

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025

شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية ش.م.ك.ع.

السادة / مساهمي شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية الكرام،
تحية طيبة وبعد.

يطيبُ لنا أعضاء مجلس إدارة شركة المشاريع المتحدة للخدمات الجوية ش.م.ك.ع. وبشار إليها فيما بعد بـ ("الشركة" أو "يوباك") - بأن نقدم إليكم تقريرنا السنوي الخامس والعشرون، والذي نستعرض فيه أداء الشركة على مدار السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، إذ يحوي هذا التقرير بين طياته تبياناً لعمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها خلال العام المنصرم 2025.

عمليات الشركة

حصلت الشركة على المزايدة (رقم 2024/1) المطروحة من شركة المشروعات السياحية لتشغيل وإدارة مشروع شاطئ المسيلة (بلاج- 2) الممتد على مساحة إجمالية تزيد عن 70 ألف متر مربع بموقع متميز على شاطئ المسيلة. وقد تم توقيع عقد المزايدة المشار إليها لمدة استغلال 17 عاماً اعتباراً من تاريخ تشغيل المشروع، وقد تم استلام الموقع في سبتمبر 2024 لمباشرة أعمال التجهيز وتهيئة المشروع للافتتاح والتشغيل. وبأتي المشروع ضمن جهود شركة المشروعات السياحية التنموية في قطاع السياحة في دولة الكويت، حيث يمثل مشروع شاطئ المسيلة وجهة ترفيهية عائلية متميزة تستهدف جميع الفئات العمرية والثقافات والهوايات. ليصبح نقطة جذب رئيسية للمواطنين والمقيمين تحت سقف واحد. وتتولى يوباك إدارة وتشغيل كافة جوانب المشروع، بما في ذلك التأجير وإدارة المرافق والأنشطة الترفيهية. إلى جانب العمليات التشغيلية والمساندة الأخرى. وقد وضعت يوباك استراتيجية عامة لتجهيز وتشغيل المشروع وفقاً لأفضل المعايير بما يعزز الجودة والقيمة بكافة مكونات المشروع، وبثري المحفظة العقارية للشركة وبنال ثقة واستحسان كافة العملاء على حدٍ سواء، وقد عملت الشركة وبشكلٍ حثيث على تنفيذ تلك الخطط الموضوعية لتجهيز وتشغيل المشروع واستكمال بعض الأعمال الإنشائية الإضافية التي من شأنها تعزيز الخدمات المقدمة بالمشروع بما ينعكس إيجابياً على نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي وأفاقها المستقبلية. وفي ذات الصدد، وبتاريخ 29 أكتوبر 2025، فقد تم افتتاح المشروع بأبهى صورة وبحضور لفييف من قيادات الدولة والتغطية الإعلامية التي أشادت وأثنت على مجهودات الشركة حيال تطوير المشروع وجعله وجهة متفردة تضاف إلى مجموعة وجهات الترفيه العائلية في دولة الكويت.

وفي شأن عمليات الشركة الجارية، فقد انعكست نتائج عمليات ثلاثة مشاريع رئيسية في دولة الكويت على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، حيث تقوم الشركة بتشغيل وإدارة العمليات في مشروع شاطئ المسيلة، بالإضافة إلى مبنى الركاب الرئيسي (T-1) بمطار الكويت الدولي والذي تم انتهاء عقده وتسليمه إلى الإدارة العامة للطيران المدني خلال شهر مايو من العام 2025، وكذلك إدارة وتشغيل مبنى مطار الشيخ سعد العبدالله من خلال شركتها التابعة (روبال افيشن كويت) والذي تم انتهاء عقده أيضاً والمباشرة في إجراءات تسليمه إلى الإدارة العامة للطيران المدني اعتباراً من شهر يوليو 2025.

وفي ضوء ما سبق ذكره، وانتهاء عقد أحد أهم المشاريع الرئيسية للشركة (T-1)، فقد شهدت عمليات الشركة تراجعاً بالإداء التشغيلي وتأثرت الإيرادات سلباً خلال العام المنصرم 2025، وتعد هذه المرحلة فترة انتقالية تهيأ خلالها الشركة لما بعد ختام مشروعها الرئيسي والمضي قدماً نحو بداية جديدة. ورغم أن انتهاء المشروع قد أثر بطبيعة الحال على إيرادات الشركة، إلا أنه يُمهّد الطريق أيضاً لأفاقاً جديدة من النمو والتطوير حيث نُركز جهودنا حالياً على المشاريع المستقبلية والشراكات الاستراتيجية.

وبالنظر إلى المستقبل، يُتوقع تحسن تدريجي في الأداء المالي مع بدء التشغيل الكامل لعقد مشروع شاطئ المسيلة، والمتوقع بحلول نهاية العام 2026. ومن المتوقع أن يعيد المشروع تحقيق إيرادات مستقرة. ويعزز هوامش الربحية، ويقوي التدفقات النقدية التشغيلية، ويحسن مؤشرات السيولة العامة. إضافةً إلى ذلك، يُتوقع أن توفر عوائد الاستثمار طويل الأجل في مركز ريم مول مساهمة مستقرة ومتكررة في الربحية الإجمالية، بما يدعم النمو المستدام على المدى الطويل. كما تعمل الشركة بنشاط على استكشاف فرص استثمارية جديدة تهدف إلى تعزيز وتنوع مصادر الدخل.

