاصل على دبلوم هندسة الطيران من (Chelsea College for Aeronautical Engineering - London) بريطانيا - في يونيو 1965. وتم التجديد له في منصب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية بتاريخ 2025/4/17، ويشغل حالياً رئاسة اللجنة التنفيذية بالشركة.

يتراأس السيد/ غازي النفيسي مجلس إدارة اتحاد الفنادق بالكويت منذ عام 1979 وحتى تاريخه، كما هو عضو مؤسس في شركة المجموعة البترولية المستقلة والتي تأسست في عام 1975، حيث يشغل فيها منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وقد تولى السيد/ غازي النفيسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة العاصمة العقارية في العام 2017. شملت خبراته العمل في العديد من الشركات وهي شركة مجموعة الزاد التجارية والتي يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارتها منذ عام 1994، وفي الفترة ما بين عامي 1986 و 1996 تولى منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة الاستثمارات الخليجية بالبحرين، ومنصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة الاستثمارات الوطنية بالكويت، كما كان في الفترة بين عامي 1971 و 1976 عضواً في مجلس إدارة شركة البترول الوطنية الكويتية (KNPC)، وكان قد تولى عدة مناصب في الشركة الكويتية لتزويد الطائرات بالوقود ما بين عام 1967 حتى عام 1976.

السيد / فيصل عبد المحسن الخترش – نائب رئيس مجلس الإدارة

يتولى السيد/ فيصل الخترش منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ عام 1981. وقد تم تجديد له في منصبه في الانتخابات الأخيرة لمجلس الإدارة بتاريخ 2025/4/17. حصل السيد/ فيصل الخترش على بكالوريوس العلوم العسكرية عام 1967، حيث عمل ضابطاً في الجيش الكويتي حتى العام 1974، ويتولى حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة المستثمر الدولي منذ عام 2003، شملت خبراته تولي مناصب في عدة مؤسسات داخل الكويت منها نائب رئيس مجلس إدارة بيت التمويل الكويتي ما بين عامي 1982 و 1993، كما تولى منصب العضو المنتدب بالشركة الكويتية للتجارة والمقاولات والاستثمارات الخارجية ما بين عامي 1974 و 1982.

السيد / أنور عبد العزيز العصيمي – عضو مجلس الإدارة

انضم السيد أنور العصيمي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 1981، وتولى منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ عام 1997 إلى 2022، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17، كما يشغل حالياً عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت وعضوية اللجنة التنفيذية إضافة إلى عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة.

حصل السيد/ أنور العصيمي على بكالوريوس العلوم الإدارية من الولايات المتحدة الأمريكية (Emporia Kansas State College) في عام 1976، ولديه خبرة واسعة في المجالات المصرفية والمالية والإدارية داخل الكويت وخارجها، حيث يشغل حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة العقارية، وعضوية مجلس إدارة شركتي هدية القابضة (ألمانيا) وشركة كي بي آي (بريطانيا)، كما شغل عضوية مجلس الإدارة في شركات وبنوك داخل الكويت منها البنك التجاري وشركة المستثمر الدولي، وكان نائباً لرئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة اللؤلؤة العقارية ونائباً لرئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية اللبنانية للإنماء العقاري.

السيد / عبدالعزيز غازي النفيسي – عضو مجلس الإدارة (الرئيس التنفيذي)

انضم السيد/ عبدالعزيز النفيسي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2005، ويتولى حالياً منصب الرئيس التنفيذي للشركة وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17، ويشغل حالياً عضوية اللجنة التنفيذية بالشركة.

السيد/ عبدالعزيز النفيسي حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من المملكة المتحدة (City University London -) في عام 2002، كما أنه حاصل على بكالوريوس المحاسبة وشؤون شرق أوسطية من الولايات المتحدة الأمريكية (Northeastern University - Boston, MA) في عام 1997.

ويشغل حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الكويتية لصناعة مواد التغليف ومنصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة العاصمة العقارية، ونائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، كما أنه عضو مجلس إدارة مؤسس في شركة (Crossbridge Capital Limited, London, UK).

السيد / يوسف عيسى العثمان – عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ يوسف العثمان إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 1992، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17، ويشغل حالياً رئاسة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت. السيد/ يوسف العثمان حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1975، ويحمل العديد من الشهادات والدورات العلمية والمهنية في مجال الإدارة من مؤسسات داخل الكويت وخارجها، ويشغل حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في شركتي البستان المتحدة العقارية والمر القابضة، كما أنه المدير العام لشركة العثمان والزامل للتجارة العامة والمقاولات والمدير العام لمؤسسة عيسى العثمان للتجارة العامة والمقاولات.



السيد / عبدالرحمن عبدالعزيز الباطين – عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ عبدالرحمن الباطين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2010، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17، كما يشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بالشركة. السيد/ عبدالرحمن الباطين حاصل على بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الكويت في العام 1990، ويعمل حالياً نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة عبدالعزيز سعود الباطين، وهو عضو مجلس إدارة شركة مراجعات الاستثمارية، وقد تولى من قبل منصب مساعد مدير مؤسسة الخليج للاستثمار ما بين عامي 1993 و 1998، وسابقاً كان عضو مجلس الإدارة في شركة الامتيازات الخليجية وشركة الصفاة للألبان.

السيد / مرزوق فحجان المطيري – عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ مرزوق المطيري إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية منذ العام 2001، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17، ويشغل حالياً عضوية لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي ولجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.

السيد/ مرزوق المطيري حاصل على بكالوريوس المحاسبة من الولايات المتحدة الأمريكية (University of Central Florida) في عام 1996، ويتولى حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة ثروة للاستثمار – الكويت، كما كان عضواً في مجلس إدارة الشركة الأولى للاستثمار ما بين عامي 2004 و 2014، وعضواً في مجلس إدارة شركة نقل وتجارة المواشي ما بين عامي 2004 و 2013، ويحمل السيد/ مرزوق المطيري خبرة مالية واستثمارية كبيرة في تكوين المحافظ الاستثمارية وتولي إدارتها، كما كان مساهماً في تأسيس صندوق المركز العقاري.

السيد / سعود أحمد الزين – عضو مجلس الإدارة

انضم السيد/ سعود الزين إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية في العام 2013، وقد تم إعادة انتخابه في عضوية المجلس بتاريخ 2025/4/17.

السيد/ سعود الزين حاصل على بكالوريوس الاقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية (Old Dominion University)، وقد تقلد عدة مناصب أثناء عمله في شركة زين للاتصالات ما بين عامي 2005 و 2013، وهو حالياً رئيس مجلس إدارة شركة (Overseas Links Company) منذ العام 2013، وشركة (DDR Performance) مصنع متخصص ورائد في مجال قطع غيار السيارات للأداء العالي، كما يشغل عضوية مجلس إدارة شركتين في مصر.

السيد / محمد خليل المصبيح – أمين سر مجلس الإدارة

انضم السيد/ محمد المصبيح إلى شركة الصالحية العقارية في العام 1998، وقد تم تعيينه في منصب أمين سر مجلس الإدارة بتاريخ 2014/5/12، وكان من قبل يشغل منصب سكرتير المجلس.

وهو حاصل على بكالوريوس المحاسبة من (جامعة القاهرة – مصر) في العام 1998، بالإضافة إلى حصوله على الشهادات المهنية (ABA – CIDA – CTA – CST)، ويعمل حالياً في منصب رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية في شركة الصالحية العقارية، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة العاصمة العقارية، وعضو مجلس الإدارة في شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، ويحمل السيد/ محمد المصبيح العديد من الخبرات والدورات في المجالات المحاسبية والمالية والتدقيق والاستثمار، وقد تولى عضوية العديد من اللجان في جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية، كما تولى عضوية مجلس إدارة الجمعية ما بين أعوام 2011 و 2014، وكان عضواً في اللجنة الفنية الدائمة لوضع القواعد المحاسبية وأدلة التدقيق في وزارة التجارة والصناعة ممثلاً عن جمعية المحاسبين والمراجعين الكويتية.

حضور الأعضاء لاجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية عدد (9) اجتماعات خلال العام 2025، منها عدد (1) إجتماع بالتمرير، ويوضح الجدول التالي تفاصيل تلك الاجتماعات، وعدد الاجتماعات التي حضرها كل عضو في مجلس الإدارة:

اسم العضو	اجتماع رقم (2025 / 1) بتاريخ 2025 / 01 / 16	اجتماع رقم (2025 / 2) بتاريخ 2025 / 03 / 3	اجتماع رقم (2025 / 3) بتاريخ 2025 / 03 / 23	اجتماع رقم (2025 / 4) بتاريخ 2025 / 04 / 17	اجتماع رقم (2025 / 5) بتاريخ 2025 / 05 / 14	قرار بالتمرير بتاريخ 2025 / 06 / 19	اجتماع رقم (2025 / 6) بتاريخ 2025 / 06 / 23	اجتماع رقم (2025 / 7) بتاريخ 2025 / 08 / 11	اجتماع رقم (2025 / 8) بتاريخ 2025 / 11 / 11	عدد الاجتماعات
غازي النفيسي رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
فيصل الخترش نائب الرئيس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	8
أنور العصيمي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
عبدالعزیز النفيسي عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
يوسف العثمان عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
عبدالرحمن البابطين عضو - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
مرزوق المطيري عضو - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	9
سعود الزين عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	8

* يتم التأشير بعلامة (✓) في حال حضور عضو مجلس الإدارة الاجتماع.

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

قام أمين سر مجلس الإدارة بإعداد سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية وسجلات خاصة لمحاضر اجتماعات لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة، يحتوي كل سجل على معلومات جدول أعمال كل اجتماع وتاريخه ومقر الانعقاد وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات وما يتم فيها من مناقشات ومداومات.

يتم تزويد أعضاء المجلس واللجان بجدول الأعمال معززاً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال، ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء، ويعمل أمين السر على حسن التنسيق وتوزيع المعلومات فيما بين الأعضاء وبين أصحاب المصالح الآخرين.

ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة

نص ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة المعتمد على أن مجلس إدارة الشركة يتحمل المسؤولية الشاملة عن شركة الصالحية العقارية، بما في ذلك وضع الأهداف الاستراتيجية للشركة واستراتيجية المخاطر، ومعايير الحوكمة ومسؤولية الإشراف على الإدارة التنفيذية والحفاظ على مصالح المساهمين والدائنين والموظفين وجميع أصحاب المصالح، والتأكد من أن إدارة الشركة تتم بشكل حصيف وضمن إطار القوانين والتعليمات النافذة من الجهات الرقابية والنظام الأساسي واللوائح والسياسات الداخلية للشركة، وفيما يلي نبذة عن الواجبات العامة لمجلس الإدارة:

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية جميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة دون تجاوز اختصاصات الجمعية العامة، وتبقى مسؤولية المجلس قائمة عن جميع اللجان المنبثقة منه، ويتبع ذلك مسؤولية المجلس في إعداد التقرير السنوي الذي يُتلى على الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن فيه المعلومات والبيانات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها ومدى الالتزام بقواعد الحوكمة.

يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وتكون قراراته مبنية على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر موثوق آخر، ويحق للمجلس إصدار تفويضات ببعض اختصاصاته دون أن تكون هذه التفويضات عامة أو غير محددة المدة، وتظل مسؤولية المجلس قائمة تجاه أي تفويض صادر منه. التأكيد من أن الإدارة التنفيذية توفر للمساهمين الحاليين والمحتملين وللمجتمع الاستثمار كافة المعلومات الخاصة بأعمال الشركة وأنشطتها وأهم التطورات، والتحقق من أن التقرير السنوي والتقارير المالية التي يتم نشرها وإرسالها للمساهمين تعكس الأوضاع الحقيقية للشركة. يكون عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن جميع المساهمين، ويعمل على ما يحقق المصلحة العامة للشركة ومساهميها.

السياسات والإجراءات المنظمة لعمل الإدارة التنفيذية

اعتمد مجلس الإدارة دليل العمل والسياسات والإجراءات المنظمة لعمل جميع الإدارات والمجموعات التنفيذية داخل الشركة، ويحتوي كل دليل عمل جميع المهام التي تقوم بها كل إدارة تنفيذية بشكل تفصيلي وفق الأهداف الاستراتيجية التي يضعها مجلس الإدارة واللوائح الداخلية للشركة، كذلك توضح تلك السياسات جميع الالتزامات الواقعة على الإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي في ضوء المسؤوليات المخولة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة.

إنجازات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2025

حرص مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الاستراتيجية التي وضعها، والتواصل الدائم مع الإدارة التنفيذية من أجل تحقيق تلك الاستراتيجيات، كما أولي مجلس الإدارة أهمية كبيرة لمعايير حوكمة الشركات، ولم يكن ذلك فقط لتنفيذ المهام المطلوبة منه، ولكن أيضاً رغبة في جعل تلك المعايير أسلوب عمل واستراتيجية داخل الشركة، وخلال العام الماضي برزت عدة إنجازات قام بها المجلس في تلك المجالات نورد نبذة عن أهمها كما يلي:

1. مناقشة واعتماد خطة العمل السنوية الخاصة باجتماعات مجلس إدارة الشركة.
2. اعتماد التقارير السنوية لـ (حوكمة الشركات، المكافآت، لجنة التدقيق، المسؤولية الاجتماعية) لشركة الصالحية العقارية.
3. المراجعة الدورية للنتائج المالية المقدرة للشركة والمقارنة مع البيانات المالية الصادرة.
4. اعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية لشركة الصالحية العقارية.
5. التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار توزيعات نقدية وأسهم منحة للمساهمين.
6. التوصية إلى الجمعية العامة للشركة بإقرار مبلغ 100 ألف د.ك. للتبرعات خلال العام المقبل.
7. متابعة جميع القضايا القانونية للشركة، والاجتماع مع المستشارين القانونيين للشركة للوقوف على حالة جميع القضايا.
8. الإشراف على عملية تقييم أداء مكاتب المحاماة والمستشارين القانونيين الخارجيين لشركة الصالحية العقارية، واعتماد نتائج التقييم، وإقرار التوصيات اللازمة.
9. الموافقة على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة من مكتب السادة العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ».
10. الاطلاع على عرض الإدارة بشأن النجاح في دعم سهم الشركة وارتفاع حجم التداول عليه في بورصة الكويت خلال العام المنصرم، والحفاظ على مكانة سهم الشركة في السوق الأول بالبورصة.
11. اعتماد التسهيلات البنكية والكفالات التضامنية اللازمة لمشروع العاصمة.
12. استمرار دعم استراتيجية إدارة الشركة في تحقيق حجم السيولة المطلوب على تداولات أسهم الشركة المدرجة في البورصة.
13. اعتماد التعديلات على بعض السياسات والإجراءات المعتمدة سابقاً من مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
14. اعتماد التقرير المتكامل عن نشاط شركة الصالحية العقارية.
15. عقد الاجتماعات الدورية مع مسؤولي إدارة المخاطر والمكتب الاستشاري، لمناقشة نتائج مراحل تقييم إدارة المخاطر.

16. اعتماد سجل إجراءات متابعة إدارة المخاطر المقبولة لشركة الصالحية العقارية.
17. الإشراف العام على تطبيق قواعد حوكمة الشركات وإجراءات الرقابة الداخلية بشكل فعال داخل الشركة.
18. مراجعة التوصيات الصادرة عن لجنة التدقيق، ونتائج مناقشة تقارير التدقيق الداخلي، والاطلاع على ملخص نتائج أعمال اللجنة.
19. مراجعة التقارير والتوصيات الصادرة عن لجنة الترشيحات والمكافآت، والإشراف على أعمال اللجنة بشأن عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
20. اعتماد محاضر الاجتماعات والقرارات الصادرة عن اللجنة التنفيذية، والمتعلقة بأنشطة إدارات الشركة.
21. المشاركة في دورة تدريبية بعنوان «القيادة المؤسسية في تنمية المسؤولية المجتمعية والاستدامة»، معدة ومقدمة من معهد سياتل الدولي للتدريب.
22. مناقشة ومتابعة آخر تطورات مشروع العاصمة، وتطور أعمال التأجير.
23. متابعة التطورات على مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري (أنوار الصباح سابقاً).
24. الموافقة على العرض المقدم لشراء القسيمة رقم (2) من قسائم مشروع توسعة مجمع الصالحية التجاري.
25. الموافقة على زيادة حد مربحة قائم مع أحد البنوك الإسلامية بمبلغ قدره 20 مليون دينار كويتي، مع إعادة جدولة المديونية الحالية.
26. الموافقة على استدعاء متبقي رأس المال لشركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه.
27. انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة، في شركة الصالحية العقارية لفترة الثلاث سنوات القادمة.
28. إعادة تشكيل اللجان التابعة لمجلس إدارة شركة الصالحية العقارية.
29. النظر في مهام واختصاصات وصلاحيات رئيس مجلس إدارة الشركة.
30. الموافقة على إعادة جدولة حد تسهيلات قائم بين شركة العاصمة العقارية وأحد البنوك الإسلامية بمبلغ 75 مليون د.ك، وذلك بصفة شركة الصالحية العقارية ضامن للاتفاقية.
31. الموافقة على اتفاقية توريق إسلامية بين شركة العاصمة العقارية مع أحد البنوك الإسلامية بمبلغ قدره 10 ملايين د.ك، وذلك بصفة شركة الصالحية العقارية ضامن للاتفاقية.
32. الاطلاع على تقرير مراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي عن الثلاث سنوات (2022 : 2024).
33. الاطلاع على اتفاق الشركة مع إدارة ماريوت العالمية بشأن تخفيض الرسوم.
34. مناقشة آخر مستجدات شركة لولوورث للتطوير العقاري في المملكة المتحدة.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

شكل مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية العدد اللازم من اللجان المتخصصة وفقاً لقواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، حيث يؤدي المجلس مهام عمله مدعوماً بثلاث لجان متخصصة، وفيما يلي بيان بتلك اللجان: -

أولاً: لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي

مهام اللجنة:

بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال تم دمج لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي في لجنة واحدة، وقد اعتمد المجلس اللائحة الداخلية للجنة التي حددت فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها. وتعمل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي على ترسيخ ثقافة الالتزام وتعزيز فاعلية الأداء داخل الشركة، وذلك من خلال تحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها قدر المستطاع وضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة.

تشكيل اللجنة:

يشكل مجلس الإدارة لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي بحيث لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، ويكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ولا يشغل عضوية اللجنة رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين. ويجب أن يمتلك عضو اللجنة التأهيل العلمي والخبرة العملية الملائمة لعمل اللجنة، وأن يكون على إلمام بالجوانب المالية والمحاسبية والإدارية اللازمة.

