

صباح الخير جميعًا. مرحبًا بكم في مؤتمر المحللين لمناقشة أرباح الربع الرابع من السنة المالية 2024 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.

شكرا شذا. مساء الخير، سيداتي وسادتي الأفاضل. نقدر حضوركم كثيرًا، ونشكركم على انضمامكم إلى مؤتمر الشركة التجارية العقارية الخاص بنا. سنناقش في هذا المؤتمر، نتائج الربع الرابع و السنة المالية من عام 2024، وسنجيب بكل سرور على جميع أسئلتكم.

هاجر عبد الباقي

كما أود أن أضيف أن عرض اليوم سيقدم نظرة عامة على أعمال شركة التجارة من عام 2024، وملخصًا للأداء المالي وتحديثًا عن المحفظة العقارية والاستثمارات الخاصة بها. وبعد إجراء العرض التقديمي، سنعقد جلسة للرد على أي أسئلة مرسلة عبر منصة البث الإلكترونية. عرض اليوم سيكون متاحًا على موقع شركة التجارة وموقع بورصة الكويت للمستثمرين. دعونا نفتح اجتماعنا اليوم بالاطلاع على إخلاء المسؤولية.

لا تشكل المعلومات الواردة في هذا العرض والمقدمة في المناقشة اللاحقة عرضًا، أو اتفاقًا أو التماسًا لعرض شراء أو بيع الأوراق المالية. بل تعد مخصصة للاستخدام فقط باعتبارها عرض تقديمي للمستثمر ويتم تقديمها باعتبارها معلومات فقط. أود أيضًا أن أحتكم جميعًا على قراءة إخلاء المسؤولية الكامل في هذا العرض. بهذا، سأبدأ المؤتمر بإعطاء بعض التحديثات الرئيسية حول بعض التطورات الأخيرة.

شكرًا لك، شذى. مساء الخير جميعًا، نشكركم على الانضمام إلى هذه الندوة عبر الإنترنت لمناقشة نتائج السنة المالية 2024 بالكامل، وسنسعد بالإجابة على جميع استفساراتكم بعد انتهاء العرض التقديمي.

سيشمل العرض اليوم لمحة عامة عن أعمال شركة التجارة خلال العام، إلى جانب استعراض الأداء المالي، وتحديثات حول استراتيجيتنا، وممتلكاتنا، ومحفظتنا الاستثمارية، وبعد انتهاء العرض التقديمي سنفتح باب النقاش للإجابة على الأسئلة الواردة عبر منصة الندوة الإلكترونية، وسيُتاح العرض على موقع شركة التجارة وأيضًا على موقع بورصة الكويت لمستثمرين.

أود أن أبدأ اجتماعنا اليوم بقراءة إخلاء مسؤولية موجز مفاده أن المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمناقشات اللاحقة لا تشكل عرضًا أو اتفاقًا أو دعوة لتقديم عرض لشراء أو بيع أوراق مالية، وهذا العرض مخصص فقط لاستخدامه

كمادة تقديمية للمستثمرين ويُقدّم بغرض المعلومات فقط، وأدعوكم جميعًا إلى قراءة إخلاء المسؤولية الكامل الوارد في هذا العرض.

والآن أود أن أبدأ بشريحة العرض التقديمي رقم 5 . كانت سنة 2024 سنة استثنائية حقًا للشركة التجارية العقارية، ومليئة بالإنجازات المهمة، ويسعدنا أن نقدم لكم آخر المستجدات حول أبرز إنجازاتنا الأخيرة.

- أضفنا استثمارات جديدة إلى محفظة المجموعة التجارية في كل من الولايات المتحدة الأمريكية ودولة الإمارات العربية المتحدة، وقمنا بتوسعة بعض مشاريعنا الرئيسية، مثل مجمع رحاب، وزيادة المساحات الترفيهية في مشروعنا البيئي المميز "بوليفارد" والذي لا يزال قيد التطوير، بالإضافة إلى مشروع مواقف سيارات "سيمفوني" الذي شارف على الانتهاء.
- أثمرت جهودنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية على تصنيف BBB من مؤشر "مورغان ستانلي" لقطاع العقارات.
- تم إدراجنا ضمن مؤشر FTSE Russell في سبتمبر 2024.
- في نوفمبر 2024، دخلنا في "استثمار عقاري دموس" في دبي بالشراكة مع مستثمرين استراتيجيين.
- حصلت إحدى الشركات التابعة لنا على فرصة استثمارية مدتها 22 عامًا من الهيئة العامة للرعاية السكنية في منطقة القيروان لتطوير مشروع تجاري ونادي صحي.

