



## شركة لاند المتحدة العقارية

نشرة اكتتاب خاص لطرح عدد 10,000,000 سهم من أسهم شركة لاند المتحدة العقارية بسعر طرح 105 فلس كويتي للسهم الواحد (شاملة مصاريف الطرح) فترة الاكتتاب

تبدأ من يوم الاحد الموافق: 2021/06/13  
تنتهي في يوم الخميس الموافق: 2021/06/24

### مستشار الادراج



### شركة المسار للإجارة والاستثمار

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع: 16,050,000 د.ك رقم السجل التجاري: 111547  
القبلة-قطعة 13- مجمع نور الصالحية-الطابق الرابع - ص.ب: 4957 الصفاة 13050 الكويت  
تلفون: 22277699 - فاكس: 22277690  
[www.masarinvest.net](http://www.masarinvest.net)

### مدير الاكتتاب



### شركة نور للاستثمار المالي

رأس المال المصرح به و المصدر والمدفوع: 41,316,276.100 د.ك رقم السجل التجاري: 71652  
الشويخ، تقاطع شارع الجهراء وطريق المطار، مبنى نور - ص.ب: 3311 الصفاة 13034 الكويت  
تلفون: 1818080 - فاكس: 24929561  
[www.noorinvestment.com](http://www.noorinvestment.com)

## اخطار المكتتبين

تمثل نشرة الاكتتاب الخاص هذه (ويشار إليها فيما بعد بـ "نشرة الاكتتاب" و / أو "النشرة") طرحاً ثانوياً للاكتتاب الخاص لعدد 10,000,000 أسهم عادية جـد أقصى في شركة لاند المتحدة العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ "الأسهم"). وهي شركة عقارية مؤسّسة وقائمة في دولة الكويت (ويشار إليها فيما بعد بـ "الشركة") والتي سيتم طرح جزء من أسهمها المصدرة للبيع من قبل بعض مساهمي الشركة (ويشار إليهم فيما بعد بـ "المساهمين البائعين") إلى مستثمرين جدد محتملين (ويشار إليهم فيما بعد بـ "المستثمرين").

وتدار عملية الطرح للأسهم من قبل شركة نور للاستثمار (ش.م.ك) عامة (ويشار إليها فيما بعد بـ "مدير الاكتتاب").

تطرح الأسهم بسعر اكتتاب مقداره 105 فلس كويتي للسهم الواحد (ويشار إليه فيما بعد بـ "سعر الطرح") شاملة مصاريف الطرح بواقع 5 فلس كويتي لكل سهم. ويبلغ إجمالي عوائد الاكتتاب المتوقعة 1,050,000 دينار كويتي جـد أقصى. وسوف يحصل المساهمون البائعون على عوائد الطرح بعد خصم مصاريف الطرح. لمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة القسم الخاص بـ (الغرض من الطرح) و (استخدامات العوائد)

### سعر الطرح للسهم العادي: 105 فلس كويتي

يتعين على المستثمرين المحتملين المهتمين بشراء الأسهم استيفاء كافة بيانات طلب الاكتتاب الملزم لهم وغير القابل للإلغاء والتوقيع عليه (ويشار إليهم فيما بعد بـ "طلب الاكتتاب") ويجب تسليم كافة طلبات الاكتتاب الموقعة ومكتملة البيانات بالإضافة إلى كافة الوثائق المطلوبة الصحيحة والكاملة و السارية إلى مدير الاكتتاب في مقره المذكور في صدر هذه النشرة في موعد أقصاه الساعة 12:00 ظهراً بتاريخ الخميس الموافق 2021-06-24 و يشار إليها (ويشار إليه فيما بعد بـ "تاريخ الإقفال").

سوف تحدد شركة لاند المتحدة العقارية تخصيص الأسهم وذلك بالتشاور مع المساهمين البائعين. هذا ويحتفظ كل من شركة لاند المتحدة العقارية والمساهمون البائعون ومدير الاكتتاب بالحق في رفض أي من الطلبات كلياً أو جزئياً وفق تقدير أي منهم دون إبداء أسباب ولأي سبب أيا كان ودون أي مسؤولية أيا كانت (سواء مسؤولية عقدية، أو تقصيرية، أو قانونية، أو لأي سبب آخر). كما أن لهم الحق في تخصيص الأسهم وفق تقديرهم الكامل والمطلق دون أي التزام بتطبيق نظام تخصيص بالنسبة والتناسب أو أي قواعد تخصيص موحدة أيا كانت. يجوز لمدير الاكتتاب إغلاق الاكتتاب في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل قبل تاريخ قفل باب الاكتتاب.

على المستثمرين المحتملين مراجعة كافة المعلومات الواردة في هذه النشرة. الأسهم المطروحة غير مدرجة أو متداولة في أي سوق من أسواق الأوراق المالية في الوقت الحالي. وقد وافقت الجمعية العام غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ 19-05-2019 على إدراج الشركة والأسهم للتداول في بورصة الكويت. وفي هذه المرحلة، لا يوجد سوق عام للأسهم، ولا يمكن تقديم تأكيد على وجود أو استمرار وجود سوق عام للأسهم أو سيولة للأسهم في حال أو عند الإدراج في بورصة الكويت في المستقبل.

إن هيئة أسواق المال في الكويت هي السلطة المخولة بإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لإصدار الأوراق المالية في الكويت. تم إعداد هذه النشرة وفقاً لأحكام قانون هيئة أسواق المال رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما. تم الحصول على موافقة هيئة أسواق المال بدولة الكويت على هذه النشرة بتاريخ 2021-05-25.

تم اعداد هذه النشرة من قبل شركة لاند المتحدة العقارية و وكيل الاكتتاب ويتعهد كل منهما بتحمل كامل المسؤولية عن عدم دقة المعلومات والبيانات الواردة في نشرة الاكتتاب بأنه على حد علمهما وتقديرهما لم يتم إغفال أي وقائع أو معلومات جوهرية أخرى وأنه تم إعداد نشرة الاكتتاب بالاستناد إلى المعلومات والبيانات المطابقة للواقع.

يؤكد المستشار القانوني لشركة لاند المتحدة العقارية بأنه قام بمراجعة محتوى نشرة الاكتتاب والمستندات المتعلقة بها كما استلمه من الشركة وأنه على حد علمه وبعد القيام بكافة الاستفسارات المعقولة، فإن نشرة الاكتتاب متوافقة مع المتطلبات القانونية المطبقة وأن الشركة قد حصلت على الموافقات القانونية المطلوبة لصحة و نفاذ التزاماتها.

كما لا تتحمل هيئة أسواق المال أي مسؤولية قانونية تتعلق بمحتويات هذه النشرة، ولا تقدم أي إقرار بشأن دقتها أو تمامها، كما تخلى نفسها بشكل واضح وصرح من أي مسؤولية أيا كان نوعها بسبب اي خسارة يمكن أن تنشأ أو تحدث بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة.

### ملاحظات وتنبهات عامة

- يؤكد المساهمون البائعون والشركة، بعد ان طرحوا كافة الاستفسارات المعقولة، ان هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الجوهرية والقانونية فيما يتعلق بأعمال الشركة والأسهم والتي تعتبر عنصراً جوهرياً في سياق الطرح و ان البيانات الواردة في هذه النشرة صحيحة و دقيقة و غير مضللة من كافة الجوانب جوهريا ومؤثراً في سياق الطرح و انها تعتمد على افتراضات معقولة وضعتها الشركة و المساهمون البائعون.
- تحتوي هذه النشرة على معلومات جوهرية وقانونية للتعريف بشركة لاند المتحدة العقارية (" الشركة ") والأسهم بغرض طرح أسهم الشركة للاكتتاب الخاص.
- لم تخول الشركة، أو مستشار الإدراج، او مدير الاكتتاب أو أي شخص لتقديم أي معلومات غير وارده في هذه النشرة ويجب عدم الاعتماد على أي معلومات غير وارده في هذه النشرة أو اعتبار أنها قد تم اعتمادها أو إجازتها من قبل الشركة أو مستشار الإدراج أو مدير الاكتتاب.
- يجب على المكتتبين قراءة هذه النشرة التعريفية قبل الاكتتاب في أسهم الشركة لدى بورصة الكويت للأوراق المالية وذلك جنباً إلى جنب من النظام الأساسي للشركة وتعديلاته والبيانات المالية للشركة المرفقة بهذه النشرة.

- لا يمثل أي جزء من هذه النشرة تقديم مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية لأي شخص، أو مكتب في أسهم الشركة. كما يجب على المكتتبين المحتملين عدم تفسير محتويات هذه النشرة على انها تمثل مشورة استثمارية، أو مالية، أو ضريبية، أو قانونية.
- يجب على المكتتبين المحتملين أن يستشيروا شخصاً مرخصاً طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات هذه النشرة قبل اتخاذ قرار الاكتتاب.
- قد يكون توزيع هذه النشرة وكذلك الاكتتاب في أسهم الطرح محظوراً بموجب القانون في بعض الأنظمة القانونية خارج دولة الكويت وعلى المكتتبين المحتملين أن يتعرفوا على متطلبات القانونية والتبعات الضريبية في بلاد جنسيتهم وإقامتهم ومحل أعمالهم فيما يتعلق بتملك الأسهم أو التصرف فيها. وكذلك أي قيود على الصرف الأجنبي قد تكون وثيقة الصلة بتلك العمليات.
- لا يقدم مستشار الإدراج، أو مدير الاكتتاب، أو شركاتهم التابعة أو الزميلة أو مسؤوليه أو مديره أو موظفيه أي تعهد أو ضمان، صريحاً، أو ضمناً، لدقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة. كما يخلي مستشار الإدراج و مدير الاكتتاب و شركاتهم التابعة و الزميلة و مسؤوليه و مديره و موظفيه مسؤوليتهم عن أي معلومات صريحة أو ضمنية واردة في هذه النشرة أو معلومات تم إغفال ذكرها وكل ما ينشأ عن استخدام هذه النشرة من قبل المكتتبين المحتملين.
- يتعين على المتداولين المحتملين مراعاة المخاطر التي قد ينطوي عليها الاكتتاب والتداول في أسهم الشركة على بعض المخاطر المرتفعة على وقد قدمت النشرة لإتاحة معلومات فقط، ولا يقصد منها ولا يجب أن تؤخذ، كأساس لأي قرار استثماري للاكتتاب في أسهم الشركة.
- تتخذ الشركة شكل شركة مساهمة كويتية مغلقة وتخضع لإحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وسوف تصبح شركة مساهمة كويتية عامة تلقائياً بمجرد إدراجها وبدأ تداول أسهم رأس مالها لدى بورصة الكويت للأوراق المالية وفقاً لحكم المادة 242 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاتها.

