



مؤتمر المصلين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الثلاثاء 18 نوفمبر - 2025

الساعة 2:00 مساءً بتوقيت الكويت

2025

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس - الإدارة المالية

السيدة أوراڊ العنزي

نائب الرئيس - علاقات المستثمرين

شذى: مساء الخير جميعاً. شكراً لانضمامكم إلى مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثالث 2025 لشركة عقارات الكويت. يسعدنا أن نستضيف اليوم السيد طلال البحر، نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب الرئيس-الإدارة المالية، والسيدة أرواد العنزي، نائب الرئيس-إدارة علاقات المستثمرين.

سأحول الكلمة الآن إلى أرواد لتقديم العرض التقديمي، ثم سنتقل بعد ذلك إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

أوراد: مساء الخير جميعاً، وأهلاً بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثالث 2025 لشركة عقارات الكويت. أود أن ألفت انتباهكم إلى صفحة إخلاء المسؤولية المتعلقة بالبيانات التطلعية في عرض اليوم.

قبل الانتقال إلى الأرقام، أود أن أبدأ بأبرز المحطات التي حققناها هذا العام. وأهمها بالطبع كان زيادة رأس المال، التي أغلق بمعدل اكتتاب استثنائي تجاوز 20 مرة، وهو أعلى معدل اكتتاب تسجله سوق الأسهم في الكويت في السنوات الأخيرة، مع إجمالي طلبات اكتتاب بلغ 667 مليون دينار كويتي. كانت هذه لحظة فارقة للشركة ودليلاً قوياً على الثقة في استراتيجيتنا وتوجهنا طويل الأمد.

بعد ذلك، أود أن أسلط الضوء على مشروعنا التطويري الرئيسي في الإمارات بقيمة 3.5 مليار درهم، مشروع "الطي هيلز"، الذي يواصل أداءه القوي من حيث المبيعات، والتي بلغت 96% منذ إنطلاقه في يناير.

وبينما نواصل تنفيذ المشاريع الحالية، نركز أيضاً على تأمين فرص التطوير المستقبلية. وفي هذا الإطار، تم استكمال صفقة الاستحواذ على الأرض الجديدة في الشارقة التي أعلنّا عنها في نهاية الربع الثالث لهذا العام، وذلك من خلال إحدى شركاتنا الزميلة.

وبينما يُعدّ مشروع "الطي هيلز" مشروعاً تحويلياً ومحركاً رئيسياً للأرباح الشركة خلال السنوات المقبلة، فإننا نهدف بالتوازي إلى بناء مجموعة جديدة من المشاريع المستقبلية، بما يضمن ألا يرتبط مسار النمو بدورة مشروع واحد فقط، بل يصبح جزءاً من منصة تطويرية مستدامة وطويلة الأمد.

والآن اسمحوا لي أن أستعرض الأداء المالي لفترة التسعة أشهر.

بلغت الإيرادات للتسعة أشهر 28.2 مليون دينار كويتي، بارتفاع 13.7% عن العام الماضي. وارتفع إجمالي الربح بنسبة 6% ليصل إلى 19 مليون دينار كويتي، مع هامش قوي بلغ 67.5%. وبلغ صافي الربح 10.1 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 11 مليون دينار كويتي في العام الماضي.

ورغم أن صافي الربح جاء أقل بقليل من العام الماضي، نتيجةً بشكل أساسي لتوقيت تسليم بعض المشاريع، فإن الأداء التشغيلي الأساسي للشركة واصل التحسن. فقد سجلت الإيرادات المتكررة نموًا ملحوظًا، بينما حافظت الهوامش على استقرارها عبر مختلف الأصول. ونحن الآن نقرب من نهاية دورة ثلاثة مشاريع رئيسية هي "501 First Residence" و"دوموس 5" بالإضافة إلى سكن العمال في صبحان، المقرر تسليمها بنهاية العام أو بداية العام القادم.

بالانتقال إلى مركزنا المالي، ارتفع إجمالي الأصول بنسبة 17.6% على أساس سنوي ليصل إلى 510.6 مليون دينار كويتي. وبلغ إجمالي الدين 234.5 مليون دينار كويتي، ما يعادل نسبة مديونية إلى أصول تبلغ 46%، وهو تحسن مقارنة بالعام الماضي نتيجة نمو الأصول. كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية بنسبة 13% ليصل إلى 192.2 مليون دينار كويتي. وشهدنا كذلك تحسنًا ملحوظًا في السيولة، حيث تضاعفت الأرصدة النقدية أكثر من ثلاث مرات لتصل إلى 26.7 مليون دينار.

وننتقل الآن إلى أبرز تطورات أعمالنا

الكويت

- واصلت أصولنا المدرة للدخل في الكويت أدائها المستقر خلال الفترة، مدعومة بمساهمة الجزء التجاري من مجمعي الرقعي وأرابيلا، واللذين أصبحا جزءًا متكاملًا من محفظتنا التأجيرية.
- مشروع سكن العمال في صبحان الذي وصل إلى ما يقارب 80% من الإنجاز، ولا يزال على الجدول الزمني للتسليم في أوائل 2026.

