

شذى

مساء الخير جميعًا. مرحبًا بكم في مؤتمر المحللين لمناقشة أرباح النصف الأول من السنة المالية 2025 للشركة التجارية العقارية، معكم شذى من المجموعة المالية هيرميس، بالنيابة عن مي عطية، يسرنا الترحيب بالمهندس عبد المطلب معرفي الرئيس التنفيذي، والأستاذ أحمد عباس شكيب مدير إدارة الاستثمار، والأستاذ وليد ويزاني مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي، والأستاذ فؤاد حسن مدير إدارة المحاسبة، والسيدة هاجر عبد الباقي رئيس وحدة علاقات المستثمرين.

سأعطي الكلمة الآن للسيدة هاجر لبدء العرض ثم ننقل إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

هاجر

مساء الخير جميعًا مرحبًا بكم ساداتي وسيدات، نشكركم على انضمامكم إلينا في مؤتمر المحللين الذي سنستعرض فيه نتائج النصف الأول من عام 2025، وسنجيب بكل سرور على أسئلتكم في نهاية العرض، سيتضمن عرض اليوم لمحة عامة عن أداء الشركة خلال النصف الأول من عام 2025، إلى جانب ملخص للأداء المالي، وسنخصص وقتًا بعد انتهاء العرض للإجابة على جميع الأسئلة التي ترد عبر منصة البث. ويمكنكم لاحقًا الرجوع إلى العرض التقديمي الذي سيُتاح على موقعنا الإلكتروني.

دعونا نفتح اجتماعنا اليوم بالاطلاع على بياننا المعتاد بإخلاء المسؤولية.

قبل أن نبدأ أود أن ألفت نظركم بقراءة تقرير إخلاء المسؤولية المختصر: إن المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمناقشات الدورية لا تشكل عرضًا أو اتفاقًا أو دعوة لتقديم أي ضمانات مالية لعرض شراء أو بيع، وهي مخصصة حصريًا لاستخدامها في العرض على المستثمرين وتُقدّم كمعلومات فقط.

والآن سنبدأ العرض مع الشريحة رقم 5، التي تحتوي على تحديث عام حول أهم إنجازاتنا، الاستراتيجية ومشاريعنا.

لقد تأثر النصف الأول من عام 2025 بالمشهد الاقتصادي العالمي والتوترات الجيوسياسية لدول الخليج العربي. مع ذلك استمر أداؤنا في تحقيق نتائج جيدة، ونحن حاليًا نستكشف عددًا من الفرص داخل وخارج الكويت.

لقد حققنا العديد من الإنجازات خلال النصف الأول من عام 2025، حيث دخلنا في استثمارات استراتيجية في دول الخليج العربي والولايات المتحدة الأمريكية، مثل الاستثمار في Domus Fund ومشروع تريلز آت دومينيون بارك (Trails at Dominion Park).

في مايو 2025، وقعنا اتفاقية شراكة استراتيجية مع شركة جي إف إتش كابيتال، حيث ستكون مهمتنا كمستشار فني في صندوق الخدمات اللوجستية المرتكز بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون لدول الخليج العربي.

وخلال يونيو 2025، أكملنا مشروع مواقف سيارات لفندق ومجمع سيمفوني (Symphony Hotel and Mall Park)، والذي سيمتدح 185 سيارة، وهو مزود بأحدث تقنيات شحن السيارات الكهربائية.

بالإضافة لذلك، لقد وقعنا في يونيو 2025 مذكرة تفاهم مع شركة الصين للهندسة والبناء المحدودة (CSCEC) لاستكشاف فرص التعاون في مجموعة من المشاريع التطويرية الاستراتيجية التي تطرحها الجهات الحكومية في الكويت.

وفي يوليو 2025، قمنا بتوقيع اتفاقية شراكة استثمارية بين المؤسسة العامة للرعاية السكنية وإحدى شركاتنا التابعة لتطوير مجمع تجاري ونادٍ صحي ومواقف عامة لخدمة المشروع في منطقة القيروان بعقد مدته 22 عاماً.

