



AQRAT  
عقارات

مؤتمر المطلين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الثلاثاء 07 ابريل - 2026

الساعة 1:30 مساءً بتوقيت الكويت

**2026**

# المتحدثون

## السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

## السيد ماهر خلف

نائب الرئيس - الإدارة المالية

## السيدة أوراڤ العنزي

نائب الرئيس - علاقات المستثمرين

شذى: مساء الخير جميعًا. معكم شذى من EFG هيرميس. شكرًا لانضمامكم إلى مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الرابع من عام 2025 لشركة عقارات الكويت. يسعدنا أن نستضيف اليوم السيد طلال جاسم البحر، نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب الرئيس-الإدارة المالية، والسيدة أورا العنزي، نائب الرئيس-إدارة علاقات المستثمرين.

سأسلم الكلمة الآن للسيدة أورا لتقديم العرض، ثم ننتقل إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

أورا: شكرًا شذى. مساء الخير جميعًا، وأهلاً بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين لعرض نتائج شركة عقارات عن السنة المالية 2025. أود لفت انتباهكم إلى صفحة إخلاء المسؤولية الخاص بالبيانات التطلعية الوارد في عرض اليوم، ونرجو تخصيص لحظة لقراءته.

قبل أن نبدأ، أود التعليق بإيجاز على التطورات الجيوسياسية الحالية وكيف يمكن أن تؤثر على الأسواق التي نعمل فيها. نحن بالطبع نتابع الوضع عن كثب، وعلى المدى القصير نتوقع بعض التباطؤ في نشاط بعض القطاعات، لكننا نرى ذلك كرد فعل طبيعي وليس أمرًا هيكلًا.

من جانبنا، فإن هيكل محفظتنا يمنحنا مستوى جيدًا من المرونة. لدينا تعرض لأصول مرتبطة بالدورات الاقتصادية، خصوصًا في قطاعي الضيافة والتجزئة، والتي تتحرك بطبيعتها مع ظروف السوق. ولكن في الوقت ذاته، فإن جزءًا كبيرًا من محفظتنا موجه نحو أصول مستقرة ومدرة للدخل بعقود إيجار متوسطة إلى طويلة الأجل.

وتشمل هذه أصول سكن الموظفين واستثماراتنا في "دوموس"، حيث يكون الطلب أكثر أساسية وأقل تأثرًا بالتقلبات قصيرة الأجل. لذلك، حتى في مثل هذه الفترات، نواصل تسجيل نسب إشغال مستقرة وتدفقات نقدية متوقعة.

وعلى صعيد التطوير، نحن أيضًا في وضع قوي. مشروع الطي هيلز تم بيعه بالكامل تقريبًا، مع مستوى عالٍ من التزام المشترين، مما يمنحنا وضوحًا جيدًا بشأن التدفقات النقدية المستقبلية.

ولا نزال واثقين من أساسيات السوقين الإماراتي والكويتي على المدى الطويل.

قبل الدخول في الأرقام، سأستعرض أبرز الإنجازات خلال العام.

كان عام 2025 عامًا مفصليًا لشركة عقارات، مدفوعًا بتقدم كبير في المشاريع وإنجاز مهم في أسواق رأس المال. نجحنا في إتمام زيادة رأس المال خلال العام، والتي تمت تغطيته بأكثر من 20 مرة.

على صعيد التطوير، تم بيع مشروع الطي هيلز في الشارقة بالكامل تقريبًا، بقيمة 3.5 مليار درهم كما ذكر سابقًا، حيث وصلت نسبة المبيعات إلى نحو 99% من إجمالي الوحدات.

وفي الوقت نفسه، واصلنا التوسع في المشاريع، بما في ذلك الاستحواذ على أراضٍ في الشارقة.

كما أحرزنا تقدمًا ملحوظًا في مشاريعنا الرئيسية، بما في ذلك استكمال وتسليم مشروع 501 First Residences في ميامي، والتقدم المستمر في مشروع دوموس 5 ومشروع صبحان، وكلاهما يتجهان نحو الاكتمال في عام 2026.

### الأداء المالي السنوي

بلغت الإيرادات للسنة المالية 2025 نحو 39.4 مليون دينار كويتي، بزيادة 13.1% على أساس سنوي.

كما ارتفع إجمالي الربح بنسبة 7.7%، مدعومًا بهوامش مستقرة عبر المحفظة.

وانخفضت تكاليف التمويل بشكل طفيف لتصل إلى 12.6 مليون دينار مقارنة بـ 12.9 مليون في 2024.

وارتفع صافي الربح إلى 15.1 مليون دينار، مقارنة بـ 13.4 مليون في 2024، أي بنمو 12.4%، مما يعكس تحسن الأداء التشغيلي وزيادة مساهمة الأصول والاستثمارات.

وفي ضوء هذا الأداء القوي، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بنسبة 6% للمساهمين.

### الميزانية العمومية

ارتفع إجمالي الأصول بنسبة 19.7% ليصل إلى 551.6 مليون دينار، كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية إلى 226.9 مليون دينار، بزيادة 26.7% عن 2024.

