



AQRAT
عقارات

مؤتمر المحليين والمستثمرين
شركة عقارات الكويت
الخميس 20 أغسطس – 2026

2026

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أورا العنزي

نائب الرئيس – علاقات المستثمرين

نورا: مساء الخير جميعاً. معكم نورا من إي إف جي هيرميس. نرحب بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثاني من عام 2026 لشركة عقارات الكويت. شكراً لحضوركم اليوم. يشارك معنا في مؤتمر اليوم السيد طلال البحر، نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب الرئيس-الإدارة المالية، والسيدة أوراد العنزي، نائب الرئيس-إدارة علاقات المستثمرين.

والآن أترك الكلمة للسيدة أوراد لبدء العرض التقديمي.

أوراد: شكراً لك نورا، مساء الخير جميعاً، وأهلاً بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثاني والنصف الأول من عام 2026 لشركة عقارات الكويت. وكما جرت العادة، سنبدأ باستعراض العرض التقديمي ثم نفتح المجال للأسئلة والأجوبة.

وقبل أن نبدأ، أود لفت انتباهكم إلى صفحة إخلاء المسؤولية. فقد تتضمن مناقشة اليوم بعض التصريحات التطلعية التي تخضع لمخاطر وعوامل عدم يقين، وقد تختلف النتائج الفعلية بشكل جوهري. لذا، يرجى الرجوع إلى صفحة إخلاء المسؤولية الواردة ضمن العرض التقديمي.

لنبدأ باستعراض أبرز النتائج والمؤشرات الرئيسية للنصف الأول من العام.

كان النصف الأول من عام 2026 فترة قوية لشركة عقارات الكويت، على الصعيدين المالي والتشغيلي.

وأود الإشارة إلى أن النصف الأول لم يخلُ من التحديات، فقد شهدت المنطقة فترة أخرى من التوترات الجيوسياسية، وهو ما أثر بالتأكيد على معنويات المستثمرين وعلى مستويات النشاط في بعض أسواقنا. إلا أن ما نود التأكيد عليه هو قدرة أعمالنا على الصمود خلال هذه الظروف. فقد واصلت محفظة الأصول المدرة للدخل، التي قمنا ببنائها على مدى السنوات الماضية، تحقيق نتائج مستقرة، كما واصلت منصة التطوير العقاري التقدم على أرض الواقع والتحول إلى إيرادات وأرباح.

ارتفع صافي الربح بنسبة 44% على أساس سنوي، فيما ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة 84%، وهو نمو استثنائي يتحقق في ظل هذه الظروف.

وكما أوضحنا خلال مكالمتنا السابقة، لا يزال مشروع "الطي هيلز" المحرك الرئيسي للنمو، باعتباره أكبر مشروع سكني لنا حتى الآن. وقد استمر الاعتراف بالإيرادات خلال الربع الثاني بما يتماشى مع نسب الإنجاز الفعلية لأعمال الإنشاءات على أرض الواقع.

وبالتوازي مع ذلك، واصلنا خلال الربع تحقيق تقدم تشغيلي ملموس، رغم التحديات الناجمة عن اضطرابات سلاسل التوريد، والتي أدت إلى تأخير طفيف في الجدول الزمني لتنفيذ مشروع "دوموس 5" و"صبحان". وقد

دخل كلا المشروعين الآن مرحلتهما النهائية، مع اقتراب موعد استكمال الأعمال والتسليم. ونؤكد في هذا السياق رضاًنا عن مستوى التقدم المحقق، ولا سيما في ظل هذه التحديات. كما أعلننا خلال الفترة عن استحواذ جديد على أرض في أبوظبي بالشراكة مع شركة ايما للفنادق والمنتجعات، وسأستعرض هذه التطورات بمزيد من التفصيل بعد قليل.

والنقطة الأهم التي أود التأكيد عليها هي أن "عقارات الكويت" أصبحت اليوم تعتمد على محركين متوازيين للنمو وتحقيق الأرباح. فمن ناحية، لدينا قاعدة متنامية من الإيرادات المتكررة، والتي توسعت خلال السنوات الأخيرة من خلال منصة "دوموس" لسكن العمال، إلى جانب مواصلة تحسين أداء واستغلال أصولنا المحلية. ومن ناحية أخرى، نواصل تنمية محرك قوي للنمو تقوده أنشطة التطوير العقاري، بما يعزز تنوع مصادر الإيرادات ويدعم استدامة النمو على المدى الطويل.

وبشكل عام، تتمتع الشركة بمركز قوي بفضل استراتيجية متنوعة على مستوى القطاعات، وكذلك على المستوى الجغرافي. ويُعد مشروع "الطي هيلز" في الشارقة مشروعاً سكنياً متكاملًا مخططاً على نطاق واسع. وفي الولايات المتحدة، استكملنا خلال الفترة التخرج من مشروع "501 First Residences" في ميامي، كما نواصل تطوير فرص الاستثمار في العقارات السكنية المخصصة للإيجار لعائلة واحدة (SFR) في مدينة سافانا بولاية جورجيا، إلى جانب استكشاف فرص للاستثمار في العقارات السكنية متعددة الوحدات في الولايات المتحدة.