## تعهد وإقرار المسؤولية

يقر و يتعهد كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة ان كافة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب كاملة و صحيحة و دقيقة و انه تم بذل العناية الواجبة في الحدود المعقولة للتحقق من صحة هذه البيانات بشأن شركة لاند المتحدة العقارية، و يقر مجلس الإدارة أنه بموجب هذه النشرة تم الإفصاح للمستثمرين المحتملين عن كافة المعلومات المتعلقة بالأسهم و الشركة من أجل اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في اسهم الطرح من عدمه، و انه قد تم الامتثال لكافة الاحكام ذات الصلة المنصوص عليها في قانون الهيئة و لائحته التنفيذية و تعديلاتهما و قانون الشركات و لائحته التنفيذية، و الأنظمة و التعليمات الصادرة عن هيئة أسواق المال.

أحمد زامل الزامل	هيثم سعيد عفيفي	أحمد سليمان المنيس	طلال مصطفى الشمالي	أحمد وليد الوزان
				

## ملخص وشروط الطرح

الشركة: شركة لاند المتحدة العقارية

الطرح: طرح ثانوي خاص لعدد 10,000,000 سهم عادي (فقط عشرة مليون سهم) بحد أقصى يتم بيعها من قبل المساهمين البائعين بالشركة من خلال هذا الطرح الخاص.

نوع الطرح: طرح خاص ثانوي.

نوع أسهم الطرح: أسهم عادية.

الغرض من الطرح: توسيع قاعدة مساهمي الشركة ليصل الى عدد 300 مساهم وذلك تمهيدا لإدراج الشركة وأسهمها في بورصة الكويت الأوراق المالية وحويل الشركة من شركة مساهمة مقفلة الى شركة مساهمة عامة من خلال الاكتتاب في الأسهم. كما ان عوائد الاكتتاب ستؤول الى المساهمين البائعين.

سعر الطرح: سعر الطرح هو 105 فلس كويتي للسهم الواحد (شاملة مصاريف الطرح بواقع 5 فلس)

القيمة الاسمية: القيمة الاسمية للسهم الواحد محدد ب 100 فلس.

الحد الأدنى للاكتتاب: الحد الأدنى للاكتتاب هو 100,000 سهم.

مدة الطرح: تبدأ مدة الاكتتاب التي سيتم خلالها طرح الأسهم بسعر الطرح 105 فلس (شاملة مصاريف الطرح) بتاريخ 2021-06-13 وتنتهي في تاريخ الاغلاق 2021-06-24 ويجوز لمدير الاكتتاب اقفال الاكتتاب قبل التاريخ في حال تغطية الاكتتاب بالكامل، ويجوز لمدير الاكتتاب تمديد فترة الاكتتاب لمدة إضافية واحدة او أكثر على ألا يتجاوز اجمالي مدة الاكتتاب شهرين من تاريخ موافقة هيئة أسواق المال على الادراج بسوق الكويت للأوراق المالية أو الغاء الاكتتاب وفق تقديره.

عملة الاكتتاب: الدينار الكويتي والفلس.

المكتتبين المحتملين: سوف تقوم شركة نور للاستثمار المالي (مدير الاكتتاب) بتوجيه دعوة الاكتتاب الخاص لمجموعة مختارة من عملائهم.

**مبالغ الاكتتاب:** تعني المبالغ المسددة من المستثمر بموجب طلب الاكتتاب ويشمل سعر الطرح للسهم الواحد.

**مصاريف الطرح:** يتضمن سعر الطرح مصاريف الطرح وتدفع من قبل المكتتبين المحتملين. لصالح مستشار الادراج لتغطية مصاريف الطرح والتي تشمل (اتعاب مدير الاكتتاب ومستشار الادراج)

كامل رأس مال الشركة المصدر المدفوع بالكامل والمتوفر قبل الطرح: 15 مليون دينار كويتي.

كامل رأس مال الشركة المصدر المدفوع بالكامل والمتوفر بعد الطرح: 15 مليون دينار كويتي.

**التخصيص:** يحدد تخصيص الأسهم وفقاً للطرح من قبل مدير الاكتتاب بالتشاور مع المساهمين البائعين والشركة. هذا ويحتفظ كل من شركة نور للاستثمار المالي (مدير الاكتتاب) بحق رفض طلبات الاكتتاب كلياً أو جزئياً وفق تقديرها دون ابداء أسباب ودون أي مسؤولية عليها (سواء مسؤولية عقدية، أو تقصيرية، أو قانونية، أو لاي سبب آخر) و تخصيص الأسهم بكاملها وفق تقديرها المطلق دون أي التزام بتطبيق أي تخصيص بالنسبة و التناسب أو اتباع طريقة أو قواعد تخصيص موحدة أيا كانت.

**الاكتتاب غير الكامل:** إذا لم يتم الاكتتاب في الأسهم المطروحة بالكامل خلال فترة العرض، فيجوز لمدير الاكتتاب بالتنسيق مع المساهمين البائعين ان يقرر اما الغاء الطرح او تحديد الطرح للمبلغ المكتتب به فعليا.

**استخدامات العوائد :** سوف يحصل المساهمين البائعون على عوائد الطرح، وسيقوم الطرح على زيادة قاعدة مساهمي الشركة تمهيدا للأدراج في بورصة الكويت.

**التوزيعات:** يحق للمساهمين المسجلين في سجل مساهمي الشركة في أي تاريخ عن توزيعات أرباح، استلام المبالغ المستحقة على الأسهم سواء كانت توزيعات نقدية أو أسهم منحة بعد عملية الطرح مع التحفظ أنه لا يمكن تقديم تأكيد توزيع اية أرباح أو توزيعات مستقبلية.

**حقوق التصويت:** يمنح كل سهم حاملة المعنى حقا متساويا في الحضور والمشاركة في المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين، وكذلك في استلام توزيعات الارباح وعائدات التصفية.

**الادراج:** الأسهم غير مدرجة أو متداولة في أي سوق أوراق مالية أو سوق آخر في الوقت الحالي، وقد وافقت الجمعية العامة الغير عادية لمساهمي الشركة بتاريخ 19-05-2019 على ادراج الشركة والأسهم للتداول في بورصة الكويت مشروطة بنجاح اكمال الطرح الحالي لاستيفاء الحد الأدنى لعدد المساهمين اللازم للأدراج واستيفاء باقي إجراءات الادراج والتداول، وتنوي الشركة تقليل الفترة الزمنية ما بين تاريخ الاقفال لهذا الطرح و اول يوم تداول للسهم.

وستعكف الشركة على استكمال المتطلبات قد تطلبها هيئة أسواق المال للإدراج. الا انه ليس هناك ضمان لتحقيق ذلك. وفي هذه المرحلة لا يوجد سوق عام للأسهم ولا يمكن تقديم تأكيد على وجود أو استمرار وجود سوق عام للأسهم أو سيولة للأسهم في حال أو عند الإدراج في بورصة الكويت في المستقبل.

**حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة:** جميع أسهم الشركة حالياً متساوية في الحقوق من كافة الجوانب، بما في ذلك توزيعات الأرباح والتوزيعات عن التصفية وحقوق التصويت.

**دفع مبالغ الاكتتاب وتسليم الاكتتاب:** يتعين تسليم طلب الاكتتاب كاملاً وموقع مع كافة الوثائق الأخرى. كما يجب تحويل كامل مبلغ الاكتتاب الى حساب الاكتتاب وتأكيده لشركة نور للاستثمار المالي (مدير الاكتتاب) في موعد أقصاه الساعة 12:00 ظهراً بتاريخ 24-06-2021

**تكاليف الطرح:** تتحمل الشركة اتعاب المستشارين القانونيين ورسوم هيئة أسواق المال ورسوم بورصة الكويت، ومصاريف الطباعة والمواد التسويقية وغير ذلك من تكاليف ومصروفات ذات صلة.

**نماذج طلب الاكتتاب:** يتم الاكتتاب عن طريق تقديم طلبات الاكتتاب من جانب المستثمرين وفقاً لنموذج طلب الاكتتاب المحدد الذي يشمل شروط وأحكام الاكتتاب، والذي يوفره مدير الاكتتاب. ويجب أن تملأ هذه الطلبات كاملة وأن تكتب بوضوح وأن توقع حسب الأصول من قبل مقدم الطلب مع كامل قيمة الاكتتاب مرفقاً بها ما يفيد سداد قيمة الاكتتاب وكافة المستندات المطلوبة للاكتتاب.

**يجب تقديم جميع الطلبات خلال فترة الاكتتاب وتدعم بالمستندات التالية:**  
**الأشخاص الطبيعيون:**

- أصل وصورة من البطاقة المدنية للمكتب.
- أصل وصورة من جواز السفر للمكاتبين من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.
- أصل وصورة من الوكالة القانونية الخاصة بالاكتتاب في الأسهم (للمكاتبين بالوكالة).
- أصل وصورة من شهادة الولاية (للأيتام).
- أصل وصورة من شهادة الوصاية (للقصر).
- أصل وصورة من شهادة حصر الورثة بالنسبة للورثة.

**الأشخاص الاعتباريون:**

- أصل وصورة من شهادة السجل التجاري.
- أصل وصورة من شهادة المفوضين بالتوقيع أو مستخرج السجل التجاري، حسب الحال.
- أصل وصورة من البطاقة المدنية للمفوض بالتوقيع.
- أصل وصورة من اعتماد التوقيع للمفوض بالتوقيع صادرة عن الهيئة العامة للقوى العاملة. أو مصدقة من غرفة التجارة والصناعة في الكويت.
- كتاب صادر عن المفوض بالتوقيع عن الشخص الاعتباري بالموافقة على الاكتتاب.

رد مبالغ الاكتتاب: إذا كان هناك أي زيادة أو فائض في المبالغ المحولة من قبل أي مكتب في الاكتتاب بعد التخصيص، أو إذا كان هناك أي مبالغ يتعين ردها إلى المكتتبين بسبب رفض الاكتتاب كلياً أو جزئياً من قبل مدير الاكتتاب أو المساهمين البائعين، فسوف يتم رد هذه الأموال إلى الحساب البنكي للمكتب المشار إليه في نموذج الاكتتاب بالدينار الكويتي (وفي حالة التحويل إلى حسابات خارج دولة الكويت بعملة أخرى فسيتم تحويل الدينار الكويتي إلى تلك العملة طبقاً للسعر الصرف الساري لدى بنك الكويت المركزي) خلال سبعة أيام عمل من تاريخ التخصيص النهائي.

رد أي مبالغ من قبل مدير الإصدار للمكتتبين سوف تكون صافية من أي رسوم بنكية. وتجنباً للشك، يتحمل المكتب كافة الرسوم البنكية المتعلقة بتحويل مبالغ الاكتتاب إليه مرة أخرى. بالإضافة إلى ذلك، لا يستحق للمكتتبين أي فائدة على الفترة ما بين إيداع مبالغ الاكتتاب الخاصة بهم في حساب الاكتتاب ووقت رد أي مبالغ إلى الحساب البنكي للمكتب.