ويحدد مجلس الإدارة مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها، حيث تنتهي مدة عضوية أعضاء اللجنة مع انتهاء عضويتهم في مجلس الإدارة، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي كما يلي: -

أعضاء لجنة إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي	تاريخ التشكيل
السيد / يوسف عيسى العثمان	2025/4/17
السيد / أنور عبدالعزيز العصيمي	2025/4/17
السيد / مرزوق فجحان المطيري	2025/4/17
السيد / عبدالرحمن عبدالعزيز البابطين	2025/4/17

- وقد عقدت اللجنة عد (9) اجتماعات خلال العام 2025، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:
1. اعتماد خطة التدقيق الداخلي السنوية لإدارات ومجموعات الشركة خلال العام.
 2. مراجعة البيانات المالية السنوية والربع سنوية لشركة الصالحية العقارية، ومناقشة المدقق الخارجي بشأنها.
 3. مراجعة تقارير المدقق الداخلي لمجموعات وإدارات الشركة، والرد على الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
 4. التوصية بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي للشركة، وترشيح السادة مكتب العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ».
 5. اعتماد تقييم الأداء السنوي للمدقق الداخلي ومراقب الحسابات الخارجي للشركة.
 6. اعتماد تقرير تقييم ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية (ICR) لشركة الصالحية العقارية.
 7. المناقشة الدورية لسجل مراجعة إجراءات إدارة المخاطر بالشركة.
 8. الاطلاع على ملخص الدعاوي والقضايا القانونية لشركة الصالحية العقارية.
 9. إعداد التقرير السنوي عن نشاط اللجنة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
 10. اعتماد (تقرير استراتيجية المخاطر، إطار عمل المخاطر، سجلات المخاطر، تقرير بيان نزعة المخاطر ومستوى تحمل المخاطر) لشركة الصالحية العقارية.
 11. اعتماد خطة العمل المقترحة للجنة التدقيق وإدارة المخاطر للعام القادم.
 12. الاطلاع على تقرير مراجعة وتقييم أداء التدقيق الداخلي عن الثلاث سنوات (2022 : 2024).
 13. الاطلاع على التعديل المقترح على دليل سياسات وإجراءات إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.
 14. الاطلاع على التعديل المقترح على الهيكل التنظيمي والوصف الوظيفي داخل شركة الصالحية العقارية.

ثانياً : لجنة الترشيحات والمكافآت

مهام اللجنة :

أقر مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للمتطلبات الرقابية لتشكيل اللجنة، واعتمد المجلس لائحته الداخلية حيث حدد فيها مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، والتي تهدف إلى تعزيز كفاءة العمل والإنتاج من خلال المساهمة في اختيار الكفاءات اللازمة لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المهارات والخبرات المطلوبة والتي تسهم في تحقيق رؤية الشركة وأهدافها وتحمي مصالح المساهمين والمستثمرين وذلك بما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة. كذلك تقوم اللجنة على إعداد التوصيات بما يتعلق بتطوير سياسة منح المكافآت والتعويضات لأعضاء المجلس وكبار التنفيذيين في الشركة.

تشكيل اللجنة:

يشكل مجلس الإدارة لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون أحد أعضائها على الأقل من الأعضاء المستقلين، ويكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ولا يجوز لرئيس مجلس إدارة الشركة أن يكون عضواً في هذه اللجنة، ويجب أن يكون عضو اللجنة لديه تأهيل علمي ملائم، وإلمام كاف بالجوانب المالية والإدارية وطبيعة أعمال الشركة.

وتحدد عضوية أعضاء اللجنة لمدة ثلاث سنوات أو مدة مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت كما يلي: -

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	تاريخ التشكيل
السيد / يوسف عيسى العثمان	2025/4/17
السيد / أنور عبد العزيز العصيمي	2025/4/17
السيد / مرزوق فجحان المطيري	2025/4/17

وقد عقدت اللجنة عدد (3) اجتماعات خلال العام 2025، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

1. الإشراف على إجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين بالشركة.
2. اعتماد نتائج التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس، وأداء الرئيس التنفيذي وأمين السر.
3. مناقشة مكافآت رئيس مجلس الإدارة والسادة أعضاء المجلس واللجان التابعة، والتوصية إلى مجلس الإدارة للاعتماد.
4. تقديم التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة بشأن مكافآت الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية وموظفي الشركة.
5. إعداد التقرير السنوي لجميع المكافآت الممنوحة داخل الشركة، وإقراره ضمن بنود الجمعية العامة السنوية للشركة.
6. اعتماد التقرير السنوي لحوكمة الشركات.
7. اعتماد نتائج تطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) المعد من قبل مكتب السور للاستشارات لتقييم أداء الإدارة التنفيذية بالشركة بشكل سنوي، والتوصية بشأنها إلى مجلس الإدارة.
8. النظر في طلبات الترشيح لعضوية مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية للدورة (2025-2027)، ومدى توافقها مع متطلبات عضوية المجلس وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال، واستيفاء المرشحين لمعايير النزاهة والكفاءة المطلوبة.
9. مناقشة تطبيق الشروط الخاصة بمعايير النزاهة والسلامة المالية الواجب توافرها في أعضاء الإدارة التنفيذية في شركة الصالحية العقارية، والمطلوبة وفق قواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال.

ثالثاً : اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة

مهام اللجنة :

وافق مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على تأسيس اللجنة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة، واعتمد المجلس تشكيل اللجنة وميثاق العمل الخاص بها، حيث تم تحديد مهام اللجنة وأهدافها ومسؤولياتها، وقد تأسست اللجنة التنفيذية بهدف مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته تجاه أنشطة الشركة وإدارتها التنفيذية في مختلف الجوانب المالية والمحاسبية والإدارية وأنشطة الموارد البشرية، وإدارة الاستثمار، وإدارة العقارات، والإنشاءات.



تشكيل اللجنة:

يقوم مجلس الإدارة على تشكيل اللجنة التنفيذية، وذلك بتعيين ثلاثة أعضاء على الأقل في اللجنة، يكون أحدهم عضو مجلس إدارة غير تنفيذي، وتستمر عضوية اللجنة لفترة ثلاث سنوات أو حتى نهاية عضوية مجلس الإدارة أيهما أقصر، وقد اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية تشكيل اللجنة التنفيذية لمجلس الإدارة كما يلي: -

أعضاء اللجنة التنفيذية	تاريخ التشكيل
السيد / غازي فهد النفيسي	رئيس مجلس الإدارة — غير تنفيذي
السيد / أنور عبد العزيز العصيمي	عضو مجلس الإدارة — غير تنفيذي
السيد / عبد العزيز غازي النفيسي	عضو مجلس الإدارة — الرئيس التنفيذي

وقد عقدت اللجنة عدد (4) اجتماعات خلال العام 2025، ونورد فيما يلي أبرز إنجازاتها:

1. الموافقة على عروض الاستئجار والتجديد والتسوية والإخلاء واتخاذ الإجراءات اللازمة لعقود الإيجار القائمة في عقارات الشركة، واعتماد أوامر التغيير في عقارات ومشاريع الشركة خلال العام.
2. اعتماد الإجراءات الخاصة بإعفاء عدد من المستأجرين من سداد بعض الإيجارات الشهرية.
3. الموافقة على الإجراءات الخاصة بالفنادق التابعة للشركة، خلال العام.
4. اعتماد نتائج تقييم الأداء السنوي للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحية العقارية.
5. اعتماد الزيادات السنوية والمكافآت والعلوات للموظفين غير التنفيذيين في شركة الصالحية العقارية.

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

وفرت شركة الصالحية العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر تطوير بيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمانة سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

وقد اعتمد مجلس الإدارة دليل خاص يشمل على كل آليات الحصول على المعلومات، كما يوضح الدليل جميع الإجراءات والسياسات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات بالشكل المناسب.

تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

ملخص سياسة المكافآت والحوافز في الشركة

تعكس سياسة المكافآت التي اعتمدها مجلس إدارة شركة الصالحيّة العقارية الرغبة في الاحتفاظ بالكفاءات التي تضمها الشركة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومدراء الشركة، حيث تتمتع شرائح المكافآت والحوافز المقررة بميزة تنافسية بين مختلف الخبرات والمهارات الموجودة، بالإضافة إلى توافر عنصر الجذب للانضمام للشركة من كافة الكفاءات في السوق، مما ساعد في تحقيق أفضل النتائج للأهداف والاستراتيجيات التي يعمل مجلس الإدارة على تنفيذها على المدى الطويل والمتوسط وقصير الأجل.

وتعمل لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة في إطار تلك السياسة، حيث توصي بالمكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء استناداً إلى الإجراءات التي حددتها سياسة المكافآت، وإلى معايير الأداء ونجاح الشركة في تحقيق الأهداف، وحجم الأرباح المحققة.

تطبيق سياسة المكافآت بالشركة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة بإدارة عملية منح المكافآت داخل الشركة، بدايةً من تقييم الأداء وحتى إعداد التقرير النهائي بإجمالي المكافآت الممنوحة، على أن يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية كاملة في اتخاذ القرارات النهائية بشأن إقرار جميع الحوافز والعلاوات والمكافآت.
- يقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بالقيام بعملية المراجعة الدورية على تلك السياسة ومتابعة مدى فعاليتها أو الحاجة إلى إجراء أي تعديل عليها.
- لم يكن هناك أي انحرافات أو تغييرات جوهرية لتطبيق نظام وآلية المكافآت للعام 2025 عن السياسة المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الإفصاح عن المكافآت الممنوحة

قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي لجميع المكافآت والمزايا والبدلات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس وهما لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت، كما تضمن الكشف تفاصيل الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات والمزايا الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية التي شملت كلاً من الرئيس التنفيذي، رئيس المجموعة العقارية والتطوير، رئيس المجموعة المالية والمحاسبية والموارد البشرية، مساعد رئيس مجموعة الاستثمار، ومدير مجموعة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

وقد تمت تلاوة تقرير المكافآت في الجمعية العامة السنوية الرابعة والخمسون للشركة والمنعقدة بتاريخ 2026/04/06، حيث أقرت بنود التقرير ووافقت عليه.

دولة الكويت

بتاريخ: 2026/02/09

لجنة الترشيحات والمكافآت

شركة الصالحيّة العقارية



التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المُعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما تقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

ويحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الاطلاع على ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضائها الاستقلالية التامة.

توصيات لجنة التدقيق إلى مجلس إدارة الشركة

يحق للجنة التدقيق بناءً على الصلاحيات المحددة لها في ميثاق عمل اللجنة، ووفق الصلاحيات والمسؤوليات الواردة في قواعد حوكمة الشركات، بالإشراف والمراجعة والمتابعة على كافة أعمال مراقب حسابات الشركة وأنشطة التدقيق الداخلي، وغيرها من المهام التي تكفل ترسيخ ثقافة الالتزام وضمان عدالة وشفافية التقارير المالية، فضلاً عن التأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة، حيث تلتزم اللجنة وبشكل دوري برفع أي ملاحظات أو توصيات تخص عملها إلى مجلس الإدارة، وخلال العام الماضي لم يرد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق والقرارات الصادرة عن مجلس إدارة الشركة.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

اعتمد مجلس إدارة شركة الصالحية سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي، والمعدة من قبل لجنة التدقيق، وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت، حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي لمهامه في الشركة، والتي توضح تماماً آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها، والخدمات المسموح بتقديمها.

وقد وافقت الجمعية العامة لشركة الصالحية العقارية والمنعقدة بتاريخ 2025/04/17 على تعيين مراقب الحسابات السيدة/ شيخة عدنان الفليج - مكتب العيبان والعصيمي «إرنست ويونغ» كمدقق خارجي على البيانات المالية للشركة، حيث تحظى السيدة/ شيخة عدنان الفليج بسمعة طيبة وتتمتع بالنزاهة والاستقلالية المطلوبة لأداء دورها، كما أنها أحد المقيدين في القائمة المعتمدة من هيئة أسواق المال لمراقبي الحسابات.

إدارة المخاطر بالشركة

يقوم مسؤول الالتزام وإدارة المخاطر ولجنة إدارة المخاطر في شركة الصالحية العقارية بدورها في متابعة وتقييم القرارات المتعلقة بتحمل المخاطر في الشركة، وذلك بالتنسيق مع المكتب الاستشاري المعتمد من الشركة لتحديد وقياس المخاطر.

ويتولى مجلس الإدارة المسؤولية الأساسية في تحديد الاستراتيجية ونزعة المخاطر للشركة، بالإضافة إلى الموافقة على إطار عمل إدارة المخاطر والمتابعة الدورية وذلك بهدف تحقيق التوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

تعتمد شركة الصالحية العقارية على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإداراتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج.

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مكتب استشاري مستقل للقيام بأعمال الرقابة الداخلية والتدقيق على مجموعات وإدارات شركة الصالحية العقارية، ويعمل المكتب كجهة استشارية تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس إدارة الشركة مباشرة، ويقوم المكتب بتقديم التقارير الدورية لمراجعة وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة، وعليه تتولى لجنة التدقيق بالشركة مراجعة أعمال مكتب التدقيق وتناقش تقاريره تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة.

كما يتولى مكتب تدقيق مستقل آخر مسؤولية إعداد تقرير الرقابة الداخلية (ICR – Internal Control Report) وذلك على أساس سنوي وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

دليل السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة دليل خاص بتشجيع الممارسات السليمة والسلوكيات الأخلاقية وحماية المصالح الطويلة الأجل لجمهور المهتمين، من أهم بنوده ما يلي:

1. تأتي النزاهة في المرتبة الأولى من حيث الأولوية في قيم الشركة وهي بمثابة الهدف الذي يرشد موظفيها في كل ما يقومون به، لذلك فإن التركيز على النزاهة يعزز أسلوب العمل الذي يقوم على نشر الأخلاق واتخاذ القرارات الأخلاقية.

2. التوجه والسلوك الأخلاقي يدعم القرارات التي تستند على القيم عند تقديم الخدمة للعملاء وخلال القيام بالأعمال، وتفخر الشركة بقيمها ليس فقط بما هو في مصلحة العمل، ولكن أيضاً في صالح جمهور المهتمين.

3. لدعم هذه المثل، تم إعداد دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية وهدفه مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة في أداء مهامهم من خلال نظام تقوم أركانه على القيم الأخلاقية. وتشكل المبادئ والقيم في هذا الدليل جزءاً لا يتجزأ من الالتزام الصارم الذي تسعى إليه الشركة للمحافظة على سمعتها وثقة الجمهور فيها.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهة وإدارتها، وتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

يتمثل الغرض من هذه السياسات في مساعدة الشركة وكل من شركاتها التابعة المباشرة وغير المباشرة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لتحديد القيم التنظيمية للشركة وأساليب الإدارة السليمة لحالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة، وتطبيق هذه السياسات والإجراءات على كل موظفي الشركة ومورديها ومسؤوليها وأعضاء مجلس إدارتها.

الإفصاح والشفافية

التزمت الشركة بتعليمات منظمة لإجراء الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وآلية الإعلان عنها والتي تلي أيضاً المتطلبات القانونية والأخلاقية للشركة، كما حرصت الشركة على ضمان أن يتم الكشف وفي التوقيت الملائم عن المعلومة الجوهرية المتعلقة بنشاط الشركة، بما في ذلك الوضع المالي وأداء إدارة الشركة إلى الجهات المعنية والتي من شأنها فهم استراتيجية وممارسات الشركة لتسهيل تقييم أدائها.

وتلتزم الشركة بآلية الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي وضعتها الهيئة من خلال موقع البورصة الإلكتروني ومخاطبة الهيئة بالإعلان ذاته، ومن خلال بوابة نظام الإفصاحات الإلكترونية بلغة الـ XBRL نظام إفصاح «IFSAH»، كما تقوم الشركة بتوفير تلك الإفصاحات على موقع الشركة الإلكتروني بنهاية ذات يوم العمل، والاحتفاظ بأرشيف لتلك الإفصاحات لخمس سنوات سابقة، بحيث يسهل الوصول لها في أي وقت.

سجل الإفصاحات

تقوم الشركة بتنظيم عملية الإفصاح الخاصة بكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمستثمرين المحتملين، حيث تحتفظ بسجل خاص يتضمن إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ومدراء الشركة، وتتضمن كل البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى التي يتم منحها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة أو الشركات التابعة، ويحق لكافة المساهمين الاطلاع على السجل خلال ساعات العمل المعتادة لدى الشركة دون أي رسم أو مقابل، كما تلتزم الشركة بتحديث هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

شؤون المستثمرين

التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على اطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات في الشركة

قامت الشركة بتحديث موقعها الإلكتروني على شبكة الانترنت، وأنشأت فيه قسم خاص عن حوكمة الشركات، وتوفر شركة الصالحية العقارية من خلال الموقع الإلكتروني كافة المعلومات عن الشركة وشركاتها التابعة والزميلة ومشاريعها في الداخل والخارج، كما توفر مختلف البيانات والتقارير المالية وغير المالية وغيرها من المعلومات، ويتم تحديث تلك المعلومات أولاً بأول.

الحقوق العامة للمساهمين

وفق دليل الشركة لسياسات حماية حقوق أصحاب المصالح والمساهمين، فإن جميع مساهمي الشركة يتمتعون بحقوق عامة وواضحة تشمل تسجيل قيمة الأسهم المملوكة في دفاتر الحسابات، وتسجيل ونقل وتحويل ملكية الأسهم، واستلام توزيعات الأرباح، واستلام جزء من أصول الشركة في حال تصفيتها، واستلام المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية والاستثمارية في الوقت المناسب، والمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، مراقبة أداء الشركة بصفة عامة ومجلس الإدارة بصفة خاصة، ومسائلة مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ورفع قضايا مساءلة في حال عدم أداء المهام الوظيفية المكلفين بها.

سجل المساهمين

كذلك فإنه يتوافر سجل خاص بالشركة يُحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم، ويتم التأشير في هذا السجل بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو الشركة الكويتية للمقاصة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو من شركة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

اجتماع الجمعية العامة للشركة

تحرص شركة الصالحية العقارية على تنظيم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات والقوانين واللوائح المنظمة لذلك، حيث يتم تضمين بنود جدول الأعمال الحد الأدنى من البنود المطلوبة وفقاً للقواعد، ويتم توفير بيانات ومعلومات الجدول للمساهمين قبل وقت كافٍ من انعقاد الجمعية، ويُتاح للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة، ومناقشة الموضوعات المدرجة فيه، وتوجيه الأسئلة، كما تحرص الشركة على ممارسة جميع المساهمين حق التصويت دون أي عوائق.

حقوق أصحاب المصالح

أعدت شركة الصالحية العقارية السياسات والإجراءات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح وتتيح لهم الحصول على التعويضات القانونية في حال انتهاك أي من حقوقهم وفق ما ورد في قواعد حوكمة الشركات، كما تحدد تلك السياسات حاجة الشركة إلى الحفاظ على علاقات العمل الإيجابية وتوضح سياسة الإبلاغ عن المخالفات وتلقي الشكاوى والتعامل معها.