ننتقل الآن إلى شريحة العرض السادسة، حيث يتركز نهجنا الاستراتيجي على أربعة محاور رئيسية،

- إننا نركز حاليًا على إعادة تخصيص الأصول الاستراتيجية لتعزيز الأداء المالي وإعادة موازنة محفظتنا العقارية لتشمل الأسواق المتقدمة والناشئة، والمجمعات السكنية متعددة ومستقلة الوحدات، وقطاع التجزئة والمكاتب، بالإضافة إلى القطاعات العقارية الدفاعية مثل الرعاية الصحية والخدمات اللوجستية .
- نعمل على تنويع انتشارنا الجغرافي لتقليل المخاطر المرتبطة بدولة معينة،
- حققنا تقدمًا واضحًا في تصفية الأصول غير المرعبة، ونستفيد من القوانين والإصلاحات الجديدة في الكويت، مثل قانون الرهن العقاري، لتعزيز مشاركة القطاع الخاص وتسهيل تملك العقارات للمستثمرين الأجانب وتوسيع السوق العقارية عبر هذه الإصلاحات.

شريحة العرض السابعة، نستعرض انتشارنا الجغرافي في دول الخليج وأوروبا والولايات المتحدة.

والآن نستعرض لمحة عامة عن أعمالنا وأدائنا المالي، وسأبدأ بشرح أنشطتنا الرئيسية في شريحة العرض التاسعة، ويوضح الرسم البياني في أعلى اليسار أن دخلنا من الإيجارات والضيافة بلغ 26.91 مليون دينار كويتي و4.13 مليون دينار كويتي لعام 2024 على التوالي، بينما تأتي نسبة صغيرة من العائدات من بيع الأراضي المحتفظ بها للتداول، إذ بلغت **280,000** دينار كويتي مقابل 500,000 دينار كويتي في السنة المالية 2023، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تحسن نسبة الإشغال التي وصلت إلى 93.1% في عام 2024، كما هو موضح في أعلى يمين شريحة العرض.

وسجلت حصتنا من أرباح الشركات الزميلة نموًا ملحوظًا بنسبة 92.82% حيث بلغت 5.24 مليون دينار كويتي مقابل 2.72 مليون دينار كويتي، كما هو موضح في أسفل يسار شريحة العرض  
وبلغت صافي أرباحنا من الاستثمارات انخفاضًا بنسبة 15% كما هو مبين في أسفل يمين شريحة العرض بمبلغ 8.37 مليون دينار كويتي لعام 2024 ، مقابل 9.86 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2023.

ننتقل الآن إلى أبرز ملامح أدائنا المالي لعام 2024. واصلت الشركة التجارية العقارية تحقيق أداء قوي، إذ بلغ صافي الربح لهذا العام 15.59 مليون دينار كويتي، بزيادة من 14.42 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2023، ويعادل هذا النمو 8.11% على أساس سنوي، ويعود ذلك إلى ارتفاع حصتنا من أرباح الشركات الزميلة بنسبة 92.82% إلى جانب زيادة 18% في إيرادات الضيافة، كما أشرنا في الشريحة العرض السابقة.

يرجع سبب النمو في أرباح الشركات الزميلة بشكل أساسي إلى استثماراتنا في الشركة الكويتية للمنتزهات ، وبرج هاجر، ومشروع فاكيشن كلوب، شركة الجهراء السياحية (سليل الجهراء) .

أما بالنسبة لتكاليف التمويل، فقد بلغت 12.49 مليون دينار كويتي لعام 2024، مقابل 11.26 مليون دينار كويتي لعام 2023، بزيادة قدرها 10.9%، يعود ذلك بشكل رئيسي إلى الارتفاعات العالمية في أسعار الفائدة خلال السنوات الأخيرة.

بالنسبة للميزانية العمومية، بلغ إجمالي الأصول 574.2 مليون دينار كويتي كما في ديسمبر 2024 مقابل 561.5 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2023، وهذا النمو مدفوعًا بزيادة استثماراتنا في الشركات الزميلة والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

أما إجمالي الالتزامات، فقد ارتفع من 245.9 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2023 إلى 253.8 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2024.

وبالنسبة لإجمالي حقوق الملكية، فقد ارتفعت أيضًا من 315 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2023 إلى 320.39 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2024.

