

# شركة أعيان للإجارة والاستثمار

محضر مؤتمر المحللين

الربع الثالث من عام 2025

## شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع.)

محضر مؤتمر المحللين – الربع الثالث من عام 2025

الخميس 13 نوفمبر 2025

نسخة معدلة من محضر مؤتمر المحللين الهاتفي بشأن نتائج شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع.) الذي انعقد يوم الخميس 13 نوفمبر 2025 الساعة 15:00 بتوقيت الكويت.

### السادة المشاركون من شركة أعيان للإجارة والاستثمار

- السيد/ عبدالله محمد الشطى – الرئيس التنفيذي
- السيد/ سيد أبوظاهر – مساعد الرئيس التنفيذي للمالية والتخطيط المالى
- السيد/ عبدالله خلف أبوحديده – مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار وتمويل الشركات

### إدارة المؤتمر

- السيد/ أحمد الشاذلى – المجموعة المالية هيرميس

مساء الخير جميعاً، ومرحباً بكم في المؤتمر الهاتفي (Conference call) الخاص بنتائج الربع الثالث من عام 2025 لشركة أعيان للإجارة والاستثمار. معكم أحمد الشاذلي من المجموعة المالية هيرميس، يسعدنا أن يكون معنا في هذه المكالمة الهاتفية اليوم من إدارة شركة أعيان السيد/ عبد الله محمد الشطى، الرئيس التنفيذي، والسيد/ سيد أبو طاهر، مساعد الرئيس التنفيذي للمالية والتخطيط المالى، والسيد/ عبد الله أبو حديدة، مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار وتمويل الشركات. الآن، أسلم المكالمة إلى السيد/ عبدالله أبو حديدة ليبدأ العرض التقديمى.

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

شكرا لكم.

شكرا للسيد/ أحمد.

**عبدالله أبو حديدة**  
أعيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

مساء الخير للجميع، شكراً لانضمامكم إلينا اليوم لتغطية النتائج المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للربع الثالث من عام 2025.

في عرض اليوم، سيقدم الرئيس التنفيذي السيد / عبد الله الشطى لمحة عن أحدث التطورات في الشركة وأهم النقاط المالية. بعد ذلك، سيعرض السيد / سيد أبو طاهر، مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والتخطيط المالى، تفاصيل نتائجنا المالية. وسيلي ذلك جلسة أسئلة وأجوبة.

يرجى ملاحظة أننا يمكننا التعليق فقط على الأسئلة والمعلومات التي تم الإفصاح عنها علناً. بالإضافة إلى ذلك، سيكون العرض متاحاً على موقعنا الإلكتروني. وقبل أن نبدأ، أود أن ألفت انتباهكم إلى إخلاء المسؤولية في الصفحة رقم ثلاثة. نود أن نلفت انتباهكم فيما يتعلق بالبيانات التطلعية والمعلومات السرية.

في الصفحات التالية، نقدم لكم مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية، إلى جانب نظرة عامة عن الشركة وشركات المجموعة.

والآن، أود أن أسلم العرض التقديمى لزميلي السيد/ عبد الله الشطى.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

**عبدالله الشطى**  
أعيان

يسعدنى أن أرحب بكم فى هذا المؤتمر، ويشرفنى أن أشارككم آخر التطورات وأقدم لكم ملخصاً لأبرز النتائج المالية للفترة المنتهية فى 30 سبتمبر 2025.

كما هو موضح في جدول المؤشرات المالية الرئيسية، بلغ إجمالي الإيرادات للفترة الحالية 37.9 مليون دينار كويتي، في حين بلغ صافي الربح العائد لمساهمي شركة أعيان 17.3 مليون دينار كويتي، مما أدى إلى ربحية السهم الواحد (EPS) البالغة 26.06 فلس.

فيما يلي أبرز النقاط المالية خلال الفترة الحالية هي:

- استحوذت شركة أعيان على حصة إضافية بنسبة 7.6% في شركة توازن القابضة، مما أدى إلى حصولها على السيطرة على شركة توازن من خلال عملية دمج أعمال مرحلية. ونتيجة لذلك، أصبحت شركة أعيان العقارية، التي كانت مصنفة سابقاً كشركة زميلة، شركة تابعة، حيث حصلت مجموعة أعيان على أغلبية حقوق التصويت على مستوى المجموعة.
- وبناء على ذلك، تم دمج القوائم المالية لكل من شركة توازن القابضة وشركة أعيان العقارية في القوائم المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار اعتباراً من تاريخ الاستحواذ.
- قامت شركة أعيان بتوسيع محفظتها الاستثمارية بشكل كبير في الأوراق المالية المدرجة في بورصة الكويت، بما يتماشى مع توجهها الاستراتيجي.
- للسنة الثالثة على التوالي، وزعت شركة أعيان توزيعات نقدية بقيمة 7.5 فلس للسهم الواحد عن عام 2024 على مساهميها.
- قامت شركة أعيان بتوقيع اتفاقية تسهيلات جديدة مع أحد البنوك المحلية بقيمة 25 مليون دينار كويتي. بالإضافة إلى ذلك، توصلت شركة تابعة لشركة أعيان إلى اتفاق مع الممول الحالي لها، والذي بموجبه تم تمديد فترة السداد.

