
محضر مؤتمـر المحليين/المستثمرين

عن الربع الأول لعام 2026

تفريغ صوتي لفعالية عبر منصة NetRoadshow

المؤتمر الهاتفي للمحليين والمستثمرين للربع الأول لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة

تاريخ إعداد المستند: 2026-5-12

17:42:31 بالتوقيت العالمي المنسق

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

مساء الخير جميعًا. معكم شذى من المجموعة المالية هيرمس. نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال الربع الأول لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة، ونشكركم على انضمامكم إلينا، ويسعدنا تشريف السيد سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة والسيد طارق عنبوسي المدير التنفيذي للاستثمار لنا اليوم. والآن أود أن أسلم الكلمة للسيد سانتوش لبدء العرض التقديمي، ثم سننتقل إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية - شركة العقارات المتحدة)

مساء الخير جميعًا. معكم سالم الخلاقي نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية. أود أن أرحب بكم جميعًا في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال شركة العقارات المتحدة عن الربع الأول من عام 2026. أشكركم جزيل الشكر على تخصيص وقتكم لحضور هذا المؤتمر. ونحيطكم علمًا بأنه يتم تسجيل هذا المؤتمر.

ويسعدنا تشريف السيد سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة، والسيد طارق عنبوسي المدير التنفيذي للاستثمار في الشركة. ويرجى العلم بأن هذا العرض التقديمي سيتوفر على موقع الشركة الإلكتروني إلى جانب القوائم المالية.

وقبل أن نبدأ، أود التذكير بأن هذا العرض قد يتضمن توقعات مستقبلية مبنية على افتراضاتنا الحالية، لذا لا ينبغي الاعتماد عليها كمسؤولية قانونية أو استثمارية. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة إخلاء المسؤولية المتوفر في الصفحة الثانية. والآن أترك الكلمة للسيد سانتوش كومار.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لك يا سالم. مساء الخير جميعًا. معكم سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة.

سنقدم في هذا العرض نبذة عن أعمال الشركة وأهم التطورات والتحديات ونتائج الربع الأول لعام 2026، وسيسعدنا الإجابة على أسئلتكم في نهاية العرض.

سنستهل حديثنا بنظرة عامة على الشركة التي تأسست منذ عام 1973، وهو ما يعكس مسيرة حافلة وإرثًا يمتد لأكثر من خمسة عقود من التطور في السوق العقاري. والجدير بالذكر أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 1984، وتصل قيمتها السوقية حاليًا إلى نحو 361 مليون دينار كويتي، وقد بلغ إجمالي الأصول التي تديرها الشركة حوالي 3 مليارات دولار، في حين تمتد محفظة أراضي ومشاريع الشركة التطويرية على مساحة تقارب 5.9 مليون متر مربع.

وعلى مر السنوات نجحنا في تسليم حوالي 60 مشروعًا، كما تحافظ الشركة على تصنيف ائتماني بدرجة BBB من وكالة كايبتال إنتلجنس، علمًا بأن المساهم الأكبر في الشركة هو مجموعة كيبكو بنسبة تملك تبلغ 66%.

وبالانتقال إلى الصفحة التالية، نجدها تسلط الضوء على النطاق الجغرافي وقطاعات الأعمال للشركة؛ فكما هو موضح في الخريطة، استطاعت الشركة ترسيخ حضورها في عدة أسواق في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

أما من حيث قطاعات الأعمال، فنتوزع عمليات الشركة على أربعة قطاعات: قطاع التأجير بمساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 223,000 متر مربع، وقطاع الصياغة بنحو 1,100 وحدة فندقية، وقطاع التطوير العقاري وتداول العقارات، وقطاع المقاولات والخدمات الذي يندرج تحته كل من شركة المباني المتحدة وشركة المتحدة لإدارة المرافق.

و الصفحة التالية تقدم لمحة عامة عن محفظتنا الحالية من العقارات الكبرى في الكويت التي تشمل برج كيبكو وعالم المارينا وضاحية حصة وبرج المدينة وبرج الشهيد وسوق المسيل وسوق المتحدة. وتستعرض الصفحة التالية محفظة مشاريعنا في المنطقة وتشمل العبدلي مول في الأردن وجاردنز مول وفندق جاردنز صلالة في عُمان وفندق والدورف أستوريا القاهرة هليوبوليس وهيلتون في مصر.