استثمار الشركة في مشروع ريم مول بأبوظبي

وعلى مستوى الاستثمارات الخارجية، فقد تم الانتهاء من كافة الأعمال الإنشائية في مشروع ريم مول بأبوظبي - مشروع التحالف الضخم الذي تبلغ تكلفته 1.3 مليار دولار أمريكي - والذي تم افتتاحه للجمهور في فبراير من العام 2023، مع قرابة 245 وحدة تمارس أعمالها وتستقبل الجمهور حالياً، وفي مقدمتها كارفور هايبر ماركت أحد أهم المتاجر الرئيسية في المجموع والذي افتتح متجره للجمهور منذ أوائل عام 2022، حيث باشرنا باستقبال سكان أبوظبي وزوارها منذ ذلك الحين مما مكّن المتسوقين من التعرف على موقع ريم مول وتصميمه وجعله وجهة أساسية ومنتفض جديد للرواد.

وعلى الرغم من النجاح الذي حققه ريم مول في بداية إفتتاحه للرواد وعقب افتتاح المتزّد الثلجي سنو أبو ظبي خلال النصف الأول من العام 2023 إلا أن بعض التحديات قد واجهت ريم مول مؤخراً نتيجة حالة عدم اليقين الاقتصادي والتوترات الجيوسياسية وغيرها من العوامل التي أثرت على عمليات التأجير بشكل مباشر، ونعمل حالياً على معالجة تلك العوامل ووضع خطة تشغيلية أكثر مرونة من شأنها تذييل كافة العقبات وزيادة نسبة الإشغال بالقيمة والجودة التي تليق بالمشروع وتحقق الأهداف الاستراتيجية على المدى القصير، ونحتفظ بتوقعات إيجابية لأداء ريم مول خلال الفترات القادمة وعلى المستقبل القريب. وتجدر الإشارة بأنه على الرغم من التحديات أنفة البيان فقد وصلت نسبة الإشغال الكلية مؤخراً إلى قرابة 89% من إجمالي المساحات التأجيرية للمشروع متضمناً 245 وحدة عاملة تقدم خدماتها للرواد حتى الآن، بالإضافة إلى العقود المبرمة للوحدات تحت التجهيز والمتوقع افتتاحها تدريجياً خلال الفترة المقبلة. وتعمل إدارة المشروع على كافة التفاصيل التشغيلية والإدارية التي من شأنها الارتقاء بمستوى العمليات وإحراز تقدماً على صعيد زيادة نسب الإشغال وجعل المشروع في مقدمة المراكز التجارية الكبرى.

ويهدف ريم مول بأن يكون أيقونة صناعة التجزئة والترفيه في أبوظبي والإمارات العربية المتحدة وأن يعيد تعريف تجربة البيع بالتجزئة والترفيه داخل العاصمة الإماراتية وخارجها، كما يمثل المشروع موطناً لأول منظومة متكاملة للبيع بالتجزئة في المنطقة، من خلال نظام بيئي متعدد القنوات مدعوم بإمكانات التجارة الرقمية واللوجستية المميكنة بالكامل، ليصبح وجهة مثالية وعلامة فريدة لمزيج من تجارب التسوق والترفيه وتناول الطعام، من موقعه الاستراتيجي في قلب العاصمة أبوظبي.

يتم تطوير وتشغيل وإدارة مشروع ريم مول من قبل شركة الفروانية للتطوير العقاري، وهي شراكة بين أعضاء التحالف الممثلين في يوباك واجيليتي والشركة الوطنية العقارية، وتوفر هذه الشراكة أساس مالي متين للمشروع وخبرة عميقة في إدارة الأصول وتطوير العقارات التجارية، فضلاً عن سجل حافل بالنجاحات في تشغيل وإدارة مراكز التسوق الرائدة، وقد تم بناء المشروع على مساحة 120,360 متر مربع، متضمناً مساحات تأجيره بإجمالي 187,000 متر مربع (ما يعادل 2 مليون قدم مربع) تتألف من متاجر البيع بالتجزئة ومناطق الترفيه وتناول الأطعمة وأماكن عامة جميعها تحت سقف ريم مول، إذ يشتمل على قرابة 400 وحدة تجارية "Retail Units" من العلامات التجارية العالمية والمحلية، بما في ذلك 80 وحدة لبيع الأطعمة والمشروبات، إضافةً إلى مجموعة من المراكز الترفيهية والتعليمية العائلية، وكذلك سوق متكامل "Hypermarket" وصالتي طعام "Food Court" ودور سينما "Cinemas" وغيرها من خيارات الترفيهية المشوقة مثل المتنزدة الثلجي الضخم سنو بارك أبوظبي "Snow Park Abu Dhabi" المعد من قبل ماجد الفطيم. ويتمتع روادى ريم مول أيضاً بعروض التسوق السلس بدون استخدام اليدين من خلال الخزائن الرقمية الكائنة بأروقة المبنى مع خدمات التوصيل إلى المنزل سواء محلياً أو داخل دول مجلس التعاون الخليجي، كما يتضمن ريم مول مواقف سيارات مزودةً بنظام ملاحه آلي وخاصة العثور على المركبة. وتستوعب مواقف السيارات هذه أكثر من 6,800 موقف سيارة جميعها مخصصاً لخدمة روادى ريم مول. علاوةً على سهولة الوصول عبر شبكة طرق مخصصة، مما يجعل تجربة التسوق في ريم مول الأكثر ملائمة في العاصمة ووجهة متفردة تضاف الى مجموعة وجهات التسوق والترفيه العائلية في المنطقة.