كما تحرص الشركة من خلال عدة إجراءات إلى زيادة إسهامات ومشاركات أصحاب المصالح في أنشطة الشركة، ومن تلك الإجراءات نشر كافة المعلومات ذات الصلة بدقة وفي الوقت المناسب لأصحاب المصالح، ومراعاة مصالح تلك الأطراف عند اتخاذ القرارات المهمة، كما تتيح للأطراف ذوي المصلحة فرصة لتقديم ملاحظاتهم حول خبراتهم في التعامل مع الشركة.

برامج ودورات التدريب

أدرج بند التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على جدول أعمال اجتماعات مجلس إدارة الصالحية العقارية، حيث اعتمد المجلس قراراً بضرورة توفير برامج تدريبية خاصة بالأعضاء ومسؤولياتهم، وتم طرح بعض الأمثلة التي تتوافق مع آخر التطورات الإدارية والمالية والمستجدات الصادرة عن الجهات الرقابية وغيرها من الجوانب ذات الصلة، والتي تسهم في رفع مستوى أداء الأعضاء تجاه المسؤوليات المناطة بهم، وقد شارك أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية خلال العام الماضي في برامج وورش تدريبية.

كما اعتمد مجلس الإدارة البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد والمعينين حديثاً في مجلس الإدارة، كذلك تم اعتماد البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد أو المنضمين حديثاً إلى الإدارة التنفيذية، وتحتوي تلك البرامج على أهم المعلومات عن استراتيجية الشركة، والجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة المختلفة، فضلاً عن الالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة التنفيذية، والإطار العام لمسؤولياتهم والحقوق المتوافرة لهم.

الإطار العام لتقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد آليات واضحة لإجراء عملية التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، قائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء، يتم التقييم من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت ويشرف عليه مجلس الإدارة، ويعتمد هذا التقييم على عدة مؤشرات موضوعية تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي، ويساعد في تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق إجراءات الحوكمة بشكل صحيح.

كما وافقت لجنة الترشيحات والمكافآت على تطبيق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs) لأعضاء الإدارة التنفيذية، واعتماد العرض المقدم من مكتب استشاري متخصص للقيام بعملية تقييم أداء أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة وفق نماذج معدة لهذا الغرض وذلك بشكل سنوي، والتوصية بتلك النتائج إلى مجلس إدارة الشركة.

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

حددت الشركة في دليل السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة على تنفيذ هذا الدليل كجزء من وظيفته ومسؤوليته الأخلاقية، وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

كما قامت إدارة الشركة بإعداد «دليل الموظف» استرشاداً بقانون العمل في القطاع الأهلي بدولة الكويت، وتم تعميم هذا الكتيب على جميع العاملين بالشركة، حيث تتضمن الكتب الإرشادات والإجراءات المتبعة لدى شركة الصالحية العقارية بهدف إعطاء صورة واضحة عن حقوق الموظف وواجباته، الأمر الذي يعمل على تعزيز دور الموظف الحيوي والأساسي في تقديم أفضل الخدمات ذات المستوى العالي.

وفي جانب آخر لتأكيد مجلس الإدارة على خلق القيم المؤسسية (Value Creation) في الشركة، فقد عملت الشركة على تطوير التقرير المتكامل (Integrated Report) كأحد الأدوات الفاعلة في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية ومن ثم تعزيز القيم المؤسسية، وذلك عبر إصدار تقرير سنوي يتم رفعه إلى مجلس الإدارة، يحتوي على أبرز الخصائص الواردة في قواعد حوكمة الشركات والواجب توافرها في التقرير المتكامل، كنموذج العمل المعتمد للشركة وإيجاز عن حجم المخاطر، وتحليل الأداء المالي والتشغيلي عن العام الماضي، بالإضافة إلى التوجه والرؤية المستقبلية للشركة.

المسؤولية الاجتماعية

حرص مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية على اعتماد دليل واضح للسياسات والإجراءات التي تحقق الموازنة ما بين الأهداف المجتمعية والبيئية والأهداف الاقتصادية للشركة، ويبرز دليل المسؤولية الاجتماعية الالتزام المستمر من جانب الشركة بمسؤولياتها المجتمعية والبيئية من خلال سلوكيات وبرامج تهدف إلى تنمية مستدامة للمجتمع بصفة عامة وموظفيها بصفة خاصة، وتتحقق ذلك من خلال المبادرات الرامية لتحسين أحوال المعيشة للعمالة وأسراهم والمجتمع والعمل على خفض معدل البطالة في المجتمع والحد من إهدار الموارد البيئية.

وتهدف الشركة إلى تعزيز مفهوم الإدارة بإدخال المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية والبيئية ضمن عملياتها وعلاقتها مع الأطراف ذوي المصلحة، حيث تمهد المسؤولية الاجتماعية الطريق أمام الشركة لتحقيق توازن الضروريات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وفي نفس الوقت تلبية توقعات المساهمين والأطراف ذوي المصلحة والمساهمة في مواجهة مشكلات المجتمع والمساهمة في حلها، ومن ثم تحسين سمعة الشركة وتعزيز علامتها التجارية، إلا أن مفهوم المسؤولية الاجتماعية يذهب أبعد من ذلك.

وقد بذلت شركة الصالحية العقارية خلال العام الماضي عدة جهود في مجال المسؤولية المجتمعية تنوعت ما بين الأنشطة الاجتماعية والبيئية والشبابية المختلفة وغيرها، حيث قدمت الصالحية الرعاية لكثير من المعارض والفعاليات الشبابية، وكانت مجتمعات الشركة مفتوحة لاستضافة تلك النشاطات، بالإضافة إلى أنشطة خيرية ودعم مادي وعيني للعديد من المؤسسات الاجتماعية داخل الكويت.

تقرير أنشطة المسؤولية الاجتماعية

عن عام 2025

المعرض العلمي السابع للطفل

18 يناير: شاركت الشركة في مبادرة تهدف إلى تنمية الثقافة العلمية لدى الأطفال، وتعزيز مهاراتهم البحثية والاستكشافية، خلال المعرض الذي أقيم في مول العاصمة برعاية معهد الكويت للأبحاث العلمية.

مبادرة نبي سلامتك

30 يناير: شاركت الشركة في دعم مبادرة صحية بالتعاون مع مستشفى السلام، هدفت إلى تقديم خدمات الكشف المبكر والتوعية الصحية، بما يساهم في تعزيز الوعي الصحي لدى أفراد المجتمع، خلال المعرض الذي أقيم في مول العاصمة.

حملة نبي سلامتك

30 يناير: شاركت الشركة في حملة في مركز اليازة لدعم مبادرة صحية بالتعاون مع مستشفى السلام، هدفت إلى تقديم خدمات الكشف المبكر والتوعية الصحية، بما يساهم في تعزيز الوعي الصحي لدى أفراد المجتمع.

حملة مهارات ذوي الاحتياجات الخاصة

9 فبراير: شاركت الشركة في حملة في مركز اليازة تهدف إلى تطوير مهارات ذوي الاحتياجات الخاصة وتحويلها إلى منتجات، بالتعاون مع مركز 21 لذوي الاحتياجات الخاصة.

ورشة عمل Wood Wizards

9 فبراير: استضافت الشركة في مول العاصمة ورش عمل تفاعلية مخصصة للأطفال، بهدف تنمية مهاراتهم الإبداعية والاجتماعية، بالتعاون مع شركة لواك.

حملة من بصمة إلى بصمة

10 فبراير: استضافت الشركة في مول العاصمة حملة توعوية بهدف تسليط الضوء على إبداعات الكوادر التعليمية ودورهم في دعم العملية التربوية، بالتعاون مع جمعية المعلمين الكويتية.

اليوم العالمي للسرطان

16 فبراير: استضافت الشركة في مول العاصمة بالتعاون مع رابطة الأورام الكويتية، حملة توعوية تعريفية بمناسبة اليوم العالمي للسرطان.

حملة إغاثة الأشقاء في فلسطين

13 مارس: خصصت الشركة في مول العاصمة موقعاً لاستضافة حملة إغاثية وجمع تبرعات بالتعاون مع الجمعية الكويتية للإغاثة، وذلك دعماً للجهود الإنسانية لصالح الأشقاء في دولة فلسطين.

حملة غير حياتهم

13 مارس: استضافت الشركة في مول العاصمة معرض يهدف إلى نشر قيم التسامح والتعريف بالثقافة الإسلامية بعنوان «غير حياتهم»، بالتعاون مع لجنة التعريف بالإسلام.



فعالية الإسعافات الأولية

17 أبريل: استضافت الشركة في مول العاصمة فعالية توعوية تهدف إلى التعريف بأهمية الإسعافات الأولية ورفع مستوى الوعي الصحي، بالتعاون مع الجمعية الطبية الكويتية.

حملة اليوم العالمي للتوحد

18 أبريل: دعمت الشركة فعاليات جمعية التوحد الكويتية المقامة في مول العاصمة، والتي تهدف إلى تعزيز الوعي المجتمعي بهذه الفئة وفهم احتياجاتهم وطرق التعامل معهم.

فعالية حكايتي

28 أبريل: استضافت الشركة في مول العاصمة معرضاً فنياً تعليمياً بهدف إبراز إبداعات الطلبة وتشجيع التعلم الإبداعي في المجال الفني، وذلك بالتعاون مع الإدارة العامة لمنطقة العاصمة التعليمية.

حملة نبي سلامتكم

9 مايو: استضافت الشركة في مول العاصمة مبادرة صحية لتقديم خدمات طبية بما يساهم في تعزيز الوعي الصحي لدى أفراد المجتمع، بالتعاون مع مستشفى السلام الدولي.

استعراض عن الحكاية الفلسطينية

18 مايو: استضافت الشركة في مول العاصمة عرضاً استعراضياً يسلط الضوء على الحكاية الفلسطينية من خلال عمل فني هادف، بالتعاون مع شركة لويك.

التعريف بقانون المرور الجديد

3 يونيو: استضافت الشركة في مول العاصمة حملة توعوية تهدف إلى التعريف بقانون المرور الجديد وطرق تعزيز السلامة المرورية، بالتعاون مع بنك وربة ووزارة الداخلية.

فعالية للطلبة المغتربين

23 يونيو: استضافت الشركة في مول العاصمة فعاليات إضافية لتقديم استشارات تعليمية للطلبة الراغبين بالدراسة خارج دولة الكويت، بالتعاون مع شركة مغترب لخدمات استشارات التعليم.

برنامج الأندية العلمية لخدمة المجتمع

3 يوليو: استضافت الشركة في مول العاصمة ورشاً تدريبية مجانية والتي تهدف إلى تنمية مهارات الطلبة في مجالات الابتكار والعلوم، بالتعاون مع مركز صباح الأحمد للموهبة والإبداع.

فعالية قلب العاصمة

14 يوليو: شاركت الشركة في مول العاصمة في فعالية مجتمعية دعماً للأنشطة المجتمعية والرياضية والصحية في المنطقة، بالتعاون مع محافظة العاصمة.

التوعية بترشيد الكهرباء والماء

20 يوليو: استضافت الشركة في مول العاصمة فعالية توعوية عن ترشيد استهلاك الكهرباء والماء وتعزيز الوعي البيئي، بالتعاون مع وزارة الكهرباء والماء والطاقة المتجددة.

معرض التصوير الفوتوغرافي

4 أغسطس: استضافت الشركة في مول العاصمة معرضاً للتصوير الفوتوغرافي يبرز إبداعات المصورين الكويتيين، بالتعاون مع الجمعية الكويتية لفنون التصوير.

حملة الصحة بالدواء الموزون

17 أغسطس: ساهمت الشركة في حملة بهدف رفع مستوى الوعي الصحي لدى كبار السن في مول العاصمة، بالتعاون مع وزارة الصحة.

حملة كوني قوية

10 أكتوبر: استضافت الشركة في مول العاصمة ماراثون شهر الورد (Assima Track)، دعماً للتوعية الصحية وتعزيز النشاط البدني المجتمعي، بالتعاون مع وزارة الشؤون الاجتماعية.

حملة سرطان الثدي

11 أكتوبر: استضافت الشركة في مركز الياحة حملة توعوية للاكتشاف المبكر لسرطان الثدي، بالتعاون مع مستشفى عالية.

فعالية اليوم العالمي للصحة النفسية

12 أكتوبر: استضافت الشركة في مول العاصمة فعالية بمناسبة اليوم العالمي للصحة النفسية، تهدف إلى تعزيز الوعي بالصحة النفسية، بالتعاون مع جمعية علم النفس الكويتية.

حملة سرطان الثدي

14 أكتوبر: استضافت الشركة في مول العاصمة حملة توعوية حول طرق الاكتشاف المبكر لسرطان الثدي، بالتعاون مع مستشفى عالية.

فعالية التوعية بالصحة البيئية

21 أكتوبر: استضافت الشركة في مول العاصمة فعالية توعوية بهدف التوعية بالصحة البيئية، بالتعاون مع وزارة الصحة.

اليوم العالمي لسرطان الثدي

28 أكتوبر: استضافت الشركة في مول العاصمة حملة توعوية بمناسبة اليوم العالمي لسرطان الثدي، بالتعاون مع الجمعية الكويتية للمختبرات الطبية.

فعالية Walk of wellness

28 أكتوبر: بهدف تعزيز نمط الحياة الصحية استضافت الشركة حملة توعوية بعنوان Walk of Wellness في مول العاصمة، بالتعاون مع مستشفى السلام الدولي.

فعالية خطوات صحية

4 نوفمبر: في إطار دعم المبادرات الصحية، شاركت الشركة في مول العاصمة في فعالية توعوية للتعريف بأهمية النشاط البدني وتعزيز الوعي الصحي، بالتعاون مع وزارة الصحة.



حملة التوعية بسرطان البروستات

16 نوفمبر: استضافت الشركة في مول العاصمة ركن توعوي لرفع الوعي بسرطان البروستات، بالتعاون مع شركة مسالك لإدارة المراكز الطبية التخصصية.

فعالية عن التغذية الصحية لذوي الاحتياجات

2 ديسمبر: في إطار دعم المبادرات الصحية، استضافت الشركة في مول العاصمة فعالية توعوية عن أساسيات التغذية الصحية لذوي الاحتياجات الخاصة، بالتعاون مع وزارة الصحة.

اليوم العالمي للإيدز

6 ديسمبر: في إطار دعم المبادرات الصحية، استضافت الشركة في مول العاصمة حملة توعوية بمناسبة اليوم العالمي لمرض الإيدز لتعزيز الوعي المجتمعي، بالتعاون مع وزارة الصحة.

يوم الإحصاء الخليجي

24 ديسمبر: استضافت الشركة في مول العاصمة موقعاً لإقامة فعالية الاحتفال بيوم الإحصاء الخليجي، بالتعاون مع الإدارة المركزية للإحصاء.

تقرير أنظمة الرقابة الداخلية

خطاب الرأي

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. (عامة)
دولة الكويت

تحية طيبة وبعد،،،

تقرير عن أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. (عامة) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

بناءً على تكليفكم لنا بتاريخ 16 ديسمبر 2025، فقد قمنا بفحص أنظمة الرقابة الداخلية لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة") التي كانت موجودة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. وقد شمل الفحص الأمور التالية:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| ▪ الحوكمة | ▪ تقنية المعلومات |
| ▪ إدارة العقود والمرافق | ▪ المطابقة والالتزام الرقابي |
| ▪ التطوير العقاري | ▪ وحدة علاقات المستثمرين |
| ▪ الإنشاءات | ▪ إدارة المخاطر |
| ▪ الاستثمار | ▪ التدقيق الداخلي |
| ▪ الشؤون المالية والمحاسبية | ▪ الشؤون القانونية |
| ▪ الموارد البشرية والشؤون الإدارية | |

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمتطلبات المادة 6-9 من الكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات من اللائحة التنفيذية الصادرة من قبل هيئة أسواق المال ("الهيئة").

بصفتكم أعضاء مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. (عامة)، فإنكم مسؤولون عن وضع أنظمة رقابة داخلية مناسبة لشركتكم والمحافظة عليها، مع الأخذ بالاعتبار المنافع المتوقعة والتكاليف المتعلقة بوضع تلك الأنظمة. والهدف من ذلك هو توفير تأكيد معقول وليس قاطع، بأن الموجودات محمية ضد أية خسائر ناتجة عن أي استخدام أو تصرف غير مصرح به، وأن المخاطر المتعلقة بالشركة يتم مراقبتها وتقييمها بشكل مناسب، وأن المعاملات يتم تنفيذها طبقاً للصلاحيات المقررة ويتم تسجيلها بشكل مناسب وذلك لتمكينكم من القيام بأعمالكم بحيطه وحذر.

نظراً للقيود الكامنة في أي نظام رقابة داخلي إلا أن الأخطاء والممارسات الخاطئة قد تحدث ولا يتم اكتشافها أو تتبعها. إضافة إلى ذلك، فإن إعداد أي تقييم للأنظمة للفترات المستقبلية معرض لخطر عدم كفاية معلومات الإدارة وإجراءات الرقابة بسبب التغييرات في الظروف أو ضعف درجة الالتزام بتلك الإجراءات.

برأينا، وبالنظر إلى طبيعة وحجم عمليات الشركة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، فإن أنظمة الرقابة الداخلية التي قمنا بفحصها تم وضعها والمحافظة عليها وفقاً لنطاق الفحص الوارد أعلاه، باستثناء الأمور المبينة في الأجزاء المعنية من هذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،،،


بشبه حسن الأحمد
سجل مراقبي الحسابات رقم 265 - أ الكويت
السور محاسبون قانونيون
عضو مستقل في جي جي أي - سويسرا

السور محاسبون قانونيون

INDEPENDENT MEMBER

دولة الكويت
20 يناير 2026

تقرير لجنة التدقيق

تقرير لجنة التدقيق عن السنة

المنتهية في 31 ديسمبر 2025

مقدمة:

يتولى مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية مهام إنشاء ومتابعة أنظمة الرقابة والتدقيق والمراجعة داخل الشركة، بحيث لا تقتصر مسؤولية مجلس الإدارة على اعتماد النماذج والسياسات والإجراءات الخاصة بالتدقيق فقط بل تتجاوز إلى أن تمثل أنظمة الرقابة سلوكاً عاماً داخل الشركة يقوم عليه أفرادها في مختلف الإدارات.

أنظمة الرقابة الداخلية:

وقد اعتمد مجلس الإدارة السياسات والإجراءات العامة لأنظمة التدقيق الداخلي التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها، وتحدد استراتيجيات العمل الرقابي للشركة والمسؤوليات والواجبات والمهام لموظفي الشركة، وتقوم لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على متابعة تنفيذ تلك السياسات والإجراءات، حيث عقدت اللجنة وبشكل منتظم اجتماعاتها الدورية لإدارة وقياس فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية، وكذلك تمت مناقشة الملاحظات والتقارير المرفوعة إلى اللجنة وفق مسار رفع التقارير في مستويات إدارات الشركة المختلفة، وذلك من أجل تحقيق الرقابة المزدوجة.

