

شذى

مساء الخير جميعًا. معكم شذى من المجموعة المالية هيرميس نيابة عن مي عطية. مرحبًا بكم في المؤتمر لمناقشة أرباح الربع الثالث لسنة 2025 لشركة التجارية العقارية، ويسرنا تشريف كل من المهندس عبد المطلب معرفي الرئيس التنفيذي، والسيد أحمد عباس شكيب مدير إدارة الاستثمار، والسيد وليد وزاني مدير إدارة المالية والتخطيط الاستراتيجي، والسيد فؤاد حسن مدير إدارة المحاسبة، والآنسة فرح ماهر رئيس وحدة علاقات المستثمرين.

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

فرح

شكرًا شذى.

مساء الخير جميعًا. نشكركم على الانضمام إلى هذه المؤتمر اليوم لمناقشة أرباح ونتائج الأشهر التسعة الأولى لسنة 2025، وسنُجيب بكل سرور على جميع استفساراتكم بعد انتهاء العرض التقديمي.

يتضمن عرض اليوم لمحة عامة على أعمالنا خلال فترة الأشهر التسعة وملخصًا للأداء المالي، وسيُتاح العرض على موقعنا الإلكتروني لمستثمرينا.

أود أن أبدأ مؤتمرنا اليوم بقراءة إخلاء مسؤولية مفاده أن المحتوى الوارد في العرض والمناقشات المصاحبة له يُقدّم لغرض المعلومات فقط ولا يُشكل عرضًا أو التزامًا.

لنبدأ العرض من الصفحة الخامسة التي تتناول تحديثًا عامًا عن أهم إنجازاتنا. لقد شهدت منطقة الخليج خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 العديد من التحديات، ومع ذلك حافظت أعمالنا على أداءٍ قوي، وما زلنا نواصل استكشاف فرص النمو داخل الكويت وخارجها.

حققت شركة التجارية العقارية عددًا من الإنجازات الرئيسة خلال الأشهر التسعة من عام 2025، أبرزها دخولنا في استثمار استراتيجي جديد في منطقة الخليج العربي تحت مسمى مشروع الشاطئ الذهبي "اللايا" الواقع في منطقة الشارقة في الامارات.

وفي مايو 2025، شهدت شراكتنا الاستراتيجية قفزة نوعية عبر توقيع اتفاقية شراكة مع شركة جي إف إتش كابيتال، حيث سنقوم بدور المستشار الفني المشترك لصندوق الخدمات اللوجستية في السعودية ومنطقة الخليج، وتبلغ مساهمة المجموعة في هذا الصندوق 12.5 مليون دولار أمريكي بما يوفر عوائد مجزية وتتنوعًا إقليميًا لمحفظتنا الاستثمارية. إلى جانب هذا التوسع الاستثماري، تواصل المجموعة تعزيز وجودها العقاري عبر توسعة مجمع البوليفارد مول خلال عام 2025، إلى جانب العمل على تطوير وتوسعة مجمع الرحاب.

وفي يونيو 2025، وقّعنا مذكرة تفاهم مع شركة الهندسة الإنشائية الصينية الحكومية للتعاون المشترك في مجموعة من المشاريع التطويرية المختارة استراتيجيًا التي تطرحها الجهات الحكومية في دولة الكويت.

في يوليو 2025، وقّعت شركة التجارة اتفاقية شراكة استثمارية بين الهيئة العامة للرعاية السكنية وإحدى شركائنا التابعة - مجموعة السالمية جروب- لتطوير مجمع تجاري ونادي صحي ومواقف سيارات عامة لخدمة المشروع في المرحلة الأولى في منطقة القيروان وبلغت مدة العقد 22 سنة.

ننتقل الآن إلى الصفحة السادسة التي تركز على استراتيجيتنا، إذ تواصل الشركة تنفيذ نهجها الثابت في مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص والمشاريع التنموية، مع متابعة التقدم المحرز عبر تعاون وثيق مع الجهات الحكومية والتحالفات الاستراتيجية، كما نكف على دراسة مشاريع جديدة واعدة من خلال إجراء دقيق لجميع الجوانب المالية والتشغيلية وتحليل مدى ملاءمتها للسوق ضماناً لتحقيق قيمة مستدامة لمساهميننا، وتتسجم هذه الجهود مع أهداف رؤية الكويت 2040 مساهمين بفاعلية في تحقيق الأهداف التنموية طويلة الأجل للدولة.

