
محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين

عن السنة المالية المنتهية 31/12/2025

تفريغ صوتي لفعالية عبر منصة NetRoadshow

المؤتمر الهاتفي للمحليين والمستثمرين للربع الرابع لعام 2025 لشركة العقارات المتحدة

تاريخ إنشاء المستند: 2026/3/26

15:32:29 بالتوقيت العالمي المنسق

شذى (المجموعة المالية هيرمس)

مساء الخير جميعاً، معكم شذى من المجموعة المالية هيرمس. نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال الربع الرابع لعام 2025 لشركة العقارات المتحدة. ويشارك معنا اليوم من الإدارة كل من السيد مشاري المحيلان الرئيس التنفيذي للمجموعة، والسيد سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة، والسيد طارق عنبوسي المدير التنفيذي للاستثمار، والسيد سالم الخلاقي نائب رئيس الاتصالات المؤسسية. والآن أود أن أسلم الكلمة للسيد سالم لبدء العرض التقديمي، ثم ننقل بعد ذلك إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

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

مساء الخير جميعاً. معكم سالم الخلاقي نائب رئيس الاتصالات المؤسسية. أود أن أرحب بكم جميعاً في أول مؤتمر هاتفي لمناقشة نتائج أعمال شركة العقارات المتحدة عن العام الكامل 2025. أشكركم جزيل الشكر على تخصيص وقتكم لحضور هذا المؤتمر الهاتفي. ونحيطكم علماً بأنه يتم تسجيل هذا المؤتمر.

يسعدنا حضوركم معنا اليوم وتشريف 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 فور انتهاء المؤتمر، إلى جانب القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ديسمبر 2025.

وقد يتضمن هذا العرض بعض البيانات أو التصريحات المستقبلية والتي تستند إلى المعرفة والافتراضات الحالية، ولا تُعد ضماناً للأداء أو النتائج المستقبلية. كما نود الإشارة إلى إخلاء المسؤولية الكامل الوارد في الصفحة الثانية من العرض التقديمي.

والآن أسلم الكلمة إلى السيد سانتوش كومار لبدء العرض.

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

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

سنقدم في هذا العرض نبذة عن أعمال الشركة وأهم التطورات والتحديات ونتائج العام الكامل 2025، وسيساعدنا الإجابة على أسئلتكم في نهاية العرض.

لننتقل الآن إلى الصفحة الخامسة التي تقدم نبذة موجزة عن شركتنا؛ حيث تأسست شركة العقارات المتحدة عام 1973 مبرهنةً على إرث وعتاء يمتد لأكثر من 50 عاماً من النمو في القطاع العقاري، والجدير بالذكر أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 1984، وتصل قيمتها السوقية حالياً إلى نحو 361 مليون دينار كويتي. وبنهاية ديسمبر من عام 2025، بلغ إجمالي الأصول تحت إدارة شركة العقارات المتحدة نحو 3 مليارات دولار، في حين تمتد محفظة أراضي ومشاريع الشركة التطويرية على مساحة تقارب 5.9 مليون متراً مربعاً.

وعلى مر السنوات نجحنا في تسليم نحو 60 مشروعًا، كما تحافظ الشركة على تصنيف ائتماني بدرجة -BBB من وكالة كاييتال إنتلجنس، كما تُعد مجموعة كيبكو المساهم الأكبر فيها، حيث تمتلك نحو 66% من إجمالي الأسهم.

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، فتتوزع عمليات الشركة على أربع قطاعات: قطاع التأجير بمساحة قابلة للتأجير تبلغ قرابة 223,000 مترًا مربعًا، وقطاع الضيافة بنحو 1,100 غرفة فندقية، وقطاع التطوير العقاري وتداول العقارات، وقطاع المقاولات والخدمات الذي يندرج تحته كل من شركة المباني المتحدة والشركة المتحدة لإدارة المرافق.

وبالانتقال إلى الصفحة الثامنة، نجد لمحة عامة عن محفظتنا الحالية من العقارات الكبرى في الكويت التي تشمل برج كيبكو وضاحية حصة وبرج الشهيد وسوق المتحدة وغيرها، وتستعرض الصفحة التالية محفظة مشاريعنا في المنطقة.

أما في القسم التالي من العرض التقديمي وتحديداً في الصفحة العاشرة، فنسلط الضوء على أبرز التطورات الرئيسية للشركة؛ حيث انضم مشروع واجهة سوق شرق البحرية مؤخرًا إلى محفظتنا العقارية، وهو مشروع يجري تطويره كواجهة بحرية ووجهة تهدف إلى تعزيز تجربة العملاء. في مارس 2026 فازت شركة العقارات المتحدة بمناقصة تحديث وتطوير وصيانة وإدارة وتشغيل المرحلة الثالثة من مشروع الواجهة البحرية المعروف باسم سوق شرق، وقد أُرست هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الكويت (KAPP) هذه المناقصة على الشركة. ويُعد سوق شرق مركزًا تجاريًا إقليميًا بارزًا، يتماشى تمامًا مع خبراتنا العريقة في إدارة وجهات التجزئة والواجهات البحرية الرائدة. وتبلغ مدة الاستثمار في المشروع 16 عامًا موزعة على سنة واحدة لأعمال البناء وتجهيز الموقع تليها 15 عامًا للتشغيل، ويغطي المشروع مساحة مبنية تقارب 75,000 مترًا مربعًا ومساحة قابلة للتأجير بنحو 35,000 مترًا مربعًا، ومن المتوقع استكماله في النصف الثاني من عام 2027.