كذلك عقدت اللجنة اجتماعات دورية مع المدقق الداخلي حيث ناقشت فيه التقارير المتعلقة بمجموعات الشركة المختلفة، كما تم في تلك الاجتماعات مناقشة جميع الملاحظات الرقابية الصادرة عن المدقق الداخلي، ومراجعة ملاحظات السنوات السابقة ومدى الاستجابة مع تلك الملاحظات، وذلك للتعرف على أوجه المخاطر والعقبات التي قد تتعرض لها الشركة ودرجة أهميتها ومحاولة تفادي تلك المخاطر، وكذلك التأكد من أن وظائف الرقابة لمختلف مجموعات الشركة موضوعة بشكل صحيح، بالإضافة إلى توافر الكفاءات البشرية والأدوات الرقابية اللازمة والملائمة لتحقيق رقابة داخلية فعالة.

كما تقوم لجنة التدقيق باستعراض الخطة المقترحة لأعمال التدقيق داخل الشركة، وذلك من أجل الحفاظ على دورية انعقاد اللجنة وفق جدول أعمال ومواعيد محددة مسبقاً، حيث تمارس اللجنة صلاحياتها في استعراض والموافقة على خطة المراجعة السنوية وعلى جميع التغييرات الرئيسية على سياسات وإجراءات أنظمة الرقابة الداخلية.

صحة البيانات والتقارير المالية:

وتؤدي لجنة التدقيق دورها في المراجعة والإشراف على تقارير المدققين الخارجيين بشأن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية للشركة وذلك قبل عرضها على مجلس الإدارة - والاجتماع بالمدققين بشكل دوري - وذلك من أجل التأكد من سلامة البيانات المالية للشركة، واستقلالية ونزاهة المدقق الخارجي والذي يظل رأيه مستقلاً ويكون مرفقاً ضمن محتويات التقرير السنوي للشركة.

الالتزامات الرقابية:

وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال اتخذت اللجنة الخطوات الضرورية لتنفيذ متطلبات حوكمة الشركات، وشملت تحديث إجراءات التدقيق القائمة وإعداد سجلات خاصة بتسجيل محاضر اللجنة وقراراتها وجدول أعمالها، كذلك تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) ويتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي.

كما أتمت الشركة خلال العام 2025 الالتزام الصادر عن هيئة أسواق المال على الشركات المدرجة بإجراء تقييم مستقل لأداء التدقيق الداخلي، حيث وافق مجلس الإدارة ولجنة التدقيق على تكليف مكتب تدقيق مستقل للقيام بمراجعة وتقييم أداء المدقق الداخلي لشركة الصالحية العقارية عن السنوات الثلاث الماضية (2022 : 2024). وقد اطّلع السادة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة التدقيق على هذا التقرير ومناقشة النتائج الواردة فيه، والتي خلصت إلى أن أداء إدارة التدقيق الداخلي لدى الشركة متوافق مع الممارسات المهنية الدولية للتدقيق الداخلي وكذا المتطلبات الواردة في لوائح هيئة أسواق المال.

ومن جهة التقارير المالية للشركة فإن كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يلتزم بتقديم تعهدات كتابية واضحة بصحة ونزاهة البيانات المالية السنوية والتقارير المالية ذات الصلة بنشاط الشركة، وأنها تشمل كافة الجوانب المالية للشركة ونتائجها التشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.

وفي النهاية ترى لجنة التدقيق أن أعمال المتابعة والإشراف التي قامت بها، وإجراءات المراجعة على تقارير المدققين وعلى أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة، تشير إلى أن شركة الصالحية العقارية تتمتع ببيئة رقابية ملائمة لأنشطتها، ولا تقف عائقاً في تحقيق أهدافها وأن الشركة تمارس تقدماً في فعالية نظام الرصد والامتثال للقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية.

دولة الكويت
بتاريخ: 2026/02/09

لجنة التدقيق وإدارة المخاطر
شركة الصالحية العقارية

تقرير مجلس الإدارة

44

55

الاستثمارات المحلية

الاستثمارات الخارجية



الاستثمارات المحلية:

الصالحيّة

مجمع الصالحيّة التجاري

يمتد تاريخ مجمع الصالحيّة التجاري لأكثر من ثمانية وأربعين عاماً، ويعد أولى مشاريع شركة الصالحيّة العقارية منذ تأسيسها، وأول مجمع تجاري متعدد ومتخصص في تجارة التجزئة في دولة الكويت. وقد رسّخ المجمع مكانته كأيقونة للمجمعات التجارية الراقية في الكويت ومنطقة الخليج العربي، ليصبح على مر السنين معلماً حضارياً بارزاً ووجهة مفضلة للزوار، مجسداً الصورة العمرانية المتطورة للبلاد. وبفضل تصميمه الراقي وجودة تنفيذه العالية، حافظ المجمع على مكانته المرموقة بين أفخم المجمعات التجارية حتى يومنا هذا.

يتكون المجمع من ثلاثة طوابق رئيسية تشمل الدور الأرضي، الميزانين الأول، والميزانين الثاني، وتضم هذه الطوابق مجموعة مختارة من المحلات التجارية التابعة لأشهر العلامات التجارية العالمية، إلى جانب عدد من المطاعم والمقاهي الراقية. كما تعلو هذه المساحات خمسة طوابق مخصصة للمكاتب التجارية تمتد على مساحة إجمالية تبلغ 25,500 متر مربع، وتشغلها نخبة من كبرى الشركات العالمية والمحلية، بالإضافة إلى مكاتب حمامة مرموقة.

ومنذ افتتاحه في عام 1978، وأصل مجمع الصالحية التجاري الحفاظ على مكانته الرائدة من خلال برامج تطوير وتحديث مستمرة، مما مكنه من تحقيق معدلات إشغال كاملة لعدة سنوات متتالية. وينظر إلى المجمع اليوم كأحد أفخم وأهم الوجهات التجارية في دولة الكويت. ويحيط بالمجمع ثلاثة مرافق رئيسية مملوكة للشركة، تشمل الصالحية بلازا، برج السحاب، وفندق جي دبليو ماريوت، بما يعزز تكامل المشروع وتنوع استخداماته.

وفي إطار تعزيز تجربة التسوق الراقية، قامت الشركة بتنفيذ أعمال توسعة بربط الدور الأرضي والميزانين الأول بمستويي الأرضي والميزانين في مبنى فندق جي دبليو ماريوت المجاور، إضافة إلى إنشاء مدخل جديد من شارع عبد العزيز الصقر لتسهيل الوصول من الدائري الأول، مما أسهم في توفير تجربة متكاملة تجمع بين التسوق الفاخر وخيارات المطاعم الراقية.





الصالحية بلازا

يمتاز الصالحية بلازا بموقعه الاستراتيجي عند المدخل الرئيسي لمجمع الصالحية، حيث أنشئ فوق مواقف السيارات ليشكل مساحة نابضة بالحياة تضم مجموعة من أحدث المقاهي والمطاعم العالمية الراقية. كما يحتوي البلازا على ساحة واسعة محاطة بمساحات خضراء منسقة بالزهور، مما يجعله موقعاً مثالياً لاستضافة وتنظيم مختلف الفعاليات والأنشطة.

وفي إطار التطوير المستمر، تم تحديث مرافق البلازا مؤخراً عبر اعتماد نظام المواقف الذكية، مما يسهل عملية الدخول والخروج ويوفر تجربة أكثر سلاسة للزوار، كما تم تزويد المواقف بخدمة شحن السيارات الكهربائية، إلى جانب خيارات الدفع الحديثة مثل الهواتف الذكية والساعات الإلكترونية، فضلاً عن خدمة صف السيارات، منذ إنشائه عام 2005، رسخ الصالحية بلازا مكانته كوجهة مفضلة للزوار الباحثين عن تجربة راقية تجمع بين الترفيه والاسترخاء.

برج السحاب

يتمتع برج السحاب بموقع مميز وإطلالة بانورامية على مدينة الكويت، ما يجعله أحد أبرز المعالم التجارية في البلاد. يتكون البرج من عشرين طابقاً مخصصة للمكاتب التجارية، تمتد على مساحة 10,749 متر مربع، ويضم منذ افتتاحه عام 1997 نخبة من الشركات العالمية والمحلية. ويرتبط البرج مباشرة بمجمع الصالحية التجاري عبر جسر في طابق الميزانين، بما يعزز تكامل المرافق وسهولة الوصول.

كما يضم البرج مساحات تجارية راقية في طوابق السرداب والأرضي والميزانين، والتي تحتضن عدداً من أفخم العلامات التجارية العالمية. ويفضل الخدمات المتكاملة التي تقدمها شركة الصالحية العقارية، حقق البرج معدل إشغال بلغ 95% مؤكداً مكانته كوجهة أعمال متميزة في قلب مدينة الكويت.





فندق جي دبليو ماريوت

يقع فندق جي دبليو ماريوت في قلب المنطقة التجارية والمالية لمدينة الكويت، على بعد 15 دقيقة فقط من مطار الكويت الدولي، ويعد الفندق أحد أبرز معالم الضيافة التي تعكس هوية المدينة، كما يتميز بقربه من مراكز التسوق الراقية والمعالم البارزة مثل مركز الشيخ جابر الأحمد الثقافي وحديقة الشهيد. ويسهم المدخل المباشر للفندق إلى مجمع الصالحية في تعزيز تجربة تسوق وإقامة متكاملة للزلاء.

وضمن خطط شركة الصالحية العقارية للارتقاء بتجربة الإقامة، تم تطوير مبنى الفندق بالكامل وإعادة افتتاحه في نوفمبر 2025، ليواكب متطلبات المنافسة العصرية والمستقبلية. ويجسد هذا التطوير مفهوم الدمج بين تجارة التجزئة والضيافة، حيث يتوزع المبنى إلى جزء تجاري (الدور الأرضي والميزانين)، وجزء مكثبي (الدور الثاني إلى الرابع)، وجزء فندقي (الدور الخامس إلى السادس عشر)، ويضم 188 غرفة وجناحاً، ومطاعم JW و Terrace Grill و Griffin Lounge و Market، وقاعة اجتماعات، ونادياً صحياً متكاملاً، إضافة إلى تجديد شامل لقاعة الثريا بسعة تصل إلى 450 شخصاً.



مشروع توسعة الصالحية

قامت شركة الصالحية العقارية نهاية عام 2024 بالاستحواذ على قسائم أنوار الصباح (مشروع توسعة مجمع الصالحية) المتميزة بموقعها الاستراتيجي في مدخل العاصمة والواقعة في شارع فهد السالم في منطقة القبلة في مدينة الكويت، وهي عبارة عن أربعة قسائم تجارية تتمتع بمرونة تطويرية كبيرة حيث تحدها الشوارع من ثلاث جهات وهم شارع فهد السالم وشارع عبدالعزيز الصقر وشارع محمد ثيان الغانم، ويقع ملاصقا لها مجمع الصالحية التجاري وفندق جي دبليو ماريوت.

وقد أتمت الشركة بيع القسيمة رقم (3) من مشروع توسعة مجمع الصالحية والبالغ مساحتها 1,436.5 متر مربع، كذلك فإن القسيمة رقم (2) من المشروع والبالغ مساحتها 1,680 متر مربع قيد إتمام إجراءات البيع ونقل ملكيتها قبل منتصف العام 2026، حيث تسعى الشركة بذلك إلى تخفيض المديونيات القائمة، مع تحقيق ربح يتم تسجيله عند إتمام إجراءات نقل الملكية.

وتشكل القسيمتين المتبقيتين المساحة الأكبر من مجمل الأربعة قسائم البالغ مساحتها 9,284 متر مربع، حيث تم إسناد أعمال التطوير والتنفيذ لمشروع توسعة مجمع الصالحية إلى كبرى المكاتب الاستشارية العالمية المتخصصة، وفق تصور استراتيجي يقوم على تطوير المشروع كوحدة واحدة تشكل توسعة لمجمع الصالحية التجاري برؤية حضارية متكاملة تتلائم مع متطلبات السوق (تجاري، مكتبي، ترفيهي، خدمي، ساحات مفتوحة ونقاط تجمع خضراء) على مساحات تقارب 25,000 متر مربع، يندر وجودها داخل مدينة الكويت.

المكاتب العالمية المشاركة:

Perkins Eastman | المصمم المعماري لكامل المشروع.

Cracknell | المطور الحضري والعقاري.

Pace | المكتب العربي للاستشارات الهندسية (المكتب المحلي).

DPD | المصمم الداخلي.

وقد تم وضع جدول زمني محدد لإنجاز مراحل التصميم والبدء بأعمال الإنشاء، وتم الانتهاء من مرحلة التصميم الأولى، مع التركيز على كامل مكونات المشروع، على أن يتم استكمال التصميم التفصيلية للقسيمة المكتملة لمجمع الصالحية التجاري، والتي تشمل مساحات تجارية للتجزئة والمطاعم والترفيه في الأدوار الأرضي والميزانين الأول والثاني والدور الأول بمساحة تقارب 18,000 م²، إضافة إلى مساحات مكتبية بعدد 21 طابقا بمساحة تأجيرية تقارب 23,000 م²، إلى جانب شقق سكنية.

الراية

مركز الراية التجاري

يُعد مشروع الراية أحد أبرز مشاريع شركة الصالحية العقارية، حيث شكل منذ افتتاحه عام 2003 وجهة رئيسية تستقطب الزوار والشركات المحلية والدولية، بفضل تصميمه العصري ومرافقه المتكاملة. ويجمع المشروع بين الفخامة والمساحات العملية، ليخدم شريحة واسعة من الزوار، إلى جانب توفير بيئة أعمال متكاملة للمؤسسات والشركات.

يضم المشروع مركز الراية التجاري، الذي يتكون من ثلاثة طوابق تشمل مجموعة متنوعة من المحلات التجارية الراقية، إضافة إلى نخبة من المطاعم والمقاهي الفاخرة التي تقدم تجربة ضيافة متميزة في أجواء أنيقة. ويُعد المركز وجهة متكاملة تجمع بين التسوق والترفيه، مما يعزز مكانته كإحدى الوجهات التجارية الرائدة في دولة الكويت.

كما يضم المشروع سبعة طوابق مخصصة للمكاتب التجارية، بمساحة تبلغ 850 م² لكل طابق، وتوفر هذه المساحات بيئة عمل متطورة تلبي متطلبات كبرى الشركات المحلية والدولية، مدعومة بخدمات ومرافق حديثة تعكس التزام شركة الصالحية العقارية بتقديم أعلى معايير الجودة في التطوير العقاري.





الراية بلازا

تقع منطقة الراية بلازا الخارجية بمحاذاة مركز الراية التجاري، وتمتد على مساحة تبلغ 3,000م²، وتتميز بتصميم عصري يمنح المكان طابعاً فريداً. وقد تم تزويد البلازا بمظلات أنيقة وإضاءات مبتكرة تهيئ أجواء مثالية لاستضافة مختلف الفعاليات والأنشطة الترفيهية والاجتماعية. ولتوفير أعلى مستويات الراحة للزوار، يضم مركز الراية التجاري مبنى مواقف سيارات متكامل يتسع لـ 1,400 سيارة، تم تصميمه وفق أعلى المعايير العالمية لضمان سهولة الحركة والتنقل. ويرتبط مبنى المواقف بالمركز عبر جسور معلقة توفر إطلالات مميزة على الراية بلازا، وتساهم في تنظيم حركة الدخول والخروج بانسيابية تامة. كما يتميز المشروع بارتباطه المباشر بفندق كورت يارد ماريوت من خلال ممر مصمم بعناية، مما يعزز تكامل المرافق ويوفر للزوار تجربة متكاملة تجمع بين التسوق، الإقامة الفندقية، والترفيه.

برج الراية

يشكل برج الراية أحد المكونات الرئيسية لمشروع الراية المتكامل، وقد تم تطويره بتصميم عصري وتشطيبات عالية الجودة على مساحة أرض تبلغ 1,265.5 متر مربع. ويُعد البرج من أطول الأبراج الحديثة في دولة الكويت بارتفاع يصل إلى 300 متر، ويتألف من 57 طابقاً مخصصة للأعمال المكتبية. يوفر البرج مساحات مكتبية مفتوحة وخالية من الأعمدة تتراوح مساحاتها بين 150 متر مربع و 740 متر مربع، وتشغلها كبرى الشركات المحلية والعالمية. كما يضم البرج 16 مصعداً موزعة على ثلاث مداخل، يخدم كل منها مجموعة محددة من الطوابق لضمان سرعة وسهولة الوصول. ويتميز البرج بتوفير أفضل التسهيلات للمستأجرين، بما في ذلك أنظمة تكنولوجيا المعلومات الحديثة، ونظام أمني وخدمات صيانة على مدار الساعة، إضافة إلى مواقف سيارات ذكية، وخدمة شحن السيارات الكهربائية، وخيارات الدفع باستخدام البطاقات المصرفية وتطبيقات الهواتف والساعات الإلكترونية. وقد حافظ النشاط التأجيري للمكاتب في برج الراية على مستوياته خلال عام 2025، في إطار حرص شركة الصالحية العقارية على استقرار الإيرادات التشغيلية وتحقيق أفضل النتائج المالية عبر محفظتها العقارية.

فندق كورت يارد - ماريوت

يتمتع فندق كورت يارد ماريوت بمستوى عالٍ من الخدمات الفندقية، إلى جانب إطلالاته البانورامية المميزة على مدينة الكويت وأبراج الكويت. ويقع الفندق على بُعد 18 كيلومتراً من مطار الكويت الدولي وبالقرب من وسط المدينة، مما يجعله خياراً مثالياً لرجال الأعمال والزوار على حد سواء. ويضم الفندق ست قاعات اجتماعات مجهزة وفق أعلى المعايير، إضافة إلى مركز متكامل لدعم الأعمال، مما يؤهله لاستضافة الاجتماعات والفعاليات الرسمية بكفاءة عالية. كما يوفر مرافق ترفيهية متكاملة تشمل نادياً صحياً، ومسبحاً، ومنطقة ساونا، ليقدم تجربة إقامة تجمع بين الراحة والعملية بأعلى مستويات الجودة.



قاعة الراية

تقع قاعة الراية بجوار فندق كورت يارد ماريوت ومركز الراية التجاري، وتُعدّ واحدة من أبرز وجهات إقامة حفلات الزفاف والفعاليات الاجتماعية في دولة الكويت. كما تمثل القاعة موقعاً مثالياً لعقد المؤتمرات والمعارض والاجتماعات، لما تقدمه من خدمات عالية المستوى.