وتسلط الصفحة السابعة الضوء على وجودنا في منطقة الخليج وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية. وننتقل الآن إلى نظرة عامة على الأعمال والأداء المالي للأشهر التسعة الأولى من عام 2025، إذ يُظهر الرسم البياني في أعلى يسار الصفحة دخلنا من قطاعي الإيجارات والضيافة الذي بلغ 20.3 مليون دينار كويتي و3 ملايين دينار كويتي على التوالي للأشهر التسعة الأولى من 2025، ويمثل هذا نمواً بنسبة 0.78% و8.61% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، ويعزى هذا النمو أساساً إلى ارتفاع معدل الإشغال من الفندق وإيجارات العقار الذي يظهر في أعلى يمين الصفحة، حيث وصل معدل اشغال العقارات إلى 94% في الأشهر التسعة الأولى من 2025 مقابل 92% في الأشهر التسعة الأولى من 2024.

في أسفل يسار الصفحة يتضح انخفاض حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة بنسبة 6% لتصل إلى 5.25 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من 2025 مقابل 5.6 مليون دينار كويتي في نفس الفترة من العام الماضي. أما صافي الأرباح من الاستثمارات، فقد أظهر تراجعاً موسميّاً بنسبة 11.5% لنفس الفترة ليصل إلى 5 ملايين دينار كويتي مقابل 5.7 مليون دينار كويتي للأشهر التسعة الأولى من 2024، ويُعزى هذا الانخفاض إلى إعادة تقييم بعض استثماراتنا، ونتوقع تحقيق أرباح إضافية خلال فترة الاستثمار.

وفيما يلي أبرز ما يتعلق بالأداء المالي للأشهر التسعة الأولى من 2025: بلغ صافي الربح المعلن 12.6 مليون دينار كويتي مقابل 13.3 مليون دينار كويتي للفترة ذاتها من عام 2024، مسجلاً انخفاضاً بنسبة 4.8% يعزى إلى ارتفاع المصاريف التشغيلية بنسبة 7.7% وتراجع صافي أرباح الاستثمارات بنسبة 11.5%. وعلى الرغم من هذا التراجع، فقد حققنا نمواً في الإيرادات الإجمالية بنسبة 1.7% لتصل إلى 23.4 مليون دينار كويتي، بدعم من الأداء الإيجابي لقطاعي الإيجارات والضيافة اللذين سجلا تحسناً ملحوظاً خلال الفترة.

سجّل إجمالي الربح العقاري خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 ما قيمته 16 مليون دينار كويتي مقابل 16.15 مليون دينار كويتي للفترة ذاتها من العام السابق. وفي سياق متصل، انخفضت تكلفة التمويل بنسبة 8% من 9.5 مليون دينار كويتي إلى 8.7 مليون دينار كويتي، وذلك في انعكاس واضح للانخفاض الأخير في أسعار الفائدة على أدائنا المالي.

فيما يخص الميزانية العمومية، بلغ إجمالي أصولنا 587 مليون دينار كويتي حتى سبتمبر 2025 مقابل 574 مليون دينار كويتي في ديسمبر 2024، ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة الاستثمارات في الشركات الزميلة والاستثمارات من خلال الربح والخسارة، مع تعويض جزئي من خلال انخفاض متطلبات رأس المال التشغيلي بمقدار 5 ملايين دينار كويتي. وبارتفاع بلغ 6 مليون دينار كويتي في استثماراتنا من 155 مليون دينار في ديسمبر 2024 إلى 161 مليون دينار كويتي في سبتمبر 2025.