وارتفع إجمالي الدين بنسبة طفيفة 3% ليصل إلى 236 مليون دينار، بما يتماشى مع نمو الأصول وهيكل رأس المال.

كما تحسن معدل الدين إلى الأصول ليصل إلى 42.8% مقارنة بـ 49.6%. وبشكل عام، نحن مرتاحون لمستويات الرافعة المالية ونواصل إدارة هيكل رأس المال بفعالية.

كما تحسنت السيولة، مدعومة بزيادة الأرصدة النقدية وتعزيز المرونة المالية.

## تحديثات الأعمال

في الكويت، واصلت أصولنا المدرة للدخل تحقيق أداء مستقر، مدعومة بنسب إشغال قوية وتحسن في الإيرادات الإيجارية.

كما وصل مشروع سكن العمال في صباحان إلى نحو 85% من الإنجاز، مع توقع التسليم في 2026.

في الإمارات، يظل "دوموس" ركيزة أساسية لاستراتيجية الدخل المتكرر. مشاريع دوموس 1 إلى 4 مكتملة الأشغال بالكامل، بينما تجاوز مشروع دوموس 5 نسبة إنجاز 70%، ومن المتوقع تسليمه في 2026.

كما يواصل استثمارنا في صندوق إيم السكني دعم توسع منصة دوموس وتعزيز وضوح الدخل المستقبلي.

ويواصل مشروع الطي هيلز في الشارقة تحقيق زخم قوي، مع طلب مرتفع جدًا. وتتقدم أعمال البنية التحتية بشكل جيد، كما يجري تطوير الفلل النموذجية، مع تحقيق مراحل إنشائية مهمة خلال 2026.

في الولايات المتحدة، تم استكمال وتسليم مشروع 501 فيرست ريزيدنسز في ميامي بنجاح.

وفي قطاع الضيافة، يواصل فندق بوتل نيويورك تحقيق أداء متميز من حيث الإشغال والإيرادات، بينما يواصل بوتل ميامي التحسن من خلال إدارة الإيرادات وتحسين العمليات.

كما يواصل استثمارنا في BRCM تحقيق أداء جيد، ويوفر تعرضًا لسوق تأجير المنازل الفردية في الولايات المتحدة، ويدعم توليد دخل مستقر ومتكرر.

بشكل عام، حققت شركة عقارات نتائج قوية لعام 2025، ونواصل التركيز على الحفاظ على هذا الزخم بفضل تنوع أصولنا وخط أنابيب المشاريع الواضح.

وهذا نفتح المجال الآن للأسئلة.

شذى: شكرًا أورد على العرض. يمكنكم طرح الأسئلة عبر الدردشة أو باستخدام خاصية رفع اليد. لدينا سؤال في الدردشة: هل لديكم توجهات لعام 2026؟

أورد: نحن عادة لا نقدم توجهات رقمية وفقًا لقواعد هيئة أسواق المال، لكننا نتوقع نموًا مدفوعًا بمحفظة مشاريعنا ووضوح التدفقات النقدية، خاصة مع وجود مشاريع سيتم تسليمها في 2026 وما بعدها. كما سنبدأ تسجيل أرباح مشروع الطي في 2026.

شذى: سؤال آخر، ما تأثير النزاع على المشاريع في الكويت والإمارات؟ وهل هناك تضخم في التكاليف؟

طلال: في الكويت لا يوجد تأثير لأن مشاريعنا شبه مكتملة. في دبي هناك تأخير طفيف بسبب بعض المواد. لم نرَ تأثيرًا من ناحية التكاليف لأن المشروع تم ترسيته، لكن هناك تحديات في سلاسل التوريد بدأنا نشعر بها الآن.

شذى: سؤال هل هناك تأخير في التسليم؟

طلال: المشروع الوحيد القريب من التسليم هو دوموس 5، ونعم هناك تأخير بسيط بنحو 45 يومًا، بسبب تأخر بعض الموافقات الحكومية، حيث تعمل الجهات حاليًا بقدر أقل من المعتاد.

شذى: لدينا سؤال، هل هناك إلغاءات في المبيعات؟

طلال: لم نشهد أي إلغاءات حتى الآن.

شذى: سؤال، ما نسبة بيع المشاريع؟

طلال: مشروع ميامي مباع بالكامل تقريبًا (قد يتبقى وحدة أو اثنتان). مشروع الطي في الشارقة مباع بنسبة 99%. أما باقي المشاريع فهي مدرة للدخل وليست للبيع. وبشكل عام معظم مشاريعنا مباعه بالفعل.

شذى: هل هناك أي ملاحظات ختامية؟

طلال: نمر بوقت غير مستقر في المنطقة، ونأمل أن تستقر الأوضاع قريبًا وتعود الأمور إلى طبيعتها. شكرًا لكم جميعًا على الحضور.

شذى: شكرًا لكم، ونتمنى لكم يومًا سعيدًا.