تمتد القاعة على مساحة تبلغ 1,482 متر مربع، وتدار تحت إشراف فريق متخصص يمتلك خبرة واسعة في تنظيم وإدارة الفعاليات، مع الاعتماد على أحدث التقنيات لتقديم تجربة راقية تلبي تطلعات مختلف المناسبات،

مشروع العاصمة

أحد أبرز المشاريع العقارية في قلب مدينة الكويت، لما يتمتع به مشروع العاصمة متعدد الاستخدامات من موقع محوري عند تقاطع رئيسي يشكل أحد أهم المحاور الحيوية في المدينة. وقد جاء تطوير المشروع ضمن رؤية عقارية حديثة تستلهم الهوية العمرانية لدولة الكويت، وتستجيب لمتطلبات السوق الراهنة وتوجهاته المستقبلية. وقد تم تنفيذ المشروع بالاعتماد على أحدث التقنيات المتقدمة التي تساهم في رفع كفاءة الطاقة وتعزيز مفاهيم الاستدامة، ليشكل نموذجاً متقدماً للاستثمار العقاري المتكامل.

ويُصنّف مشروع العاصمة كأكبر مشروع من نوعه ينفذه القطاع الخاص في وسط مدينة الكويت، حيث يمتد على مساحة أرض تبلغ نحو 40,000 متر مربع، ويحيط به أربعة شوارع رئيسية من مختلف الاتجاهات، من بينها شارع الشهداء وشارع خالد بن الوليد. وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء في المشروع نحو 380,000 متر مربع، ما يعزز مكانته كوجهة عمرانية متكاملة ذات قيمة استراتيجية عالية.



مول العاصمة

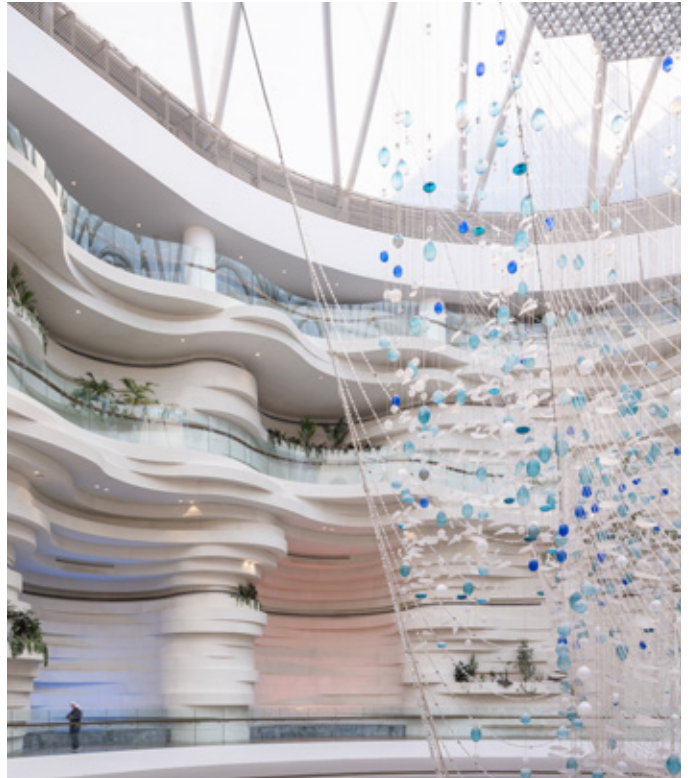
رَسَّخَ مول العاصمة مكانته كوجهة متكاملة للتسوق والترفيه في قلب العاصمة، حيث يوفر تحت سقف واحد مجموعة واسعة من العلامات التجارية العالمية والمحلية، إلى جانب محلات الإكسسوارات والمجوهرات، والمراكز الترفيهية، ودور السينما، والمطاعم والمقاهي التي تلبي مختلف الأذواق. كما يضم المول أحدث فروع سلسلة متاجر مونوبري الفرنسية، وهو الأول من نوعه في دولة الكويت، بالإضافة إلى محلات الإلكترونيات ومستلزمات الهواتف.

ويقام المول على مساحة تقارب 20,000 متر مربع، ويتكون من أربعة سراديب، وطابق أرضي، وستة أدوار لخصصة للتجزئة والترفيه، فيما تبلغ المساحة التأجيرية نحو 71,500 متر مربع.

ثريا لآلئ العاصمة

تُعد ثريا (لآلئ العاصمة) إحدى أبرز المعالم المميزة داخل مول العاصمة، حيث تتوسط المول بتصميمها الفريد وضخامتها اللافتة. وقد دخلت الثريا موسوعة غينيس للأرقام القياسية كأكبر ثريا في العالم من حيث الحجم، لتصبح رمزا معماريا يعكس الإبداع والدقة في التنفيذ.

وتجسد الثريا رمزية عميقة مستوحاة من تاريخ أهل الكويت في رحلات الغوص والتجارة والبحث عن اللؤلؤ، وتعبّر عن قيم الفخر والانتماء للوطن.





برج العاصمة للمكاتب

يُمثل برج العاصمة للمكاتب إضافة نوعية إلى المشهد العمراني الحديث في دولة الكويت، حيث تم بدء التشغيل الفعلي للبرج خلال عام 2024 ضمن منظومة مشروع العاصمة المتكامل، ويصل ارتفاع البرج إلى 285 متراً، ليُصنّف ضمن قائمة أطول الأبراج المكتبية في البلاد.

يتألف البرج من طابق أرضي و 54 طابقاً علوياً، خصص منها 46 طابقاً للمكاتب التجارية، وقد أُقيم على مساحة أرض تبلغ 1,746 متر مربع، مع مساحة تأجيرية تقارب 59,700 متر مربع، وقد بلغت نسبة التأجير في البرج بنهاية العام نحو 50% من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير.

وتتميز الطوابق بتوفير مساحات مكتبية مفتوحة ومرنة، حيث تتراوح مساحة الطابق الواحد بين 1,200 و 1,400 متر مربع، مع إمكانية إعادة تقسيم المساحات لتصل إلى حد أدنى يبلغ 250 متر مربع، بما يلبي احتياجات مختلف الشركات.

ويشتمل البرج على 18 مصعداً موزعة عبر ثلاث مداخل مستقلة، بما يضمن انسيابية الحركة وسرعة الوصول. كما تم تزويده بأنظمة متقدمة لتكنولوجيا المعلومات، ونظام أمني متكامل وخدمات صيانة تعمل على مدار الساعة، إلى جانب مبانٍ متعددة الأدوار لمواقف السيارات مزودة بأنظمة مواقف ذكية، دعماً لكفاءة التشغيل وراحة المستخدمين.



فندق ماريوت للشقق الفندقية

في شهر أبريل من عام 2023، تم افتتاح فندق ماريوت للشقق الفندقية (Marriott Executive Apartments MEA -) بارتفاع 11 طابقاً تعلق الجزء التجاري من مشروع العاصمة ويُخصص الفندق للإقامة الطويلة ورحلات العمل والعطلات، ويوفر مستوى عالياً من الخدمات الفندقية.

ويضم الفندق 164 وحدة سكنية فاخرة مجهزة بالكامل بنظام الشقق الفندقية، إضافة إلى خدمات المطاعم، وقاعة اجتماعات، ونادٍ صحي متكامل، بما يوفر تجربة إقامة متكاملة تلبي احتياجات النزلاء.

شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه

شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.ع.، وهي شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية، تملك رخصة حصرية من ناشونال جيوغرافيك عالم الاستكشاف لتطوير وإدارة وتشغيل مركز ترفيهي عائلي في الكويت. يقدم المركز لزواره تجارب تفاعلية تحاكي عالمنا المتنوع من أعماق المحيط إلى الفضاء.

ويركز على تحفيز الأطفال الذين تتراوح أعمارهم بين 4 - 14 عاماً مع عائلاتهم للتعرف على العالم من خلال أنشطة ترفيهية مبهرة، تتضمن ألعاباً مبتكرة تحاكي الواقع الافتراضي وتقنيات الأبعاد الثلاثية التي تحفز استكشاف النظم البيئية المختلفة مثل الغابات، الصحاري، المناطق القطبية، المحيطات العميقة والفضاء الخارجي، بالإضافة إلى تجارب تفاعلية مع الكائنات الحية، كل ذلك بهدف تعزيز اكتساب المعرفة من خلال اللعب.

تم إطلاق مركز ناشونال جيوغرافيك عالم الاستكشاف في عام 2022، ويمتد على مساحة تزيد عن 5,000 م²، وقد حقق المركز انطباعاً ملحوظاً لدى زواره من الأطفال والعائلات والرحلات المدرسية والحفلات الخاصة بالإضافة إلى برامج النوادي الصيفية والشتوية.

وفي إطار المسؤولية الاجتماعية، يتعاون المركز أيضاً مع شركات ومؤسسات عالمية ومحلية لتقديم خدمات حصرية للعملاء.

الاستثمارات الخارجية

شركة الصالحية للاستثمارات العالمية

Salhia International Investments Ltd Company

Beorma Quarter, Birmingham

تُعد مدينة برمنغهام من أبرز مدن المملكة المتحدة في مجالات الابتكار والنمو المستدام والاستثمار الداخلي، وتعتبر المركز الاجتماعي والثقافي والمالي والتجاري لمنطقة ميدلاندز، كما برزت كواحدة من أكثر مراكز التكنولوجيا ديناميكية خارج لندن.

يقع مشروع بيورما كوارتر المملوك لشركة الصالحية انفستمت (برمنجهام) ليمتد (SIBL) (شركة تابعة ومملوكة بنسبة 100%) بجوار مركز بولرينغ للتسوق، أحد أكبر مراكز التسوق في المملكة المتحدة، ويستفيد من ترابط ممتاز مع محطات برمنغهام نيو ستريت ومور ستريت، والمحطة المستقبلية لقطار HS2، مما يوفر وصولاً مباشراً من وإلى لندن ومطار برمنغهام الدولي.

يتم حالياً تطوير المرحلة الثانية من مشروع بيورما كوارتر وتشمل على برج متعدد الاستخدامات بارتفاع 30 طابقاً ولا يزال قيد الإنشاء، ويوفر مساحات مكتبية متميزة بأكثر من 14,000 متر مربع، إضافة إلى عدد 125 وحدة سكنية بإطلالات بانورامية على المدينة.

في عام 2025، انتهت أعمال بناء الهيكل الإنشائي للبرج وبلوغه الارتفاع الكامل، وحدد انتقال المشروع من مرحلة الإنشاءات الكبرى إلى مرحلة التسليم، ومن المستهدف أن يتم تسليم مرحلة الهيكل والتجهيز الأساسي (Shell & Core) في أغسطس من عام 2026، ومن المقرر أن تبدأ أعمال التشطيب الداخلي للمكاتب من الفئة (CAT A) في الربع الثاني من عام 2026، بهدف إعداد هذه المساحات للتسويق ومعاينات المستأجرين.

وسيتم تحديد الجدول الزمني النهائي لاستكمال أعمال (CAT A) بناء على نتائج المفاوضات مع المستأجرين، بما يضمن مواعيد عملية التجهيز مع متطلبات المستأجرين وخطط الإشغال، وبذلك يصبح برج بيورما أحد أبرز الوجهات متعددة الاستخدامات في برمنغهام، مولداً دخلاً مستداماً وقيمة طويلة الأجل للشركة.





لولورث ديفلوبمنتس ليمتد

Lolworth Developments Ltd

شركة لولورث للتطوير العقاري في المملكة المتحدة والمملوكة لشركة الصالحية العقارية بنسبة 100٪، والتي تعمل على خيار تطوير أرض في مدينة كامبريدج، قد حصلت خلال عام 2025 على الموافقة على إدراج موقع (Slate Hall Farm)، الذي تبلغ مساحته الاجمالية ما يزيد عن مليون متر مربع، ضمن الخطة المحلية المبدئية لمنطقة كامبريدج الكبرى والصادرة عن مجلس مدينة كامبريدج.

الأرض عبارة عن خيار مملوك لشركة لولورث للتطوير العقاري تقع في الشمال الغربي من وسط مدينة كامبريدج، وتقدر مساحة المباني بـ 220 ألف متر مربع من المساحة الكلية للموقع، ويقوم التطوير على معالجة النقص الهيكلي في مساحات الاستخدام الصناعي واللوجيستي في المدينة، مع التزام واضح بمبادئ الاستدامة وتعزيز التنوع البيولوجي.

يعد هذا التخصيص نقطة تحول جوهريّة للمشروع من جهة تقليل المخاطر، كما يؤكد على المكانة الاستراتيجية للموقع، ويضع مساراً واضحاً نحو الحصول على الموافقات ورخص التطوير، حيث يتمتع المشروع بمقومات تنافسية تدعم فرصة تحقيق قيمة كبيرة لمساهمي الشركة.

البيانات المالية

60

61

تعهد مجلس إدارة الشركة

البيانات المالية المجمعة

تعهد مجلس الإدارة



التاريخ : 15 فبراير 2026

تعهد مجلس إدارة الشركة

يتعهد مجلس إدارة شركة الصالحية العقارية بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط شركة الصالحية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

التوقيع	
	<p>غازي فهد النفيسي رئيس مجلس الإدارة</p>



البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2025

62	تقرير مراقبي الحسابات إلى السادة المساهمين بيان الأرباح
66	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
67	بيان الدخل الشامل المجمع
68	بيان المركز المالي المجمع
69	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
70	بيان التدفقات النقدية المجمع
71	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



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

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

ص.ب. 74
برج الشايع - الطابق 16 و 17
شارع السور - المرقاب
الصفحة 13001 - دولة الكويت



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية 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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص 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 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.

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 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 التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم اتخاذها لمعالجة الأمور المبينة أدناه، توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

انخفاض قيمة العقارات

تتضمن العقارات المدرجة في بيان المركز المالي المجموع العقارات الاستثمارية وبعض الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات. باستثناء الأراضي التي يتم قياسها بالتكلفة، يتم قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترامم والانخفاض في القيمة، إن وجد، وتمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.



إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
انخفاض قيمة العقارات (تتمة)

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتستعين بمقيمين خارجيين لتأييد هذه التقييمات. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات السابقة. ونظرًا لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بنا، من بين أمور أخرى، تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المجموعة أخذًا في الاعتبار استقلالية وسمعة وكفاءات المقيمين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضًا بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمها المقيم الخارجي. وأجرينا تقييمًا لمدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة في إيضاح 10 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 للمجموعة لسنة 2025 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 المذكورة 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.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقًا 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 مناسبًا، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض 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.



إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

EY
نبني المستقبل
بثقة

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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.
- ◀ التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد 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 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 ملائمة 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 والمراجعة والإشراف على أعمال التدقيق والتي تم تنفيذها 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
نقدم أيضًا للمسؤولين عن الحوكمة بيانًا يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم 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 للفترة 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 حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضًا 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. وأنا 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 وفقًا 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 تأثيرًا ماديًا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات 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 ماديًا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بجزة عدنان الفليح

شفيق

شيخه عدنان الفليح
سجل مراقبي الحسابات رقم 289 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



15 فبراير 2026
الكويت



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
44,692,368	46,623,239	21	إيرادات التشغيل
(10,244,123)	(12,846,525)		تكاليف التشغيل
34,448,245	33,776,714		مجمّل الربح
1,612,578	-	9	حصة في نتائج شركة محاصة، بالصافي بعد الضريبة
(4,349,760)	(4,561,317)		مصروفات إدارية
(8,199,495)	(8,516,398)	10 و 11	استهلاك وإطفاء
(541,545)	(586,180)		مصروفات مبيعات وتسويق
169,790	104,858		إيرادات استثمار
331,106	(44,103)		(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
3,502,416	379,268	4	إيرادات أخرى
123,954	-	10	رد خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية
624,849	-	10	ربح من بيع عقار استثماري
(14,272,375)	(14,067,641)		تكاليف تمويل
13,449,763	6,485,201		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
(133,427)	(63,991)		الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(333,568)	(159,978)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(133,427)	(63,991)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(120,000)	-	18	الزكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
12,729,341	6,197,241		ربح السنة
12,622,295	6,111,150		الخاص بـ:
107,046	86,091		مساهمي الشركة الأم
12,729,341	6,197,241		الحصص غير المسيطرة
20.90 فلس	10.15 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

 بيان الدخل الشامل المجمع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024 دينار كويتي	2025 دينار كويتي	
12,729,341	6,197,241	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(2,004,815)	2,019,473	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(527,615)	93,081	بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة: التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(2,532,430)	2,112,554	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
10,196,911	8,309,795	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
10,304,475	8,074,440	الخاص بـ:
(107,564)	235,355	مساهمي الشركة الأم
10,196,911	8,309,795	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
7,835,016	8,300,733	6	الموجودات
138,421	184,053		أرصدة لدى البنوك ونقد مخزون
9,087,781	5,578,163	7	مدينون وموجودات أخرى
6,340,595	6,433,676	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
394,419	394,419	9	حصة في شركة محاصة
397,673,925	417,989,415	10	عقارات استثمارية
96,310,759	100,563,241	11	ممتلكات ومعدات
<u>517,780,916</u>	<u>539,443,700</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
9,462,382	4,973,447	6	المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية
36,958,960	37,324,584	12	دائنون ومطلوبات أخرى
10,002,800	3,175,480	13	تمويل تجاري
278,680,090	312,090,271	14	تمويل إسلامي
<u>335,104,232</u>	<u>357,563,782</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
59,354,144	62,321,851	15	رأس المال
35,055,163	35,055,163		علاوة إصدار أسهم
(7,565,144)	(8,067,102)	16	أسهم خزينة
6,133,441	6,133,441		احتياطي أسهم خزينة
30,280,511	30,280,511	17	احتياطي إجباري
20,489,290	20,489,290	17	احتياطي اختياري
53,061,374	47,600,214		أرباح مرحلة
(567,986)	(474,905)		احتياطي القيمة العادلة
(13,624,312)	(11,754,103)		احتياطي تحويل العملات الأجنبية
182,616,481	181,584,360		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
60,203	295,558		الحصص غير المسيطرة
<u>182,676,684</u>	<u>181,879,918</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>517,780,916</u>	<u>539,443,700</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