الإمارات

- تواصل سلسلة "دوموس" ترسيخ مكانتها كركيزة أساسية في استراتيجية الدخل المتكرر. فمباني دوموس 1 إلى 4 ما تزال مشغولة بالكامل، في حين يحقق دوموس 5 تقدمًا ثابتًا بنسبة إنجاز تتجاوز 62%، تمهيدًا لبدء عمليات التسليم مع مطلع عام 2026.
- إلى جانب ذلك، يواصل استثمارنا في صندوق AIM Residential تحقيق تقدم ملموس، مما يتيح لنا توسيع تطبيق نموذج "دوموس" إلى مشاريع جديدة، وتعزيز قاعدة الدخل المتكرر على المدى الطويل.
- يواصل فندق Th8 في نخلة جميرا بدبي أدائه القوي خلال الربع الثالث، مع ارتفاع نسب الإشغال وتحسن العوائد التشغيلية.
- يواصل مشروع "الطي هيلز" في الشارقة أكبر مشاريعنا التطويرية. أدائه الاستثنائي، مع بلوغ المبيعات 96% كما ذكر سابقًا. وتشهد أعمال البنية التحتية تقدمًا ملحوظًا في مختلف المناطق، بالتزامن مع بدء تنفيذ الفلل النموذجية. ومن المقرر أن يبدأ المشروع عمليات التسليم المرحلية في عام 2028، مع توقع البدء بالاعتراف بالأرباح وفقًا لنسبة الإنجاز ابتداءً من نهاية هذا العام، وخلال عامي 2026 و2027، وجزء من عام 2028.

الولايات المتحدة

- في الولايات المتحدة، وصل مشروع "501 First Residences" نسبة 96% من الإنجاز. وتجرى حالياً أعمال التشطيبات النهائية، مع توقع التسليم في يناير 2026. وسيكون هذا المشروع إضافة مهمة لمحففظتنا الدولية. يواصل فندق YOTEL New York تحقيق أداء مستقر جداً، مع مستويات إشغال عالية ومتوسط أسعار قوي، محافظاً على تنافسيته في سوق شديد التنافسية.
- كان أداء فندق YOTEL Miami مستقر كذلك، والفريق يعمل بنشاط على تحسين استراتيجيات التسعير والإيرادات.
- ويواصل استثمارنا في منصة Beacon Ridge Capital Management تحقيق أداء قوي، مانحاً إيانا حضوراً مميزاً في سوق تأجير المنازل المفردة في الولايات المتحدة. كما تستعد المنصة حالياً للتوسع في ولاية فلوريدا ومناطق أخرى بعدها.

وبذلك نكون قد استعرضنا أبرز مستجدات أعمالنا خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. تمرّ شركة عقارات الكويت حالياً بدورة نمو واضحة، وقد نجحنا في بناء قاعدة متينة من الدخل المتكرر. ومع مشاريعنا الكبرى مثل الطي هيلز واستثمارنا المتواصلة، فإننا نمهد مرحلة جديدة من النمو المتسارع في الأرباح خلال السنوات المقبلة.

شذى: الآن نفتح المجال لأسئلتكم. يرجى إرسال الأسئلة عبر المحادثة، وسنقوم بالرد على أكبر عدد ممكن منها. يمكنكم كتابة أسئلتكم في صندوق المحادثة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحديث مباشرة. لدينا سؤال في صندوق المحادثة. هل يمكنكم التعليق على قرض الرهن العقاري وتأثيره المحتمل على الشركة؟ نرجو توضيحاً أكبر بشأن قانون الرهن العقاري الجديد.

أوراد: سينضم إلينا السيد طلال الآن للإجابة على هذه الأسئلة، نرجو منكم الانتظار قليلاً. هل يمكنك البدء بالسؤال الأول من فضلك؟

شذى: هل يمكنكم التعليق على قرض الرهن العقاري وتأثيره المحتمل على الشركة؟ وهناك سؤال آخر: نرجو توضيحاً أكبر بشأن قانون الرهن العقاري.

طلال: قرض الرهن العقاري يخص فقط المشاريع التي تنفذها الهيئة العامة للإسكان، حيث تم إطلاق ثلاثة مشاريع حتى الآن، مع وجود ما يقارب 110,000 متقدم مؤهل للحصول على هذه الوحدات. نحن ندرس إمكانية المشاركة في هذه المشاريع، ربما ليس في الثلاثة الأولى، وإنما في المشاريع المقبلة، نظراً لأن المشاريع الثلاثة الأولى تغطي أقل من 10% من إجمالي الطلب. سنقوم بدراسة كل صفقة بعناية، ونرى أن هذه فرصة واعدة، فهي مضمونة نظراً لوجود المشتريين وتوافر التمويل. بالنسبة لشركات العقارات، تعد هذه من أفضل الفرص الاستثمارية في الكويت.

أما فيما يخص القانون، فقد تم اعتماد قانون الرهن العقاري، ونحن في انتظار نشر التفاصيل والشروط الكاملة لضمان وضوح طريقة تطبيقه.

أوراد: هل لدينا أي أسئلة أخرى؟

شذى: لا يبدو أننا نلقى المزيد من الأسئلة. هل لديكم أي ملاحظات ختامية؟

أوراد: لا، فقط نشكركم جميعاً على مشاركتكم. ونتطلع لإطلاعكم على آخر التطورات في الفترات القادمة.