

تفريغ صوتي لفعالية عبر منصة NetRoadshow

مؤتمر المحللين لمناقشة نتائج الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك) للربع الثاني لعام 2026

تاريخ إعداد الوثيقة: 12 أغسطس 2026، الساعة 17:43:40 بالتوقيت العالمي المنسق (UTC).

نورا العيسوي (ميسرة الجلسة)

مساء الخير سيداتي وسادتي، معكم نورا العيسوي، بالنيابة عن مي عطية من المجموعة المالية هيرميس للبحوث، ويسعدني أن أرحب بكم مجدداً في مؤتمر شركة التجارة العقارية لمناقشة نتائج الربع الثاني من عام 2026.

ينضم إلينا اليوم 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، مدير إدارة الاستثمار، والآنسة فرح ماهر، رئيسة وحدة علاقات المستثمرين.

ودون أي تأخير، أترك الكلمة الآن إلى الإدارة.

فرح ماهر (رئيسة وحدة علاقات المستثمرين)

شكراً لك يا نورا. مساء الخير جميعاً، ونشكركم على حضوركم اليوم العرض التقديمي لنتائج الأرباح.

سنستعرض خلال هذا المؤتمر نتائج النصف الأول من السنة المالية 2026، كما سنسعد بالإجابة عن جميع استفساراتكم في ختام العرض التقديمي. وسيضمن عرض اليوم نظرة عامة على أعمال الشركة خلال النصف الأول وملخصاً للأداء المالي. وبعد انتهاء العرض، سنخصص جلسة للأسئلة والأجوبة للإجابة عن جميع الاستفسارات الواردة خلال المؤتمر.

سيتاح العرض التقديمي على الموقع الإلكتروني لمستثمرين.

أود أن أبدأ المؤتمر اليوم بقراءة إخلاء المسؤولية المعتاد والموجز: «إن المحتوى الوارد في هذا العرض التقديمي والمناقشات المصاحبة له يقدم لغرض المعلومات فقط ولا يشكل عرضاً أو توصية».

والآن لنبدأ العرض بالانتقال إلى الصفحة 5 التي تتناول المستجدات العامة وأبرز إنجازاتنا ومشروعاتنا الاستراتيجية.

على الرغم من استمرار التوترات الجيوسياسية الإقليمية، حققت الشركة التجارية العقارية أداءً مالياً وتشغيلياً قوياً خلال النصف الأول من عام 2026. وتراقب الشركة عن كثب التطورات التي قد تؤثر في ظروف السوق، مدعومةً بمركز مالي قوي واستراتيجية مرنة تُمكنها من التعامل مع حالات عدم اليقين والمخاطر المحتملة.

خلال النصف الأول من عام 2026، حققنا عدداً من الإنجازات الرئيسية، وكان من أبرز هذه الإنجازات التي تحققت مؤخراً تخارجنا من الاستثمار في مشروع التطوير السكني «فيرست ريزيدنسز 501» في مدينة ميامي، وذلك بعد استكمال المشروع. كما دخلنا في استثمار عقاري جديد، وهو «ألميدا ترافل سنتر»، وسنتناول هذا الاستثمار بمزيد من التفصيل في الأقسام التالية من العرض.

نتنقل الآن إلى الصفحة 6 الخاصة باستراتيجيتنا. ونؤكد استمرار التزامنا بالتوجهات الاستراتيجية الحالية للشركة. وفيما يتعلق بمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومشروعات التطوير، فإننا نواصل العمل والتنسيق مع الجهات الحكومية وشركائنا الاستراتيجيين لتقييم الفرص المحتملة، مع إجراء تقييم دقيق للجدوى المالية والتشغيلية لكل فرصة، لضمان تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمساهمين، مع دعم أهداف رؤية الكويت 2040.

وتوضح الصفحة 7 نطاق حضورنا في دول مجلس التعاون الخليجي وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية.

وننتقل الآن إلى نظرة عامة على أعمال الشركة وأدائها المالي خلال النصف الأول من عام 2026، حيث يعرض الرسم البياني في أعلى الجهة اليسرى دخل الشركة الناتج عن التأجير والضيافة وبيع الأراضي، فقد بلغ دخل الشركة الناتج عن التأجير 13.77 مليون دينار كويتي، فيما سجل دخل قطاع الضيافة 1.37 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026. بالإضافة إلى ذلك، قمنا ببيع أراضي بقيمة 0.21 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026.

وارتفع دخل التأجير لدينا بنسبة 1.87% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي. ويُعزى هذا النمو إلى ارتفاع معدلات الإشغال في عقاراتنا كما هو موضح في الجزء العلوي الأيمن من الصفحة، حيث بلغت نسبة الإشغال 94% خلال النصف الأول من عام 2026، مقارنةً بنسبة 93% خلال الفترة ذاتها من عام 2025.