غازي فهد النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الصاحبية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025											
	إجمالي حقوق الملكية	المخصص غير المسيطر	إجمالي المصروفات الأجنبي	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	إجمالي المصروفات الأجنبية	
الرصيد كما في 1 يناير 2025	59,354,144	60,203	182,616,481	(13,624,312)	(567,986)	53,061,374	20,489,290	30,280,511	6,133,441	(7,565,144)	35,055,163	59,354,144
إيرادات شاملة أخرى	-	86,091	6,111,150	-	-	6,111,150	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	235,355	8,074,440	1,870,209	93,081	6,111,150	-	-	-	-	-	-
إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)	2,967,707	-	(501,958)	-	-	(2,967,707)	-	-	-	-	-	2,967,707
شراء أسهم خزينة	(501,958)	-	(8,604,603)	-	-	-	-	-	-	(501,958)	-	-
توزيعات أرباح (إيضاح 15)	-	-	(8,604,603)	-	-	(8,604,603)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2025	62,321,851	295,558	181,584,360	(11,754,103)	(474,905)	47,600,214	20,489,290	30,280,511	6,133,441	(8,067,102)	35,055,163	62,321,851
الرصيد كما في 1 يناير 2024	56,527,756	167,767	179,710,338	(11,834,107)	(40,371)	51,470,346	20,489,290	30,280,511	5,848,303	(8,086,553)	35,055,163	56,527,756
إيرادات شاملة أخرى	-	107,046	12,622,295	-	-	12,622,295	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	(2,532,430)	(2,317,820)	(1,790,205)	(527,615)	-	-	-	-	-	-	-
إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)	2,826,388	-	10,304,475	(1,790,205)	(527,615)	12,622,295	-	-	-	-	-	2,826,388
شراء أسهم خزينة	(1,192,632)	-	(1,192,632)	-	-	(2,826,388)	-	-	-	(1,192,632)	-	-
بيع أسهم خزينة	1,999,179	-	1,999,179	-	-	-	-	-	285,138	1,714,041	-	-
توزيعات أرباح (إيضاح 15)	-	-	(8,204,879)	-	-	(8,204,879)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024	59,354,144	60,203	182,616,481	(13,624,312)	(567,986)	53,061,374	20,489,290	30,280,511	6,133,441	(7,565,144)	35,055,163	59,354,144

إن الإيضاحات المرتبطة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2024	2025	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			أنشطة التشغيل
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
13,449,763	6,485,201		تعديلات لـ:
(1,612,578)	-	9	حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة
704,922	790,719		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,199,495	8,516,398		استهلاك وإطفاء
-	101,187		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	2,644		خسائر من بيع ممتلكات ومعدات
(169,790)	(104,858)		إيرادات استثمار
(331,106)	44,103		(خسائر) أرباح تحويل عملات أجنبية
-	(350,665)	4	إيرادات من رد مصروفات مستحقة
(3,355,667)	-	4	إيرادات من تسوية مع مقاول
(123,954)	-	10	رد خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية
(624,849)	-	10	ربح من بيع عقارات استثمارية
14,272,375	14,067,641		تكاليف تمويل
30,408,611	29,552,370		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
63,784	(45,632)		مخزون
(1,979,142)	3,408,431		مدينون وموجودات أخرى
(2,939,950)	(1,851,843)		دائنون ومطلوبات أخرى
25,553,303	31,063,326		النقد الناتج من العمليات
(270,412)	(475,478)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(168,909)	(133,427)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
(439,614)	(345,383)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(128,193)	(116,578)		الزكاة مدفوعة
(120,000)	(120,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
24,426,175	29,872,460		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(94,094,305)	(24,248,002)	10	إضافات إلى عقارات استثمارية
624,849	-	10	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(10,340,551)	(6,969,855)	11	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
-	-		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
3,846,523	-		صافي الحركة في مدفوعات مقدّما إلى مقاولين
14,000,000	-	7	دفعة مقدّما لحيازة عقار استثماري
148,007	104,858		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
10,114,000	-	9	توزيعات أرباح مستلمة من الحصة في شركة محاصة
(75,701,477)	(31,112,999)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
111,393,007	50,046,187		متحصلات من تمويلات تجارية وإسلامية
(33,761,721)	(23,652,361)		سداد تمويلات تجارية وإسلامية
(11,432,280)	(11,464,342)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,204,879)	(8,527,583)	15	توزيعات أرباح مدفوعة
(1,192,632)	(501,958)		شراء أسهم خزينة
1,999,179	-		متحصلات من بيع أسهم خزينة
58,800,674	5,899,943		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
7,525,372	4,659,404		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(1,042,152)	295,248		تعديل تحويل عملات أجنبية
(8,110,586)	(1,627,366)		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
(1,627,366)	3,327,286	6	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر
(3,355,667)	-	4	بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
3,355,667	-	12	إيرادات من تسوية مع مقاول
			محتجزات دائنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 15 فبراير 2026. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتألف المجموعة من شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة المدرجة في إيضاح 19.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها بتاريخ 16 سبتمبر 1974 ومدرجة في بورصة الكويت. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في مجمع الصالحية، شارع محمد ثنيان الغانم، ص.ب. 23413، الصفاة 13095، الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تأجير العقارات وتطوير العقارات التجارية وعمليات الفندقة في دولة الكويت والمملكة المتحدة. يتم استثمار الأموال الفائضة في محافظ عقارات وأوراق مالية بإدارة مدراء استثمار متخصصين.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي لديها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلّق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداولة) وأكثر من 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداولة) في إيضاح 22.

تقدم البيانات المالية المجمعة معلومات مقارنة فيما يتعلّق بالسنة السابقة. تم إعادة تصنيف وعرض بعض المعلومات المقارنة لتتوافق مع تصنيف السنة الحالية. تم إجراء إعادة التصنيف هذه لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2025.

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2025، إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صدر ولكن لم يسر بعد.

عدم قابلية العملات للتحويل - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21

بالنسبة لفترات البيانات المالية المجمعة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025، تحدد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 - (عدم قابلية العملات للتحويل) تأثيرات التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية كيفية تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عند عدم القابلية للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تُمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير عدم قابلية العملات للتحويل إلى عملة أخرى على الأداء والمركز المالي والتدفقات النقدية للمنشأة أو كيفية توقع حدوث هذا التأثير.

لم يكن للتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات الهامة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات عند سريانها.

تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

في 30 مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات). تتضمن التعديلات:

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية بداية من أو بعد 1 يناير 2026. يُسمح بالتطبيق المبكر، مع خيار التطبيق المبكر للتعديلات بشأن تصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. لا تعتزم المجموعة حالياً التطبيق المبكر للتعديلات.

المعيار الدولي للتقارير المالية 18 العرض والإفصاح في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 18 "العرض والإفصاح في البيانات المالية"، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية". يستحدث المعيار الدولي للتقارير المالية 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك القيم الإجمالية والإجمالية الفرعية المحددة. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في بيان الأرباح أو الخسائر ضمن واحدة من خمس فئات: التشغيل والاستثمار والتمويل وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة. كما توجد متطلبات وخيارات عرض محددة للمنشآت، التي لديها أنشطة أعمال رئيسية محددة (سواء لتقديم التمويل للعملاء أو الاستثمار في نوع معين من الموجودات، أو كليهما).

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء التي حددتها الإدارة حديثاً، والتي تمثل قيم إجمالية فرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتجزئة المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأساسية والإفصاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية"، والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الأرباح أو الخسائر" إلى "الأرباح أو الخسائر التشغيلية" وإلغاء الخيار بشأن تصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، ثمة تعديلات مترتبة على العديد من المعايير الأخرى.

يسري المعيار اعتباراً من 1 يناير 2018. وتعمل المجموعة حالياً على تحديد كافة تأثيرات التعديلات على البيانات المالية المجمعة الرئيسية والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. تأخذ المجموعة في اعتبارها أنشطة أعمالها الرئيسية لتشمل تقديم التمويل إلى العملاء والاستثمار في الموجودات المالية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 18، يتم تصنيف بعض الإيرادات والمصروفات المتعلقة بتلك الأنشطة في فئة التشغيل، كاستثناء من المتطلبات العامة التي كانت ستؤدي بخلاف ذلك إلى تصنيفها في فئة الاستثمار أو التمويل.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة كما في 31 ديسمبر 2025. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها قدرة التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقد مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إرجاع الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يُسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المقدم، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروف عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المقدم والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحياسة. إذا كانت إعادة التقييم لا يزال ينتج عنها زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

في حالة توزيع الشهرة على إحدى وحدات إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج الأعمال وفقاً لقيمتها العادلة. يتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات المخصصات في معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً (متى أمكن) الإطفاء المتراكم المسجل وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات، أيهما أعلى.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يكون عنده تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق بها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد وباستثناء الضرائب أو الرسوم. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية تمثل نفسها في كافة ترتيبات إيراداتها حيث إنها ملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها ولديها نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة الموضحة أدناه قبل الاعتراف بالإيرادات.

إيرادات التأجير

إن المجموعة هي المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إيرادات الفنادق

تمثل إيرادات الفنادق قيمة الخدمات الصادر بها فواتير والمقدمة خلال السنة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات استثمارية واستثمارات في أسهم

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم عند إتمام معاملة البيع.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضًا العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الأساسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات المدرجة بالعملات الأجنبية مبدئيًا وفقًا لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقًا لسعر صرف العملة الرئيسية السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تُدرج كافة الفروق ضمن أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقًا للتكلفة التاريخية بعملية أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. في حين يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقًا للقيمة العادلة بعملية أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية ويتم تحويلها وفقًا لسعر الإقفال.

شركات المجموعة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية والقيمة الدفترية للشركات الزميلة الأجنبية واستثمارات شركات المحاصة إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقًا لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تُدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلقة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجموع.

الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الأم (بالصافي بعد الخسائر المتركمة المرحلة) بعد المحاسبة عن الاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي، وبعد خصم حصتها في الإيرادات من الشركات التابعة والزميلة المساهمة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي - حتى يصل الاحتياطي إلى نسبة 50% من رأس المال - من وعاء الربح عند تحديد الحصصة. يستحق سداد حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بالكامل قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية وفقًا للقرار الوزاري (184/2022).

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقًا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم أرباح الشركات الزميلة والتابعة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقًا لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتبارًا من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على شركات تابعة خارجية

تحتسب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية على أساس المعدلات الضريبية المطبقة والمنصوص عليها طبقًا للقوانين السائدة واللوائح والتعليمات بالدول التي تعمل بها هذه الشركات التابعة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بجيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو البيع، كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عند إتمام كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بالقروض البنكية.

يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لغرض إعادة التطوير قيد التنفيذ.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبني، كموجودات مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارتها. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بمبدياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو التي تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

لغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القانم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

بالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية، فهو يشير إلى كيفية إدارة المجموعة للموجودات المالية بغرض إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

القياس اللاحق

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

لأغراض القياس اللاحق، تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها كلا الشرطين الآتيين:

- ◀ أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف للاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ◀ أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القانم.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة) القياس اللاحق (تتمة)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض للانخفاض في القيمة. تدرج الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. ونظراً لأن الموجودات المالية لدى المجموعة (النقد والنقد المعادل والمدينين والموجودات الأخرى) باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)) تستوفي هذه الشروط، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

النقد والتد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق ولدى البنوك والنقد في حساب الأمانة، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك لأنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

المدينون والموجودات الأخرى (باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً)
يتم إدراج المدينين بمبلغ الفاتورة الأصلي غير المخصوم ناقصاً أي خسائر ائتمان متوقعة.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)
عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة على نحو غير قابل للإلغاء ضمن هذه الفئة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل، أو
تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاما بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ وإما أن:
قامت المجموعة بتحويل جميع مخاطر ومزايا الأصل بشكل أساسي،
لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا الأصل ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل أو تدخل في ترتيب "القبض والدفع" ولم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تحول السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بمقدار المشاركة المستمرة في الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى من مبلغ المقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصصًا لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لمديني الإيجارات، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استنادًا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة (أي، مخصص خسائر لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للكشف للمخاطر، بغض النظر عن توقيت التعثر). قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يومًا. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية والدائنين والتمويل التجاري والإسلامي ومطلوبات التأجير.

تصنف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبني، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال متى كان ذلك مناسبًا.

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، باستثناء الأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

لغرض القياس اللاحق، يتم قياس كافة المطلوبات المالية، باستثناء الأدوات المالية المشتقة، لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذًا بالاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل الدائنين والمطلوبات الأخرى عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

التمويل التجاري

بعد الاعتراف المبني، يتم قياس التمويل التجاري الذي يحمل فائدة لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وباستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والاعتبار أو التكاليف التي تمثل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

تمويل إسلامي

يمثل التمويل الإسلامي تمويل المرابحة والوكالة الذي يتم إدراجه بموجب ترتيبات مرابحة ووكالة. يدرج التمويل الإسلامي بإجمالي مبلغ الدائنين، بالصافي بعد التكلفة المستحقة المؤجلة. تدرج التكلفة المؤجلة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

إلغاء الاعتراف

تلغي المجموعة الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. كما تلغي المجموعة الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقاً للقيمة العادلة بناءً على الشروط المعدلة.

عند إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مقدرة) في الأرباح أو الخسائر.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدير صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون لدى المجموعة حق يلزم قانوناً بمقاصة المبالغ المسجلة وتتوي إما سدادها على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

عقود التأجير

اخترت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدي. كما اخترت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(أ) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أية إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدية ومدفوعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة التأجير أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة التأجير أو في حالة أن تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية الواردة بقسم "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

ب) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريبية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل قيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو السعر المستخدم لتحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذي الصلة.

ج) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل لديها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر موجودات منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير عن عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، وتسجل على مدى فترة عقد التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

المخزون

يتم تقييم المخزون من الأغذية والمشروبات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل بعد احتساب مخصص لقاء أي بنود منتهية أو بطيئة الحركة. تحدد التكلفة على أساس طريقة المتوسط المرجح.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند البيع.

يتم تقييم مخزون التوريدات التشغيلية بالتكلفة ناقصاً المخصص الملائم لأي بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

حصة في شركة محاصة

يتم المحاسبة عن الحصة في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية. يوجد لدى المجموعة حصة في شركة محاصة وهي منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة. إن شركة المحاصة هي ترتيب تعاقدية يقوم بموجبه طرفان أو أكثر بنشاط اقتصادي يخضع لسيطرة مشتركة، والمنشأة ذات السيطرة المشتركة هي شركة المحاصة تتضمن تأسيس منشأة منفصلة تمتلك فيها كل شركة حصة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة في شركة محاصة (تتمة)

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تسجل الحصة مبدئياً في شركة المحاصة بالتكلفة، وبالتالي تعديلها مقابل التغير ما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة المحاصة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفؤها. تسجل المجموعة حصتها في نتائج شركة المحاصة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ بداية ممارسة التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن التوزيعات المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون أيضاً ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة الناتجة عن التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة المحاصة، تسجل المجموعة حصتها في أي تغيرات ضمن بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة المحاصة بمقدار قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم تتضمن المعاملة دليلاً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم إجراء تقييم الانخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة المحاصة عندما يكون هناك مؤشراً على انخفاض قيمة الأصل، أو أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة لم تعد موجودة.

يتم إعداد البيانات المالية لشركة المحاصة وفقاً لتاريخ البيانات المالية للشركة الأم أو لتاريخ لا يحدد قبل أو بعد ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم. يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، على البيانات المالية لشركة المحاصة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عند فقد السيطرة المشتركة على شركة المحاصة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة.

يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية لشركة المحاصة عند فقد السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمتطلبات الاعتراف وتستنثى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

لا تستهلك الأرض ملك حر والعقارات قيد الإنشاء. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مباني	50 سنة
معدات	10 سنة
سيارات	5 سنة

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بما يتجاوز مبلغها الممكن استردادها، ويتم تخفيض العقارات إلى مبلغها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ الممكن استردادها.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحبه بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا تم تحويل العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

العقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصًا أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة (إن وجدت). تتضمن التكلفة التاريخية الإنفاق المتعلق مباشرة بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل، متى كان ذلك مناسبًا، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المزايا الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق منه. تُحمل كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال السنة المالية التي تم تكبدها فيها.

لا تستهلك الأرض ملك حر. يحتسب الاستهلاك للموجودات الأخرى على أساس القسط الثابت وفقًا للمعدلات المحتسبة لشطب تكلفة كل أصل على مدى العمر الإنتاجي المتوقع له كما يلي:

10 إلى 50 سنة	◀ مباني ومعدات غير منقولة ذات صلة
20 سنة	◀ مبني ساحات انتظار السيارات
5-10 سنوات	◀ أثاث ومعدات
5 سنوات	◀ سيارات

يتم مراجعة القيمة الدفترية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كانت مسجلة بما يتجاوز مبلغها الممكن استردادها، ويتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ الممكن استرداده.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للاقتصادية للممتلكات والمعدات في كل سنة مالية وتعديلها لتحديد التغير الجوهري عند الضرورة.

إن بند الممتلكات والمعدات المسجل ميدنيًا يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع الحصول على مزايا اقتصادية من استخدامه أو بيعه.

تسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف بالموجودات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصًا الانخفاض في القيمة (إن وجد). إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. عند الإتمام، يتم تحويل الأصل إلى فئة الموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. إذا ظهرت أي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المتعلقة بها مباشرة. عند بيع أسهم الخزينة، تدرج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق المساهمين (احتياطي أسهم الخزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب ضمن حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات. تُستخدم أولاً الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً في ترتيب الاحتياطات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب ويقلل من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

المخصصات

يتم احتساب المخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي ويكون من المحتمل (أي بصورة أكثر احتمالية من عدمه) أن يتطلب تسوية الالتزام تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، فإن مبلغ المخصص يمثل القيمة الحالية للمصروفات التي من المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع. يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى. ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو لوحد إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. في حالة عدم توافر تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات الحسابية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات التفصيلية وحسابات التنبؤ التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التنبؤ عادةً فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معلومات السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة لانخفاض القيمة. إن مبلغ الرد محدد بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ الممكن استرداده للأصل المبلغ الممكن استرداده أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يدرج هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنويًا كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة وعندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة من خلال تقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة وحدات إنتاج نقد) ترتبط بها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة من أجل انخفاض القيمة سنويًا كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد، متى أمكن ذلك، وعندما تُشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- ◀ في حالة غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من المحتمل أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج مزايا اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1 – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى 2 – أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيرًا جوهريًا على قياس القيمة العادلة ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3 – أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيرًا جوهريًا على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحولات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي كان لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تقوم إدارة المجموعة باتخاذ قرار عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات. يتم تصنيف العقار الذي يتم حيازته بشكل أساسي لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي كعقار للمتاجرة. كما يتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لغرض إنتاج إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للاستخدام المستقبلي غير المحدد كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار الذي تم حيازته لاستخدام المالك ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

رسملة تكاليف العقارات قيد الإنشاء

إن المجموعة لديها إنفاق رأسمالي جوهري فيما يتعلق بإنشاء مجتمعات التسوق والفنادق الجديدة. إن تحديد عناصر التكاليف المؤهلة لرسملتها وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشروعات قيد التنفيذ لا تستوفي معايير الرسملة ذات الصلة وتتطلب من الإدارة وضع أحكام جوهرياً.