شروط أخرى للاكتتاب: كافة الاكتتابات نهائية ولا يجوز إلغاؤها أو تعديلها لأي سبب أياً كان، حتى قبل إقفال مدة الاكتتاب، كما لا يجوز لأي مكتب إضافة أي شروط أو قيود إلى نموذج طلب الاكتتاب. ويجب أن يكون الاكتتاب جاداً، ويحظر الاكتتاب الوهمي أو الذي ينطوي على استخدام أسماء وهمية أو الذي يتم بأي أساليب وهمية أخرى. ويجب أن يقدم الاكتتاب وفقاً للشروط الواردة بنشرة الاكتتاب قبل نهاية الطرح. وسوف يتم استبعاد الطلبات المقدمة مرتين والطلبات غير المكتملة والطلبات التي تحتوي على مخالفات لشروط وأحكام الاكتتاب أو للقانون، ما لم يتم تصحيحه. وفي حالة طلب الاكتتاب من خلال ممثل لشخص أو كيان يحق له الاكتتاب، وفقاً للقوانين المعمول بها واللوائح ذات الصلة، يتم تعيين وتخصيص الأسهم إلى المكتب الذي يظهر اسمه في نموذج الاكتتاب. ويحق لمدير الاكتتاب أو أي من وكلاء البيع دون حاجة لإخطار المكتب مسبقاً أن يرفض أي طلب اكتتاب إذا كان يمثل مخالفة لشروط وأحكام الاكتتاب، أو إذا كان طلب الاكتتاب غير مكتمل، أو إذا لم يكن مصحوباً بما يفيد سداد مبلغ الاكتتاب كاملاً أو الوثائق المحددة في نشرة الاكتتاب أو أي وثائق أخرى يطلبها مدير الاكتتاب. وسوف يصدر مدير الاكتتاب إخطاراً لكافة المكتتبين يخطرهم فيه بعدد الأسهم المخصصة لهم والقيمة الاسمية لها.

## معلومات عن الشركة

اسم الشركة	شركة لاند المتحدة العقارية
رقم السجل التجاري	95829
تاريخ القيد	2008-03-18
المركز الرئيسي	دولة الكويت - السالمية - شارع سالم المبارك - قطعة 69 - 8 مول - الدور 6
العنوان البريدي	1010 - دسمان - 15461
الموقع والبريد الإلكتروني	<a href="mailto:info@land-com.kw">info@land-com.kw</a> / <a href="http://www.land.com.kw">www.land.com.kw</a>
هاتف الشركة	22922877-22922869-22922866-55730456
فاكس الشركة	22922878
تاريخ التأسيس	2003/08/25
رأس المال المصرح به	15,000,000 دينار كويتي
رأس المال المصدر	15,000,000 دينار كويتي
رأس المال المدفوع	15,000,000 دينار كويتي
عدد الأسهم المصدرة	150,000,000 سهم
القيمة الإسمية للسهم	100 فلس
نوع الأسهم	عادية
الأسهم غير نقدية	لا يوجد
أسهم الخزينة	لا يوجد
أغراض الشركة	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير.</li> <li>▪ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت والخارج.</li> <li>▪ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها.</li> <li>▪ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.</li> <li>▪ تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية.</li> <li>▪ إقامة المزادات العقارية، تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.</li> <li>▪ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.</li> <li>▪ المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).</li> </ul> <p>تلتزم الشركة بممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.</p>
عدد المساهمين	224 مساهم (قابلة للتغيير)
المستشار القانوني للشركة	مكتب الصراف والمطوع وشركاؤهم
مراقب حسابات الشركة	مكتب كرو المهنا وشركاه
مستشار الإدراج	شركة المسار للإجارة والاستثمار
مدير الاكتتاب	شركة نور للاستثمار المالي

## أسهم الشركة وتوزيعاتها وكبار المساهمين

رأس المال المصدر والمدفوع:

عدد الأسهم المصدرة والمكتتب فيها:

إصدارات الأوراق المالية السابقة من قبل الشركة:

نوع الإصدار	السنة	عدد الأسهم المصدرة (سهم)
رأس المال عند تحويل الكيان القانوني الى شركة مساهمة	2008	10,000,000
توزيع أسهم منحة	2016	45,000,000
توزيع أسهم منحة	2016	27,225,000
زيادة رأس مال	2016	17,775,000
زيادة رأس مال	2019	10,000,000
زيادة رأس مال	2019	40,000,000

الحصص العينية (غير النقدية):

لم تصدر الشركة أسهماً في رأس مالها مقابل حصص عينية مسبقاً.

الأوراق المالية الأخرى والسندات والصكوك:

لم يسبق للشركة إصدار سندات أو صكوك أو أوراق مالية أخرى بخلاف الأسهم.

عدد المساهمين:

بلغ عدد مساهمي الشركة 224 مساهم مسجل بسجلات وكيل المقاصة الشركة الكويتية للمقاصة بتاريخ 2021-04-29. (قابلة للتغير)

نوع السهم:

جميع أسهم الشركة عادية وإسمية.

ملكية السهم:

يجوز لغير الكويتيين تملكها وفقاً لأحكام القانون والقرارات الوزارية المنظمة لذلك وبناء على موافقة الجمعية العامة للشركة.

الحقوق الناتجة عن ملكية السهم:

كل سهم يخول صاحبة الحق في الحضور والمشاركة في كل المناقشات والتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين بعدد الأسهم التي يملكها وبحقوق متساوية في توزيعات الأرباح وأسهم المنحة وعائدات التصفية بلا تمييز. ويترتب حتماً على ملكية الأسهم قبول عقد التأسيس وأحكام النظام الأساسي للشركة وقرارات جمعيتها العامة.

بيان الأرباح النقدية التي وزعتها الشركة خلال آخر أربع سنوات مالية:  
لا يوجد أية أرباح نقدية موزعة.

#### قابلية تحويل الأسهم:

لا يوجد التزام أو قيد بتحويل أسهم الشركة إلى شكل آخر من الأوراق المالية.

#### حالة الأسهم ومساواتها بإصدارات جديدة:

جميع أسهم الشركة حالياً أسهم عادية إسمية ونقدية متساوية القيمة وفي الحقوق والواجبات. في حالة إصدار أسهم جديدة يكون للمساهم الأولوية في الاكتتاب بحصة من الأسهم الجديدة متناسبة مع عدد أسهمه وتمنح لممارسة حق الأولوية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر دعوة المساهمين مقدماً عن حقهم في الأولوية أو تقييد هذا الحق بأي قيد طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته.

#### ملكية السهم وكبار المساهمين

الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن للشخص أن يمتلكها

لا توجد قيود على ملكية الأسهم أو حد أدنى الذي يمكن للمساهم تملكه.

#### كبار المساهمين

بيان كبار المساهمين الذين يمتلكون 5% أو أكثر من إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع للشركة كما في

2021-04-29

اسم المساهم	نسبة المساهمة (%)
شركة المسار للإجارة والاستثمار- حساب عملاء	29.45 %
شركة اسمنت بورتلاند كويت (ش.م.ك.ع)	17.433 %
شركة يوني كابيتا القابضة (الشركة الأم)	10.276 %
انيسة نواف عادل الشمالي	7.497 %

- بيانات المساهمين وملكياتهم قابلة للتغيير.

## تأسيس الشركة وتطورها

تأسست شركة لاند المتحدة العقارية، كشركة ذات مسؤولية محدودة في عام 2003، وتحركت لاند بخطوات سريعة ومنتزعة نحو النمو والتنوع لتنفيذ خطتها الإستراتيجية للتوسع في قطاع العقارات المحلي والدولي، حتى أصبحت رائدة في مجال التطوير العقاري ولديها سجل حافل من تقديم الأصول السكنية والتجارية عالية الجودة.

يتمثل نشاط الشركة في المقام الأول في بيع وشراء وإدارة العقارات، وتطوير الأراضي والعقارات في منطقة الشرق الأوسط وأوروبا.

تحقق الشركة إيراداتها بشكل أساسي من خلال أصول مدرة للدخل في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وإسبانيا والمملكة المتحدة.

تلتزم الشركة بسياسة انتقائية خاصة بالتطوير العقاري بما يتماشى مع متطلبات السوق.

تمتلك لاند أصولاً في العديد من أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا وقد طورت مشاريع مجتمعية مثل جمعية الإسكان والإقامة الطلابية داخل المملكة المتحدة والفلل السكنية في ماربيا، إسبانيا.

تتركز الاستثمارات العقارية للشركة في:

- الكويت
- الامارات
- تركيا
- اسبانيا
- المملكة المتحدة

واليوم، يأتي نفاذ "لاند" إلى أسواق جديدة إقليمية وعالمية واكتسابها قدرات مالية قوية كنتيجة حتمية لخبراتها التراكمية الطويلة ومعرفتها المستفيضة لأحوال السوق واعتمادها استراتيجية عمل مدروسة مبنية على أساس الشفافية والتكامل والالتزام التام بالنمو والتطور. كما أنها باتت تحظى بمكانة متميزة كواحدة من الشركات الكويتية الناجحة على المستوى المحلي والخليجي. وتسعى "لاند" إلى الإيفاء بطموحات المستثمرين وتجاوز توقعاتهم والانطلاق نحو المستقبل بثقة تامة وتصميم أكيد لا على النجاح فحسب، بل على التطوير والابتكار أيضاً.

## أهدافنا:

تسعى الشركة الي تقديم أعلى مستويات الخدمة في شتى نواحي تعاملاتها مع عملائها الحاليين والمستقبلين بإتباع مبادئها الأساسية للجودة وتميز الخدمة والإبداع والنزاهة والتنوع.

## رؤيتنا:

ان نقدم حلول عقارية متكاملة ذات الثقة تساهم في إضفاء قيمة للمساهمين والمجتمع. الحفاظ على أعلى معايير الجودة والممارسات التجارية والعمل الجماعي والحفاظ على ان تظل احتياجات عملائنا في اهم اولوياتنا.

## مهمتنا:

تكرس الشركة جهودها لتقديم خدمات عقارية بأعلى مستويات الجودة تتجاوز توقعات عملائها. بالإضافة الى الابتكار والتحسين المستمر لأفضل خيارات القيمة مقابل المال لعملائها.

## التزاماتنا:

سعيًا والتزامًا من مساهميننا وإدارة الشركة في تحقيق خطة تنمية مستدامة طويلة الاجل. فقد تضافرت جهود جميع قطاعات الشركة والعاملين بها ومساهميننا الاستراتيجيين في تقديم الوقت والجهد ورأس المال.

## فلسفتنا:

تعتبر فلسفتنا الاستثمارية انتقائية للغاية من خلال تحديد وتعزيز فرص الاستثمار التي تسهم في الإمكانات الاقتصادية بما يتفق مع رؤيتنا الاحترافية ومكانتنا. تمتلك لاند سجلا حافلا من الإنجازات من خلال قدرتها على اتخاذ قرارات مستنيرة والاستفادة من الفرص الاستثمارية المحتملة. من خلال التركيز بشكل واضح على إيجاد حلول عقارية متميزة ومبتكرة. أسست لاند علاقات طويلة الأمد تقوم على الصدق والثقة والاحترام والإنجازات في جميع كيانات أعمالها.