وبالانتقال إلى الصفحة الثانية عشر، نجد أن شركة العقارات المتحدة قد أبرمت اتفاقية شراكة مع مجموعة نوبو للضيافة في أكتوبر 2025 لإطلاق أول شقق فندقية فاخرة ومطعم تحمل علامة نوبو التجارية في الكويت، وذلك في حصة بلازا. وسيتضمن المشروع 90 وحدة سكنية فندقية حصرية وفاخرة وقاعة مناسبات ومطعمًا يحمل بصمة نوبو الشهيرة، ومن المتوقع افتتاحه في النصف الثاني من عام 2026.

أما في الصفحة التالية، فنسلط الضوء على ضاحية حصة التي تتكون من مرافق تجارية وسكنية متعددة؛ حيث بدأت العمليات التشغيلية بالفعل في قطاعات التجزئة والمأكولات والمشروبات بضاحية حصة للأعمال، وتحديداً في حصة بلازا وحصة هب. كما تجاوزت نسبة الإنجاز الإنشائي 90% في كل من مكاتب حصة وعيادات حصة ونوبو ريسيدنسز (سابقاً شقق حصة الفندقية)، مع استهداف اكتمال الأعمال بنهاية العام الجاري.

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

وتسلط الصفحة الرابعة عشرة الضوء على مشروع برج 42، وهو برج سكني فاخر يتم تطويره في موقع استراتيجي تبلغ مساحته قرابة 1,600 مترًا مربعًا ومطل على البحر على شارع الخليج العربي في الكويت، ويتكون المشروع من 22 وحدة سكنية بمساحة بناء إجمالية تتجاوز 8,500 مترًا مربعًا؛ ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2029 بقيمة مبيعات تقديرية تصل إلى نحو 35 مليون دينار كويتي.

وبالانتقال إلى الصفحة التالية، نجد أن شركة العقارات المتحدة قد وقّعت اتفاقية شراكة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية في يناير 2025 لتطوير القسائم A و C و D في منطقة صباح الأحمد (S5) لتحويلها إلى وجهة تجارية وترفيهية متكاملة، وتبلغ مدة الاستثمار في هذا المشروع 20 عامًا، بالإضافة إلى عامين للتصميم والإنشاء، وسيوفر المشروع مساحة قابلة للتأجير تبلغ قرابة 10,405 مترًا مربعًا، مع استهداف اكتمال الأعمال بحلول عام 2027.

وبالانتقال إلى الصفحة التالية، في يونيو 2025 وقعت شركة تابعة لشركة العقارات المتحدة في سلطنة عُمان عقدًا مع محافظة جنوب الشرقية لتطوير وتشغيل مجمع سياحي متكامل في مصيرة؛ حيث يمتد المشروع على مساحة تقارب 60,000 مترًا مربعًا ويضم مرافق ضيافة ووحدات سكنية وتجارية، ويعقد تمتد مدته 50 عامًا.

لننتقل الآن إلى الصفحة الثامنة عشرة لنستعرض الأداء المالي لشركة العقارات المتحدة لعام 2025؛ حيث بلغ إجمالي إيرادات الشركة بلغ 103.3 مليون دينار كويتي في السنة المالية 2025 بزيادة قدرها 16.3% مقابل 88.8 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2024، ويعود هذا الارتفاع في الإيرادات بشكل رئيسي إلى نمو إيرادات قطاع المقاولات والخدمات بمقدار 12 مليون دينار كويتي، وزيادة إيرادات قطاع الضيافة بنحو 3 ملايين دينار كويتي.

وبالنظر إلى توزيع الإيرادات حسب النطاق الجغرافي، لا يزال السوق الكويتي يمثل أكبر أسواقنا؛ حيث استحوذ على 75% من إجمالي الإيرادات، يليه السوق المصري بنسبة 15%، بينما ساهمت كل من الأردن وعمان ولبنان بنسب 4% و3% و2% على التوالي. وتتميز قاعدة إيراداتنا بالتنوع عبر قطاعات الأعمال الرئيسية؛ حيث ساهم قطاع المقاولات والخدمات بنسبة 47% من إجمالي الإيرادات، يليه قطاع التأجير الذي استحوذ على 32%، في حين ساهم قطاع الضيافة بنسبة 19% من إجمالي الإيرادات.

