

صباح الخير جميعاً. مرحباً بكم في مؤتمر المحللين لمناقشة أرباح الربع الأول من السنة المالية 2025 للشركة التجارية العقارية، معكم شذى من المجموعة المالية هيرميس، بالنيابة عن مي عطية، ويسرنا تشريف كل من المهندس عبد المطلب معرفي، الرئيس التنفيذي والسيد وليد ويزاني، مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي والسيد فؤاد حسن، مدير إدارة المحاسبة والسيد أحمد عباس شكيب، نائب مدير إدارة الاستثمار والسيدة هاجر عبد الباقي، رئيس وحدة علاقات المستثمرين.

شذى

والآن سأترك الكلمة لهاجر لتقديم العرض، وبعد ذلك سننتقل إلى جلسة الأسئلة والأجوبة.

مساء الخير جميعاً مرحباً بكم ساداتي وسيداتي، نشكركم على انضمامكم إلينا في هذا مؤتمر المحللين الذي سنستعرض فيه نتائج الربع الأول من عام 2025، وسنجيب بكل سرور على أسئلتكم في نهاية العرض، فسيضمن عرض اليوم لمحة عامة عن أداء الشركة خلال الربع الأول من عام 2025، إلى جانب ملخص للأداء المالي، وسنخصص وقتاً بعد انتهاء العرض للإجابة على جميع الأسئلة التي ترد عبر منصة البث. ويمكنكم لاحقاً الرجوع إلى العرض التقديمي الذي سيُتاح على موقعنا الإلكتروني.

هاجر

دعونا نفتح اجتماعنا اليوم بالاطلاع على بياننا المعتاد بإخلاء المسؤولية.

لا تشكل المعلومات الواردة في هذا العرض والمقدمة في المناقشة اللاحقة عرضاً، أو اتفاقاً أو التماساً لعرض شراء أو بيع الأوراق المالية. بل تعد مخصصة للاستخدام فقط باعتبارها عرض تقديمي للمستثمر ويتم تقديمها باعتبارها معلومات فقط. أود أيضاً أن أحتكم جميعاً على قراءة إخلاء المسؤولية الكامل في هذا العرض. بهذا، سأبدأ المؤتمر بإعطاء بعض التحديات الرئيسية حول بعض التطورات الأخيرة.

والآن نبدأ العرض التقديمي بالصفحة رقم 5.

شهد الربع الأول من عام 2025 حالة من التقلب في المشهد الاقتصادي العالمي إلى جانب توترات جيوسياسية، ومع ذلك، ما زلنا نسعى إلى تحقيق أداء قوي خلال عام 2025 ونركز على تقديم قيمة مستدامة لمساهميننا على المدى الطويل.

لم يطرأ تغيير كبير على مؤشراتنا الأساسية خلال هذا الربع مقارنة بالعام الماضي 2024، ولكننا حققنا إنجازين رئيسيين يستحقان الذكر خلال الربع الأول: أولاً، حصلت إحدى شركاتنا التابعة مؤخراً على فرصة استثمارية لمدة 22 عاماً من الهيئة العامة للرعاية السكنية لتطوير مشروع يتضمن منطقة تجارية وناجٍ صحي. وثانياً، حققنا إنجازاً يتعلق بالأثر البيئي متميزاً بحصول فندق سيمفوني التابع لنا على شهادة "المفتاح الأخضر" العالمية، وهي واحدة من أبرز الشهادات المعتمدة في مجال الفنادق الصديقة للبيئة. ويأتي هذا التكريم تنويجاً لجهودنا الحثيثة في تطبيق أعلى معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، مما يعكس التزامنا الراسخ بمبادئ الاستدامة والتنمية المسؤولة.

والآن ننتقل إلى الصفحة 6 الخاصة بالاستراتيجية. إننا ما زلنا ملتزمين التزامًا صارمًا بتنفيذ أجندتنا الاستراتيجية، ونحن حاليًا في طور دراسة عدد من المشاريع المحتملة بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية، وتتماشى هذه المبادرات بشكل مباشر مع أهداف رؤية دولة الكويت لعام 2035، وتدعم خطط التنمية الوطنية على المدى الطويل.