## أعمالنا:

- التطوير العقاري.
- ادارة المشاريع.
- إدارة الممتلكات.
- البحوث العقارية.
- السمسرة العقارية.

## إدارة المخاطرة والحوكمة

وضعت شركة لاند إطار حوكمة الشركات وفقاً للمعايير المحددة من قبل الجهات التنظيمية والرقابية والذي يعتمد على أربعة عناصر رئيسية هي: العلاقات الجيدة مع المساهمين. التعاون الفعال بين الإدارة ومجلس الإدارة. نظام المكافآت المرتبط بالأداء للمديرين والموظفين. فضلاً عن تقارير تتسم بالشفافية، وحماية حقوق أصحاب المصالح.

## مسؤوليات مجلس الإدارة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة للشركة على النحو التالي:

- الإستراتيجية - الموافقة والإشراف على تنفيذ وتوجيه إستراتيجية الشركة والأهداف المرجوة منها.
- قيمة المساهمين - خلق وتقديم قيمة مستدامة للمساهمين من خلال الإدارة الفعالة للأعمال.
- الرغبة في المخاطرة - الموافقة والإشراف على القابلية للمخاطر واستراتيجية المخاطر.
- حوكمة الشركات - ضمان معايير حوكمة الشركات من حيث الإدارة والممارسات الإدارية العليا والرقابة الداخلية، والمكافآت، والهيكل التنظيمي، والإفصاح، والشفافية.

## القيمة المؤسسية

### قواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل

مجلس الإدارة مسؤول عن وضع دليل لقواعد السلوك المهني وأخلاقيات العمل وتحديد مهمة الشركة وقيمها ومبادئها، والمجلس مسؤول عن تشجيع المناقشات حول الأخلاقيات وكيفية تحسين إدارة الموظفين

### تعارض المصالح

تهدف سياسة تعارض المصالح إلى توعية جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة وموظفيها حول الحالات التي ينشأ عنها تعارض في المصالح، وتوفير وسائل للأفراد وللشركة لإدارة هذه الصراعات ومراعاة تقديم المصلحة القصوى للشركة.

### التعامل مع الأطراف ذات العلاقة

سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحدد المبادئ التوجيهية ومبادئ لضمان المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تتم وفقاً لأفضل الممارسات في حوكمة الشركات والشفافية المناسبة، وإعطاء الأولوية لمصالح الشركة وتجنب التجاوزات وسوء استخدام أصول الشركة.

### الخصوصية

تلتزم الشركة بالحفاظ على سرية المعلومات والبيانات الخاصة بعملائها، لا تفصح عن أي معلومات غير متاحة للعامة.

## القضايا المؤثرة

### القضايا المرفوعة من أو ضد الشركة وشركاتها التابعة: -

يتولى مكتب الصراف والمطوع وشركاؤهم بصفتهم المحامين الخارجيين للشركة مباشرة الدعاوي والإجراءات القضائية التي تكون الشركة طرفاً فيها. وقد اقر مكتب الصراف والمطوع انه يوجد عدة قضايا منظورة امام القضاء تمثل في اغلبيتها قضايا اخلاء وإيجارات متأخرة. ومن وجهة نظر الشركة لن يكون لها تبعات مؤثرة على المركز المالي للشركة.

### القضايا المرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة والمدراء التنفيذيين لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة: -

لا توجد قضايا مرفوعة ضد رئيس مجلس إدارة الشركة أو المدراء التنفيذيين للشركة لأسباب متعلقة بالشرف والأمانة. وقد أكد مكتب الصراف والمطوع للشركة ما ذكر.

## الشكل القانوني للشركة إدارتها:

تم تأسيس الشركة في 2003 في دولة الكويت وتخضع لأحكام قانون الشركات الكويتي رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وتراقب وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت كل ما يتعلق بأحكام قانون الشركات على الشركة.

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء وتكون مدة العضوية ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد لذلك استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة لحين زوال الأسباب وانتخاب مجلس جديد. ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها. ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيسا للمجلس ونائب للرئيس لمدة ثلاث سنوات على ألا يزيد على مدة عضويتها بمجلس الإدارة، ورئيس المجلس هو الذي يمثل مجلس الإدارة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس ويقوم نائب الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه، أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصاته.

لمجلس الإدارة أوسع السلطات للإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقا لأغراضها ولا يجد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو النظام الأساسي أو قرارات الجمعية العامة للمساهمين.

يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يكون الاجتماع صحيحا إلا إذا حضر نصف عدد الأعضاء على الأقل، ويجوز الاتفاق على نسبة أو عدد أكبر والاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة، ويجوز اتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس، وفيما يلي أسماء أعضاء مجلس الإدارة للشركة والجهة التي يمثلها:

أعضاء مجلس الإدارة		
الاسم	المنصب	الجهة التي يمثلها
أحمد وليد أحمد الوزان	رئيس مجلس الإدارة	مثل شركة يوني كابيتا القابضة
طلال مصطفى جاسم الشمالي	نائب رئيس مجلس الإدارة	نفسه
أحمد سليمان محمد المنيس	عضو مجلس الإدارة	مثل شركة يوني كابيتا القابضة
هيثم سعيد عفيفي	عضو مجلس الإدارة	مثل شركة المسار للإجارة والاستثمار
أحمد زامل عبد الله الزامل	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل

و فيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة :

**احمد وليد الوزان**

**رئيس مجلس لإدارة**

**المؤهل العلمي:** حاصل على درجة البكالوريوس في التمويل والمحاسبة من جامعة دينفر-الولايات المتحدة (2008). كما حصل على شهادة محلل مالي معتمد ( CFA II ). يتمتع احمد الوزان بخبرة تزيد عن 12 عاماً في التحليل المالي وإدارة المخاطر والتدقيق الداخلي. وقد شغل عدة مناصب تنفيذية في بنوك وكبرى مكاتب التدقيق بالإضافة الى الشركات الخدمية.

**طلال مصطفى الشمالي**

**نائب رئيس مجلس الإدارة – الرئيس التنفيذي**

**المؤهل العلمي:** حاصل على شهادة في إدارة الأعمال من مملكة البحرين. كما حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية ماستريخت لإدارة الأعمال التابعة لهولندا. يتمتع طلال بخبرة تزيد عن 16 عاماً في إدارة المحافظ والتداول عبر الإنترنت في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. كما شارك في زيادة رأس المال والاككتابات الخاصة لكبرى الشركات المالية والاستثمارية في الكويت. يتمتع طلال بخبرة 10 سنوات في مجال العقارات وإدارة العقارات في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والعالم. لديه معرفة ممتازة بالقواعد واللوائح في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي والعالم.

**احمد سليمان المنيس**

**عضو مجلس الادارة**

**المؤهل العلمي:** حاصل على درجة البكالوريوس العلوم الإدارية تخصص التمويل -جامعة الكويت (2001). كما حصل على شهادة مدير ائتمان معتمد (CCM). يتمتع احمد المنيس بخبرة تزيد عن 16 عاماً في قطاع الخدمات المالية والتمويل وإدارة المخاطر. وقد شغل عدة مناصب تنفيذية في عدة شركات خدمية بالإضافة الى البنوك.

**هيثم سعيد عفيفي**

**عضو مجلس الادارة**

**المؤهل العلمي:** حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من عين شمس - جمهورية مصر العربية (2001). يتمتع هيثم عفيفي بخبرة تناهز 20 عاماً في الخدمات الاستثمارية والعمليات. وقد شغل عدة مناصب في عدة شركات استثمارية وخدمية في الكويت. كما ساهم في إنشاء عدة صناديق مالية وعقارية كويتية وخليجية.

أحمد زامل الزامل

عضو مجلس الإدارة

المؤهل العلمي: حاصل على دبلوم الهندسة الكهربائية -كلية الدراسات التكنولوجية. كما حصل على عدة دورات في مجال الحوكمة والبيوع الإسلامية. يتمتع احمد الزامل بخبرة تزيد عن 26 عاماً في قطاع الإجارة. وقد شغل عدة مناصب تنفيذية في عدة شركات تمويل وإجارة.

## اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:

### لجنة الترشيحات والمكافآت:

لجنة الترشيحات والمكافآت هي المسؤولة عن التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكذلك لتقييم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً للأهداف الإستراتيجية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بتطوير وتدريب ورفع المستوى التوعوي لمجلس الإدارة، والإشراف على عملية تقييم المجلس ولجانه.

### لجنة المخاطر:

لجنة المخاطر هي المسؤولة عن استعراض ورصد جميع جوانب إدارة المخاطر بما في ذلك تحديد نزعة المخاطر. الإشراف على تحديد وتقييم المخاطر، الموافقة على أعمال الشركة مع نزعة المخاطر المعتمدة، ومراقبة وإدارة جميع أنواع المخاطر المحتملة في الشركة. مراجعة السياسات بشأن جميع المسائل المتعلقة بالمخاطر، وتقديم تقرير دوري إلى مجلس الإدارة.

لجنة المخاطر أيضاً مسؤولة عن الإشراف على التعافي من الكوارث وخطة استمرارية العمل والإشراف على مخاطر الالتزام تقديم التقارير اللازمة للجهات الرقابية.

### لجنة التدقيق:

لجنة التدقيق هي المسؤولة عن الإشراف على إطار الرقابة الداخلية وفعاليتها وإبلاغ مجلس الإدارة بالنتائج وعلاوة على ذلك، فإن اللجنة هي المسؤولة عن مراقبة والتنسيق مع مدققي الحسابات الخارجيين على الموضوعات المتعلقة بالبيانات المالية.

## الرقابة الشرعية

للشركة هيئة للرقابة الشرعية تتكون من ثلاثة على الأقل من المتخصصين في الفقه الإسلامي. وتكون مهمة هذه الهيئة هي ابداء الرأي الشرعي حول أنشطة الشركة وعملياتها والتحقق من التزام الشركة بمبادئ الشريعة الإسلامية. يتم تعيين هيئة الرقابة الشرعية بناء على ترشيح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة على هذا الترشيح تتحقق الهيئة الشرعية من اتباع إدارة الشركة لأحكام الشريعة الإسلامية وعدم تعارض أعمال الشركة مع هذه الأحكام. وتلتزم الهيئة بتقديم تقريراً سنوياً للجمعية العامة يحوي رأيها في مدى توافق أعمال الشركة لأحكام الشريعة الإسلامية، وبيان ما لها من ملاحظات، على أن يدرج تقريرها مع التقرير السنوي للشركة.