وبالانتقال إلى الصفحة التاسعة عشرة، نجد أن إجمالي الربح ارتفع بنسبة 2.9% ليصل إلى 31.9 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025 مقابل 31 مليون دينار كويتي في العام السابق؛ ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة قدرها 1.9 مليون دينار كويتي في إجمالي أرباح قطاع الضيافة. أما عند تحليل إجمالي الربح حسب القطاع، فقد ساهم قطاع التأجير بنسبة 69% من إجمالي الربح، يليه قطاع الضيافة بنسبة 18%، بينما يمثل قطاع المقاولات والخدمات 13% من إجمالي الربح.

وبالانتقال إلى الصفحة العشرين، سجلت شركة العقارات المتحدة ارتفاعاً في الأرباح التشغيلية بنسبة 30.7%، حيث صعدت من 18 مليون دينار كويتي إلى 23.5 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025، وبهامش تشغيلي بلغ قرابة 23%. كما سجلت الشركة نمواً في صافي الأرباح الخاصة بالمساهمين من 5.1 مليون دينار كويتي في عام 2024 إلى 6.1 مليون دينار كويتي في عام 2025، مع تحسن في هامش صافي الربح ليصل إلى 5.9% مقابل 5.7% في العام السابق.

لننتقل الآن إلى الصفحة الحادية والعشرين؛ حيث بلغ إجمالي أصول الشركة 688 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2025، بزيادة قدرها 2.3% عن مبلغ 672 مليون دينار المسجل في نهاية 2024. وبالنظر إلى توزيع هذه الأصول جغرافياً، نجد أن الكويت تستحوذ على 38% من إجمالي الأصول، تليها مصر بنسبة 22%، بينما تمثل الأردن 16% 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%، بينما يمثل قطاعا الضيافة والمقاولات 19% و 7% على التوالي.

وأخيراً نلاحظ في الشريحة الثانية والعشرين انخفاض إجمالي الديون بمقدار 6 ملايين دينار كويتي خلال عام 2025، لتستقر عند 360 مليون دينار في نهاية العام مقابل 366 مليون دينار في نهاية 2024، والجدير بالذكر أن 92% من هذه الديون هي ديون طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام).

وقد ارتفعت حقوق المساهمين بنسبة 3.4% لتصل إلى 203 ملايين دينار كويتي بنهاية عام 2025 مقابل 196 مليون دينار في نهاية عام 2024. وبالانتقال إلى الصفحة الثالثة والعشرين التي تستعرض أهم المؤشرات المالية؛ نجد أن ربحية السهم قد ارتفعت إلى 4.58 فلساً للسنة المالية 2025 مقابل 3.91 فلساً لعام 2024. كما ارتفع العائد على متوسط حقوق المساهمين إلى 3.1% عن الفترة المنتهية مقابل 2.7% لعام 2024. في حين شهدت القيمة الدفترية للسهم انخفاضاً طفيفاً من 151 فلساً إلى 149 فلساً كما في ديسمبر 2025 نتيجة لزيادة عدد الأسهم القائمة إثر توزيعات أسهم في عام 2025. ويعادل إجمالي الأصول 3.3 ضعف حقوق الملكية، فيما انخفض صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية بشكل طفيف ليصل إلى 1.6 ضعف مقابل 1.7 ضعف في نهاية عام 2024.

لننتقل الآن إلى الصفحة الرابعة والعشرين التي تقدم موجزاً عن مبادراتنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، ففي عام 2025 أصدرت شركة العقارات المتحدة تقريرها الأول للاستدامة عن عام 2024، وذلك وفقاً للمبادرة العالمية لإعداد التقارير وبما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، ويؤكد هذا التقرير التزام الشركة الاستراتيجي بدمج مبادئ الحوكمة والمسؤولية البيئية والاجتماعية في صلب استراتيجياتنا التشغيلية والاستثمارية، وهو متاح الآن على موقعنا الإلكتروني.

والآن سأترك المجال للسيدة شذى لاستقبال أسئلة السادة المستمعين.

شذى (المجموعة المالية هيرمس)

شكراً جزيلاً لك 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.

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

حسناً، إذا لم تكن هناك أي أسئلة أخرى في الوقت الحالي، يُرجى التكرم بتوجيه أي استفسارات مستقبلية إلى البريد الإلكتروني ir@urc.com.kw، وسيسرنا الرد عليها.

شذى (المجموعة المالية هيرمس)

ممتاز، أعتقد أن العرض كان واضحاً وشاملاً، ويمكن للجميع إرسال أي طلبات عبر البريد الإلكتروني المذكور أعلاه، أليس كذلك؟

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

نعم بالطبع.

شذى (المجموعة المالية هيرمس)

حسناً، شكراً جزيلاً لكم، وأتمنى لكم يوماً طيباً. وبهذا نختم مؤتمرنا الهاتفي لليوم.

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

شكراً لكم.

سالم الخلاقي (نائب رئيس الاتصالات المؤسسية – شركة العقارات المتحدة)

شكراً لكم.