التقديرات والافتراضات

تم أيضاً عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرياً بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة، ضمن الإفصاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، فإن الظروف القائمة والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، بناءً على الاستخدام المتوقع للموجودات. إن عوامل عدم التيقن بشأن هذه التقديرات تتعلق بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي تلك الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات قد تعرضت لخسائر الانخفاض في القيمة. يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل استناداً إلى القيمة العادلة أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أعلى. تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييمات الخارجية التي تعتمد بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعرفة بالسوق والمعاملات السابقة.

4 إيرادات أخرى

2024	2025
دينار كويتي	دينار كويتي
3,355,667	-
-	350,665
146,749	28,603
<u>3,502,416</u>	<u>379,268</u>

إيرادات من تسوية مع مقاول
 إيرادات من رد مصروفات مستحقة
 أخرى

5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. ونظرًا لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2024	2025
12,622,295	6,111,150
603,927,776	602,115,283
20.90	10.15

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

قدرت ربحية السهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 21.98 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد الأسهم بعد إصدار أسهم المنحة (إيضاح 15).

شركة الصاحبية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

6 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,559	16,802	نقد في الصندوق
7,824,457	8,283,931	الأرصدة لدى البنوك
7,835,016	8,300,733	النقد والنقد المعادل
(9,462,382)	(4,973,447)	ناقصاً: المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية*
(1,627,366)	3,327,286	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

* يتم قيد تسهيلات الحسابات المكشوفة لدى البنوك بالدينار الكويتي من بنوك محلية وتحمل متوسط معدل ربح قدره 0.75% سنوياً (2024: 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد خلال فترة سنة واحدة.

7 مدينون وموجودات أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
375,774	298,373	مدينون نزلاء الفندق، بالصافي
1,905,037	1,109,790	مدينون إيجارات، بالصافي
2,292	1,982	مدينون موظفين
534,693	550,287	تأمينات مستردة ومصروفات مدفوعة مقدماً
4,105,056	2,743,650	دفعات مقدماً إلى المقاولين
2,164,929	874,081	الأرصدة المدينة الأخرى
9,087,781	5,578,163	

إن أرصدة مديني نزلاء الفندق والإيجارات المستحقة لا تدر فائدة ويتم سدادها بصفة عامة على فترات تتراوح ما بين 30-90 يوماً.

فيما يلي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة لمديني نزلاء الفندق والإيجارات المستحقة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
657,769	476,429	كما في 1 يناير
-	101,187	المحمل
(181,340)	(433,062)	شطب
476,429	144,554	كما في 31 ديسمبر

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

كما في 31 ديسمبر، فإن تحليل أرصدة كل من مديني نزلاء الفندق والإيجارات المستحقة متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة هو كما يلي:

	متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة					غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة دينار كويتي	
	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	أكثر من 120 يوماً		
2025	465,276	238,508	18,757	100,188	585,434	-	1,408,163
2024	290,392	415,798	233,207	150,782	1,190,632	-	2,280,811

تتضمن أرصدة مديني نزلاء الفندق والإيجارات المستحقة المبالغ المقيدة بالعملة الرئيسية التالية:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي / جنيه إسترليني
2,023,906	1,397,165	دينار كويتي
256,905	10,998	جنيه إسترليني
2,280,811	1,408,163	

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	محافظة مدارة مسعرة / محافظة مدارة غير مسعرة / أسهم غير مسعرة
403,488	450,794	محافظة مدارة مسعرة
272,764	275,575	محافظة مدارة غير مسعرة
5,664,343	5,707,307	أسهم غير مسعرة
6,340,595	6,433,676	

يتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة ومستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة فيما يتعلق بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في إيضاح 26.

9 حصة في شركة محاصة

يمثل هذا البند حصة المجموعة بنسبة 50% (2024: 50%) في شركة المحاصة بالمملكة المتحدة ("كي بروبرتي انفيستمنس ليمتد")، التي تضطلع بتأجير العقارات وتطويرها. خلال السنة السابقة، اتفق شركاء المحاصة على تصفية شركة كي بروبرتي انفيستمنس ليمتد وفقاً لشروط اتفاقية شركة المحاصة واللوائح التنظيمية ذات الصلة. وبناءً على هذا القرار، لم تعلق المجموعة أي متحصلات من التصفية حيث كانت قيمتها لا شيء دينار كويتي (2024: 10,114,000 دينار كويتي). وكما في 31 ديسمبر 2025، بلغت حصة المجموعة المتبقية 394,419 دينار كويتي (2024: 394,419 دينار كويتي)، ولم تتحمل المجموعة أي التزامات تتجاوز القيمة الدفترية للاستثمار.

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المحاصة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	كما في 1 يناير / حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة / توزيعات أرباح مستلمة / تعديل تحويل عملات أجنبية
9,802,678	394,419	كما في 1 يناير
1,612,578	-	حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة
(10,114,000)	-	توزيعات أرباح مستلمة
(906,837)	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
394,419	394,419	كما في 31 ديسمبر

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

9 حصة في شركة محاصة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لشركة المحاصة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ الواردة في البيانات المالية لشركة المحاصة المعدلة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,370,770	4,370,770	بيان المركز المالي:
5,516	5,516	موجودات متداولة
(3,587,448)	(3,587,448)	موجودات غير متداولة
		مطلوبات متداولة
788,838	788,838	حقوق الملكية
%50	%50	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
394,419	394,419	حصة المجموعة في حقوق الملكية
3,506,615	-	بيان الأرباح أو الخسائر
3,225,156	-	إيرادات
%50	%50	ربح السنة
1,612,578	-	حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة
		حصة المجموعة في الربح



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

10 عقارات استثمارية

	الإجمالي دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	معدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
التكلفة:					
كما في 1 يناير 2025	442,884,813	19,062,925	7,211,098	262,351,984	154,258,806
إضافات	24,248,002	21,082,587	77,942	3,087,473	-
تعديل تحويل عملات أجنبية	1,953,482	1,227,111	-	427,031	299,340
كما في 31 ديسمبر 2025	469,086,297	41,372,623	7,289,040	265,866,488	154,558,146
الإستهلاك:					
كما في 1 يناير 2025	45,210,888	-	1,052,074	44,158,814	-
المحمل للسنة	5,801,669	-	552,546	5,249,123	-
تعديل تحويل عملات أجنبية	84,325	-	-	84,325	-
كما في 31 ديسمبر 2025	51,096,882	-	1,604,620	49,492,262	-
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025	417,989,415	41,372,623	5,684,420	216,374,226	154,558,146

شركة الصاحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

الإجمالي دينار كويتي	عقارات قيد الإنشاء دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	معدات دينار كويتي	مبنى ساحات الانتظار للسيارات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي
402,233,776	85,568,734	8,660	2,267,505	11,587,335	207,056,106	95,745,436
94,094,305	15,315,679	-	3,096	19,522	7,706,008	71,050,000
-	(81,424,290)	-	9,257,267	11,225,376	60,941,647	-
(40,701,083)	-	(8,660)	(4,453,588)	(22,832,233)	(13,406,602)	-
(12,602,000)	-	-	-	-	-	(12,602,000)
123,954	-	-	-	-	123,954	-
(264,139)	(397,198)	-	136,818	-	(69,129)	65,370
442,884,813	19,062,925	-	7,211,098	-	262,351,984	154,258,806
41,237,411	-	2,462	94,486	1,046,294	40,094,169	-
6,319,030	-	-	25,966	-	6,293,064	-
(1,646,214)	-	(2,462)	(49,650)	(1,046,294)	(547,808)	-
(699,339)	-	-	981,272	-	(1,680,611)	-
45,210,888	-	-	1,052,074	-	44,158,814	-
397,673,925	19,062,925	-	6,159,024	-	218,193,170	154,258,806

10 عقارات استثمارية (تتمة)

التكلفة:	كما في 1 يناير 2024	كما في 31 ديسمبر 2024
إضافات	-	-
تحويلات	-	-
تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)	-	-
استبعادات	-	-
رد انخفاض القيمة	-	-
تعديل تحويل عملات أجنبية	-	-
كما في 31 ديسمبر 2024	262,351,984	154,258,806
الإستهلاك:		
كما في 1 يناير 2024	40,094,169	-
المحمل للسنة	6,293,064	-
المتعلق بالتحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)	(547,808)	-
تعديل تحويل عملات أجنبية	(1,680,611)	-
كما في 31 ديسمبر 2024	44,158,814	-
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024	218,193,170	154,258,806

إن الأرض ملك حر بقيمة دفترية قدرها 58,448,000 دينار كويتي (2024: 58,448,000 دينار كويتي) مضمونة بموجب عقد اجارة (إيضاح 14).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، تم رسملة مبلغ 453,497 دينار كويتي (2024: لا شيء) كتكاليف تمويل، وكما في ذلك التاريخ، بلغت تكاليف الاقراض المترجمة 40,033,321 دينار كويتي (2024: 40,033,321 دينار كويتي).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باعت الشركة الأم قسيمة أرض بموجب عقد اجارة إلى طرف ذي علاقة بقيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي مقابل مبلغ إجمالي قدره 13,226,849 دينار كويتي. وقد تم الاستعانة بمتخصصات البيع لتسوية أرصدة دائني الاجارة المستحقة (إيضاح 20).



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

10 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 626,264,364 دينار كويتي (2024: 566,810,024 دينار كويتي). بالنسبة للعقارات المحلية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين، أحدهما بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد جيد السمعة. أما بالنسبة للعقارات الخارجية، تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى أحد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل مقيم أجنبي مستقل معتمد. كما يستند التقييم إلى طرق تقييم مقبولة مثل طرق رسملة الإيرادات ومقارنة السوق. ونظرًا لأن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تستند إلى بيانات السوق غير الملحوظة، فقد تم تصنيف هذه العقارات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، فإن أعلى وأفضل استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

		11									
		ممتلكات ومعدات		أرض ملك حر		أثاث ومعدات		سيارات		أصول رأسمالية	
		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي		دينار كويتي	
التكلفة											
كما في 1 يناير 2025	2025	10,511,958	66,639,206	23,298,351	44,630,930	418,309	22,129,946	361,115	-	6,423,791	167,628,700
إضافات		-	15,679	132,024	360,861	37,500	6,423,791	20,496	-	-	6,969,855
شطب		-	-	-	(13,368,260)	(3,900)	-	(3,899)	-	-	(13,372,160)
كما في 31 ديسمبر 2025	2025	10,511,958	66,654,885	23,430,375	31,623,531	451,909	28,553,737	377,712	-	28,553,737	161,226,395
الإستهلاك											
كما في 1 يناير 2025	2025	-	32,662,051	2,282,351	36,012,424	361,115	-	361,115	-	-	71,317,941
المحمل للسنة		-	664,936	993,454	1,035,843	20,496	-	20,496	-	-	2,714,729
المتعلق بالشطب		-	-	-	(13,365,617)	(3,899)	-	(3,899)	-	-	(13,369,516)
كما في 31 ديسمبر 2025	2025	-	33,326,987	3,275,805	23,682,650	377,712	-	377,712	-	-	60,663,154
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2025	2025	10,511,958	33,327,898	20,154,570	7,940,881	74,197	28,553,737	74,197	-	28,553,737	100,563,241



شركة الصاحبية العقارية ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

II ممتلكات ومعدات (تمة)

	أصل رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مبنى ساحات انتظار السيارات دينار كويتي	مبنى دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	
الإجمالي	117,919,573	399,453	40,138,851	-	52,669,221	7,946,274	كما في 1 يناير 2024
	10,340,551	-	817,205	-	1,650	-	إضافات
	-	-	69,225	-	69,700	2,565,684	تحويل
	39,368,576	18,856	3,605,649	23,298,351	13,898,635	-	تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 10)
	167,628,700	418,309	44,630,930	23,298,351	66,639,206	10,511,958	كما في 31 ديسمبر 2024
	68,792,769	337,935	35,548,793	-	32,906,041	-	الإستهلاك
	1,880,465	23,992	476,653	984,920	394,900	-	كما في 1 يناير 2024
	644,707	(812)	(13,022)	1,297,431	(638,890)	-	المحمل للسنة
	71,317,941	361,115	36,012,424	2,282,351	32,662,051	-	المتعلق بالتحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 10)
	96,310,759	57,194	8,618,506	21,016,000	33,977,155	10,511,958	كما في 31 ديسمبر 2024
							صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024

يقع مبنى ساحات انتظار السيارات على اثنين من قسائم أرض مستأجرتين (3 و 4) من وزارة المالية بعقد إيجار لمدة 20 سنة تنتهي في سنة 2042.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

12 دائنون ومطلوبات أخرى

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,820,347	2,709,599	دائنون
9,060,018	6,181,676	محتجزات دائنة
7,123,541	8,877,489	مصروفات مستحقة
8,673,236	9,022,206	تأمينات مستردة للمستأجرين
1,005,997	1,467,602	إيجارات مستلمة مقدماً
-	1,974,000	دفعة مقدمة مستلمة من بيع الأرض *
5,792,477	6,107,718	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
133,427	63,991	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مستحقة
333,568	159,978	ضريبة دعم العمالة الوطنية مستحقة
133,427	63,991	زكاة مستحقة
1,882,922	696,334	أرصدة دائنة أخرى
<u>36,958,960</u>	<u>37,324,584</u>	

* خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية لبيع قسيمة أرض إلى طرف ذي علاقة، وبموجب هذه الاتفاقية، استلمت المجموعة دفعة مقدماً قدرها 1,974,000 دينار كويتي، والتي تم تسجيلها ضمن دائنين ومطلوبات أخرى (إيضاح 20).

13 تمويل تجاري

يتم قيد التمويل التجاري بالعملات التالية:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,900,000	-	دينار كويتي
3,102,800	3,175,480	جنيه إسترليني
<u>10,002,800</u>	<u>3,175,480</u>	

يحمل التمويل التجاري المقيد بالدينار الكويتي معدلات فائدة متغيرة بنسبة تتراوح من 0.75% إلى 1% سنوياً (2024): 0.75% إلى 1% سنوياً) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد خلال سنة واحدة.

يحمل التمويل التجاري المقيد بالجنيه الإسترليني معدلات فائدة متغيرة بنسبة 2.6% سنوياً + سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني (2024): 2.6% سنوياً + سعر الإيداع البنكي لليوم الواحد بالجنيه الإسترليني) ويستحق السداد خلال أكثر من سنة واحدة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في 31 ديسمبر 2025

13 تمويل تجاري (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن أنشطة التمويل

	الحركة في أسعار صرف العملات الأجنبية	التدفقات النقدية الصادرة	التدفقات النقدية الواردة	1 يناير دينار كويتي	
	31 ديسمبر دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2025					التمويل التجاري
	3,175,480	189,035	(7,516,355)	500,000	10,002,800
2024					التمويل التجاري
	10,002,800	(51,080)	(13,850,000)	5,700,000	18,203,880

14 تمويل إسلامي

يتألف التمويل الإسلامي من المرابحة والإجارة ويستحق السداد بموجب العقد كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,982,530	44,767,666	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة
32,781,942	41,776,667	أقساط مستحقة خلال سنة واحدة إلى سنتين
19,882,667	30,166,667	أقساط مستحقة خلال سنتين إلى 3 سنوات
38,282,666	39,666,667	أقساط مستحقة خلال 3 إلى 4 سنوات
171,750,285	155,712,604	أقساط مستحقة بعد 4 سنوات
278,680,090	312,090,271	

إن أرصدة دائني المرابحة غير مكفولة بضمان وتحمل متوسط معدل ربح قدره 0.85% (2024: 0.875%) سنويًا فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باعت الشركة الأم قسيمة أرض بموجب عقد إجارة إلى طرف ذي علاقة بقيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي مقابل مبلغ إجمالي قدره 13,226,849 دينار كويتي. وقد تم استخدام متحصلات البيع لتسوية أرصدة دائني الإجارة المستحقة (إيضاح 20).

كما في 31 ديسمبر 2025، بلغت القيمة الدفترية لعقد الإجارة 57,398,000 دينار كويتي (2024: 57,398,000 دينار كويتي) من إجمالي قيمة العقد البالغة 70,000,000 دينار كويتي. ويحقق عقد الإجارة ربحًا سنويًا بنسبة 0.75% (2024: 0.75%) فوق معدل الخصم المحدد من قبل بنك الكويت المركزي، ويتجدد هذا العقد سنويًا. وعقد الإجارة مضمون بأرض ملك حر تبلغ قيمتها الدفترية 58,448,000 دينار كويتي (2024: 58,448,000 دينار كويتي).

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل الإسلامي

	التدفقات النقدية الصادرة	التدفقات النقدية الواردة	1 يناير دينار كويتي	
	31 ديسمبر دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2025				تمويل إسلامي
	312,090,271	(16,136,006)	49,546,187	278,680,090
2024				تمويل إسلامي
	278,680,090	(32,513,721)	105,693,007	205,500,804

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

15 رأس المال واجتماع الجمعية العمومية

كما في 31 ديسمبر 2025، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 623,218,513 سهم (31 ديسمبر 2024: 593,541,441 سهم) بقيمة 100 فلس (2024: 100 فلس) لكل سهم مدفوعة نقدًا.

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لمساهمي الشركة الأم المنعقد في 17 أبريل 2025، بالإضافة إلى توزيع أرباح نقدية بقيمة 15 فلس (2023: 15 فلس) للسهم بمبلغ 8,604,603 دينار كويتي (2023: 8,204,879 دينار كويتي) وإصدار أسهم منحة عددها 29,677,072 (2023: 28,263,878) بنسبة 5 أسهم لكل 100 سهم إلى المساهمين المسجلين كما في تاريخ الاستحقاق. تم توثيق التغيير في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 27 أبريل 2025.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية قدرها 15 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من رأس المال المدفوع. وتخضع هذه التوصية لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم.

16 أسهم خزينة

كما في 31 ديسمبر 2025، احتفظت الشركة الأم بعدد 22,115,293 سهم (2024: 19,901,274 سهم) من أسهمها الخاصة، بما يعادل نسبة 3.55% (2024: 3.35%) من إجمالي رأس المال المصدر بذلك التاريخ. وقد قدرت القيمة السوقية لهذه الأسهم في تاريخ البيانات المالية المجمعة بمبلغ 8,713,425 دينار كويتي (2024: 7,940,608 دينار كويتي). وقد تم تحديد احتياطات الشركة الأم التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة على أنها غير قابلة للتوزيع.

17 الاحتياطات

(أ) احتياطي إجباري

وفقًا لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لمقاصد الخسائر أو سداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين سداد توزيعات الأرباح نتيجة لعدم توفر الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. في سنة 2021، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف الاستقطاع السنوي إلى الاحتياطي الإجباري نظرًا لأن هذا الاحتياطي يتجاوز نسبة 50% من رأسمال الشركة الأم.