## الإدارة التنفيذية:

### الشؤون المالية والإدارية: -

وفيما يلي مهام ومسؤوليات الإدارة المالية والإدارية:

- حفظ الأصول المالية للشركة وجردها.
- التأكد من تنفيذ وفعالية السياسات والإجراءات الخاصة بالشؤون المالية.
- الرقابة على الموارد المالية والنفقات.
- تقديم المشورة المالية لجميع الإدارات.
- توفير الموارد المالية للشركة من خلال الدخول / الاشتراك في العقود قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل مع البنوك والمؤسسات المالية.
- التحقق من تنفيذ السياسات والإجراءات ذات الصلة بالموظفين والخدمات الداخلية.
- إعداد ومراجعة الرواتب واستحقاقات نهاية الخدمة.

### إدارة التحصيل والمتابعة: -

يتولى مسئول التحصيل والمتابعة مسؤولية إدارة التحصيل والمتابعة والذي يرفع التقارير مباشرة إلى الرئيس التنفيذي. فيما يلي بيان بمهام ومسؤوليات إدارة التحصيل والمتابعة:

- وضع الخطط وتحديد مهام محددة للتحصيل والمتابعة.
- تحديد الخطوات الإجرائية لعمليات التحصيل ومتابعة المبالغ التي لم يتم تحصيلها.
- تحديد الأسباب الكامنة وراء الإخفاق في السداد (إن وجد) وتقديم التوصيات الضرورية للتغلب على صعوبات عملية التحصيل وتعزيزها.
- إعداد تقارير الديون الكبرى وخطة التحصيل.
- تنفيذ عمليات المطابقة اليومية للمبالغ المحصلة وإرسالها إلى إدارة الشؤون المالية لأغراض التسجيل.
- إعداد / وضع خطط متابعة مدفوعات / تسويات العملاء المتعثرين.

## إدارة التسويق: -

وفيما يلي مهام ومسؤوليات فريق التسويق لدى الشركة:

- وضع استراتيجيات تسويق مدروسة بعناية تقوم على مسح دقيق للبيئة الداخلية والخارجية. وهذه المسوحات تقوم على عناصر أساسية وهي المزيج التسويقي وتحليل الأداء والخطط الإستراتيجية.
- دراسة العملاء المستهدفين بدقة.
- معرفة الشركات المنافسة والأسواق المستهدفة.
- وضع استراتيجيات البيع والتأجير حيث يمتلك قسم التسويق في شركة لاند المتحدة العقارية خبرة كبيرة في وضع خطط تساهم في إنجاز تأجير الوحدات العقارية بسرعة.
- معرفة احتياجات المستأجرين ومتطلباتهم.

## عوامل المخاطر الرئيسية

### المخاطر ذات الصلة بأسهم الشركة

الاستثمار في أوراق مالية في الأسواق النامية والناشئة يتضمن بوجه عام نسبة مخاطر مرتفعة. يجب على المستثمرين المحتملين في الأسواق النامية والناشئة بما في ذلك الكويت العلم أن هذه الأسواق تخضع لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً. بما في ذلك مستوى أعلى للتقلب ومحدودية السيولة والتغيرات في البيئة السياسية والاقتصادية والتي قد يكون لجمعها أو أي منها تأثيراً سلبياً جوهرياً على النشاط التجاري وعمليات الشركة بالإضافة لذلك ليس هناك ضمان أن أسواق الأوراق المالية المعرضة لخطر الأسواق النامية والناشئة لن تتأثر سلباً بالأحداث في مكان آخر وخاصة في الأسواق الناشئة.

وتشمل المخاطر المحددة في دولة الكويت ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا التي يمكن أن ينتج عنها تأثير مادي سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي وأفاقها ما يلي بدون حصر:

- عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي.
- أعمال خارجية تتعلق بالحرب والنزاعات المدنية أو العداءات أو النزاعات الأخرى.
- الإضراب والعنف المحلي.
- زيادة التضخم وتكلفة المعيشة.
- النظم الضريبية والقوانين الضريبية المتغيرة بما في ذلك فرض الضرائب في الأماكن الخالية من الضرائب وزيادة الضرائب في الأماكن منخفضة الضريبة.
- التدخلات الحكومية وسياسة الحماية الحكومية.
- التغيرات السلبية المحتملة في القوانين المحتملة في القوانين والممارسات الرقابية وتشمل الهياكل القانونية والقوانين الضريبية.
- الصعوبات في التوظيف وإدارة العمليات.
- النظم القانونية التي يمكن أن تجعل من الصعب على الشركة تنفيذ حقوق ملكيتها الفكرية والتعاقدية.
- القيود على حق تحويل أو إخراج العملة أو تصدير الأصول.
- خطر أكبر للحسابات غير قابلة للتحصيل وخطوات تحصيل أطول.
- تذبذب سعر الصرف.
- الصعوبات اللوجستية وصعوبات الإيصال.

لذا ينبغي على المستثمرين المحتملين ممارسة العناية الخاصة لتقييم المخاطر المعنية ويجب عليهم تحديد ما إذا كان الاستثمار في الأوراق المالية ملائماً في ضوء تلك المخاطر. وعموماً فإن الاستثمار في الأسواق النامية والناشئة مناسب أكثر للمتداولين المتطورين الذين يتفهمون بالكامل أهمية المخاطر المعنية.

## ملائمة الاستثمار

يتعين على كل مستثمر محتمل في الأسهم أن يحدد ملائمة ذلك الاستثمار وذلك في ضوء ظروفه الخاصة وعلى وجه الخصوص. يتعين على كل متداول محتمل القيام بما يلي:

- أن يكون لديه معرفه وخبرة كافية للقيام بتقييم مجدي للأسهم ومميزات ومخاطر الاستثمار في الأسهم والمعلومات الواردة في هذه النشرة التعريفية.
- أن يتمكن من الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة وأن يكون على دراية بها وذلك لتقييم أي استثمار في الأسهم في سياق وضعه المالي الخاص. وكذلك تقييم تأثير الأسهم على محافظته الاستثمارية بصفة عامة.
- أن يكون لديه فهم تام بشروط الاستثمار في أسهم الشركة. وأن يكون على دراية بسير الأعمال في أية أسواق مالية ذات صلة.
- أن يكون قادراً بمساعدة مستشار استثمار على تقييم السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغير ذلك من العوامل التي يمكن أن تؤثر على استثماره وقدرته على تحمل المخاطر المحتملة..

## السيولة وتغير سعر السهم

عند بدء التداول في سهم الشركة في بورصة الكويت قد لا يتمكن المستثمرين من بيع أسهمهم. أو بسعر مرضي او بدون خسارة وقد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً. إذ أن أسعار أسهم الشركات بعد الإدراج قد تتأثر بعدة عوامل قد لا يتمكنون من بيعها مطلقاً. إذ أن أسعار أسهم الشركات بعد الإدراج قد تتأثر بعدة عوامل قد تخرج عن سيطرة الشركة المصدرة. ويشمل ذلك - دون حصر - التغيرات التي تطرأ على نتائج عمليات الشركة المدرجة. وظروف السوق. أو التغيرات التي تطرأ على الأنظمة الحكومية وعلى المستثمرين أن يدركوا أن قيمة الأسهم قد تنخفض وقد ترتفع. ويمكن أن يكون سعر السوق للأسهم متذبذباً وقد يخضع لتقلبات كبيرة بسبب التغير في جاذبية سوق الأسهم للمتداولين وقد شهدت أسواق الأسهم من وقت لآخر. تقلبات كبيرة في الأسعار وأحجام التداول مما أثر على أسعار الأوراق المالية. وقد لا تكون ذات علاقة بأداء الشركة أو توقعاتها. علاوة على ذلك قد تكون نتائج عمليات الشركة وتوقعاتها من وقت لآخر أقل من توقعات المحللين والسوق عموماً ويمكن أن تؤدي أي من هذه الأحداث إلى انخفاض في سعر السوق للأسهم.

## المخاطر المتعلقة بالطرح

توقيت الادراج في بورصة الكويت

الأسهم ليست متداولة حالياً أو مدرجة في أي من أسواق الأوراق المالية. ولقد تقدمت الشركة بطلب ادراج الشركة والأسهم للتداول في بورصة الكويت مشروطة بنجاح إكمال الطرح الحالي لإستيفاء باقي إجراءات الادراج والتداول. ولا يوجد اية ضمانات بشأن توقيت الحصول على الموافقة النهائية على هذا الإدراج أو الادراج كلياً أو انه ستكون هناك سوق نشطة للتداول على الاسهم

## تغيير سوق الإدراج وإيقاف التداول وشطب الإدراج

يخضع إدراج سهم الشركة للعديد من الاشتراطات الواجب توافرها لاستمرار تداول السهم في بورصة الكويت ويمكن تحويل إدراج السهم من السوق الرئيسي إلى سوق المزادات طبقاً لقواعد بورصة الكويت أو إيقاف تداول السهم نتيجة عدم توافر أي من الشروط تداول السهم في السوق المعني أو إيقاف السهم بناء طلب الشركة لأسباب يقررها مجلس إدارة الشركة أو نتيجة عدم تمكن الشركة من استيفاء المتطلبات المستمرة في المواعيد المحددة أو لأي سبب آخر.

## سلوكيات التداول

لا تتدخل الشركة في عمليات تداول الأسهم وعلى المستثمرين في الأسهم الالتزام بقواعد وسلوكيات التداول والإفصاح وغيرها من الالتزامات الواردة بالقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وقواعد البورصة بعناية لتجنب مسألة الجزاءات التي قد تنتج عن مخالفة تلك القواعد.

## توزيع الأرباح

يحق لحاملي أسهم الشركة الحصول على توزيعات الأرباح المستقبلية المعلنة من الشركة. (وتسعى الشركة إلى الحفاظ على سياسة مستقرة في معدلات توزيع الأرباح والتي تعكس رؤية الشركة المستقبلية في استمرار الأرباح المتكررة) ولا تسعى الشركة إلى إنشاء احتياطات غير قابلة للتوزيع على المساهمين ما عدا تلك التي تفرضها القوانين والأنظمة. وستقوم الشركة بتوزيع الأرباح متى وجد مجلس الإدارة ذلك مناسباً وعلاوة على ذلك فإن سياسة توزيع الأرباح قد تتغير من وقت لآخر.

يمكن تطبيق ضريبة الدخل على الشركات وغيرها من الهيئات في الكويت وتطبيق ضريبة القيمة المضافة إن إدارة الضريبة لا تحصل ضريبة الدخل من الشركات الكويتية. ولكن في 14-03-2016 وافق مجلس الوزراء الكويتي على خطة لتطبيق ضريبة دخل على الشركات بنسبة 10% على صافي الأرباح الشركات الكويتية ( ضريبة الدخل المقترحة على الشركات) التي يمكن تطبيقها على الشركة إذا تم إصدارها في المستقبل من خلال مرسوم بقانون أو من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب سمو أمير البلاد ونشره وفي الجريدة الرسمية على المتداولين وأمناء الحفظ ومديري الأصول والشركات وصناديق الاستثمار والمؤسسات التجارية والشركات المشابهة الأخرى مؤسسة في دول أجنبية وعلى أي شخص طبيعي في الكويت في السنوات القادمة. لم يتم إصدار قانون ضريبة القيمة المضافة المقترحة على الشركات حتى تاريخ هذه النشرة التعريفية حيث يصدر القانون إما من خلال إقراره في مجلس الأمة الكويتي وتوقيعه من صاحب سمو أمير البلاد ونشره في الجريدة الرسمية

وبالتالي وفي الوقت الحالي فإن تطبيق قانون الضريبة المضافة المقترحة على الشركات بموجب قانون بشكلها المقترح من مجلس الوزراء أو اعتمادها ليس مؤكداً.