ننتقل الآن إلى شريحة العرض رقم 11 فيما يتعلق بمؤشرات الربحية وأبرز مؤشرات الأداء الرئيسية. تحسن مؤشر العائد على الأصول ليصل إلى 3.04% في عام 2024 مقارنة بنسبة 2.87% في عام 2023، وارتفع العائد على حقوق الملكية إلى 5.26% مقارنة بنسبة 4.95% في عام 2023، وبلغ هامش صافي الربح 49.89% لعام 2024 مقارنة بنسبة 48.85% لعام 2023.

أما بالنسبة لمؤشرات نسب الديون، حافظت نسبة الدين إلى الأصول على مستواها عند 41% في عام 2024، وارتفعت نسبة الدين إلى رأس المال إلى 129% في عام 2024 مقارنة بنسبة 125% في ديسمبر 2023.

تحسنت ربحية السهم لدينا لتصل إلى 8.76 فلس وكانت قبل ذلك 8.13 فلس، ويبرز هذا قدرة شركتنا على تنويع محفظتنا وتعزيز القيمة المقدمة لمساهميننا، ولقد حققنا إيرادات من خلال أنشطة التشغيل والاستثمار، مما يعكس نجاحنا في تنويع مصادر دخلنا بفعالية.

ننقل الآن إلى شريحة العرض التالية، حيث تعرض هذه الرسوم البيانية الأربعة الرئيسية ربحية السهم لدينا مقارنة بتوزيعات الأرباح لكل سهم، مما يدل على أننا نواصل تحقيق أداء قوي، وقد اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس لكل سهم، بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بنسبة 3٪.

توضح الرسوم البيانية التالية صافي الدخل وهوامش الربح الصافي المقابلة، وإجمالي الأصول والعائد على الأصول وإجمالي حقوق الملكية، والعائد على حقوق الملكية والقيمة الدفترية للسهم.

ننقل الآن إلى نظرة عامة على استثمارات ومشاريع قيد التنفيذ.

لقد دخلنا في شراكة استراتيجية جديدة لمجموعة التجارية (شركاتها التابعة والشركة الزميلة) مع شركاء استراتيجيين آخرين للاستثمار في صندوق "دومس" العقاري بقيمة 100 مليون درهم إماراتي. يهدف هذا الاستثمار إلى الاستحواذ، وتطوير، وتشغيل عقارات استثمارية لتوفير سكن لموظفي قطاع الضيافة والعمالة في دولة الإمارات العربية المتحدة .

مؤخرًا، 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 وتبلغ مساحة أرض المشروع 12,575 متر مربع.

في شريحة العرض التالية، نستعرض بعض العقارات الرئيسية الموجودة بالفعل التابعة للشركة التجارية، وهي برج التجارية، وبرج سيمفوني، ومجمع لايت، ومجمع الدوم و مجمع بولفار ومجمع الرحاب.

نستعرض في الشريحة التالية عقاراتنا الرئيسية في البحرين، حيث لدينا برج سيمفوني و جوهرة بلازا

ننقل الآن إلى محفظتنا الإقليمية، سأحدث عن بعض استثماراتنا الإقليمية. في المنطقة، حتى الآن قمنا ببيع أكثر من 40 وحدة سكنية من خلال شركتنا الزميلة بيان العقارية، والتي تقع في المملكة العربية السعودية، وذلك منذ أن بدأنا مرحلة بيع أراضي المشروع في مارس 2024، ونتوقع تحقيق مبيعات أفضل هذا العام.

جوكنور هي شركة مدرجة في بورصة إسطنبول ، ومتخصصة في تصنيع المستخلصات الغذائية والعصائر والمنتجات العضوية، نحن نصدر أكثر من 80% من منتجاتنا إلى الولايات المتحدة الأمريكية وآسيا والأسواق الأوروبية. ننقل إلى محفظتنا العالمية في قطاع العقارات والاستثمارات، حيث لدينا استثمارات تزيد قيمتها عن 78 مليون دينار. ينصب تركيزنا الأساسي على قطاع العقارات في المملكة المتحدة وغرب أوروبا والولايات المتحدة. الآن سأحدث عن الجانب المتعلق بالاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة.