ننتقل الآن إلى الصفحة السابعة التي توضح الانتشار الجغرافي للشركة التجارية العقارية الممتدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا والولايات المتحدة،

والآن نستعرض لمحة عامة عن أعمالنا وأدائنا المالي، وسأبدأ بشرح أنشطتنا الرئيسية وأبرز مؤشراتنا المالية خلال الربع الأول من عام 2025: يوضح الرسم البياني في أعلى يسار الصفحة إيرادات الإيجار والضيافة، ويتضح أن المجموعة سجلت أداءً ماليًا متباينًا بين القطاعات المختلفة، إذ بلغت إيراداتنا من أنشطة التأجير 6.7 مليون دينار كويتي مسجلة نموًا طفيفًا بنسبة 0.39% خلال الربع الأول لعام 2025، بينما شهد قطاع الضيافة نموًا ملحوظًا بنسبة 9.56% ليصل إلى 1.08 مليون دينار كويتي، ويعزى هذا التحسن إلى ارتفاع معدلات الإشغال الموضحة في أعلى يمين الصفحة التي وصلت إلى 94% مقابل 92% في الفترة المماثلة من العام السابق.

وفي أسفل يسار الصفحة، تظهر حصتنا من أرباح الشركات الزميلة التي بلغت 2.03 مليون دينار كويتي، منخفضة من 2.33 مليون دينار كويتي، أي بنسبة تراجع بلغت 13%،

كما بلغت صافي أرباحنا من الاستثمارات 102 ألف دينار كويتي للربع الأول من عام 2025، مقابل 745 ألف دينار كويتي في الربع الأول من عام 2024.

سننظر الآن للحديث عن أبرز مؤشرات الأداء المالي لهذا الربع. سجلت المجموعة تراجعًا في صافي الأرباح بنسبة 17.05% على أساس ربع سنوي، فبلغ صافي الربح 3.09 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025 مقابل 3.73 مليون دينار كويتي في الفترة المماثلة من عام 2024، ويعزى هذا التراجع إلى انخفاض العوائد من الاستثمارات، إلى جانب ارتفاع المصروفات التشغيلية بنسبة 9% على أساس ربع سنوي. ويُعزى تراجع العوائد الاستثمارية إلى التغير في القيمة العادلة لبعض استثماراتها.

أما فيما يتعلق بتكاليف التمويل، فقد شهدت انخفاضًا بنسبة 4.75% لتسجل 2.82 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025، مقابل 2.96 مليون دينار كويتي في الفترة نفسها من العام الماضي، ويعكس هذا التراجع الانخفاض الأخير في أسعار الفائدة.

وبالنسبة للميزانية العمومية، فقد ارتفعت إجمالي الأصول إلى 576.51 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025 مقابل 574.19 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى نمو الاستثمارات في الشركات الزميلة، بالإضافة إلى زيادة في بند الأصول الأخرى التي تشمل النقد والذمم المدينة، بينما انخفضت إجمالي الالتزامات إلى

253.3 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025، مقابل 253.8 مليون دينار كويتي في نهاية العام الماضي . أما حقوق الملكية، فقد شهدت زيادة من 320.40 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2024، إلى 323.19 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2025.

ننتقل الآن إلى مؤشرات الربحية والعوائد، ولاسيما العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية. سجّل العائد على الأصول في الربع الأول من عام 2025 نسبة 2.53%، بينما بلغ العائد على حقوق الملكية 4.14%، مقابل 3.04% و5.26% على التوالي في نهاية عام 2024، كما بلغ هامش صافي الربح 39.8% خلال الربع الأول لعام 2025 مقابل 49.89 في نهاية العام الماضي.

أما بالنسبة لمؤشرات الأداء الرئيسية، فقد ارتفع معدل الإشغال الإجمالي ليصل إلى 94%، واستقرت نسبة الرافعة المالية (نسبة الدين إلى الأصول) عند مستوى 41% في الربع الأول من عام 2025، تقريبا مسجلة نفس مستوى العام المالي 2024، بينما بلغت نسبة الدين إلى رأس المال 128% في الربع الأول من عام 2025 مقابل 129% في العام المالي السابق.

ننتقل الآن إلى الصفحة التالية، التي تعرض بشكل بياني ربحية السهم وصافي الدخل وهامش صافي الربح المقابل له، وإجمالي الأصول والعائد المرتبط بها، وإجمالي حقوق الملكية والعائد المقابل لها، والقيمة الدفترية للسهم.

ننتقل الآن إلى نظرة عامة على أعمالنا قيد التنفيذ.