والآن سأحيل الكلمة للسيد طارق عنبوسي، المدير التنفيذي للاستثمار ليطلعكم على آخر التطورات الرئيسية للشركة.

طارق عنبوسي (المدير التنفيذي للاستثمار - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لك يا سيد سانتوش. سنبدأ بالحديث عن سوق شرق (واجهة الشرق البحرية)، وهو الإضافة الأحدث لمحفظة الشركة، فقد تأسس عام 1998، والآن يُعاد تطويره كوجهة بحرية لتعزيز تجربة العملاء، ففي مارس 2026 فازت الشركة بمناقصة تحديث وتطوير وصيانة وإدارة وتشغيل المرحلة الثالثة من هذا المشروع الذي سيزم مرسى لليخوت الفاخرة وتجربة تسوق جديدة وسوق سمك مطور ومنطقة مخصصة للأنشطة البحرية.

تمتد واجهة الشرق البحرية على طول 2.7 كيلومتر على الحافة الشمالية الغربية للخليج العربي، وتبلغ مدة الاستثمار في المشروع 16 عامًا موزعة على عام واحد للتخصيص يليه 15 عامًا للتشغيل، ويغطي المشروع مساحة مبنية تقارب 75,000 متر مربع ومساحة قابلة للتأجير بنحو 35,000 متر مربع، ومن المتوقع استكماله في النصف الثاني من عام 2027.

وتسلط الصفحة الثانية عشرة الضوء على برج سكني فاخر يتم تطويره في موقع استراتيجي ضمن ضاحية حصة تبلغ مساحة الأرض حوالي 1,600 متر مربع وتطل مباشرة على البحر على طريق الخليج العربي في الكويت، ويتكون المشروع من 20 وحدة سكنية بمساحة بناء إجمالية تتجاوز 8,500 متر مربع؛ ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2029 بقيمة مبيعات تقديرية تصل إلى نحو 35 مليون دينار كويتي.

وبالانتقال إلى الصفحة التالية، نجد أن الشركة قد أبرمت اتفاقية شراكة مع شركة نوبو للضيافة لإطلاق أول وحدات سكنية فندقية فاخرة تحمل علامة نوبو التجارية في الكويت ضمن "حصّة بلازا". وسيضمن المشروع مطعم نوبو الشهير وقاعة احتفالات و90 وحدة سكنية فندقية حصرية وفاخرة، ومن المتوقع افتتاحه بنهاية عام 2026.

أما في الصفحة التالية، فنسلط الضوء على ضاحية حصّة التي تتكون من مرافق تجارية وسكنية متعددة؛ حيث بدأت العمليات التشغيلية بالفعل في قطاعات التجزئة والمأكولات والمشروبات بالضاحية، وتحديدًا في حصّة بلازا. كما تجاوزت نسبة الإنجاز الإنشائي 90% في أبراج حصّة [غير مسموع] (00:06:33)، مع استهداف اكتمال الأعمال بنهاية العام الجاري.

وعلاوة على ذلك، فقد اكتملت الأعمال الإنشائية للمرافق السكنية؛ حيث تم تسليم حوالي 94% من إجمالي الوحدات في أبراج حصّة، و87% من إجمالي الوحدات في مشروع بيوت حصّة للعملاء.

أما الصفحة التالية فتتناول مشروع حدائق جيرة، فقد وقعت الشركة اتفاقية شراكة لتطوير مشروع حدائق جيرة الذي يتكون من ثلاث قسائم تقع في مدينة صباح الأحمد على بعد حوالي 65 كيلومترًا جنوب مدينة الكويت، ويتم تطوير هذا المشروع ليكون بمثابة مكان للتواصل والراحة بدلاً من كونه مجرد حديقة تقليدية.