وهذا التوازن والتنوع هما ما يمكننا من مواصلة تحقيق النتائج عندما يشهد أي سوق أو قطاع معين تباطؤاً في النشاط.

دعوني أستعرض معكم أهم المؤشرات المالية قبل الانتقال إلى التطورات التشغيلية التي تقف وراء هذه النتائج.

بلغت الإيرادات خلال النصف الأول من عام 2026 نحو 36.4 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 84% مقارنة بـ 19.8 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من العام الماضي.

وبالنظر إلى مكونات هذه الإيرادات، نجد أن مبيعات العقارات من مشروع "الطي هيلز" كانت المحرك الرئيسي لهذه الزيادة.

أما إيرادات الإيجارات العقارية، فقد سجلت انخفاضاً طفيفاً مقارنة بالنصف الأول من العام الماضي. وقد حافظت محفظتنا الأساسية في الكويت وأصول "دوموس" على مستويات مستقرة. ويتركز الانخفاض في أصول الضيافة في الكويت والإمارات، حيث تراجعت مستويات الإشغال كنتيجة مباشرة للتوترات الإقليمية. كما قمنا بتقديم خصومات مؤقتة على الإيجارات خلال الربع الثاني، مما أثر بشكل إضافي على إيرادات الإيجارات خلال الربع.

ومع ذلك، أود التأكيد على أن مشروعي "صبحان" و"دوموس 5" سيدآن التشغيل قريباً، مما سيضيف إلى هذا البند مصدراً جديداً للإيرادات.

كما ارتفعت الإيرادات من شركة أكتيف القابضة، التابعة لنا في قطاع الصحة واللياقة البدنية، بنسبة 46% على أساس سنوي.

بلغ إجمالي الدخل 17.2 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 23% على أساس سنوي، وبما يعادل هامش إجمالي قدره 47.2%. ويُعد هذا الهامش أقل من مستواه خلال الفترة نفسها من العام الماضي، إلا أنه من المهم النظر إلى ذلك في سياق التغير المستمر في مزيج إيراداتنا.

ومع استمرار "عقارات الكويت" في التوسع عبر قطاعات عقارية مختلفة وأنشطة تشغيلية متنوعة، فإن هوامش الربحية تختلف بطبيعتها من نشاط إلى آخر. وخلال هذه الفترة، شهدنا مساهمة أكبر من إيرادات التطوير العقاري، إلى جانب التغير في مساهمة قطاع الضيافة وأعمال الأندية الصحية، والتي تتمتع بهيكل مختلف لهوامش الربحية. وبالتالي، فإن انخفاض الهامش الإجمالي الموحد يعكس بشكل رئيسي تغير مزيج الإيرادات مع استمرار أعمال الشركة في التنوع والتوسع.

وعلى الرغم من الزيادة الكبيرة في الإيرادات، نلاحظ أن تكاليف التمويل لدينا بقيت عند المستوى نفسه على أساس سنوي، وهو ما يعكس المبادرات التي اتخذناها للحد من التكاليف، إلى جانب الانضباط المالي الذي نطبقه على مستوى الشركة.

بلغ إجمالي الربح على مستوى المجموعة 9.7 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 48%. كما بلغ صافي الربح 7.3 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 44% على أساس سنوي. وبلغت ربحية السهم 5.64 فلس، مقارنة بـ 4.55 فلس خلال النصف الأول من العام الماضي.

وبالانتقال إلى الميزانية العمومية، بلغ إجمالي الأصول 562.6 مليون دينار كويتي في نهاية يونيو، بزيادة قدرها 21.2% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية العائدة للمساهمين إلى 226 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 34% على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بنمو الأرباح المحتجزة ورأس المال.

وبلغ إجمالي الاقتراض 243.5 مليون دينار كويتي، يستحق نحو 87% منه بعد أكثر من عام، بما يعكس هيكل استحقاقات مريحاً ومتوازناً، ويمنح الشركة مرونة مالية مناسبة دون وجود ضغوط جوهرية لإعادة التمويل على المدى القريب.

كما تحسنت نسبة الدين إلى إجمالي الأصول إلى 43.3%، مقارنة بـ 48.3% في الفترة نفسها من العام الماضي، وذلك نتيجة نمو قاعدة أصولنا وحقوق الملكية بمعدل أسرع من نمو الاقتراض.

كما تحسن كل من العائد السنوي على الأصول والعائد على حقوق الملكية على أساس سنوي، كما هو موضح في الجزء السفلي من الشريحة.