ننتقل إلى الصفحة 6 نحن ملتزمون باستراتيجيتنا الحالية، وفيما يتعلق بمشاريع PPP والمشاريع التطويرية، فإننا نحرز تقدماً ونتابع مع مختلف الجهات الحكومية، إلى جانب تحالفاتنا الاستراتيجية، لتقييم عدد من المشاريع المحتملة. نقوم بإجراء تقييم دقيق لجميع الجوانب المالية والتشغيلية والسوقية لضمان تحقيق قيمة مستدامة لمساهميننا على المدى الطويل. وتتماشى هذه المبادرات بشكل وثيق مع أهداف رؤية الكويت 2040، بما يدعم خطط التنمية طويلة الأمد للدولة.

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

الآن سأنقل إلى نظرة عامة على أعمالنا والأداء المالي للنصف الأول من عام 2025. يوضح الرسم البياني في أعلى يسار الشريحة إيرادات الإيجارات والضيافة. حيث سجلت إيرادات الإيجار 13.5 مليون دينار كويتي، بينما بلغت إيرادات الضيافة 2.31 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2025، وذلك بنمو قدره 0.78% و 10.53% على التوالي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى تحسن معدلات الإشغال من إيرادات الفنادق، كما هو موضح في أعلى يمين الشريحة، حيث بلغت 94% في النصف الأول من عام 2025 مقارنة بـ 92% في النصف الأول من عام 2024.

وفي أسفل يسار الصفحة، ارتفع نصيبنا من أرباح الشركات الزميلة بنسبة 1.47% ليصل إلى 4.09 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2025، مقارنة بـ 4.04 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2024.

وأخيراً، في أسفل يمين الصفحة، أظهرت صافي الأرباح من الاستثمارات انخفاضاً موسمياً بنسبة 23.2% خلال الفترة نفسها من العام الماضي، حيث بلغت 3.19 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 4.16 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2024. ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى إعادة تقييم بعض الاستثمارات، مع توقع تحقيق المزيد من الأرباح المحتملة خلال فترة الاستثمار.

ننتقل إلى الصفحة 10 التي تعرض أبرز ملامح أدائنا المالي للنصف الأول من عام 2025 إذ بلغ صافي الربح 9.06 مليون دينار كويتي مقارنة بما كان عليه في النصف الأول من عام 2024 حين بلغ 9.57 مليون دينار كويتي، وهو انخفاض بنسبة 5.3%، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى عاملين: زيادة المصروفات التشغيلية بنسبة 7.46%، وانخفاض صافي الأرباح من الاستثمارات بنسبة 23.22%، من 4.16 مليون دينار إلى 3.19 مليون كويتي خلال النصف الأول من عام 2025.

وقد حققت إيرادات الإيجار والضيافة نموًا مما أدى إلى نمو إجمالي الإيرادات بنسبة 1.48% ليصل إلى 15.82 مليون دينار في النصف الأول من عام 2025، كما بلغ إجمالي الدخل التشغيلي لدينا 16.42 مليون دينار مقارنة بما كان عليه في النصف الأول من عام 2024 حين بلغ 17.52 مليون دينار كويتي

بالنسبة إلى تكلفة التمويل فقد تراجعت من 6.07 مليون دينار في النصف الأول من عام 2024 إلى 5.71 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2025 مما يعكس الانخفاض الأخير في أسعار الفائدة.

والآن سأنقل إلى الصفحة 11 حول البيانات المالية، ارتفعت إجمالي الأصول إلى 581.8 مليون دينار كويتي في يونيو 2025 مقارنة بديسمبر 2024 حيث وصلت إلى 574.19 مليون كويتي ويرجع سبب ذلك في الأساس إلى زيادة استثمارات الشركة الزميلة والاستثمارات من خلال الربح والخسارة ويقابل ذلك انخفاض في استثمارات الدخل الشامل الآخر وتقدر بـ 2.48 دينار كويتي. في المجمل، بلغت الزيادة لإجمالي الاستثمارات 6.70 مليون دينار كويتي محققة 161.85 مليون دينار كويتي في يونيو 2025 مقارنة بديسمبر 2024 حيث بلغت الاستثمارات حوالي 155 مليون دينار كويتي.