وتبلغ مدة الاستثمار في هذا المشروع 20 عامًا، بالإضافة إلى عامين للتصميم والإنشاء. ويتم تطوير المشروع على مساحة تتجاوز 35,000 متر مربع، حيث سيضم منطقة تجارية تبلغ مساحتها حوالي 10,400 متر مربع، ومن المستهدف الانتهاء منه بحلول عام 2027.

أما في جزيرة مصيرة، فتقوم شركة العقارات المتحدة بتطوير مجمع سياحي متكامل بولاية مصيرة في سلطنة عمان، ويشتمل المشروع على مكونات ضيافة وسكنية وتجارية تضم 72 محلاً تجاريًا و46 فيلا. وتبلغ مدة الاستثمار فيه 50 عامًا ويمتد على مساحة 60,000 متر مربع، ومن المتوقع اكتماله بحلول عام 2029.

وبالانتقال إلى منتجع شرم الشيخ، فهو وجهة استثنائية تضم فندقًا من فئة 5 نجوم بأكثر من 330 وحدة ضيافة، إلى جانب مرافق ترفيهية ورياضات تشويقية، ويقع المشروع بالقرب من مطار شرم الشيخ الدولي، وسيقام على أرض مساحتها 141,000 متر مربع، بإجمالي مساحة بناء تصل إلى حوالي 354,000 متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2028. والآن سأحيل الكلمة للسيد سانتوش لتغطية الأداء المالي للشركة.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لك يا طارق. والآن سنستعرض الأداء المالي لشركة العقارات المتحدة في الربع الأول من عام 2026.

حققت الشركة إجمالي إيرادات بلغت 23.3 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2026، بتراجع طفيف بنسبة 1.8% مقابل 23.7 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025. وكما هو موضح في تقارير القطاعات ضمن القوائم المالية، فإن هذا التراجع يعود إلى انخفاض إيرادات قطاع المقاولات بمقدار 1.5 مليون دينار كويتي، وهو ما عوّضه الارتفاع في إيرادات التأجير وإيرادات الخدمات العقارية.

وبالنظر إلى توزيع الإيرادات حسب النطاق الجغرافي، لا يزال السوق الكويتي يمثل أكبر أسواقنا؛ حيث استحوذ على 74% من إجمالي الإيرادات، يليه السوق المصري بنسبة 16%، بينما ساهمت كل من الأردن وعمان وأوروبا بنسب 5% و3% و1% على التوالي. وتتميز قاعدة إيراداتنا بالتنوع عبر قطاعات الأعمال الرئيسية؛ حيث ساهم قطاع المقاولات والخدمات بنسبة 44% من إجمالي الإيرادات، يليه قطاع العمليات التأجير الذي استحوذ على 35%، في حين ساهمت عمليات قطاع الضيافة بنسبة 19% من إجمالي الإيرادات.

كما نجد أن إجمالي الربح ارتفع بنسبة 11% ليصل إلى 8.5 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026 مقابل 7.6 مليون دينار كويتي في الفترة ذاتها من 2025؛ ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة قدرها 800 ألف دينار كويتي في إجمالي أرباح عمليات التأجير نتيجة لخفض التكاليف التشغيلية وزيادة الإيرادات التشغيلية الأخرى خلال الربع الأول من عام 2026. أما عند تحليل إجمالي الربح حسب كل قطاع، نجد أن العمليات التأجير ساهمت بنسبة 69% من إجمالي الربح، تليها الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 15% ثم قطاع الضيافة بنسبة 14%.

توضح الصفحة التالية أنه على الرغم من التوترات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة فقد سجلت الشركة ارتفاعاً في الأرباح التشغيلية بنسبة 10.8%، حيث صعدت من 6.3 مليون دينار كويتي إلى 7 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026، مع تحسن هامش الربح التشغيلي ليصل إلى 30% مقابل 27% العام الماضي.

ورغم نمو الأرباح التشغيلية وانخفاض تكاليف التمويل، سجلت الشركة تراجعاً بنسبة 8.4% في صافي الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم من 2.3 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025 إلى 2.1 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026، ويعود ذلك إلى انخفاض حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة في الربع الأول من عام 2026.