نحن نؤمن بشدة بضرورة تنفيذ الجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة داخل أعمالنا، مما يعزز استدامة الشركات محلياً وعالمياً. لقد أثبتت جهودنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات نفسها في قطاع العقارات في الكويت، حيث حصلنا على

- تصنيف **BBB** من مؤشر "مورغان ستانلي" و **25.5 نقطة** من **Sustainalytics**
  - استثمرنا مبلغ **20.8 مليون دينار كويتي** في مشاريع صديقة للبيئة أو الاستثمارات الخضراء اعتباراً من السنة المالية 2024، مما يؤكد التزامنا بتحقيق العوائد المالية والاستدامة البيئية من خلال الاستثمار وسجلنا انخفاضاً في انبعاثات الكربون بنسبة **10.08%** كما قمنا بزيادة نسبة الموظفين الإناث بنسبة **18.12%**.
  - أنفقنا **45,765 ديناراً كويتياً** على المسؤولية الاجتماعية في 2024.
- على مدار السنة المالية 2024، لم نسجل أي حوادث تتعلق بعدم الامتثال للقوانين واللوائح، ولم نواجه أي اختراقات بيانات، ولم نتلق أي شكاوى تتعلق بانتهاك خصوصية البيانات.
- بهذا نكون قد انتهينا من عرضنا، شكرًا لكم، وسنفتح الآن المجال لأي أسئلة.

**شذى** شكرًا لك يا هاجر، إذا كنت ترغب في طرح سؤال، يمكنك كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحدث مباشرة مع الإدارة، للتذكير، إذا كنت ترغب في طرح سؤال يمكنك كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية العودة للتحدث مباشرة. لدينا سؤال، "هل يمكنكم التعليق على مناقصات الإسكان واسعة النطاق التي أعلنت عنها الحكومة الأسبوع الماضي، وكيف سيتم تقسيم العمل بين المطورين المحليين والأجانب؟"

**عبد المطلب** نعم، مساء الخير، بخصوص هذا السؤال المتعلق بمناقصة المؤسسة العامة للرعاية السكنية، نحن الآن في مرحلة التأهيل لدخول هذه الفرصة ودراساتها بعناية قبل الالتزام بأي مشاريع **PPP** (مشاريع مشاركة القطاع الخاص والعام)، ولكن بشكل عام، نحن في الشركة التجارية نحرص دائماً على إجراء الفحص النافي للجهالة فيما يتعلق بجميع هذه المشاريع التي تطرحها الحكومة.

لقد أرسلنا إليهم استفسارات حول متطلبات مرحلة التأهيل الأولى.

**شذى** لدينا سؤال آخر "هل يمكنكم توضيح توسع هامش الربح الصافي لبرج التجارية نظراً لأن الإيرادات كانت متمشية مع عام 2023؟"

هل يمكنك تكرار السؤال من فضلك؟

هاجر عبد الباقي

شذى

هل يمكنكم توضيح توسع هامش الربح الصافي لبرج التجارية نظرًا لأن الإيرادات كانت متماشية مع عام 2023؟

وليد ويزاني

نعم. بشكل عام، فيما يتعلق بإيرادات الإيجارات لجميع الأبراج التابعة لشركة التجارة بالمقارنة بين عام 2024 وعام 2023 شهدنا زيادة بحوالي 200,000 دينار كويتي، مع متوسط إشغال بلغ 93.1٪، بعدما كان عند مستوى 92.6٪. هدفنا هو الاستمرار في الحفاظ على إيراداتنا مع أي فرص نمو محتملة، مع مواكبة الأسعار السائدة في السوق المحلي، لا سيما وأن لدينا محفظة عقارية متنوعة تنتشر في مواقع ومناطق مختلفة في الكويت.

شذى

عذراً، السيد يتحدث عن برج هاجر وليس برج التجارية

أحمد شكيب

بالنسبة إلى برج هاجر، إن السبب الرئيسي وراء ارتفاع نسبة الأرباح يعود إلى الزيادة الكبيرة في عدد الحجاج وزوار مكة خلال 2024 بالإضافة إلى ارتفاع أسعار إيجار الغرف مما أسهم في زيادة أرباح الشركة وحتى نهاية 2024 كما أن الشركة سددت كافة القروض ومما ترتب عليها التوفير في تكلفة الدين.

شذى:

شكراً جزيلاً، نرغب في أن نطرح سؤالاً آخر "هل يمكنك توضيح اقتصاديات هوامش مشروعكم الجديد الذي حصلتم عليه من المؤسسة العامة للرعاية السكنية؟ ما هو معدل العائد الداخلي للمشروع؟

عبد المطلب

بالنسبة إلى مشروعنا الجديد في الشركة التابعة للشركة التجارية الذي حصلنا عليه في الربع الأول من عام 2025، نحن حالياً في مرحلة توقيع العقد، وبعد إتمام هذه المرحلة قد يكون بإمكاننا الإفصاح عن الأرقام والتفاصيل المتعلقة بالمشروع. ولكن نظرًا لأننا في الوقت الراهن نناقش القوائم المالية لعام 2024 فسوف نصح عن الأرقام لاحقاً.