في حال فرضت السلطات الكويتية أنظمة ضريبية جديدة على الشركة (سواء فيما يتعلق بضريبة الشركات أو غيرها). أو في حال ادخلت أي تغييرات أخرى على القوانين الضريبية التي تجعل القيام بأعمال تجارية في الكويت أقل جاذبية. قد يكون لذلك بالتالي أثر سلبي جسيم على الأعمال التجارية للشركة وعلى نتائج العمليات وعلى التدفق النقدي والوضع المالي.

ينص اقتراح القانون على فرض التزام محجوز ضمان الضريبة على الدفعات إلى المؤسسات غير المقيمة. حالياً ينص اقتراح القانون على التزام محجوز ضمان الضريبة على الفوائد والأرباح الفنية بنسبه 5٪ ولكن ليس على أرباح الأسهم.

من المتوقع الانتهاء من إعداد وإقرار ونشر إطار قانون الضريبة عن القيمة المضافة في الأشهر القليلة القادمة كما أنه من المتوقع أن تقوم دولة الكويت بتطبيق قانون الضريبة على القيمة المضافة في خلال الفترة القادمة على الرغم من عدم تأكيد تطبيق هذه الضريبة على الخدمات المالية إلا أن التطبيق قد يسبب آثار اقتصادية على وضع الشركة المالي ونتائج أعماله وأفاقها.

### تغير القانون

تخضع الشروط والأحكام الخاصة بأسهم الشركة للقانون الكويتي والممارسة الإدارية السارية في دولة الكويت كما في تاريخ هذه النشرة التعريفية. ولا يمكن تقديم تأكيد بشأن تأثير أي تعديل محتمل على القانون الكويتي أو الممارسة الإدارية بعد تاريخ هذه النشرة التعريفية. كما لا يمكن تقديم تأكيد بشأن ما إذا كان مثل ذلك التعديل أو التغيير قد يؤثر بالسلب على قدرة الشركة على سداد توزيعات الأرباح أو الوفاء بالالتزامات الناشئة حسبما يكون الوضع.

### قد تدخل دول مجلس التعاون الخليجي الحاد نقدي

هناك احتمال أن تتخلى كل من مملكة البحرين ودولة الكويت والمملكة العربية السعودية ودولة قطر عن العملات الوطنية لكل منهم لصالح عملة خليجية موحدة في المستقبل. إذا تم اعتماد عملة خليجية موحدة. فإن التقارب والتوافق اللازم للقوانين والسياسات والإجراءات سوف يحدث تغييرات كبيرة على البنية الأساسية الاقتصادية والسياسية في كل دولة من دول مجلس التعاون الخليجي. حتى الآن، لم يتم الإعلان عن جدول زمني رسمي لتطوير الاتحاد النقدي ولا توجد في الوقت الحالي أي تفاصيل لتشريعات وسياسات جديدة ورغم ذلك يتعين على المساهمين والمتداولين المحتملين أن يكونوا على علم بأن التشريعات الجديدة وأي تحول ناتج في السياسات والإجراءات النقدية في الكويت قد يؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها الناجمة عن الأسهم.

## الضرائب

إن الملخص التالي بشأن النظام الضريبي للشركة والمساهمين يعتمد على القوانين واللوائح والقرارات والقواعد القانونية والممارسة الإدارية والأحكام القضائية السارية في تاريخ هذه النشرة التعريفية. من المتوقع حدوث بعض التغييرات التشريعية أو الممارسات الإدارية في النظام الضريبي رأياً قانونياً أو تناول جميع الأوجه الخاصة بالضرائب التي تكون متعلقة بالشركة أو أحد المساهمين ، يجب على كل مستثمر محتمل للأسهم الحصول على استشارات ضريبية فيما يتعلق بوضعه الضريبي نتيجة تملك الأسهم والتصرف فيها طبقاً للقوانين والمعاهدات الضريبية ذات الصلة وبشأن التغييرات الضريبية المتوقعة.

### أولاً: الضرائب على الشركة

وفي هذا القسم، يقصد بالمصطلحات التالية التعريف الوارد قرين كل منها كما يلي:

- هيئة أو مؤسسة : هي كل كيان يتمتع بالشخصية المعنوية، أينما كان مكان تأسيسها، إذا زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصورة مباشرة أو بواسطة وكيل، أو زاولت العمل أو التجارة في دولة الكويت بصفتها وكيله عن غيرها.
- هيئة أو مؤسسة : هي أي هيئة أو مؤسسة منشأة خارج دول مجلس التعاون الخليجي (ب) أي أجنبية هيئة أو مؤسسة منشأة في إحدى دول مجلس التعاون الخليجي يكون رأسمالها غير ملوك بالكامل (ولو بشكل غير مباشر) من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.
- دول مجلس : كل من دولة الكويت، المملكة العربية السعودية، مملكة البحرين، دولة قطر، سلطنة عُمان، والإمارات العربية المتحدة.

### • ضريبة الدخل:

فرض ضريبة الدخل في الكويت بمقدار (15 %) من صافي الدخل الخاضع للضريبة طبقاً لأحكام مرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955 المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والقواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة ( ويشار إليها فيما بعد بـ " ضريبة الدخل " ) . وتسري ضريبة الدخل على أي هيئة أو مؤسسة تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. في الواقع العملي، لا تقوم إدارة الضريبة بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي تم إنشاؤها في دولة الكويت، بل فقط الهيئة أو المؤسسة الأجنبية التي تزاوّل العمل أو التجارة داخل الكويت. كما لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الهيئة أو المؤسسة التي يتم إنشاؤها في إحدى دول مجلس التعاون شريطة تقديم إقرار ضريبي وتحقق إدارة الضريبة من تملك رأس مالها بالكامل من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي.

وعلى هذا لا تقوم إدارة الضريبة حالياً بتحصيل ضريبة الدخل من الشركة لكن لا يمكن ضمان استمرار الممارسات الضريبية الحالية لإدارة الضريبة مستقبلاً.

محجوز ضمان ضريبة الدخل: تلتزم القواعد والإجراءات التنفيذية الصادرة عن إدارة الضريبة جميع الوزارات، الهيئات، المؤسسات العامة، الشركات، الجمعيات والمؤسسات الفردية (ومن في حكمهم) أو أي شخص طبيعي من تعاقبوا مع أي هيئة مؤسسة عن طريق عقود أو اتفاقيات أو أي تعاملات أن يتم حجز ما نسبته خمسة بالمائة (5%) من قيمة العقد أو الاتفاق أو التعامل أو من كل دفعة مسدده للهيئة أو المؤسسة، ولا يجوز الإفراج عن المبالغ المحجوزة من قبل هذه الجهات إلا بناء على كتاب من الإدارة الضريبية أو شهادة للهيئة المؤسسة تفيد الإفراج عن مستحققاتها، وتسري أحكام محجوز الضمان على حسابات التداول وحسابات المحافظ الاستثمارية لدي مديري الأصول.

#### • ضريبة القيمة المضافة:

لا تفرض القوانين الكويتية حالياً ضريبة القيمة المضافة في دولة الكويت لكن من المتوقع تطبيقها في القريب العاجل.

#### • الزكاة:

تخضع الشركة حالياً لأحكام القانون رقم 46 للعام 2006 في شأن الزكاة ومساهمة الشركات المساهمة العامة والمقفلة في ميزانية الدولة وتلتزم بسداد زكاة بمقدار (1%) من صافي الأرباح السنوية للشركة كزكاة. وسوف يستمر هذا الالتزام بعد إدراج الشركة ببورصة الكويت.

#### • إسهام الشركة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

وفقاً للمرسوم الأميري المؤرخ في 12 ديسمبر 1976 وتعديلاته، يطلب من جميع الشركات المساهمة سداد مساهمة سنوية بواقع (1%) من صافي أرباحها (بعد عمل الاستقطاعات الخاصة بالاحتياطي القانوني) إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي. وسوف يستمر هذا الالتزام بعد إدراج الشركة ببورصة الكويت.

#### • ضريبة دعم برنامج دعم العمالة

بمجرد إدراج الشركة في بورصة الكويت سوف تخضع لأحكام القانون رقم 19 لسنة 2000 في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية. ومن ثم سوف تلتزم الشركة بسداد نسبة (2.5%) من صافي الأرباح السنوية للشركة لبرنامج دعم العمالة الوطنية. بالتالي من المتوقع تأثر أرباح الشركة القابلة للتوزيع على المساهمين بهذه النسبة والتي لم تكن الشركة ملزمة بها فيما سبق.

#### ثانياً: الضرائب على المساهمين

#### 1. إعفاء المساهمين من الأشخاص الطبيعية:

يعفى الدخل الذي يحققه الشخص الطبيعي من مزاوله التجارة أو العمل في دولة الكويت من ضريبة الدخل ما لم يثبت أنه يمثل حصة من الهيئة أو مؤسسة.

#### 2. إعفاء المساهم من ضريبة الدخل عن تداول الأسهم (الأرباح الرأسمالية):

يعفى من ضريبة الدخل أرباح الهيئة أو المؤسسة الناتجة عن عمليات التداول في بورصة الكويت، سواء تمت مباشرة أو عن طريق محافظ أو صناديق استثمار طبقاً لمرسوم ضريبة الدخل رقم 3 لسنة 1955

3. الإغفاء الضريبي في قانون هيئة أسواق المال (إغفاء المساهم من الضريبة عن عوائد الأسهم): تقضي المادة 150 مكرر من القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية بموجب تعديله بالقانون رقم 22 لسنة 2015 بأنه « مع عدم الإخلال بالإعفاءات الضريبية المقررة على أرباح التصرف في الأوراق المالية الصادرة من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية، تعفي من الضريبة عوائد الأوراق المالية والسندات وصكوك التمويل وكافة الأوراق المالية الأخرى المماثلة، أيا كانت الجهة المصدرة لها. ومن ثم يعفي المساهم المالك لأسهم الشركة من الضريبة على أرباح تداول الأسهم وعوائدها.

# معلومات عامة

## هيئة أسواق المال

إن هيئة أسواق المال بدولة الكويت هي الجهة الرقابية المسئولة. وفقا لأحكام قانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب القرار رقم 72 لسنة 2015. وتعديلاتهما. عن تنظيم عمليات الشركة عن أنشطة الأوراق المالية بوصفها شخص مرخص له وإدراج الأسهم في دولة الكويت. وإصدار التراخيص والموافقات اللازمة لذلك.