لننتقل الآن إلى الصفحة التالية التي توضح استقرار إجمالي أصول الشركة، فقد بلغ إجمالي الأصول 685 مليون دينار كويتي بنهاية شهر مارس مقابل 688 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025. ولا تزال الشركة تتمتع بمحفظة متنوعة جغرافياً، فبالنظر إلى توزيع هذه الأصول جغرافياً نجد أن الكويت تستحوذ على 38% من إجمالي الأصول، تليها مصر بنسبة 21%، بينما تمثل الأردن 17% وعمان 10%، وتساهم الأسواق الأخرى بنسبة 14% من قاعدة أصولنا الإجمالية.

ويوضح الرسم البياني التالي توزيع الأصول حسب القطاعات؛ حيث يمثل قطاع التأجير 45% من إجمالي الأصول، يليه قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنسبة 29%، ثم قطاع الضيافة بنسبة 19% وقطاع المقاولات بنسبة 7%، فقد حافظت تركيبة الأصول حسب القطاع على استقرارها دون تغيير مقارنة بشهر ديسمبر 2025.

وتوضح هذه الصفحة استمرار الشركة في خفض إجمالي ديونها تدريجيًا لتصل إلى 353 مليون دينار في نهاية شهر مارس 2026 وذلك بعد نجاحها في سداد 7 ملايين دينار خلال الربع الأول من العام، والجدير بالذكر أن 95% من هذه الديون هي ديون طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام).

وقد ارتفعت حقوق المساهمين بنسبة 1.2% لتصل إلى 206 ملايين دينار كويتي بنهاية شهر مارس 2026 مقابل 203 مليون دينار في نهاية عام 2025. وبالانتقال إلى الصفحة التالية، نجد أن ربحية السهم قد انخفضت لتصل إلى 1.53 فلسًا في الربع الأول من عام 2026 مقابل 1.75 فلسًا في الفترة نفسها من عام 2025. كما انخفضت القيمة الدفترية للسهم من 154 فلسًا في مارس 2025 إلى 150 فلسًا في مارس 2026؛ ويرجع ذلك إلى توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من أسهم الخزينة على المساهمين في مايو 2025. وحافظت نسبة إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية على مستوى 3.2 ضعف. وكذلك انخفضت نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية انخفاضًا طفيفًا لتصل إلى 1.6 ضعف مقابل 1.7 ضعف بنهاية مارس 2025.

دعونا الآن ننقل إلى الصفحة رقم 26، حيث سنقدم نبذة مختصرة عن مبادراتنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، ففي عام 2025 أصدرت شركة العقارات المتحدة تقريرها الأول للاستدامة عن عام 2024، وذلك وفقًا للمبادرة العالمية لإعداد التقارير وبما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة وأهداف رؤية "كويت جديدة" ومؤشر بورصة الكويت للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومؤشرات سوق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي. ويؤكد هذا التقرير التزام الشركة الاستراتيجي بدمج مبادئ الحوكمة والمسؤولية البيئية والاجتماعية في صلب استراتيجياتنا التشغيلية والاستثمارية، وهو متاح الآن على موقعنا الإلكتروني.

ونعمل حاليًا على إصدار تقرير الاستدامة الثاني لعام 2025 خلال العام الجاري (2026). والآن سأحيل الكلمة إلى شذى لفتح باب الأسئلة للمستمعين.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

شكرًا جزيلاً لكم على هذا العرض التقديمي. ونود تذكير السادة المستمعين بإمكانية طرح أي سؤال لديهم من خلال كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحدث مباشرة. أعتقد أن العرض كان واضحًا وشاملاً للغاية، وليس لدينا أي أسئلة في الوقت الحالي. هل لديكم أية ملاحظات ختامية؟

سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية - شركة العقارات المتحدة)

لا، شكرًا يا شذى وشكرًا للجميع. وفي حال وجود أية استفسارات أخرى، يمكن إرسالها ببساطة إلى بريدنا الإلكتروني :
ir@urc.com.kw، وسيسعدنا الرد عليها. شكرًا لكم.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

بالضبط، شكرًا جزيلاً لكم، وأتمنى لكم يوماً سعيداً.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لكم.