



مؤتمر المحللين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الخميس 06 نوفمبر – 2023

الساعة 1 30 مساءً بتوقيت الكويت

2023

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أوراڊ العنزي

مدير- علاقات المستثمرين

مي عطية:

صباح الخير جميعاً. أنا مي عطية من المجموعة المالية هيرميس. يسعدنا جداً أن نستضيف اليوم مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت للربع الثالث من عام 2023، بداية أود أن أقدم لكم المتحدثين في هذا المؤتمر:

السيد طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر سمير خلف
نائب رئيس – الإدارة المالية

السيدة أورد العنزي
مدير علاقات المستثمرين

سأقوم بتسليم البث إلى الإدارة الآن لبدء العرض التقديمي.

أورد العنزي:

أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت، لعرض التطورات الرئيسية ومناقشة أداء الشركة خلال الربع الثالث من عام 2023.

قبل أن نبدأ، أود أن ألفت عنايتكم إلى صفحة "إخلاء المسؤولية" ضمن عرضنا التقديمي اليوم، الذي قد يحتوي على معلومات تطلعية قائمة على توقعات الشركة وتقديراتها، وتخضع هذه التوقعات والتقديرات والتنبؤات الواردة هنا لمخاطر وشكوك معينة قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية. لذا، أود أن أحييكم إلى صفحة "إخلاء المسؤولية" الكاملة في الصفحة رقم 2.

سنبدأ بالتطورات والاحداث الرئيسية التي حدثت خلال الأشهر التسعة من عام 2023، ثم نتبعها بنظرة عامة على الأداء المالي، متبوعة بتحديث عن أعمال الشركة، ومن ثم، وفي نهاية الجلسة، نفتح باب الأسئلة والأجوبة.

ستلاحظون في الصفحة رقم 6 أن الشركة قد حققت نتائج مالية مبهرة للربع الثالث ومنذ بداية العام وحتى الان. لقد تمكنا من تجاوز ظروف السوق الصعبة وتحقيق نمواً متسارعاً في دخلنا التشغيلي مقارنة بالفترة السابقة. ويعزى ذلك إلى عدة عوامل سأناقشها عندما أستعرض الأرقام في الصفحة التالية.

إضافة الى الأداء المالي القوي، يسرنا أن نعلن عن الانتهاء من تطوير أحد مشاريعنا المحلية وافتتاحه، وهو فندق الرقعي تاور، حيث تم افتتاحه في سبتمبر من العام الحالي، وحقق أداء جيدا منذ ذلك الحين، ونعمل حاليا على تطوير الجزء التجاري المحاذي للفندق.

الحدث الرئيسي الاخر الذي أود أن أسلط عليه الضوء هو توقيع الشركة مذكرة تفاهم مؤخرا مع شركة سنام العقارية، لاطلاق منتجات عقارية متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية. ويهدف التعاون مع سنام الى تقديم حلول مبتكرة ومستدامة في المجال العقاري، من خلال محفظة متنوعة تسمح بتوزيع أرباح دورية على المساهمين.

أيضا، دخلت الشركة في مشروع مشترك، يركز على الاستثمارات العقارية الاستراتيجية في الولايات المتحدة وأوروبا. وتبلغ حصة الشركة 33%، أي ما يعادل 16.7 مليون دولار امريكي. ويتمشى هذا المشروع المشترك مع نهجنا في انتهاز الفرص الاستثمارية، حيث تركز الشركة على الأسواق ذات النمو المرتفع والتي تقدم مجموعة متنوعة من الأصول التي يمكن ان تولد عوائد مجزية محفوفة المخاطر.

وننتقل الان للأداء المالي

سجلت عقارات الكويت إيرادات تأجيرية بقيمة 6.5 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من العام، بنسبة زيادة 4.1% مقارنة بالربع الثالث من العام 2022. وبلغت الإيرادات التأجيرية منذ بداية العام 21.2 مليون دينار كويتي، بنسبة زيادة 5.5% على أساس سنوي. ويعكس هذا النمو الذي نشهده التقدم المستمر الذي تحققه عقاراتنا في الكويت ودبي، وتحديدًا مشروع دوموس (1) و(2).

بلغ صافي الإيرادات التأجيرية في الربع الثالث 4.9 مليون دينار كويتي، بنسبة زيادة 3.1%. وبلغ هامش صافي الدخل 76%. أما بالنسبة لنتائجنا منذ بداية العام، بلغ صافي الإيرادات التأجيرية 16.1 مليون دينار كويتي، بزيادة نسبتها 3.3% على أساس سنوي، وبلغ هامش صافي الدخل نسبة 76%.

وأخيرا، بلغ صافي الأرباح للربع الثالث 2.3 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 147.9% مقارنة بالعام الماضي. وبلغ صافي الربح منذ بداية العام 9.9 مليون دينار كويتي، بنسبة زيادة 76%، مما يرفع هامش صافي الربح الى 47%. ويعود نمو صافي ارباحنا بشكل أساسي الى بيع وحداتنا في مشروع Th8 السكني.

باختصار، جاءت هذه النتائج مدفوعة بمحركين رئيسيين: الأول هو الأداء التشغيلي المعزز لمحفظتنا المدرة للدخل، والتي تشمل مشروع دوموس (1) و(2)، والثاني هو مبيعات وحداتنا في مشروع Th8 السكني. نحن نشهد فترة نمو ونأمل ان نستمر في هذا الزخم حتى نهاية العام، حيث ننتهي من تطوير مشاريعنا والتي ستساهم في نمو الإيرادات التأجيرية.