كما ارتفعت الأصول الأخرى من 33 مليون دينار ديسمبر 2024 إلى 39 مليون دينار كويتي سبتمبر 2025، وشملت هذه الزيادة النقد والممتلكات والآلات والمعدات بالإضافة إلى الذمم المدينة. وارتفع إجمالي الالتزامات من 253.8 مليون دينار في ديسمبر 2024 إلى 263 مليون دينار كويتي مدفوعاً بزيادة التمويلات طويلة الأجل من 236 مليون دينار إلى 248 مليون دينار كويتي، وزادت أيضاً حقوق الملكية من 320 مليون دينار في ديسمبر 2024 إلى 324 مليون دينار كويتي في سبتمبر 2025.

تُظهر الصفحة التالية مؤشرات الربحية والعوائد الخاصة بنا، فلدينا عوائد على الأصول والملكية بقيمة 2.87% و 5.64% في الأشهر التسعة الأولى من 2025 على أساس سنوي مقارنة بما كانت عليه في الأشهر التسعة الأولى من 2024 كانت 2.27% و 5.26%، ووصل هامش الربح لدينا لهذا العام في ديسمبر 2025 إلى 54%، كما تحسن إجمالي الإشغال لدينا بنسبة 2% من 92% إلى 94% خلال هذه الفترة بما يتوافق مع مؤشرات الأداء الرئيسية لدينا، واستمر الرفع المالي لدينا على نفس مستواه بقيمة 1.81× في الأشهر التسعة الأولى لعام 2025، كما استمرت نسبة الديون الكلية إلى نسبة الأصول الكلية على نفس مستواها بقيمة 42%.

وفي الصفحة التالية تُظهر الرسوم البيانية قيمة ربحية السهم في الأشهر التسعة الأولى من 2025، إذ سجلت شركة التجارة معدل ربحية سهم يساوي 6.96 فلس مقارنة بما كان عليه في الأشهر التسعة الأولى في 2024 عندما كانت 7.22، ويظهر هامش صافي الربح في أعلى يمين الصفحة، وتظهر نسبة عوائد الأصول وعوائد الملكية إلى القيمة الدفترية للسهم في أسفل يسار الصفحة.

ولننتقل الآن إلى مشاريع هذه المرحلة، فكما ذكرنا سابقاً في الإنجازات، استثمارنا الجديد (اللايا) هو مشروع تطوير عقاري مميز وتوفير سكن على الواجهة البحرية، ويوفر المشروع الوحدات السكنية والتجارية المطلة مباشرة على الشاطئ، ويصل إجمالي مساحة الطوابق فيه إلى 1.5 مليون قدم مربع، وتملك شركة التجارة 40% من أسهم الشراكة العامة والتزاماً برأس مال يساوي 36 مليون درهم اماراتي، ومدة الملكية المتوقعة هي أربعة إلى خمسة سنوات.

أما الصفحة التالية فهي عن مشروعنا Q1 الذي يقع في منطقة القيروان الذي وقعت عليه الشركة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، والآن لنلقي نظرة سريعة على ممتلكاتنا المميزة والمهمة الموجودة بالفعل في الكويت مثل برج التجارة وفندق ومول سيمفوني ومجمع لايت ومجمع دوم ومجمع البوليفارد ومجمع الرحاب، ومن الجدير بالذكر أن الرحاب جاري توسعته ليتضمن مساحة 3500 متر مربع إضافية للخدمات التجارية.

والآن لنلقي نظرة على ممتلكاتنا الهامة التي تقع في البحرين، وهم: برج السيمفوني والجوهر بلازا، وتظهر الصفحة التالية بعضاً من استثماراتنا الإقليمية مثل بيان في المملكة العربية السعودية وشركة أفكار القابضة وشركة الوافر لخدمات التسويق،

وتبلغ مساحة مشروع بيان حوالي 621,000 متر مربع و يتضمن المشروع حوالي 600 وحدة سكنية وتجارية، وفي المجلد وصلت المبيعات إلى 31.6 مليون ريال سعودي الى الان، وشركة أفكار القابضة هي واحدة من شركائنا الزميلة المتخصصة في مجال الأغذية والمشروبات وتمتلك أصول بقيمة 20 مليون دينار كويتي، شركة وافر هي شركة مطورة ومشغلة لصالح شوق الفضة المركزي للفواكه والخضراوات وفقاً لنموذج B.O.T، كما يمتلكون شركة أونكوست الرائدة في تجارة البقالة ولها 21 فرع في الكويت.

