

نص التفريغ الصوتي لفاعلية عبر منصة NetRoadshow

مؤتمر المحللين لمناقشة نتائج الربع الأول لعام 2026 للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.)

تاريخ إعداد المستند: 13 مايو 2026، الساعة 18:02:29 بالتوقيت العالمي المنسق (UTC)

شذى (ميسرة الجلسة)

مساء الخير جميعاً. معكم شذى من المجموعة المالية هيرميس. نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أرباح الربع الأول لعام 2026 للشركة التجارية العقارية. نشكركم جميعاً على انضمامكم اليوم. ويشارك معنا 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؛ والأنسة فرح ماهر فريج، رئيسة وحدة علاقات المستثمرين.

وسأترك الكلمة الآن للأنسة فرح لتقديم العرض، ثم سننتقل بعد ذلك إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

فرح ماهر فريج (رئيسة وحدة علاقات المستثمرين بالشركة التجارية العقارية)

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

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

سيتاح العرض التقديمي على الموقع الإلكتروني لمستثمرينا.

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 الخامسة التي تتناول المستجدات العامة وأبرز إنجازاتنا الرئيسية واستراتيجياتنا .

خلال الربع الأول من عام 2026، حققنا نتائج قوية على الرغم من التحديات الإقليمية. وتواصلت التجارة متابعة التطورات الجيوسياسية عن كثب وتقييم تأثيراتها المحتملة على الأسواق، مع الحفاظ على مركز مالي قوي واستراتيجية مرنة تمكّنا من إدارة المخاطر بكفاءة. وقد حققنا خلال الربع الأول من عام 2026 عدداً من الإنجازات الرئيسية المهمة. ومن أبرز هذه الإنجازات مؤخرًا دخولنا في استثمار جديد، وهو «أميلدا ترافل سنتر» الذي سنستعرضه بمزيد من التفصيل في القسم التالي من العرض.

ننتقل الآن إلى الصفحة السادسة الخاصة باستراتيجيتنا. ونؤكد استمرار التزامنا بالتوجهات الاستراتيجية الحالية للشركة. وفيما يتعلق بمشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص ومشروعات التطوير، فإننا نواصل العمل والتنسيق مع مختلف الجهات الحكومية بالتعاون مع شركائنا الاستراتيجيين لدراسة فرص مماثلة محتملة. كما نقوم بإجراء تقييمات دقيقة لكافة الآثار المالية والتشغيلية والسوقية لضمان تقديم قيمة طويلة الأجل لمساهميننا.

وتتوافق هذه المبادرات توافقاً وثيقاً مع أهداف رؤية الكويت 2040، مما يدعم أهداف التنمية طويلة الأجل للدولة.

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

وننتقل الآن إلى نظرة عامة على أعمال الشركة وأدائها المالي خلال الربع الأول من عام 2026، حيث يعرض الرسم البياني الموجود في أعلى الجهة اليسرى دخل الشركة الناتج عن التأجير والضيافة وبيع الأراضي، فقد بلغ دخل الشركة الناتج عن التأجير نحو 6.93 مليون دينار كويتي، فيما سجل دخل قطاع الضيافة نحو 0.83 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2026.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا ببيع أراضي بقيمة 0.21 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2026. ويمثل ذلك ارتفاعاً إجمالياً بنسبة 2.45% في إجمالي الإيرادات التشغيلية مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو إلى ارتفاع معدلات الإشغال في عقاراتنا كما هو موضح في الجزء العلوي الأيمن من الصفحة، حيث بلغت نسبة الإشغال 94% خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنة بنسبة 93% خلال الفترة ذاتها من عام 2025. وفي الجزء السفلي الأيسر من الصفحة، نرى أن حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة ارتفعت بنسبة 38% لتصل إلى 2.8 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنة بنحو مليوني دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2025.

وأخيراً، في الجزء السفلي الأيمن من الصفحة، يُظهر صافي الربح من الاستثمارات زيادة بنسبة 162% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، ليصل إلى 0.27 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2026، مقابل 0.1 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2025. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى انخفاض الخسائر الناتجة عن إعادة تقييم بعض استثماراتنا مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي، كما نتوقع تحقيق مزيد من الأرباح المحتملة خلال فترة الاستثمار.

توضح الصفحة العاشرة أبرز مؤشرات الأداء المالي للشركة خلال الربع الأول من عام 2026، حيث بلغ الربح الصافي المُعلن 4.08 مليون دينار كويتي، مقارنةً بنسبة 3.09 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2025، مسجلاً بذلك نمواً بنسبة 32%. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى النمو الإجمالي في الإيرادات، وزيادة حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة، إضافةً إلى ارتفاع صافي أرباح الاستثمارات. كما انخفضت تكاليف التمويل بنسبة 3.5% مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي. وبلغ صافي الدخل من الأنشطة التشغيلية 5.46 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2026 مقابل 5.39 مليون دينار كويتي خلال الربع الأول من عام 2025.