هذا ملخص لأهم الأحداث التي شهدتها الشركة خلال هذه الفترة.

والآن، سيواصل السيد/ سيد أبو طاهر العرض التقديمي حول النتائج المالية والوضع المالي لشركة أعيان.

شكراً، السيد/ عبدالله.

**سيد أبو طاهر**  
أعيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، مساء الخير للجميع.

أود أن أرحب بكم جميعاً في مؤتمر المحللين حول النتائج المالية للربع الثالث من عام 2025. خلال هذه الجلسة، سنستعرض أداء شركة أعيان ومركزها المالي، يرجى ملاحظة أن البيانات المالية المجمعة متاحة على موقع شركة أعيان وكذلك على بوابة بورصة الكويت.

في لمحة عن الأداء، بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم في شركة أعيان خلال فترة التسعة أشهر الحالية مبلغ 17.3 مليون دينار كويتي، مقارنةً بـ 9.5 مليون دينار كويتي للفترة نفسها من العام

الماضي، محققاً ربحية سهم قدرها 26.06 فلساً. وفي الربع الثالث من عام 2025، بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم 1.5 مليون دينار كويتي.

ترجع الزيادة في صافي الربح خلال هذه الفترة بشكل أساسي إلى المكاسب الإجمالية الناتجة عن اندماج شركتي توازن وأعيان العقارية، بالإضافة إلى التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVPL).

في تحليل الدخل الإجمالي للقطاعات، بلغت مساهمة قطاع الاستثمار 70٪ خلال الفترة الحالية.

في الصفحة التالية، ستجد عرضاً تفصيلياً لبيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

في لمحة عن الوضع المالي، ارتفعت القيمة الدفترية للسهم الواحد لشركة أعيان بمقدار 23 فلساً منذ نهاية سبتمبر 2024، لتصل إلى 176 فلساً للسهم. ويعكس هذا معدل نمو بنسبة 15٪.

في الصفحة التالية، ستجدون عرضاً مفصلاً لبيان المركز المالي المجمع. وفي الصفحة التالية نعرض لكم حركة حقوق الملكية بالكامل من 31 ديسمبر 2023 حتى 30 سبتمبر 2025.

بالإشارة إلى بيان التدفقات النقدية المجمعة، فإن أبرز التحركات التي تمت خلال الفترة هي:

- حدثت زيادة في صافي النقد من الأنشطة التشغيلية خلال الفترة الحالية.
- صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار تمثل بشكل رئيسي شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVPL)، والاستثمار في شركة زميلة، والاستحواذ على شركة تابعة صافي النقد المكتسب خلال الفترة، وشراء عقارات استثمارية.
- تشمل التدفقات النقدية من أنشطة التمويل على التمويل المحصل صافي من مدفوعات تكاليف التمويل وسداد أصل الدين، كما تم خصم توزيعات الأرباح النقدية لمساهمي شركة أعيان والحصص غير المسيطرة ضمن أنشطة التمويل.

الصفحة التالية تعرض أبرز نسبنا المالية. وتعرض الصفحة التي تليها الاتجاه في الأرقام الرئيسية المختلفة، في نهاية كل ربع سنة.

مع هذه النقاط الرئيسية، نفتح الآن المجال لجلسة أسئلة وأجوبة.

شكراً لكم.

شكراً لكم أيها السادة على العرض التقديمي. سنفتح الآن المجال للأسئلة. إذا كنت ترغب في طرح سؤال، يمكنك إرساله عبر مربع الدردشة، وسنقرأه بصوت عال. سننتظر دقيقة واحدة لإعطاء الجميع فرصة لإرسال أسئلتهم.

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

لدينا سؤال واحد. هل تخطط الشركة للاندماج أو الاستحواذ على المزيد من الشركات؟

في الوقت الحالي، نحن شركة استثمارية. نحن نراقب جميع الاستثمارات والفرص المحتملة في السوق. ومع ذلك، لا يوجد شيء آخر غير ما أعلنه في السوق. لكن في كل مرة تسنح لنا فرص استثمارية، ندرسها في مراحل مختلفة من الدراسة، لكن لا يوجد شيء، في رأيي، يمكن الإعلان عنه في هذه المرحلة.