وفي الكويت، وصل مشروع سكن العمال في صبحان إلى نسبة إنجاز إجمالية تقارب 98%.

ونتوقع استكمال المشروع وتسليمه خلال الفترة المقبلة، مما سيضيف مصدراً جديداً للإيرادات المتكررة بموجب عقد بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لمدة 20 عاماً.

وفي الشارقة، واصل مشروع "الطي هيلز" تقدمه بما يتماشى مع خطة التنفيذ المعتمدة.

وقد بلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية العميقة 99.6% بنهاية الربع، فيما استمرت أعمال البنية التحتية بالتوازي. كما قمنا بترسية عدد من عقود التنفيذ الرئيسية، مما ينقل المشروع إلى مرحلته الإنشائية التالية.

ولا يزال الهدف المحدد لتسليم المرحلة الأولى في عام 2028 قائماً، وقد بلغت نسبة الإنجاز حتى الآن 7% من إجمالي المشروع. وسيستمر الاعتراف بالإيرادات تدريجياً مع تحقيق مراحل الإنجاز الإنشائي.

وفي دبي، بلغ مشروع "دوموس 5" نسبة إنجاز قدرها 91%. وقد دخل المشروع مرحلته النهائية من التنفيذ، مع استمرار أعمال التشطيبات والتجهيز الداخلي، تمهيداً لاستكمال المشروع وتسليمه خلال الفترة المقبلة.

كما أعلننا خلال الفترة عن مشروع تطوير جديد تمت إضافته إلى قائمة مشاريعنا المستقبلية في دولة الإمارات. فقد استحوذت "عقارات الكويت"، بالشراكة مع شركة ايفا للفنادق والمنتجعات، على حصة قدرها 66.6% في قطعة أرض في أبوظبي.

وفي الولايات المتحدة، استكملنا التخرج من مشروع "501 First Residences" في ميامي بعد الانتهاء من أعمال التطوير والتسليم، كما أشرنا في مكالماتنا السابقة.

كما واصلنا تطوير فرصنا الاستثمارية في مدينة سافانا بولاية جورجيا، وذلك في إطار استراتيجيتنا للتوسع في قطاع العقارات السكنية المخصصة للإيجار لعائلة واحدة والاستفادة من النمو الذي نشهده في هذا القطاع من السوق الأمريكية.

وبالنظر إلى ما تبقى من عام 2026، نرى عدداً من المحركات الواضحة للنمو.

أولاً، تسليم مشروع صبحان، الذي وصلت نسبة إنجازه حالياً إلى نحو 98%، مما سيؤدي إلى بدء تدفقات إيرادات الإيجارات بموجب عقد BOT لمدة 20 عاماً.

ثانياً، استكمال مشروع "دوموس 5"، والذي سيضيف المزيد إلى إيرادات الإيجارات عند بدء تشغيله.

ثالثاً، سيواصل مشروع "الطي هيلز" تحقيق إيرادات تدريبية مع إنجاز المراحل الإنشائية للمشروع.

ورابعاً، مشروع الأرض الجديدة في أبوظبي بالشراكة مع شركة ايفا للفنادق والمنتجعات، والذي يوسع قائمة مشاريعنا المستقبلية إلى ما بعد دورة التطوير الحالية.

وينصب تركيزنا خلال الفترة المقبلة على استكمال المشاريع قيد التطوير حالياً، وتوسيع قاعدة الإيرادات المتكررة، ومواصلة بناء محفظة قادرة على تحقيق النمو عبر مختلف دورات الأسواق.

وبذلك نكون قد اختتمنا التحديثات المعدة لهذا اليوم.

نورا: شكراً لك، أورداد. سنفتح المجال الآن لفقرة الأسئلة والأجوبة. وقد تلقينا سؤالاً عبر خانة الأسئلة والأجوبة حول توقعاتنا بشأن ربحية السهم (EPS) بنهاية عام 2026.

أورداد: وفقاً لقواعد هيئة أسواق المال، لا يمكنني في هذه المرحلة تقديم توجيهات دقيقة بشأن ربحية السهم. ولكن، استناداً إلى التقدم المحرز في مشاريعنا، نتوقع أن يظل النمو للعام بأكمله متماشياً مع ما حققناه خلال النصف الأول من هذا العام. ومرة أخرى، في ظل البيئة الصعبة التي نواجهها حالياً، من الصعب جداً بالنسبة لنا تقديم توجيهات محددة بهذا الشأن.

نورا: يبدو أنه لا توجد لدينا أي أسئلة أخرى. لذا، نعيد الكلمة إلى الإدارة لإبداء أي ملاحظات ختامية.

أورداد: شكراً لكم على اهتمامكم المستمر بشركة عقارات الكويت.

نورا: شكراً للجميع على حضورهم ومشاركتهم. بهذا نكون قد اختتمنا مكالمة اليوم.