وبالنسبة لتكاليف التمويل، نلاحظ انخفاضاً بنسبة 3.5% كما ذكرنا، حيث تراجعت من 2.82 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025 إلى 2.72 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026، وهو ما يعكس الانخفاض الذي شهدته أسعار الفائدة.

وننتقل إلى الصفحة 11 المتعلقة بالميزانية العمومية والتي توضح ارتفاع إجمالي الأصول إلى 591.68 مليون دينار كويتي في مارس 2026 مقابل 589.53 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى نمو المحفظة الإجمالية للاستثمارات من خلال الاستثمارات المُدرجة ضمن الدخل الشامل الآخر والاستثمارات من خلال الأرباح والخسائر، بالإضافة إلى الاستثمارات في الشركات الزميلة.

وقد ارتفعت هذه الاستثمارات بمقدار 3.4 مليون دينار كويتي لتصل إلى 169.56 مليون دينار كويتي في مارس 2026، صعوداً من 166.60 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025. وفي المقابل، شهدت الأصول الأخرى تراجعاً طفيفاً لتتخفض من 33.08 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 31.9 مليون دينار كويتي في مارس 2026، وتشمل هذه الأصول النقد، والعقارات والآلات والمعدات، والأصول غير الملموسة، والذمم المدينة. أما إجمالي الالتزامات، فقد انخفض من 265.10 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 256.93 مليون دينار كويتي في مارس 2026، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تراجع التمويل لأجل من 248.82 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 إلى 241.16 مليون دينار كويتي في مارس 2026.

وفيما يتعلق بإجمالي حقوق المساهمين، فقد ارتفع من 324.43 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2025 ليصل إلى 334.75 مليون دينار كويتي في مارس 2026.

وتعرض هذه الصفحة مؤشرات الربحية والأداء بالإضافة إلى نسب العائد؛ فخلال الربع الأول من عام 2026، سجل العائد على الأصول 3.28%، بينما سجل العائد على حقوق المساهمين 5.28% (محسوبين على أساس سنوي)، مقارنةً بنسبة 2.53% و 4.5% على الترتيب خلال الفترة ذاتها من العام الماضي. كما بلغ هامش صافي الربح 51.3% خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنةً بنسبة 39.8% خلال الربع الأول من عام 2025.

وتشير مؤشرات الأداء الرئيسية لدينا إلى تحسن في إجمالي معدل الإشغال ليصل إلى 94% خلال الربع الأول من عام 2026، مقارنةً بنسبة 93% خلال الربع الأول من عام 2025. كما استقر مستوى الرفع المالي تقريباً عند 1.77× خلال الربع الأول من عام 2026 مقابل 1.78× خلال الربع الأول من عام 2025. وبالمثل حافظت نسبة إجمالي الدين إلى إجمالي الأصول على نفس المستوى تقريباً عند 40.8% خلال الربع الأول من عام 2026 مقابل 41% خلال الفترة ذاتها من العام الماضي.

وبالانتقال إلى الصفحة التالية حيث يظهر في الجزء العلوي الأيسر الرسم البياني لربحية الأسهم، سنرى أن ربحية السهم الواحد بلغت 2.17 فلساً خلال الربع الأول من عام 2026 مقابل 1.65 فلساً خلال الربع الأول من عام 2025.

ويُظهر الجزء العلوي الأيمن من الصفحة صافي الدخل وهامش صافي الربح الذي بلغ 51.3% خلال الربع الأول من عام 2026. كما يعرض الجزء السفلي الأيسر من الشريحة إجمالي الأصول والعائد على الأصول. ويُبين الجزء السفلي الأيمن إجمالي حقوق المساهمين والعائد على حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم؛ حيث بلغت القيمة الدفترية للسهم 169.62 فلساً في الربع الأول من عام 2026 مقابل 169.3 فلساً خلال الفترة ذاتها من العام الماضي. وفيما يتعلق بالمشروعات قيد التطوير، فلدينا في الربع الأول مشروع يضم مركزاً تجارياً ومركزاً للياقة البدنية في منطقة متميزة من الفئة الأولى وقعته إحدى شركاتنا التابعة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية.

وننتقل الآن لاستعراض بعض أبرز العقارات الرئيسية القائمة التابعة للشركة في الكويت، ومن بينها برج التجارية المتميز، وفندق ومجمع سيمفوني، ومجمع لايت، ومجمع الدوم، ومول بوليفارد، إلى جانب مجمع الرحاب، الذي يشهد حالياً أعمال توسعة لإضافة مساحة تجارية إضافية تبلغ 3,500 متر مربع. أما بالنسبة لعقاراتنا في البحرين، فتشمل أبرز العقارات برج سيمفوني الذي استؤنفت أعمال الإنشاء فيه مجدداً خلال العام الماضي، بالإضافة إلى مجمع جوهرة بلازا.