ارتفعت الأصول الأخرى من 33.32 مليون دينار كويتي في ديسمبر الماضي إلى 33.62 مليون في يونيو 2025 متمثلة في النقد والنقد المعادل، والممتلكات والمنشآت والمعدات، والذمم المدينة. بالنسبة إلى إجمالي الالتزامات، ارتفعت إلى 258.37 مليون دينار كويتي في يونيو 2025 مقارنة بديسمبر 2024 حيث بلغت 253.80 مليون دينار كويتي ، ويرجع السبب في ذلك إلى زيادة التمويل الأجل من 236 مليون في ديسمبر 2024 إلى 243.17 مليون في يونيو 2025.

بالنسبة إلى حقوق الملكية، ارتفعت إلى 323.4 مليون دينار كويتي في يونيو 2025 مقارنة بديسمبر 2024 الذي بلغت 320 مليون دينار كويتي

توضح الصفحة التالية مؤشرات الربحية والأداء الرئيسية وأرقام العوائد. فيما يتعلق بالعوائد، فقد بلغ العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية 3.59% و 6.07% على التوالي للنصف الأول من عام 2025 على أساس سنوي، مقارنةً بحوالي 3.73% و 6.56% خلال النصف الأول من عام 2024. وبلغ هامش صافي الربح 57.28% للسنة المالية المنتهية في يونيو 2025.

فيما يتعلق بمؤشرات الأداء الرئيسية كما ذكرنا في الشريحة السابقة، تحسنت معدلات الإشغال حيث ارتفعت من 93% في السنة المالية 2024 إلى 94% خلال النصف الأول من عام 2025 ونسبة 92% في النصف الأول من 2024. استقرت نسبة الرافعة المالية وظلت عن المستوى نفسه ألا وهو 1.8x. كما استقرت أيضا نسبة إجمالي الدين إلى إجمالي الأصول عند المستوى نفسه 42%.

ننتقل الآن إلى الصفحة التالية، التي تعرض بشكل بياني ربحية السهم والتي سجلت 4.98 فلس للسهم 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.

كما ذكرنا في الصفحات العرض السابقة ، 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 سكن لموظفي قطاع الضيافة والعمالة في دولة الإمارات العربية المتحدة .

مؤخراً، تم ترسية فرصة استثمارية في منطقة القيروان (Q1)، دولة الكويت على إحدى الشركات التابعة من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية وذلك بغرض التطوير والتشغيل لمدة 22 سنة ، تشمل عامين للتصميم والتطوير .

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

نستعرض في الصفحة التالية عقاراتنا الرئيسية في البحرين، حيث لدينا برج سيمفوني و الجوهرة 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 79 مليون دينار كويتي ، تتركز بشكل رئيسي في القطاع العقاري داخل الولايات المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي.

وأخيرا 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 تُعزز من استدامة مشاريعنا على المستويين المحلي والعالمي، ولقد أثبتت جهودنا في هذا المجال جدارتها 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 النصف 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 انخفاضا 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 النصف الأول من العام، دون تسجيل أي حالات عدم امتثال للقوانين أو انتهاكات تتعلق بخصوصية البيانات أو الامتثال التنظيمي.

كما إن 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 والصديقة للبيئة، فتؤكد هذه الشهادة التزام الفندق بالمعايير الصارمة للحفاظ على البيئة التي تضعها "مؤسسة التعليم البيئي".

وبهذا نكون قد وصلنا إلى نهاية العرض التقديمي، وننتقل الآن إلى فترة الأسئلة.

شكراً لك هاجر. إذا رغبت في طرح أي أسئلة، يُمكنكم كتابتها في صندوق المحادثة أو استخدام خاصية "رفع اليد" للتحديث 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.