على الرغم من البيئة الاقتصادية الصعبة الراهنة، واصلت محفظتنا الاستثمارية المتنوعة إظهار مرونتها وقدرتها على الصمود. وفي حين، انخفض صافي المكاسب من الاستثمارات بنسبة 7.97%، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى أن الارتفاع في قيمة بعض الاستثمارات كان قد أُثبت بالفعل في السنوات السابقة، إلا أن هذا الانخفاض جرى تعويضه من خلال الارتفاع القوي بنسبة 24% في حصتنا من نتائج الشركات الزميلة، لتصل إلى 5.08 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026، مقارنةً بحصتنا البالغة 4.09 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2025. ويعكس هذا الأداء قوة محفظتنا الاستثمارية المتنوعة وانتهاجنا استراتيجية استثمارية منضبطة.

وتستعرض الصفحة 10 أبرز مؤشرات الأداء المالي للشركة خلال النصف الأول من عام 2026.

بلغ الربح الصافي المُعلن 9.38 مليون دينار كويتي، مقارنةً بصافي الربح المُعلن للنصف الأول من عام 2025 البالغ 9.06 مليون دينار كويتي، مسجلاً بذلك نمواً بنسبة 3.45%. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى نمو الدخل الناتج عن التأجير، وزيادة حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة، إضافةً إلى انخفاض تكاليف التمويل بنسبة 5% مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي. وبلغ صافي الدخل من الأنشطة التشغيلية 10.53 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026 مقابل 10.96 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2025. وبالنسبة لتكاليف التمويل، نلاحظ انخفاضاً بنسبة 5%، حيث تراجعَت من 5.71 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2025 إلى 5.41 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2026، وهو ما يعكس الانخفاض الذي شهدته أسعار الفائدة.

لننتقل إلى الصفحة 11 لمناقشة الميزانية العمومية. ارتفع إجمالي الأصول إلى 595.8 مليون دينار كويتي في يونيو 2026 مقارنة بنحو 589.53 مليون دينار كويتي كما في ديسمبر 2025. ويرجع ذلك إلى زيادة العقارات الاستثمارية بمقدار 7.05 مليون دينار كويتي لتصل إلى 381.7 مليون دينار كويتي كما في يونيو 2026 مقارنة بنحو 374.7 مليون دينار كويتي كما في ديسمبر 2025. ويعزى الارتفاع في إجمالي المحفظة الاستثمارية بشكل رئيسي إلى الاستثمارات في الشركات الزميلة. وارتفعت المحفظة الاستثمارية الإجمالية بمقدار 3.92 مليون دينار كويتي لتصل إلى 170 مليون دينار كويتي في يونيو 2026 مقارنة بـ 166.16 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025.

انخفضت الأصول الأخرى من 33.08 مليون دينار كويتي كما في ديسمبر 2025 إلى 28.5 مليون دينار كويتي كما في يونيو 2026 وتتكون هذه الأصول من النقدية والممتلكات والمنشآت والمعدات والأصول غير الملموسة والذمم المدينة. أما بالنسبة إلى إجمالي الالتزامات المالية، ارتفع من 265.10 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 266.4 مليون دينار كويتي كما في يونيو 2026. ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع الالتزامات الأخرى من 16.28 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 21.15 مليون دينار كويتي في يونيو. وفيما يتعلق بإجمالي حقوق المساهمين، ارتفع من 324.41 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 329.32 مليون دينار كويتي في يونيو 2026. سنستعرض في الصفحة التالية مؤشرات الربحية والأداء ومؤشرات العائد.

وفيما يتعلق بمؤشرات العائد، سجل مؤشر العائد على الأصول والعائد على حقوق المساهمين في التقارير على أساس سنوي نسبة 3.71% و 6.17% في النصف الأول من 2026 مقارنة بنحو 3.59% و 6.07% خلال الفترة نفسها من العام الماضي. كما بلغ صافي هامش الربح نحو 47% في النصف الأول من 2026 مقارنة بنحو 45% في النصف الأول من 2025. وأظهرت مؤشرات الأداء الرئيسية تحسناً في الإشغال المجمع حيث بلغ من 93% إلى 94% في النصف الأول من 2026. واستقرت الرافعة المالية تقريباً عند المستوى نفسه، حيث بلغ 1.81 مرة خلال النصف الأول من عام 2026، مقارنةً بنحو 1.8 مرة خلال النصف الأول من عام 2025. وفيما يتعلق بمعدل الديون إلى إجمالي الأصول، فاستقرت النسبة تقريباً عند المستوى نفسه حيث بلغت 41.2% خلال النصف الأول من 2026 مقارنة بنحو 41.8% في النصف الأول من 2025.