وتتناول الصفحات التالية بعض استثماراتنا الإقليمية واستثمارات المشروعات. وكما أشرنا سابقاً ضمن أبرز الإنجازات الرئيسية، دخلت مجموعة التجارية في استثمار جديد بقطاع الخدمات اللوجستية في مدينة هيوستن بالولايات المتحدة الأمريكية. ويمتد هذا المشروع على مساحة تقارب 292 ألف قدم مربعة، ومن المخطط أن يضم 75 موقعاً للشاحنات و12 مضخة بنزين وأربع مضخات ديزل بالإضافة إلى منفذ بيع بالتجزئة. ويُسهّم هذا الاستثمار في تنويع محفظة مشروعاتنا داخل سوق العقارات الأمريكي، كما يمنحنا حضوراً في قطاع مراكز خدمات السفر الذي يتمتع بالمرونة.

وتستعرض الصفحة التالية مشروع برج 501 فيرست ريزيدنسز في مدينة ميامي الذي يضم 474 وحدة، وقد اكتمل تطويره بالكامل في أواخر عام 2025. وتتجاوز قيمة محفظتنا للاستثمارات العقارية العالمية 80 مليون دينار كويتي، وهي تتركز بشكل أساسي على القطاع العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول مجلس التعاون الخليجي.

أما الصفحات التالية، فتسلط الضوء على أداء الشركة في مجالات البيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، إلى جانب التزام شركة التجارة العقارية بقيم المسؤولية الاجتماعية للشركات. ويواصل أدائنا في هذا المجال تحقيق تقدم ملحوظ، حيث حصلت شركة التجارة العقارية على تصنيف BBB وفقاً لمؤشر شركة مورجن ستانلي، كما نالت شهادة الأيزو الخاصة بحوكمة المؤسسات.

وحتى تاريخه، استثمرت المجموعة ما قيمته 32.7 مليون دينار كويتي في عقارات مراعية للبيئة، كما ساهمت بمبلغ 72,500 دينار كويتي في مبادرات المسؤولية الاجتماعية. وبالإضافة إلى ذلك، وافقت الجمعية العمومية في اجتماعها السنوي على تخصيص مبلغ 101,650 دينار كويتي للإنفاق على مبادرات المسؤولية الاجتماعية خلال عام 2026. وفي إطار جهودنا في مجال المسؤولية المجتمعية، قمنا بتنظيم ودعم عدد من المبادرات خلال الربع الأول من عام 2026، من بينها مبادرة «أزرع شجرة»، وحملة «صفر نفايات»، إضافةً إلى حملة التبرع بالدم بالتنسيق مع شركة لويك.

وتستعرض الصفحة الأخيرة لمحة عن أداء سهم الشركة خلال الربع الأول من عام 2026، حيث جرى تداول السهم عند متوسط سعر بلغ 206 فلسا مقابل 187 فلسا في ديسمبر 2025.

وبذلك نكون قد وصلنا إلى ختام العرض التقديمي، ويسعدنا الآن الإجابة عن أي استفسارات أو أسئلة لديكم.

شذى (ميسرة الجلسة)

شكراً لك يا فرح على العرض التقديمي.

إذا كان لديكم أي سؤال، يمكنكم كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحديث مباشرة.

وسؤالنا الأول يقول: «هل يمكنكم تقديم مزيد من الإيضاح حول المسببات الرئيسية لنمو حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة؟»

المتحدث: المهندس عبد المطلب معرفي (الرئيس التنفيذي)

بشكل رئيسي، جاءت حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة من أداء هذه الشركات نفسها. وقد تأثر ذلك بشكل خاص بإحدى استثماراتنا في المنطقة، وتحديداً في دبي، والذي حقق زيادة إضافية في الأرباح تقارب مليون دينار كويتي، وهو ما أسهم في رفع الأرباح من حصة الاستثمارات في الشركات الزميلة من نحو 2 مليون دينار كويتي إلى قرابة 3 ملايين دينار كويتي. وهذا هو المسبب الرئيسي لنمو حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة.

شذى (ميسرة الجلسة)

شكراً لك.

وللتذكير، إذا كان لديكم أي سؤال، يمكنكم كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد.

لا توجد لدينا أسئلة إضافية في الوقت الحالي. هل لديكم أي ملاحظات ختامية؟

فرح ماهر فريج (رئيسة وحدة علاقات المستثمرين بالشركة التجارية العقارية)

شكراً لك يا شذى، وشكراً لكم جميعاً على وقتكم الثمين الذي نقدره بشدة.

شذى (ميسرة الجلسة)

شكراً لك. طاب يومك.