لقد دخلنا شراكة استراتيجية جديدة لمجموعة التجارية مع شركاء استراتيجيين آخرين للاستثمار في صندوق "دومس" العقاري بقيمة 88 مليون درهم إماراتي. يهدف هذا الاستثمار إلى الاستحواذ، وتطوير، وتشغيل عقارات استثمارية لتوفير لسكن لموظفي قطاع الضيافة والعمالة في دولة الإمارات العربية المتحدة .

مؤخراً، تم ترسية فرصة استثمارية في منطقة القيروان (QI)، دولة الكويت على إحدى الشركات التابعة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية وذلك بغرض التطوير والتشغيل لمدة 22 سنة ، تشمل عامين للتصميم والتطوير .

وتبلغ مساحة أرض المشروع 12,575 متر مربع.

في صفحة العرض التالية، نستعرض بعض العقارات الرئيسية الموجودة بالفعل التابعة لشركة التجارية، وهي برج التجارية، وبرج سيمفوني، ومجمع لايت، ومجمع الدوم و مجمع بولفارد ومجمع الرحاب.

نستعرض في الصفحة التالية عقاراتنا الرئيسية في البحرين، حيث لدينا برج سيمفوني و جوهرة بلازا وهما من أبرز الأصول الاستراتيجية التي تملكها المجموعة في دولة البحرين

بالإضافة إلى ذلك، نمتلك مجموعة من الاستثمارات الإقليمية تشمل مشاريع مثل بيان، وجوكنور، وافر. وعلى الصعيد العالمي، لدينا محفظة استثمارية تتجاوز قيمتها 78 مليون دينار، تتركز بشكل رئيسي في القطاع العقاري داخل الولايات المتحدة والمملكة المتحدة.

وأخيراً لننتقل الآن إلى الصفحة الخاصة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. تؤمن المجموعة بأهمية دمج الجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة في كافة أنشطتها التشغيلية والاستثمارية، فهذه المبادئ تُعزّز من استدامة مشاريعنا على المستويين المحلي والعالمي، ولقد أثبتت جهودنا في هذا المجال جداتها في قطاع العقارات، حيث حصلنا على تقييم 25.5 من "ساستيناليتكس" وتصنيف "ترافل في" من مؤشر "مورجان ستانلي كابيتال". كما استثمرت شركتنا مبلغ 25.5 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025 في مشاريع تتعلق بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والاستثمارات الخضراء، مما يؤكد التزامنا بتحقيق عوائد مالية مع الحفاظ على الاستدامة البيئية من خلال الاستثمار في مشاريع حاصلة على شهادة "لييد بلاتينيوم" و"جود جاب"، وقد حققنا انخفاضاً بنسبة 10.8% في انبعاثات الكربون على أساس سنوي، وزيادة بنسبة 18.12% في عدد الموظفين. كما بلغ إجمالي الإنفاق على المسؤولية الاجتماعية للشركات 41,939 دينار كويتي خلال الربع الأول من العام، دون تسجيل أي حالات عدم امتثال للقوانين أو انتهاكات تتعلق بخصوصية البيانات أو الامتثال التنظيمي.

كما ذكرت في الصفحة الأولى، فإن أحد أبرز إنجازاتنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات هو حصول فندق "سيمفوني" على شهادة "المفتاح الأخضر"، وهي خير دليل على التزامنا بمعايير الضيافة المستدامة والصدقية للبيئة، فتؤكد هذه الشهادة التزام الفندق بالمعايير الصارمة للحفاظ على البيئة التي تضعها "مؤسسة التعليم البيئي".

وبهذا نكون قد وصلنا إلى نهاية العرض التقديمي، ومنتقل الآن إلى فقرة الأسئلة.

شكراً لك [هاجر]. إذا رغبت في طرح أي أسئلة، يُمكنكم كتابتها في صندوق المحادثة أو استخدام خاصية "رفع اليد" للتحدث مباشرة. نشكركم. ليست لدينا أي أسئلة في الوقت الحالي. [هاجر]، هل لديك أي ملاحظات ختامية؟

شذي

شكراً لكم سيداتي وسادتي، وشكراً جزيلاً لكم على وقتكم الثمين. وأودّ اختتام هذا الاجتماع بتوجيه الشكر لجميع الحضور على مشاركتكم. وإذا كانت لديكم أي استفسارات إضافية بخصوص الجانب المالي أو أي متابعات أخرى، فلا تترددوا في التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني المخصص للمستثمرين.

هاجر

شكراً لكم، ونتمنى لكم يوماً سعيداً.