(ب) احتياطي اختياري

وفقًا لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بموجب قرار الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. في سنة 2012، وافق مساهمو الشركة الأم على توصية مجلس الإدارة بوقف الاستقطاع السنوي إلى الاحتياطي الاختياري.

18 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

في 3 مارس 2025، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 20).

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في 31 ديسمبر 2025

19 شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة
		31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	
				محتفظ بها بشكل مباشر:
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%50	%50	دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد *
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	شركة الصالحية الدولية للاستثمار المحدودة
إدارة المشاريع	الكويت	%99	%99	شركة بنیان الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
العقارات	الكويت	%99.91	%99.91	شركة العاصمة العقارية ش.م.ك.
العقارات	مملكة البحرين	%100	%100	شركة الصالحية العقارية البحرين ش.ش.و.
ترفيه	الكويت	%90	%90	شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه ش.م.ك.
تطوير العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	شركة لولوورث للتطوير العقاري المحدودة
				محتفظ بها من خلال شركة الصالحية الدولية للاستثمار المحدودة:
العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	صالحية جيرسي ليمتد
العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	صالحية انفستمنت (برمنجهام) ليمتد
العقارات	المملكة المتحدة	%100	%100	صالحية انفستمنت ريز دنشال ليمتد
				محتفظ بها من خلال شركة بنیان الصالحية لإدارة المشاريع ذ.م.م.:
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الصويرة العقارية ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الصويرة للتطوير ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الصويرة العالمية ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الوقبية العقارية ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الوقبية للتطوير ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	الحد للتطوير ش.م.م.
العقارات	سلطنة عمان	%99	%99	عمق العقارية ش.م.م.

تنتهي السنة المالية لجميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في 31 ديسمبر باستثناء شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد وشركة الصالحية الدولية للاستثمار المحدودة حيث تنتهي السنة المالية لهذه الشركات في 30 نوفمبر.

* خلال السنة، استمرت المجموعة في تجميع شركة دروبريدج سيكيوريتيز ليمتد حيث تمارس المجموعة السيطرة عليها وتعرض بصورة رئيسية لأغلبية مخاطر الملكية للحصول على المزايا من أنشطتها.

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً ويتعاملون مع المجموعة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع هي كما يلي:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
120,000	120,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 18)
624,849	-	ربح من بيع عقار استثماري (إيضاح 10)

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2025

20 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت الشركة الأم ببيع قطعة أرض بموجب عقد الإجارة إلى طرف ذي علاقة بقيمة دفترية قدرها 12,602,000 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل قدره 13,226,849 دينار كويتي. وقد تم استخدام متحصلات البيع لتسوية دائني الإجارة (إيضاحي 10 و 14).

* خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية لبيع قسيمة أرض إلى طرف ذي علاقة، وبموجب هذه الاتفاقية، تلقت المجموعة دفعة مقدّما قدرها 1,974,000 دينار كويتي، تم تسجيلها ضمن دائنين ومطلوبات أخرى (إيضاح 12).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
734,296	713,981	مزايا قصيرة الأجل
210,137	271,664	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>944,433</u>	<u>985,645</u>	

21 معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استنادًا إلى بيان الأرباح أو الخسائر التشغيلي المجمع للقطاعات كما هو مبين أدناه:

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع.

- ◀ عمليات عقارية: تتضمن تطوير وتأجير العقارات.
- ◀ عمليات الفنادق: تتضمن نشاطات الضيافة الفندقية المقدمة من خلال فندق جي دبليو ماريوت – الكويت وفندق كورتيارد ماريوت - الكويت ومركز الراية للمؤتمرات – الكويت ووحدات ماريوت السكنية التنفيذية.



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

21 معلومات القطاعات (تتمه)

فيما يلي تفاصيل القطاعات المذكورة أعلاه والتي تشكل معلومات قطاعات التشغيل للمجموعه:

	31 ديسمبر 2025		31 ديسمبر 2024	
	عمليات عقارية دينار كويتي	عمليات النفقة دينار كويتي	عمليات عقارية دينار كويتي	عمليات النفقة دينار كويتي
إيرادات القطاع	39,203,751	7,419,488	39,997,386	4,694,982
تكاليف تشغيل القطاع	(9,779,845)	(3,066,680)	(7,497,859)	(2,746,264)
إجمالي ربح القطاع	29,423,906	4,352,808	32,499,527	1,948,718
حصة في نتائج شركة المحاصة، بالصافي بعد الضريبة	-	-	1,612,578	-
استهلاك وإطفاء	(7,373,229)	(1,143,169)	(7,075,261)	(1,124,234)
مصروفات إدارة وتسويق	(3,359,992)	(1,787,505)	(3,367,657)	(1,523,648)
تكاليف تمويل	(13,992,787)	(74,854)	(14,215,764)	(56,611)
رد خسائر انخفاض قيمة عقارات استثمارية	-	-	123,954	-
ربح من بيع عقارات استثمارية	-	-	624,849	-
إيرادات من تسوية مع مغاوم	-	-	3,355,667	-
إيرادات من مخصص انتفت الحاجة إليه	350,665	-	-	-
نتائج القطاع	5,048,563	1,347,280	13,557,893	(755,775)
إيرادات استثمار	-	-	-	-
إيرادات غير تشغيلية أخرى	-	-	-	-
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	-
ربح السنة	-	-	6,197,241	-
موجودات القطاع	536,251,795	2,797,486	513,857,889	3,528,608
حصة في شركة محاصة	394,419	-	394,419	-
إجمالي الموجودات	536,646,214	2,797,486	514,252,308	3,528,608
مطلوبات القطاع	353,840,890	3,722,892	331,852,475	3,251,757
نفقات رأسمالية	24,726,661	6,491,196	94,545,928	9,888,928

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

21 معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية
تعمل المجموعة في سوقين جغريين هما: الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا. يبين الجدول التالي توزيع الإيرادات والموجودات والإنفاق الرأسمالي لقطاعات المجموعة.

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2025		
	الإجمالي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	أوروبا دينار كويتي	الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي
الإيرادات	44,692,368	460,173	44,232,195	46,623,239	441,696	46,181,543
الموجودات	517,780,916	35,546,134	482,234,782	539,443,700	55,901,691	483,542,009
نفقات رأسمالية	104,434,856	17,704,344	86,730,512	31,217,857	20,273,319	10,944,538

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في 31 ديسمبر 2025

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تكمن المخاطر في أنشطة المجموعة، لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوط بها داخل المجموعة.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من أدوات مالية غير مشتقة مثل المستحق إلى البنوك والتمويل التجاري والتمويل الإسلامي ومطلوبات التأجير والداننين والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. إن المجموعة لديها عدة موجودات مالية مثل المدينين والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية لدى المجموعة هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يتحمل كل من مجلس إدارة الشركة الأم ولجنة المخاطر والتدقيق الداخلي المسؤولية الكاملة عن الإدارة الشاملة للمخاطر بما في ذلك وضع ومراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموضحة بإيجاز أدناه.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاث فئات من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق يتعلق بصورة أساسية بالتزامات الدين طويلة الأجل لدى المجموعة التي لها معدلات فائدة متغيرة.

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بالودائع الثابتة والتمويل التجاري التي تحمل معدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تدير المجموعة هذه المخاطر عن طريق الاحتفاظ بمزيج مناسب من القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة والثابتة.

يتم مراقبة المراكز بانتظام للتأكد من الحفاظ على المراكز ضمن الحدود الموضوعية.

يوضح الجدول التالي حساسية ربح السنة للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة من حيث النقاط الأساسية اعتباراً من بداية السنة. يستند هذا الاحتساب إلى الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الربح
 قبل خصم مؤسسة الكويت
 للتقدم العلمي وضريبة دعم
 العمالة الوطنية

والزكاة
 ومكافأة أعضاء مجلس

الإدارة
 دينار كويتي

الزيادة في
 النقاط الأساسية

(780,226)

25

(7,757)

25

(713,950)

25

(7,757)

25

2025

دينار كويتي

جنيه إسترليني

2024

دينار كويتي

جنيه إسترليني

إن الحساسية للحركات في أسعار الفائدة ستكون على أساس متماثل حيث إن الأدوات المالية التي تؤدي إلى حركات غير متماثلة ليست جوهرية.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة أساسية بتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات النقدية.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2024		2025		العملة
التأثير على بيان الأرباح	الزيادة في سعر صرف العملات الأجنبية %	التأثير على بيان الأرباح	الزيادة في سعر صرف العملات الأجنبية %	
أو الخسائر المجمع	دينار كويتي	أو الخسائر المجمع	دينار كويتي	يورو
5,134	1%	979	1%	جنيه إسترليني
23,379	1%	13,167	1%	

2024		2025		العملة
التأثير على بيان الدخل	الزيادة في سعر صرف العملات الأجنبية %	التأثير على بيان الدخل	الزيادة في سعر صرف العملات الأجنبية %	
الشامل الآخر المجمع	دينار كويتي	الشامل الآخر المجمع	دينار كويتي	جنيه إسترليني
80,425	1%	85,345	1%	

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم من خلال تنويع الاستثمارات من حيث القطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. تتضمن استثمارات المجموعة المسعرة أوراق مالية مدرجة ضمن محفظة الاستثمارات الأجنبية (مدارة من قبل مؤسسات مالية أجنبية) ذات الحساسية للمؤشرات العالمية المعروفة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2024		2025		مؤشرات السوق العالمي
التأثير على الإيرادات	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات	نسبة التغير في أسعار الأسهم %	
الشاملة الأخرى	دينار كويتي	الشاملة الأخرى	دينار كويتي	
26,366	5%	4,654	5%	

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر عدم قدرة أحد أطراف أداة مالية على الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد ومجموعات الأطراف المقابلة. تقوم المجموعة أيضا بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة باستمرار.

يقتصر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان على القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة في تاريخ البيانات المالية المجمعة كما هو ملخص أدناه:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,824,457	8,283,931	الرصدة لدى البنوك
4,448,032	2,284,226	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدما والمدفوعات مقدما)
12,272,489	10,568,157	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في 31 ديسمبر 2025

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة لدى البنوك

إن تعرض الأرصدة لدى البنوك لمخاطر الائتمان لا يُعد جوهرياً لأن الأطراف المقابلة مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات جدارة مالية.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف الأخرى المعروفة وذات جدارة ائتمانية. تشترط سياسة المجموعة على جميع العملاء الراغبين في التعامل مع المجموعة وفقاً لشروط الائتمان الخضوع لإجراءات التحقق الائتماني. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة.

فيما يتعلق بالمدينين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المقبولة والمؤيدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون ولا توجد احتمالية لاسترداد هذه المبالغ في المستقبل القريب. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين.

يوضح الجدول التالي معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للمدينين باستخدام مصفوفة مخصصات:

المدينون						2025	
أيام التأخر في السداد							
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	الإجمالي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرّة عند التعثر	
476,840	257,300	21,152	117,544	679,881	1,552,717		
11,564	18,792	2,395	17,356	94,447	144,554	خسائر الائتمان المقدرّة	
2%	7%	11%	15%	14%	9%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	

المدينون						2024	
أيام التأخر في السداد							
أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	120 إلى 365 يوماً	الإجمالي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرّة عند التعثر	
323,885	466,037	278,566	238,701	1,450,051	2,757,240		
33,493	50,239	45,359	87,919	259,419	476,429	خسائر الائتمان المقدرّة	
10%	11%	16%	37%	18%	17%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	

المبالغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى

تعتبر الإدارة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى يمكن استردادها بالكامل، وبالتالي فإن التعرض لمخاطر الائتمان يعتبر ضئيلاً.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

22 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. يمكن أن تنشأ مخاطر السيولة عن الاضطرابات في السوق أو تدني درجات الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تهدف المجموعة للمحافظة على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل من خلال استخدام الحسابات المكشوفة لدى البنوك والتمويل التجاري والإسلامي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
2025					
المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية	5,172,385	5,172,385	-	-	
داننون ومطلوبات أخرى*	11,715,582	4,472,594	2,709,599	8,877,489	
التمويل التجاري	3,378,711	146,338	73,169	73,169	
تمويل إسلامي	316,593,902	32,174,179	4,630,349	20,376,158	
	<u>331,688,195</u>	<u>41,965,496</u>	<u>7,413,117</u>	<u>29,326,816</u>	
مطلوبات محتملة	325,980	2,371,891	-	-	
التزامات رأسمالية	-	8,059,462	3,979,731	4,179,731	
	<u>325,980</u>	<u>10,431,353</u>	<u>3,979,731</u>	<u>4,179,731</u>	
2024					
المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية	-	9,935,501	-	-	
داننون ومطلوبات أخرى*	17,733,254	2,483,344	2,820,347	7,123,541	
التمويل التجاري	10,122,559	119,760	118,458	117,156	
تمويل إسلامي	336,371,305	16,051,061	4,819,842	8,396,993	
	<u>364,227,118</u>	<u>28,589,666</u>	<u>7,758,647</u>	<u>15,637,690</u>	
مطلوبات محتملة	-	1,858,086	-	-	
التزامات رأسمالية	14,751,342	4,080,335	7,666,902	8,409,531	
	<u>14,751,342</u>	<u>5,938,421</u>	<u>7,666,902</u>	<u>8,409,531</u>	

* باستثناء الإيجارات المستلمة مقدّمًا.



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات لدى المجموعة. تستند قائمة استحقاق النقد والنقد المعادل والودائع الثابتة والمديون والموجودات الأخرى والدائنين والمطلوبات الأخرى والقروض والسلف التي تحمل فائدة في نهاية السنة إلى ترتيبات سداد المدفوعات التعاقدية. تتحدد قائمة استحقاق باقي الموجودات استنادًا إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات المالية. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر:

الإجمالي دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2025 الموجودات
8,300,733	-	-	-	8,300,733	النقد والأرصدة لدى البنوك
184,053	-	-	-	184,053	المخزون
5,578,163	538,694	3,693,949	830,246	515,274	مديون وموجودات أخرى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
6,433,676	5,982,882	450,794	-	-	حصة في شركة محاصة
394,419	394,419	-	-	-	عقارات استثمارية
417,989,415	417,989,415	-	-	-	ممتلكات ومعدات
100,563,241	100,563,241	-	-	-	
<u>539,443,700</u>	<u>525,468,651</u>	<u>4,144,743</u>	<u>830,246</u>	<u>9,000,060</u>	إجمالي الموجودات
					المطلوبات
					المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية
4,973,447	-	4,973,447	-	-	دائنون ومطلوبات أخرى
37,324,585	18,978,878	5,570,961	2,897,224	9,877,522	التمويل التجاري
3,175,480	-	3,175,480	-	-	تمويل إسلامي
<u>312,090,271</u>	<u>267,322,604</u>	<u>26,166,667</u>	<u>1,500,000</u>	<u>17,101,000</u>	إجمالي المطلوبات
<u>357,563,783</u>	<u>286,301,482</u>	<u>39,886,555</u>	<u>4,397,224</u>	<u>26,978,522</u>	
<u>181,879,917</u>	<u>239,167,169</u>	<u>(35,741,812)</u>	<u>(3,566,978)</u>	<u>(17,978,462)</u>	صافي الموجودات

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهرًا دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	2024
الموجودات					
النقد والأرصدة لدى البنوك	-	7,835,016	-	-	7,835,016
المخزون	-	-	-	138,421	138,421
مدينون وموجودات أخرى	4,624,307	1,234,046	1,294,409	1,935,019	9,087,781
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	5,937,107	403,488	-	-	6,340,595
حصة في شركة محاصة	394,419	-	-	-	394,419
عقارات استثمارية	397,673,925	-	-	-	397,673,925
ممتلكات ومعدات	96,310,759	-	-	-	96,310,759
إجمالي الموجودات	504,940,517	9,472,550	1,294,409	2,073,440	517,780,916
المطلوبات					
المستحق إلى بنوك ومؤسسات مالية	-	9,462,382	-	-	9,462,382
داننون ومطلوبات أخرى	22,028,076	3,058,501	3,685,680	8,186,703	36,958,960
التمويل التجاري	-	10,002,800	-	-	10,002,800
تمويل إسلامي	262,697,560	9,316,530	1,533,000	5,133,000	278,680,090
إجمالي المطلوبات	284,725,636	31,840,213	5,218,680	13,319,703	335,104,232
صافي الموجودات	220,214,881	(22,367,663)	(3,924,271)	(11,246,263)	182,676,684

24 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان لدى المجموعة المطلوبات المحتملة والالتزامات الرأسمالية التالية:

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,858,086	2,697,871	خطابات ضمان
34,908,110	16,218,924	مشروعات إنشاء
36,766,196	18,916,795	

25 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة مراجعة مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين. تُدرج المجموعة الدائنين والمطلوبات الأخرى والتمويل التجاري والإسلامي ناقصًا النقد والنقد المعادل (باستثناء المستحق إلى البنوك والمؤسسات المالية والذي يُضاف كجزء من صافي الدين) ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصًا احتياطي القيمة العادلة.



شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

25 إدارة رأس المال (تتمة)

2024	2025	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		داننون ومطلوبات أخرى (باستثناء الإيجارات المستلمة مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين)
30,160,486	27,376,581	قروض بنكية
298,145,272	320,239,198	ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
(7,835,016)	(8,300,733)	
<u>320,470,742</u>	<u>339,315,046</u>	صافي الدين
		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
182,616,481	181,584,360	ناقصاً: احتياطي القيمة العادلة
567,986	474,905	
<u>183,184,467</u>	<u>182,059,265</u>	إجمالي رأس المال
503,655,209	521,374,311	رأس المال وصافي الدين
<u>%63.63</u>	<u>%65.08</u>	معدل الاقتراض

26 قياس القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2025			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
450,794	-	450,794	محافظ مدارة مسعرة
-	275,575	275,575	محفظه مدارة غير مسعرة
-	5,707,307	5,707,307	أسهم غير مسعرة
<u>450,794</u>	<u>5,982,882</u>	<u>6,433,676</u>	
2024			
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
403,488	-	403,488	محافظ مدارة مسعرة
-	272,764	272,764	محفظه مدارة غير مسعرة
-	5,664,343	5,664,343	أسهم غير مسعرة
<u>403,488</u>	<u>5,937,107</u>	<u>6,340,595</u>	

خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2025 و2024، لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

شركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2025

26 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً للمستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

		التغير في القيمة العادلة		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
في 31 ديسمبر دينار كويتي	استرداد رأسمالي دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	في 1 يناير دينار كويتي	
5,982,882	(1,634)	47,409		5,937,107	2025
5,937,107	-	(650,753)		6,587,860	2024

قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل حساسية عن طريق تنوع المدخلات الأساسية المستخدمة في أساليب التقييم بنسبة 5% وهو لم يود إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