البيانات المالية للشركة

تم اعتماد البيانات المالية السنوية المجمععة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 17 مارس 2026 لعرضها على الجمعية العامة للشركة، حيث يتعهد مجلس الإدارة بنزاهة وشفافية البيانات المالية وتطبيق كافة المعايير المحاسبية الدولية المعتمدة في إعداد البيانات المالية، كما ان البيانات المالية المشار إليها تعبر بشكلٍ عادلٍ عن المركز المالي القائم للشركة.

وقد بلغت صافي الخسائر الخاصة بمساهمي الشركة (1.200) مليون دينار كويتي خلال العام 2025، مقابل صافي أرباح قدرها 0.957 مليون دينار كويتي لعام 2024، لتسجل خسارة بالسهم مقداره (3.18) فلس كويتي للعام 2025 مقابل ربحية للسهم بلغت 2.53 فلس كويتي للعام 2024، فيما بلغت الإيرادات التشغيلية 3.770 مليون دينار كويتي خلال العام 2025 مقارنة بـ 8.570 مليون دينار كويتي للعام 2024، هذا وتجدر الإشارة بأن قاعدة الأصول قد انخفضت بنسبة 10.64% قياساً بالعام الماضي، حيث بلغت إجمالي الموجودات 252.744 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2025، وعلى صعيد التعاملات مع الأطراف ذات الصلة، فقد أعدت الشركة تقريراً خاصاً يستعرض التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 للاطلاع والاطلاع.

توصيات مجلس الإدارة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه رقم 2025/1 المنعقد بتاريخ 17 مارس 2026 ببعض التوصيات ليتم عرضها على الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، وذلك على النحو التالي:

1. التوصية بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.
2. التوصية بعدم تخصيص أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.
3. التوصية بإعادة تعيين مراقب الحسابات (السيد/ بدر عادل العبد الجادر - من مكتب العيبان والعصيمي وشركاهم "إرنست ويونغ") من ضمن القائمة المعتمدة بأسماء مراقبي الحسابات لدى هيئة أسواق المال مع مراعاة مدة التغيير الإلزامي لمراقبي الحسابات، وذلك للسنة المالية القادمة والمنتهية في 31 ديسمبر 2025.

حوكمة الشركات

تلتزم الشركة بتطبيق قواعد الحوكمة وفقاً للقوانين المنظمة وتعليمات الجهات الرقابية المختصة لا سيما قواعد الكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات - من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاتهما. إن الشركة تؤمن بأن الممارسات التي تدار في إطار الحوكمة تكون أساساً لتحقيق أهداف الشركة الرئيسية وخلقاً للقيم المستدامة وتعزيزاً لدور الرقابة الداخلية وتفعيلاً لنزاهة وشفافية العمل بما يكفل التوافق بين أهداف الشركة وأصحاب المصلحة، فضلاً عن تعزيز ثقة مساهمي الشركة وجمهور المتعاملين بكفاءة النظام المعمول به وحماية حقوقهم.

إن مساعي تنفيذ حوكمة الشركات تقع على عاتق مجلس الإدارة لذا فقد حرص مجلس إدارة الشركة على بناء نظام حوكمة متكامل الأركان يرمي إلى ترسيخ مبادئ الحوكمة بكافة الممارسات، والتوعية المستمرة لفريق العمل الذي يعد أهم أصول الشركة لتصبح مبادئ الحوكمة أسلوباً يقتضى العمل به.

والتزاماً من الشركة بأعلى معايير الشفافية وتماشياً مع أفضل الممارسات المعتمدة والمنصوص عليها بقواعد حوكمة الشركات، فقد أعدت الشركة تقريراً مفصلاً يحوي بين طياته تبياناً لقواعد الحوكمة المطبقة بالشركة على مدار العام المنصرم 2025.

وختاماً نود ان نعرب عن خالص الشكر والتقدير لثقتكم الغالية ودعمكم المستمر مجددين العهد على مواصلة كافة الجهود حيال مباشرة وتحسين عمليات الشركة التشغيلية ونتائج أعمالها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما نتوجه بالشكر لجميع العاملين بالشركة نظير مجهوداتهم المستمرة والبناءة آملين دائم التقدم وتحقيق أفضل النتائج بمشيئة الله.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

محمد عدنان مال الله

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي