
محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين

عن الربع الثاني لعام 2026

تفريغ صوتي لفعالية عبر منصة NetRoadshow

المؤتمر الهاتفي للمحليين والمستثمرين لمناقشة نتائج الربع الثاني لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة

تاريخ إعداد المستند: 2026-8-17

10:53:53 بالتوقيت العالمي المنسق

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

مساء الخير جميعاً. معكم سالم الخالقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية). أود أن أرحب بكم جميعاً في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال شركة العقارات المتحدة عن النصف الأول من عام 2026. أشركم جزيل الشكر على تخصيص وقتكم لحضور هذا المؤتمر. ونحيطكم علماً 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 للفترة المنتهية في يونيو 2026.

والآن أترك الكلمة للسيد سانتوش كومار ليستعرض لكم العرض التقديمي.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

شكراً لك يا سالم. مساء الخير جميعاً. معكم سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة.

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

سنستهل حديثنا بنظرة عامة على الشركة التي تأسست منذ عام 1973، وهو ما يعكس مسيرة حافلة وإرثاً يمتد لأكثر من خمسة عقود من التطوير في السوق العقاري. والجدير بالذكر أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 1984، وتصل قيمتها السوقية حالياً إلى نحو 395 مليون دينار كويتي، وقد بلغ إجمالي الأصول التي تديرها الشركة حوالي 3 مليارات دولار أمريكي، في حين تمتد محفظة أراضي ومشاريع الشركة التطويرية على مساحة تقارب 5.9 مليون متر مربع.

وعلى مر السنوات نجحنا في تسليم حوالي 60 مشروعاً، كما تحافظ الشركة على تصنيف ائتماني بدرجة BBB- من وكالة كايبتال إنتلجنس، علماً بأن المساهم الأكبر في الشركة هو مجموعة كيكو بنسبة تملك تبلغ 68% من إجمالي الأسهم حتى 30 يونيو.

وبالانتقال إلى الشريحة 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، فتتوزع عمليات الشركة على أربعة قطاعات: قطاع التأجير بمساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 223,000 متر مربع، وقطاع الضيافة بنحو 1,100 وحدة فندقية، وقطاع التطوير العقاري وتداول العقارات، وقطاع المقاولات والخدمات الذي يندرج تحته كل من شركة المباني المتحدة والشركة المتحدة لإدارة المرافق .

والشريحة التالية تقدم لمحة عامة عن محفظتنا الحالية من العقارات الكبرى في الكويت التي تشمل برج كيكو وعالم المارينا وضاحية حصّة وبرج المدينة وبرج الشهيد وسوق المسيل وسوق المتحدة. وتستعرض الشريحة التالية محفظة مشاريعنا في المنطقة وتشمل العبدلي مول، وجاردينز مول وفندق جاردينز في عُمان، وفندق والدورف استوريا وفندق هيلتون في مصر، وروشة فيو في لبنان، وأسوفيد في المغرب.

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

طارق عنبوسي (المدير التنفيذي للاستثمار)

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 كواجهة بحرية فاخرة 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 راقية وسوق سمك مطور ومنطقة مخصصة للأنشطة والخدمات 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 للتخصير يليه 15 عامًا للتشغيل، ويغطي المشروع مساحة مبنية تقارب 75,000 متر مربع ومساحة قابلة للتأجير بنحو 35,000 متر مربع، ومن المتوقع استكمالها في النصف الثاني من عام 2027.

كما وقّعت شركة مراسي المتحدة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة العقارات المتحدة ومخصصة لتنفيذ المشاريع، اتفاقية مع وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة، خلال الربع الثاني من عام 2026.

وفي مايو 2026 أبرمت شركة مراسي المتحدة اتفاقية جديدة لتسهيلات مصرفية إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية المحلية، بقيمة إجمالية تبلغ 38 مليون دينار كويتي، تشمل تسهيلات نقدية وغير نقدية، وذلك لمدة 17 عامًا لتمويل المشروع.

وتسلط الشريحة التالية 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 الشريحة 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". وسيتضمن المشروع مطعم نوبو الشهير وقاعة احتفالات و90 وحدة سكنية فندقية حضرية وفارهة، ومن المتوقع افتتاحه بنهاية هذا العام.

أما في الشريحة التالية، فنسلط الضوء على ضاحية حصّة التي تتكون من مرافق تجارية وسكنية متعددة؛ حيث بدأت العمليات التشغيلية بالفعل في قطاعات التجزئة والمأكولات والمشروبات بمنطقة حصّة للأعمال، وتحديدًا في حصّة بلازا وحصّة هب. كما تجاوزت نسبة الإنجاز الإنشائي 90% في كل من مكاتب حصّة وعيادات حصّة ونوبو، 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، و88% من إجمالي الوحدات في مشروع بيوت حصّة للعملاء.

أما الشريحة التالية فتتناول مشروع S5، 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 قابلة للتأجير 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 وحدات ضيافة ووحدات سكنية وتجارية تضم 72 محلًا 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 وحدات سكنية تحمل علامات تجارية، ويقع

المشروع بالقرب من مطار شرم الشيخ الدولي، وسيقام على أرض مساحتها 354 ألف متر مربع ومساحة مبنية تقارب 141 ألف متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2028. والآن ساحيل الكلمة للسيد سانتوش لتغطية الأداء المالي للشركة.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

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

حققت الشركة إجمالي إيرادات بلغت 49.5 مليون دينار كويتي في النصف الأول من 2026، بزيادة طفيفة بنسبة 0.9% مقابل 49 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2025. وكما هو موضح في تقارير القطاعات ضمن القوائم المالية، يُعزى ارتفاع الإيرادات إلى زيادة إيرادات الخدمات العقارية بنحو 1.8 مليون دينار كويتي، وزيادة إيرادات قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنحو 0.7 مليون دينار كويتي، وهو ما قابله انخفاض في إيرادات المقاولات بنحو 2.2 مليون دينار كويتي.

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 14%، بينما ساهمت كل من الأردن وعمان ولبنان والمغرب بنسب 5% و3% و3% على التوالي. وتتميز قاعدة إيراداتنا بالتنوع عبر قطاعات الأعمال الرئيسية؛ حيث ساهم قطاعا الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 46% من إجمالي الإيرادات، يليه قطاع العمليات التأجير التي استحوذ على 34%، في حين ساهمت عمليات قطاع الضيافة بنسبة 17% من إجمالي الإيرادات.

كما نجد أن إجمالي الربح ارتفع بنسبة 2.7% ليصل إلى 17 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2026 مقابل 16.6 مليون دينار كويتي في الفترة ذاتها من 2025؛ ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة إجمالي الربح من عمليات التأجير بمقدار 1.1 مليون دينار كويتي. وقد ارتفع إجمالي الربح من عمليات التأجير نتيجة زيادة إجمالي إيرادات التأجير وإيرادات التشغيل الأخرى، إلى جانب انخفاض تكاليف التشغيل خلال النصف الأول من عام 2026.

أما عند تحليل إجمالي الربح حسب كل قطاع، نجد أن العمليات التأجير ساهمت بنسبة 73% من إجمالي الربح، تليها الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 16% ثم قطاع الضيافة بنسبة 10%.

توضح الشريحة التالية أنه على الرغم من التوترات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة فقد سجلت الشركة ارتفاعًا في الأرباح التشغيلية بنسبة 10.2%، حيث صعدت من 12.2 مليون دينار كويتي إلى 13.5 مليون دينار كويتي في نهاية النصف الأول من عام 2026، مع ارتفاع هامش الربح التشغيلي ليصل إلى 27% مقابل 25% العام الماضي.

وعلى الرغم من زيادة الربح التشغيلي وانخفاض تكلفة التمويل، سجلت الشركة انخفاضاً بنسبة 29.7% في صافي الربح العائد إلى المساهمين ليتراجع من 4.4 مليون دينار كويتي إلى 3.1 مليون دينار كويتي في نهاية النصف الأول من عام 2026، ويُعزى ذلك إلى انخفاض حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة في النصف الأول من عام 2026.

لننتقل الآن إلى الشريحة التالية التي توضح ارتفاع إجمالي الأصول إلى 827 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2026، نتيجة إضافة مشروع الواجهة البحرية (سوق شرق) إلى محفظة العقارات الاستثمارية في عام 2026، مقابل 688 مليون دينار كويتي المسجلة في نهاية عام 2025.

ولا تزال الشركة تتمتع بمحفظة متنوعة من حيث المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال، فبالنظر إلى توزيع هذه الأصول جغرافياً نجد أن الكويت تستحوذ على 48% من إجمالي الأصول، تليها مصر بنسبة 19%، والأردن بنسبة 14%، وعمان بنسبة 8%، والمغرب بنسبة 5%، ولبنان بنسبة 4%. بينما تساهم الأسواق الأخرى بنسبة 2% من إجمالي قاعدة أصولنا.

ويوضح الرسم البياني التالي توزيع الأصول حسب القطاعات؛ حيث يمثل قطاع التأجير 54% من إجمالي الأصول يليه قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنسبة 24%، بينما تمثل عمليات الضيافة والخدمات العقارية والمقاولات 16% و6% من قاعدة أصولنا على التوالي.

توضح الشريحة التالية مواصلة الشركة خفض إجمالي ديونها تدريجياً، ليتراجع إلى 356 مليون دينار كويتي مقابل 360 مليون دينار كويتي، وذلك بعد سداد نحو 4 ملايين دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026. ويستحق سداد 94% من إجمالي الديون بعد عام. كما ارتفعت حقوق ملكية المساهمين بنسبة 2% لتصل إلى 207 ملايين دينار كويتي في نهاية يونيو 2026، مقابل 203 ملايين دينار كويتي في نهاية عام 2025.

وإذا انتقلنا إلى الشريحة التالية، فسندري أن ربحية السهم قد انخفضت لتصل إلى 2.27 فلساً في النصف الأول من عام 2026 مقابل 3.4 فلساً في الفترة نفسها من عام 2025. كما انخفضت القيمة الدفترية للسهم من 156 فلساً في يونيو 2025 لتصل إلى 147 فلساً في يونيو 2026؛ ويرجع ذلك إلى توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من أسهم الخزينة على المساهمين في الربع الثالث من عام 2025، بالإضافة إلى توزيع 3% من أسهم الخزينة في يونيو 2026. وارتفعت نسبة إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية إلى 3.9 ضعف مقابل 3.3 ضعف في يونيو 2025. وكذلك انخفضت نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 1.6 ضعف مقابل 1.63 ضعف في نهاية يونيو 2026.

وفيما يتعلق بالتحديث بشأن الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، أصدرت شركة العقارات المتحدة تقريرها الثاني للاستدامة لعام 2025، وذلك وفقاً للمبادرة العالمية لإعداد التقارير وبما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

وأهداف ورؤية "كويت جديدة" ومؤشر بورصة الكويت ومؤشر سوق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي. ويؤكد هذا الإصدار من التقرير التزام الشركة الاستراتيجي بدمج مبادئ الحوكمة والمسؤولية البيئية والاجتماعية في صلب استراتيجياتنا التشغيلية والاستثمارية. وأشار إلى أن التقرير متاح الآن على موقعنا الإلكتروني.

والآن، أترك الكلمة إلى شذى لدعوة المشاركين إلى طرح أي أسئلة لديهم.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

شكراً لفريق الإدارة على العرض التقديمي.

سنفتح المجال الآن لتلقي الأسئلة، إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى استخدام خاصية رفع اليد أو يمكنكم كتابة سؤالكم في صندوق الدردشة. سننتظر بضع لحظات. وأذكركم مرة أخرى بأنه إذا كان لديكم سؤال، يمكنكم استخدام خاصية رفع اليد أو كتابة سؤالكم في صندوق الدردشة.

لقد وردنا سؤال في صندوق الدردشة حول أسباب انخفاض حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة خلال النصف الأول.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

حسنًا بشأن السؤال حول أسباب انخفاض حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة خلال النصف الأول: في العام الماضي، تم تسليم المكون السكني من مشروع حصة الذي اكتمل في يونيو 2025؛ ولذلك لم يكن هناك مساهمة مماثلة مرتبطة بهذا التسليم خلال النصف الأول من عام 2026، وهو ما يفسر الفارق بين نتائج عامي 2025 و2026.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

تذكير أخير للجميع: إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد.

لقد وردنا سؤال آخر من السيد عبد الله نصيف يستفسر فيه عن الأثر الطبيعي المتوقع لنتائج الشركات الزميلة في الفترات المقبلة.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

بالنسبة إلى الفترات المقبلة، سينحصر الأمر في العمليات التشغيلية للحي التجاري، حيث ستكون لدينا دخل ناتج عن التأجير ومصروفات مرتبطة به. وما حدث في عام 2025 كان حالة استثنائية لمرة واحدة، حيث قمنا بتسليم تلك المكونات السكنية، وأثبتنا إيراداتها والتكاليف المقابلة لها في عام 2025.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

سننتظر بضع لحظات إضافية تحسبًا لورود أي أسئلة أخرى. وقد وردنا سؤال آخر حول موعد انتهاء عقد مارينا مول.

طارق عنبوسي (المدير التنفيذي للاستثمار)

تم تمديد عقد مارينا مول استنادًا إلى خطاب تلقيناه من وزارة المالية، وذلك حتى إشعار آخر. وقد أعلننا عن ذلك بالفعل في إفصاح عبر الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

تذكير أخير للجميع: إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد.

وقد وردنا سؤال آخر حول ما إذا كان هناك مستهدف لنسبة الدين إلى حقوق الملكية.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

ليس لدينا مستهدف محدد لنسبة الدين إلى حقوق الملكية، إلا أن هدفنا هو مواصلة خفضها من مستواها الحالي البالغ 1.6 ضعفًا.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

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

سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية)

شكرًا للجميع. أعتقد أنه يمكننا بذلك اختتام الاجتماع. نشكركم جميعًا على انضمامكم إلى المؤتمر، ونتطلع إلى لقاءكم في المرة المقبلة، أي في الربع القادم. شكرًا لكم جميعًا.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

شكرًا للجميع. يمكنكم الآن إنهاء الاتصال