## بورصة الكويت

سوف يتم تداول سهم الشركة لدى بورصة الكويت طبقا لقواعد البورصة بعد موافقة هيئة أسواق المال.

## تغيير الوضع المالي

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه النشرة. لم يحدث أي تغيير سلبي مؤثر في الوضع المالي للشركة منذ 2019-09-30 وهو تاريخ آخر بيانات مالية مرحلية.

## مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للأعوام المالية المنتهية في 31-12-2020 من قبل مكتب كرو المهنا قامت الجمعية العمومية للشركة بإعادة تعيين مراقب الحسابات خلال مكتب كرو المهنا للقيام بمهام المدقق الخارجي للسنة المالية المنتهية 2021-12-31.

## المستشار القانوني للشركة

يقوم المستشار القانوني الخارجي بمتابعة القضايا الخاصة بالشركة وكافة المعاملات القانونية مع الجهات القضائية.

## قرار الجمعية العامة العادية ومجلس الإدارة بالموافقة على الإدراج

سيتم إدراج أسهم رأس المال في السوق الرئيسي ببورصة الكويت طبقا لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار هيئة أسواق المال رقم (72) لسنة 2015. وتعديلاتهما. وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية. وقد صدر قرار الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة بالموافقة على إدراج أسهم الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 2019-05-19.

## الموافقات الرسمية

وافق مجلس مفوضي هيئة أسواق المال في دولة الكويت على إدراج أسهم الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بموجب كتاب هيئة أسواق المال بتاريخ 2020-10-13.

## التسوية والمقاصة

يتم قبول تسوية المعاملات التي تتم على أسهم الشركة والمقاصة بشأن أسهم رأس المال طبقا لقواعد البورصة.

## براءات الاختراع وحقوق الامتياز للشركة

لا تمتلك الشركة أية براءات اختراع أو حقوق امتياز.

## معلومات مالية مختارة

تم استخلاص المعلومات التالية من البيانات المالية للشركة، ويجب أن تقرأ مع القوائم المالية بالسنوات التي تضمنها والإيضاحات المكملة المرفقة بالقوائم المالية:

بيان المركز المالي المجمع					
كما في 31 ديسمبر					
2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>الموجودات</b>					
<b>الموجودات غير المتداولة</b>					
48,673,100	46,797,260	49,000,347	27,991,496	26,281,678	26,064,433
0	0	0	608,375	719,187	767,301
607	1,052	0	0	0	0
<b>48,673,707</b>	<b>46,798,312</b>	<b>49,000,347</b>	<b>28,599,871</b>	<b>27,000,865</b>	<b>26,831,734</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>					
	0	0	0	12,179,500	9,050,770
321,112	2,102,393	250,005	1,618,707	2,268,761	1,500,663
180,675	297,122	191,097	4,121,100	1,154,515	3,978,403
<b>501,787</b>	<b>2,399,515</b>	<b>441,102</b>	<b>5,739,807</b>	<b>15,602,776</b>	<b>14,529,836</b>
<b>49,175,494</b>	<b>49,197,827</b>	<b>49,441,449</b>	<b>34,339,678</b>	<b>42,603,641</b>	<b>41,361,570</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>					
<b>حقوق الملكية</b>					
15,000,000	15,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5,500,000
800,000	800,000	0	0	0	0
1,124,651	1,124,651	1,052,327	933,195	831,259	823,302
302,296	302,296	229,972	110,840	8,904	517,932
443,767	1,353,200	1,788,351	857,926	61,872	2,205,515
	0	0	0	110,509	115,256
<b>17,670,714</b>	<b>18,580,147</b>	<b>13,070,650</b>	<b>11,901,961</b>	<b>11,012,544</b>	<b>9,162,005</b>
0	0	0	0	805,101	807,534
<b>17,670,714</b>	<b>18,580,147</b>	<b>13,070,650</b>	<b>11,901,961</b>	<b>11,817,645</b>	<b>9,969,539</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>					
64,295	58,748	47,186	35,688	28,906	1,580
	0	0	0	1,755,597	922,152
<b>64,295</b>	<b>58,748</b>	<b>47,186</b>	<b>35,688</b>	<b>1,784,503</b>	<b>923,732</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>					
29,141,399	28,466,413	29,899,021	13,646,094	13,373,493	12,512,740
1,089,153	1,105,373	1,095,671	1,106,796	0	0
1,209,933	987,146	5,328,921	7,649,139	15,589,853	17,941,906
	0	0	0	38,147	13,653
<b>31,440,485</b>	<b>30,558,932</b>	<b>36,323,613</b>	<b>22,402,029</b>	<b>29,001,493</b>	<b>30,468,299</b>
<b>49,175,494</b>	<b>49,197,827</b>	<b>49,441,449</b>	<b>34,339,678</b>	<b>42,603,641</b>	<b>41,361,570</b>

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
<b>العمليات المستمرة</b>						
<b>الإيرادات</b>						
1,818,432	2,186,518	1,411,100	404,730	228,315	239,307	إيرادات تأجير
0	0	0	1,926	11,175	15,340	إيرادات فوائد
-473,204	355,800	-99,987	1,105,763	1,138,937	4,214,102	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
0	272,275	0	0	0	0	ربح من بيع العقارات
0	0	0	0	34,380	13,040	عمولات وأتعاب إدارة
0	0	0	0	359,574	0	إيرادات أخرى
<b>1,345,228</b>	<b>2,814,593</b>	<b>1,311,113</b>	<b>1,512,419</b>	<b>1,772,381</b>	<b>4,481,789</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
<b>المصاريف</b>						
-400,047	-444,396	-356,229	-285,704	-594,902	-166,252	مصاريف إدارية
0	0	0	476,364	-143,149	-515,769	خسائر فروق عملات أجنبية
-1,256,036	-1,646,959	-1,119,770	-869,774	-955,609	-991,105	مصاريف تمويلة
-598,578						مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
<b>-909,433</b>	<b>723,238</b>	<b>-164,886</b>	<b>833,305</b>	<b>78,721</b>	<b>2,808,663</b>	<b>ربح من العمليات المستمرة</b>
<b>العمليات المتوقفة</b>						
0	0	1,356,210	224,124	0	0	ربح من العمليات المتوقفة
<b>-909,433</b>	<b>723,238</b>	<b>1,191,324</b>	<b>1,057,429</b>	<b>78,721</b>	<b>2,808,663</b>	<b>ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي و حصة الزكاة</b>
	-6,509	-10,722	-9,174	-716	-25,416	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
	-7,232	-11,913	-10,261	-1,069	-28,247	حصة الزكاة
<b>-909,433</b>	<b>709,497</b>	<b>1,168,689</b>	<b>1,037,994</b>	<b>76,936</b>	<b>2,755,000</b>	<b>ربح السنة</b>
<b>الربح العائد الي:</b>						
-909,433	709,497	1,168,689	999,926	77,786	2,770,309	مساهمي الشركة الأم
			38,068	-850	-15,309	حقوق الجهات غير المسيطرة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
-596,169	-37,986	5,050,363	-84,406	-5,044,731	-7,336,880	صافي النقد الناتج من الانشطة التشغيلية
-179,044	210,010	-25,222,168	3,612,683	-1,269,019	-352,859	صافي النقد الناتج (المستخدم) من الانشطة الاستثمارية
658,766	-65,999	16,241,802	-414,347	3,496,192	11,218,545	صافي النقد المستخدم في الانشطة التمويلية
<b>-116,447</b>	<b>106,025</b>	<b>-3,930,003</b>	<b>3,113,930</b>	<b>-2,817,558</b>	<b>3,528,806</b>	<b>صافي الزيادة / (نقص) في النقد والنقد المعادل</b>
0	0	0	-147,345	-6,330	153,674	أثر فروق ترجمة عملات أجنبية
297,122	191,097	4,121,100	1,154,515	3,978,403	295,923	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
<b>180,675</b>	<b>297,122</b>	<b>191,097</b>	<b>4,121,100</b>	<b>1,154,515</b>	<b>3,978,403</b>	<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>

نسب مختارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						%
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
<b>نسب الربحية</b>						
-1.85%	1.44%	2.79%	2.70%	0.18%	7.62%	العائد علي متوسط الأصول
-5.02%	4.48%	9.36%	9.06%	0.76%	35.69%	العائد علي متوسط حقوق الملكية
<b>نسب الرافعة المالية</b>						
171.08%	159.16%	237.13%	123.95%	113.49%	125.65%	نسبة الدين / حقوق الملكية
178.29%	164.79%	278.26%	188.52%	260.51%	314.88%	إجمالي المطلوبات / إجمالي حقوق الملكية
<b>نسب السيولة</b>						
0.57%	0.97%	0.53%	18.37%	3.75%	12.67%	نسبة النقد / إجمالي المطلوبات
-6.1	4.7	11.7	10.0	0.8	50.4	ربحية السهم (فلس)
118	124	131	119	110	167	القيمة الدفترية (فلس)

## معدل ربحية السهم المتوقعة

2023	2022	2021
3,069,628	2,798,229	2,551,412
-457,479	-419,388	-403,371
-1,256,156	-1,256,106	-1,256,056
-81,000	-90,000	-100,000
<b>1,274,993</b>	<b>1,032,735</b>	<b>791,985</b>
-11,475	-9,295	-7,128
-12,750	-10,327	-7,920
<b>1,250,768</b>	<b>1,013,113</b>	<b>776,937</b>
8.33%	6.75%	5.17%