وفي الصفحة التالية، يظهر في أعلى اليسار رسم بياني لأرباح السهم خلال النصف الأول من عام 2025، سجلنا أرباحاً للسهم الواحد بلغت 4.83 فلساً مقارنةً بـ 4.99 فلساً في النصف الأول من عام 2026. يظهر في أعلى اليمين صافي دخلنا الموحد مع هامش ربح صافٍ بنسبة 47% للنصف الأول من عام 2026، بينما يظهر في أسفل اليسار إجمالي أصولنا وعائدنا على الأصول. أما في أسفل اليسار، فيظهر إجمالي حقوق المساهمين وعائد حقوق الملكية والقيمة الدفترية للسهم. بلغت القيمة الدفترية للسهم 163.17 فلساً في النصف الأول من عام 2026 مقارنةً بحوالي 164.72 فلساً للفترة نفسها من العام الماضي.

وفيما يتعلق بمشروعنا قيد التطوير وهو مشروع المجمع التجاري والنادي الصحي Q1 فيقع في منطقة القيروان وتتولى إحدى شركاتنا التابعة تطويره بالشراكة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية. وقد تسلمنا أرض المشروع في مايو 2026، وتسير أعمال

البناء وفقاً للجدول الزمني المتفق عليه. والآن سأستعرض بعضاً من عقاراتنا الرئيسية الموجودة في الكويت مثل برج التجارية الشهير وفندق ومول سيمفوني ومجمع لايت ومجمع دوم في المهولة ومجمع بوليفارد ومجمع الرحاب.

والآن سنناقش ممتلكاتنا العقارية الرئيسية الموجودة في البحرين وهي برج سيمفوني الذي استنفانا بناؤه هذا العام وكذلك الجوهرة بلازا. وفي الصفحات التالية، سنستعرض الاستثمارات الإقليمية والعالمية. بالنسبة إلى الاستثمارات الإقليمية، شركة وافر تعمل في قطاع الأغذية والمشروبات من خلال محفظة متنوعة من الشركات في مجالات التصنيع والتجزئة والمطاعم والخدمات، ولدينا برج هاجر وهو جزء من أبراج البيت الشهيرة في مكة المكرمة وشركة تكنو غاز المتخصصة في تصنيع الغازات الصناعية.

وبالانتقال إلى محفظتنا العالمية، دخلت مجموعة الشركة التجارية العقارية في استثمار جديد في قطاع الخدمات اللوجستية في هيوستن في الولايات المتحدة الأمريكية "الميدا" على مساحة تقارب 292,000 قدم مربع. يضم المشروع 75 موقفاً للشاحنات و12 مضخة بنزين و12 مضخة ديزل ومتجرًا واحدًا. يوفر هذا الاستثمار تنوعاً في محفظتنا الاستثمارية من خلال الدخول في سوق العقارات الأمريكي إلى جانب التعرض لقطاع مراكز السفر الذي يتميز بقدرته على الصمود. وتبلغ قيمة محفظتنا الاستثمارية العالمية في العقارات 80 مليون دينار كويتي تقريباً، وتركز بشكل أساسي على قطاع العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول مجلس التعاون الخليجي.

سنستعرض في الصفحات التالية أداؤنا فيما يتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة والتزام الشركة التجارية العقارية بالمسؤولية الاجتماعية للشركات. ويواصل أداؤنا فيما يتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة تحسنه، إذ حصلت الشركة على تصنيف بي بي بي من مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال كما حصلت على شهادة الأيزو الخاصة بحوكمة المنظمات. وحتى الآن، استثمرت المجموعة نحو 32.7 مليون دينار كويتي في الممتلكات العقارية المراعية للبيئة وساهمت بمبلغ 72,500 دينار كويتي في مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات. كما وافق الأعضاء في الاجتماع السنوي العام على تخصيص مبلغ 101,650 دينار كويتي للإنفاق على المسؤولية الاجتماعية للشركات في عام 2026.

في إطار جهودنا للمسؤولية الاجتماعية، قمنا بتنظيم ودعم العديد من المبادرات خلال النصف الأول من عام 2026 بما في ذلك جائزة المنتج الأكثر استدامة بالتعاون مع مؤسسة إنجاز وورشنة الطبخ لذوي الاحتياجات الخاصة وحملة التبرع بالدم. تُظهر الصفحة الأخيرة لمحة عن أداء أسهمنا خلال النصف الأول من عام 2026. بلغ متوسط سعر تداول أسهم التجارة 196 فلساً مقارنةً بـ 206 فلساً في ديسمبر 2026. وبهذا نختم عرضنا، ويسعدنا الإجابة على أي استفسارات.

نورا العيسوي (ميسرة الجلسة)

شكراً جزيلاً لفرح وإدارة الشركة التجارية العقارية على هذا العرض التقديمي. الآن نفتح باب الأسئلة. يبدو أنه لا توجد أسئلة، لذا سأترك الكلمة للإدارة لإلقاء أي ملاحظات ختامية.

فرح ماهر (رئيسة وحدة علاقات المستثمرين)

شكراً لك يا نورا وشكراً لكم جميعاً على وقتكم.

نورا العيسوي (ميسرة الجلسة)

نشكركم جميعاً على حضوركم اليوم. وإلى هنا نصل إلى نهاية مؤتمرنا الهاتفي يمكنكم الآن إنهاء المكالمة.