شذى

شكراً جزيلاً، السؤال التالي هو "ما هو حجم عطاءات الإسكان المحتملة التي تتوفر للمطورين المحليين مقارنة بقاعدة الأصول الموجودة؟

أحمد شكيب

كما ذكرت سابقاً، هم لم يكشفوا عن أي تفاصيل حتى الآن ولا نزال في مرحلة التأهيل الأولى وبما أننا لا نملك المعلومات الكافية في الوقت الحالي، فلا يمكننا الإفصاح عن أي شيء.

شذى

السؤال التالي هو "هل تخطط الشركة التجارية إلى زيادة الاستثمار في الكويت في ظل الإصلاحات الأخيرة ذات الصلة بالتحول الاقتصادي؟"

عبدالمطلب

استراتيجيتنا في مجموعة التجارية هي التفكير دائماً في تنوع مجال استثمارنا محلياً ودولياً ونتطلع إلى كافة المشاريع المستقبلية التي تخطط لها الحكومة مثل مشاريع الهيئة العامة للإسكان وكافة البلديات. بالنسبة إلى تدفقات المشاريع الحالية، فنحن نبذل قصارى جهدنا ونعي تماماً أن جهودنا يجب أن تتماشى مع استراتيجيتنا ومعدل العائد المطلوب للاستثمار. وقد أكدنا أننا في مرحلة الاطلاع ودراسة كافة المشاريع المحتملة والجديدة التي يمكننا أن نشارك فيها.

شذى وبوصولنا إلى هذه النقطة نكون قد أجبنا على جميع الأسئلة ولكن هل لديك أي ملاحظات ختامية؟ ولكن عذراً لقد تم طرح سؤال آخر وهو "هل تعتقد أنه سيتم منح المطورين المحليين شروطاً تفضيلية فيما يتعلق بالمشاريع التجارية والسكنية القادمة مقارنة بالمطورين الأجانب؟"

هل يمكنك طرح السؤال مرة أخرى من فضلك؟

هاجر عبد الباقي

شذى هل تعتقد أنه سيتم منح المطورين المحليين شروطاً تفضيلية فيما يتعلق بالمشاريع التجارية والسكنية القادمة مقارنة بالمطورين الأجانب؟

أحمد شكيب نعم بالتأكيد، يعتمد ذلك أولاً على خبرة المطورين المحليين واستعدادهم في القطاع بالإضافة إلى ذلك الخبرة والمهارة في إنشاء المشاريع الحكومية على الفرص المتاحة ومن ثم عند انتهاء عقد الاستثمار أو الـ BOT مع الحكومة فإن القانون يمنح المطورين نسبة تفضيلية تتراوح بين 10% أو 5%. في حال قدم المطور فرصة استثمارية ملموسة للحكومة مرفقة بدراسة كاملة كما يمنح القانون الجهات الحكومية نسبة مئوية تفضيلية خلال عملية طرح العطاءات ولكن هذا لا يعني أن المطورين الأجانب لن يحصلوا على أي شروط تفضيلية. وكذلك السوق الكويتي بكل ما يحدث فيه مؤخراً، سنشهد تقدماً ملحوظاً في قطاع العقارات مما سيفتح آفاقاً واسعة أمام كل من المطورين المحليين والدوليين.

شذى شكراً لك، لدي سؤال آخر: "هل سيستحوذ المطورون المحليون أو الأجانب وخاصة الصينيون على المزيد من المشاريع القادمة؟ وهل سيلعب المطورون الصينيون دوراً كبيراً في المستقبل؟"

أحمد شكيب نعم بالتأكيد، يستحوذ المطورون الصينيون على المشاريع الكبيرة إلى جانب الحكومة في قطاع الإسكان ولذلك أعتقد أن لديهم فرصة جيدة للمشاركة في المشاريع القادمة

شذى شكراً جزيلاً لقد أجبنا عن جميع الأسئلة إلى الآن هل لديك أي ملاحظات ختامية؟

هاجر عبد الباقي شكراً لكم، سيداتي وسادتي. أشكركم جميعاً على وقتكم الذي نقدره بشدة. أود أن أختتم هذه الندوة بشكركم جميعاً على الحضور. إذا كانت لديكم أي أسئلة إضافية تتعلق بالقوائم المالية لشركة التجارة أو أي أخبار أخرى، فلا تترددوا في التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني لوحدتة المستثمرين سيتوفر العرض التقديمي ونص هذا الاجتماع على موقعي البورصة وشركة التجارة خلال الساعات القادمة. شكراً لكم