### الإيرادات

إيرادات التأجير

### المصروفات

مصاريف إدارية

مصاريف تمويلية

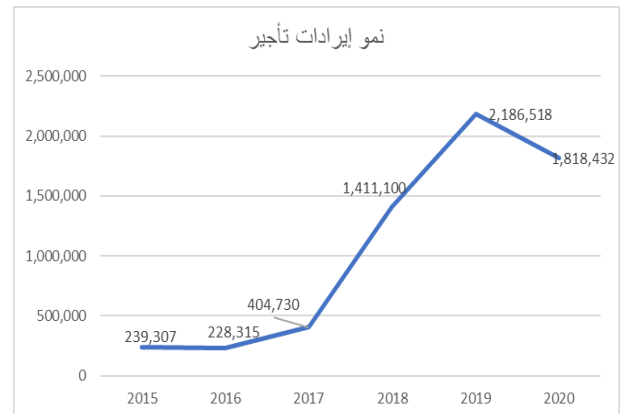
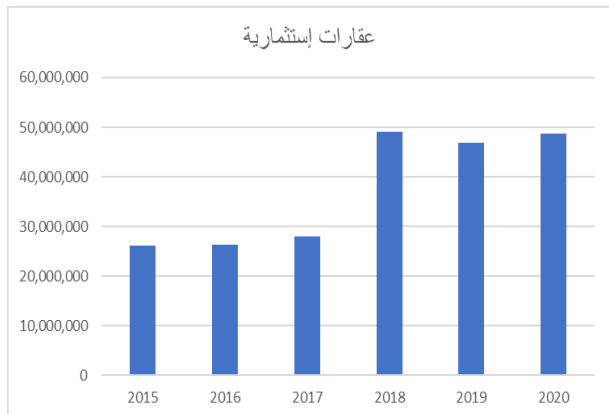
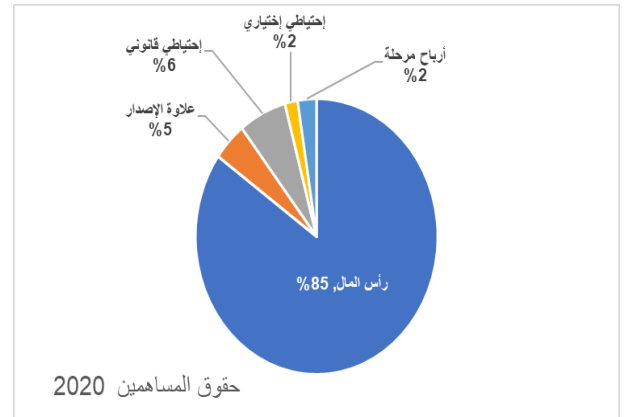
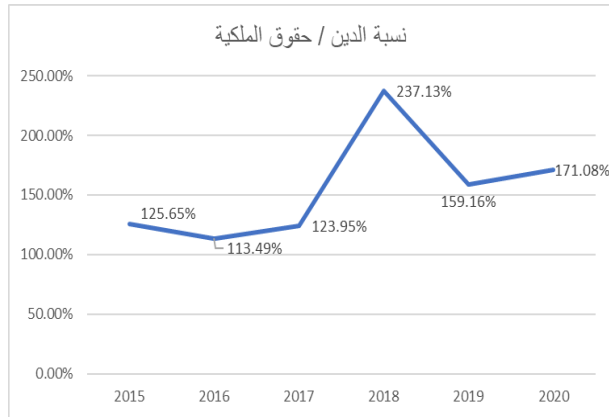
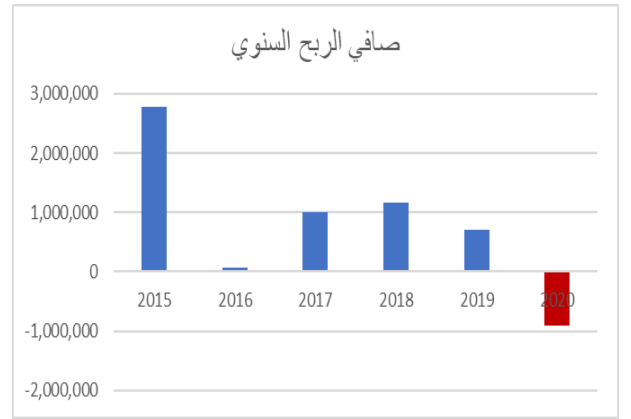
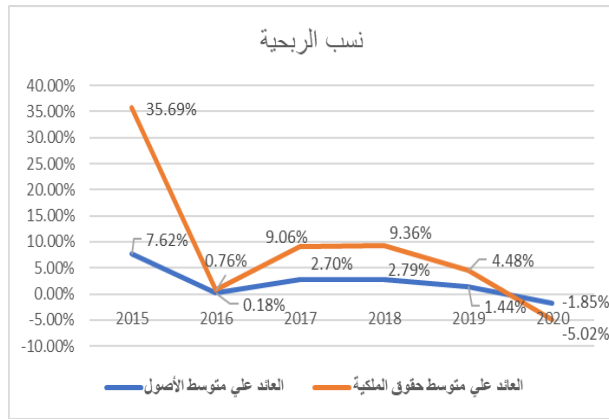
مخصص خسارة الائتمان المتوقعة

الأرباح قبل حصة مؤسسة التقدم العلمي و الزكاة

الزكاة

حصة مؤسسة التقدم العلمي

صافي الربح المتوقع



## 1. إيرادات التأجير

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
1,818,432	2,186,518	1,411,100	404,730	228,315	239,307	ايرادات تأجير

بلغت قيمة إيرادات التأجير المحققة للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 1,818,432 دينار كويتي بانخفاض مبلغ 368,086 دينار كويتي وبنسبة -17٪ تقريبا مقارنة بالإيرادات المحققة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

## 2. عقارات استثمارية

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
48,673,100	46,797,260	49,000,347	27,991,496	26,281,678	26,064,433	عقارات استثمارية

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية المملوكة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 48,673,100 دينار كويتي بزيادة مبلغ 1,875,840 دينار كويتي وبنسبة 4٪ تقريبا مقارنة بقيمة العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وتم تقييم عقارات تبلغ قيمتها الدفترية 41,900,000 دينار كويتي من قبل مقيم ليس بنك.

## 3. إجمالي الموجودات

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
49,175,494	49,197,827	49,441,449	34,339,678	42,603,641	41,361,570	إجمالي الموجودات

بلغت إجمالي الموجودات المملوكة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 49,175,494 دينار كويتي بانخفاض مبلغ 22,333 دينار كويتي وبنسبة -0.05٪ تقريبا مقارنة بإجمالي الموجودات المملوكة للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. و يتضمن تقرير التدقيق لعام 2020 تأكيداً على مسألة وجود أصول تحمل قيمة دفترية تبلغ 6,638,302 دينار كويتي حيث مستندات الملكية باسم اطراف ذات صلة.

#### 4. حقوق المساهمين

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	
17,670,714	18,580,147	13,070,650	11,901,961	11,012,544	9,162,005	حقوق المساهمين

بلغ إجمالي حقوق المساهمين خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 17,670,714 دينار كويتي بانخفاض مبلغ 909,433 دينار كويتي وبنسبة -5٪ تقريبا مقارنة بإجمالي حقوق المساهمين خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

تعمل الشركة بصورة رئيسة في مجال بيع وشراء الأراضي والعقارات وإدارة العقارات لاسيما تطوير الأراضي والعقارات في كل من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأوروبا.

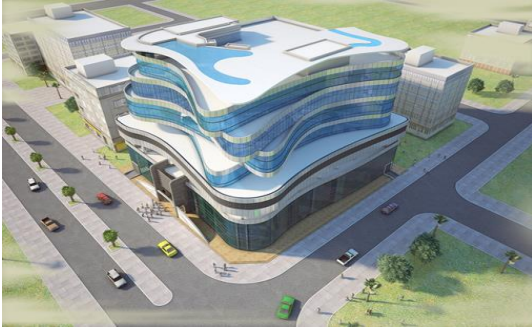
تتولى الشركة حالياً إدارة وتشغيل العقارات التالية، وبخاصة:

- عقار حولي - الكويت: تمثّل هذه الملكية عقارات استثمارية على مساحة 1,208 م<sup>2</sup>.
- 2. عقار السالمية (8 مول) - الكويت: وهو عبارة من العقارات التجارية في منطقة السالمية - الكويت وهو عبارة (2) مجمع تجاري بمساحة 2,669 م<sup>2</sup>.
- 4. النادي العربي الرياضي - الكويت: أبرم عقد البناء والتشغيل والتحويل (بي.أوت.ي) لمدة 20 سنة لإنشاء وتشغيل النادي العربي الرياضي متعدّد الاستعمال في الكويت والممتدة على مساحة 2000 م<sup>2</sup>.
- 5. مجمع بلازا - الكويت: هو من العقارات التجارية في السالمية - الكويت يمثل استثمارات الشركة في مبنين تجاريين بمساحة 1768 م<sup>2</sup>.
- 6. عقار المهبولة - الكويت: عقار استثماري في منطقة المهبولة - الكويت يمثل استثمارات الشركة في مبنى سكني بمساحة 750 م<sup>2</sup>.
- 7. عقار المهبولة (159) - الكويت: عقار استثماري في منطقة المهبولة - الكويت يمثل استثمارات الشركة في مبنى سكني في المهبولة بمساحة 500 م<sup>2</sup>.
- 8. عقار المهبولة (160) - الكويت: عقار استثماري في منطقة المهبولة - الكويت يمثل استثمارات الشركة في مبنى سكني في المهبولة بمساحة 500 م<sup>2</sup>.
- 9. عقار خيطان (72) - الكويت: عقار استثماري في منطقة خيطان - الكويت يمثل استثمارات الشركة في مبنى سكني في المهبولة بمساحة 750 م<sup>2</sup>.
- 10. دبي، الإمارات العربية المتحدة: تبرز الملكية الاستثمارية في دبي على شكل استثمارات في عقارات سكنية في دبي بمنطقة برج خليفة.
- 11. إسبانيا: يشكل الاستثمار في إسبانيا 75٪ من حصة شركة يوني كابيتا في شركة لافينكا- إسبانيا. المرحلة الأولى بمساحة 36,652 م<sup>2</sup> (تشمل 45 فيلا) والمرحلة الثانية بمساحة 27,696 م<sup>2</sup> (يضم 35 فيلا) أما المرحلة الثالثة فيمتد على مساحة 8,179 م<sup>2</sup> (يضم 27 فيلا) على التوالي حيث تنوي الشركة تطوير مشاريع فلل سكنية على هذه العقارات. تقع هذه المشاريع على مقربة من طريق ملعب الجولف ريو ريل ومركز مارييا والبحر. وقد بدأت الشركة بمرحلة تسليم الفلل (تم التخرج من الاستثمار).

12.تركيا: تمتلك يوني كابيتا باعتبارها وكيلا لعدد من أصحاب وشركات انشاء مشاريع عقارية تركية. هذا وتشمل المداخل الأخرى كلاً من العمولات ورسوم الإدارة لتمثيل أصحاب هذه المشاريع وبيع الوحدات محلياً بالنيابة عن الشركات العقارية التركية.

13. المملكة المتحدة: تضم قائمة المشاريع خمسة مشاريع قيد الإنشاء في المملكة المتحدة:

- المشروع رقم 1: وهو عبارة عن تطوير مرافق سكن للطلاب تضم 230 استوديو في نوتنغهام، المملكة المتحدة.
- المشروع رقم 2: تطوير مرافق سكن للطلاب تضم 132 استوديو في نوتنغهام، المملكة المتحدة.
- المشروع رقم 3: وهو عبارة عن قطعة أرض حيث تسعى الشركة للحصول على الموافقة اللازمة لإنشاء 90 وحدة سكنية بمساحة مبنية إجمالية تبلغ 120.000 قدماً مربعاً في نوتنغهام، المملكة المتحدة.
- المشروع رقم 4: وهو عبارة عن قطعة أرض حيث تسعى الشركة للحصول على الموافقة اللازمة لإنشاء 4 وحدات سكنية في بريستول، المملكة المتحدة.
- المشروع رقم 5: مشروع الجمعيات الإسكانية لبناء وتسليم 39 وحدة سكنية في كارلتون، المملكة المتحدة.



عقار السالمية - مجمع 8 مول

مجمع بلازا - السالمية



عقارات سكنية في تركيا

مشروع اسبانيا - لا فينكا  
(تم التخرج من الاستثمار)