وهذه بعض استثماراتنا العالمية: ميامي 501 ، ودومينيون بارك وجوكنور ولدينا استثمارات بقيمة تصل إلى أكثر من 80 مليون دينار كويتي متمحورة في الأساس حول قطاع العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية ومنطقة الخليج.

تُسلط الصفحة التالية الضوء على أدائنا في المجال البيئي والاجتماعي والحوكمة والتزام شركة التجارة بقيم المسؤولية الاجتماعية للشركات. وفي إطار جهودنا في مجال المسؤولية الاجتماعية، نظمنا على مدار هذه السنة العديد من المبادرات ودعمناها، بما في ذلك اشراقة امل، وحملة ازرع شجرة وحملة التبرع بالدم. واستمرت هذه الجهود في التطور خلال الأشهر التسعة الأولى لعام 2025. بالإضافة لذلك، حصلت الشركة على شهادة الأيزو 37000 للحوكمة، كما حصل فندق سيمفوني ستايل على شهادة المفتاح الأخضر.

وسنختتم هذا العرض التقديمي بأداء أسهمنا، حيث تم تداول سهم شركة التجارة بمتوسط سعر 195 فلساً خلال الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي حيث تم تداوله بمتوسط سعر 131 فلساً، مع عائد إجمالي بلغ 50% للربع الثالث من عام 2025.

وبهذا ينتهي عرضنا التقديمي وحين وقت الأسئلة.

شكراً لك يا فرح، لدينا سؤال في صندوق المحادثة يقول: "ما هدفكم طويل المدى لمزيج محفظة الاستثمار المحلي والدولي من حيث النسب المئوية؟"

شذى

شكراً لك يا شذى على طرح السؤال. فيما يتعلق باستراتيجيتنا ومجلس إدارة شركة التجارة للعقارات، تنص استراتيجيتنا على أنه يجب أن يمثل الحد الأدنى للاستثمارات في السوق الكويتي 70% من إجمالي الاستثمارات وتخصيص 30% للاستثمارات الدولية.

وليد

شكراً لك، إذا كان لديكم أي أسئلة أخرى، يمكنكم كتابتها في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحدث مباشرة.

شذى

تلقينا سؤالاً آخر يقول: "ما هي سياستكم طويلة المدى في توزيع الأرباح؟"

فيما يتعلق بسياسة توزيع الأرباح طويلة المدى، يمكنك ملاحظة أن شركة التجارة منذ العقدين الماضيين، تقدم توزيعات أرباح مستدامة سواء نقدًا أو أسهمًا مجانية إضافية أو توزيعات أرباح في العموم، هذه هي استراتيجيتنا ويجب أن تكون خطة مستدامة. ونتطلع إلى مواصلة اتباع سياسة توزيع أرباح مستدامة، ويعتمد ذلك إلى حد ما على أداء الشركة بشكل أساسي.

عبد المطلب

شكراً لك، هل يوجد أي أسئلة أخرى؟

شذى

كم يمثل إعادة التأهيل لمجمع الرحاب في المحفظة من حيث الإيرادات؟

بناء على ما فهمت، فبما أن لدينا مشروعاً تطويرياً، وهو الآن قيد إعادة التأهيل، فإن الزيادة التي سنكتبها مستقبلاً ستكون حوالي ربع مليون سنوياً؛ لذا سيكون لذلك تأثير إيجابي بالتأكيد على الميزانية العمومية.

عبد المطلب

شكراً لك. وبهذا نكون قد أجبنا على جميع الأسئلة. هل ترغبين بإضافة أي ملاحظات ختامية؟

شذى

شكراً لك يا شذى، وشكراً لكم جميعاً على وقتكم الثمين الذي نقدره بشدة. ولأي استفسارات أو أسئلة إضافية، يُرجى التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني للمستثمرين. شكراً لكم ونتمنى لكم يوماً سعيداً.

فرح

شكراً لك.

شذى