**عبدالله الشطى**  
أعيان

حسناً، شكراً لك. لدينا سؤال آخر، من أي قطاع من قطاعات الإيرادات نتوقع نمواً في السنوات القادمة؟

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

أعتقد من جميع القطاعات. لدينا ثلاث قطاعات. هدفنا هو النمو في كل قطاع. على سبيل المثال، في قطاع التأجير، نسعى إلى تحسين الأداء مقارنةً بهذا العام في المستقبل، خاصةً في جانب بيع المستعمل، لذا فإن هذا أمر سنسعى إلى تحسينه. على صعيد الاستثمار، استثمرنا هذا العام في سوق الأسهم، كما لاحظتم، كما استحوذنا على حصة في شركة توازن. لذا، فإننا نعمل على تطوير جميع هذه الاستثمارات. هذا هو النمو الرئيسي في قطاع الاستثمار. أود أن أقول إن هذا هو النمو الرئيسي الذي سنسعى إليه.

**عبدالله الشطى**  
أعيان

بالطبع، ستلاحظون أيضاً نمواً في قطاع العقارات، حيث تم تجميع البيانات المالية لشركة أعيان العقارية وشركة توازن القابضة. لذا، نأمل أن تشهدوا نمواً في المستقبل في قطاع العقارات من خلال هذا التجميع.

هل يمكنك أن توضح أكثر بشأن الاستثمار الأخير في التطبيق؟

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

نعم، إحدى شركاتنا التابعة، التي نمتلكها بنسبة 100٪، استحوذت على نسبة أقل من 50٪ في تطبيق داوى وأصبحت الآن شركة زميلة لنا. لقد حددناها بالفعل كشركة زميلة، لذا فهي مشروع واعد. نعتقد أنه مع الخدمات التي يوفرها هذا التطبيق والميزات الجديدة التي سيتم إضافتها إليه، هناك فرصة جيدة وقطاع سوقى جيد سنتمكن من الاستحواذ عليه. بالطبع، هذا استثمار طويل الأجل، وهو استثمار في رأس المال الاستثمارى، لذا فإن الأرقام والتأثير الإيجابى الذى نتوقعه سيكون على المدى الطويل، وليس على المدى القصير.

**عبدالله الشطى**  
أعيان

ما هى التوقعات بشأن شركة أعيان العقارية ومبارد؟

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

نعتقد نحن بخصوص شركة أعيان العقارية أنه مع المشاريع المتاحة في السوق، خاصة تلك التي تأتي من القطاع الحكومي، والفرص المتاحة من القطاع الحكومي، وكذلك حزم المطورين العقاريين الجدد، سنبحث عن فرصة جيدة للاستثمار وتنمية أعمال أعيان العقارية. لذلك، أعيان العقارية، بالطبع تأمل في الاستفادة من جميع تلك الفرص الحكومية.

**عبدالله الشطى**  
أعيان

أعتقد أن شركة مبارد أكثر استقراراً من حيث النمو. النمو مشابه لنمو العام الماضي. نريد الحفاظ على مستوى معين من الربحية والحفاظ على مستوى معين من الأرباح. بالطبع، مبارد لديها مستوى رافعة مالية منخفض جداً، لذلك إذا اعتقدنا أن هناك فرصة لتوسيع محفظة استثمارات مبارد في قطاعات معينة، فسوف نسعى إلى القيام بذلك، خاصة أن مبارد لديها القدرات والإمكانات من حيث الرافعة المالية والتدفق النقدي للاستثمار. لذا، فهي شركة مستقرة. وتظهر ذلك الأرقام التاريخية للشركة والأرقام التاريخية للأرباح الموزعة في الشركة، ونعتقد أننا سنحافظ على هذا المستوى مع أمل الاستفادة منه إذا كانت هناك فرص للاستثمار في استثمارات جديدة وقطاعات جديدة.

شكراً لكم.

**أحمد الشاذلي**  
هيرميس

مرة أخرى، سنتوقف قليلاً للتأكد من عدم وجود أسئلة أخرى من الحضور.

أود أن أشكر الجميع على حضورهم، وأشكر مرة أخرى فريق الإدارة على الوقت الذي أمضوه معنا اليوم. شكراً لكم جميعاً.

أود أن أشكركم على تنظيم هذه المكالمات الهاتفية

**عبدالله الشطى**  
أعيان

شكراً لكم جميعاً.