نتقل الان الى الصفحة التالية، الميزانية العمومية. بلغ اجمالي الديون في نهاية الربع الثالث 199.1 مليون دينار كويتي. في حين بلغ اجمالي الأصول 379.2 مليون دينار كويتي للفترة، بارتفاع نسبته 7% وبلغت حقوق المساهمين 138.7 مليون دينار كويتي، بزيادة نسبتها 9.6% عن العام الماضي.

وبلغ العائد على الأصول نسبة 2.6% للفترة مقارنة بـ 1.6% في العام الماضي، كما بلغ العائد على حقوق الملكية لفترة 7.1% مقارنة بـ 4.5% لذات الفترة.

كانت هذه لمحة عن الأداء المالي لشركة عقارات الكويت، وسنقوم الان بعرض تطورات الاعمال والمشاريع.

شهد سوق الكويت ربعا اخر من الأداء الصحي والثابت، حيث حافظت عقاراتنا على معدلات اشغال عالية وحقت إيرادات تأجيرية مستقرة.

بالنسبة لمشاريع الشركة قيد التطوير محليا، لدينا فندق أرابيلا المقرر افتتاحه نهاية هذا العام، والذي سيعمل تحت العلامة التجارية "فينيت" "Vignette"، كجزء من اتفاقية الشراكة مع IHG. وكما ذكرنا سابقا فإننا نعمل أيضا على تطوير الجانب التجاري المحاذي لفندق الرقي تاور، ومن المقرر الانتهاء منه بحلول الربع الثاني من عام 2024.

لدينا أيضا مشروع سكن العمال في صبحان بنظام BOT، وهو لا يزال في مرحلة التصميم والترخيص.

وننتقل الان الى محفظتنا العقارية في الامارات العربية.

واصل سوق العقارات في دبي نموه المذهل في الربع الثالث من العام، مما انعكس إيجابيا على محفظتنا الحالية. تم تأجير مشروع ديموس (1) و(2) بالكامل، مما ساهم نحو المزيد من النمو في إيراداتنا التأجيرية. اما بالنسبة لمشاريعنا قيد التطوير في دبي، تستمر اعمال تطوير مشروع ديموس (3) و(4) وفق المخطط وعلى المسار الصحيح، حيث سيتم الانتهاء منهما في الربع الأول من 2024.

وأخيرا لدينا مشروع Th8 السكني، حيث ساهمت مبيعات الوحدات السكنية خلال 2023 في تعزيز صافي أرباح الشركة بشكل كبير نظرا للأداء الإيجابي لسوق العقار في دبي.

فيما يتعلق بمحفظتنا واستثمارتنا في الولايات المتحدة، سنقوم باطلاعكم على ثلاث عقارات رئيسية في ميامي، ونيويورك، إضافة الى استثمارتنا في المنازل المنفصلة (Single Family Rental-SFR).

أتاح استثمارنا في Beacon Ridge Capital Management فرصة الانفتاح على سوق (SFR) في الولايات المتحدة، والذي أظهر أداء قويا على أساس ربع سنوي، ولدينا نظرة إيجابية حول الافاق المستقبلية لهذا الاستثمار.

انتقالا الى فندق يوتل ميامي، حيث مضى على افتتاحه عاما كاملا في يونيو الماضي، ونحن سعداء بالتقدم الذي أحرزه الفندق حتى الان، ونتطلع الى تحقيق الاستقرار بحلول نهاية عامه الثاني.

وتحسن أداء فندق يوتل نيويورك من حيث مستويات الاشغال ومعدل ADR مقارنة بالعام الماضي. اما بالنسبة لمشاريعنا قيد التطوير في الولايات المتحدة، لدينا مشروع 501 First Residence في ميامي، حيث تسير اعمال البناء كما هو مخطط لها، ونتوقع الانتهاء منها في الربع الأخير من عام 2025.

بهذا نختم حديثنا عن تطورات أعمال خلال الربع الثالث. من الواضح أن لدينا العديد من المشاريع قيد التطوير والتي ستبدأ في تعزيز الإيرادات التأجيرية والربحية في السنوات القادمة. لذا، نتطلع الى اطلاق هذه المشاريع وتنمية محفظتنا محليًا ودوليًا.

نود أن ننتهز هذه الفرصة لشكركم جميعًا على حضور هذه الجلسة وسنتفتح الاتصال لأي أسئلة قد تكون لديكم. سنتوقف للحظة، ونطرح جميع الأسئلة.

أوراد العنزي: جاءنا سؤال يقول ما الذي ساهم في مكاسب البيع خلال هذا الربع؟ وهل ما زالت من التخارج من عقارات الامارات؟

نعم، كما ذكرت خلال المؤتمر، الامر يتعلق بوحدات مشروع Th8 السكني، والتي كانت عنصرا رئيسا في مكاسب بيع العقارات الاستثمارية والتي بلغت حوالي 10 مليون دينار كويتي.

أوراد العنزي: لدينا سؤال يتعلق بمشروع Th8 أيضا. لاحظنا ان شركة عقارات الكويت حققت 10 مليون دينار كويتي مكاسب بيع عقارات استثمارية بشكل رئيسي في دولة الامارات العربية، هل يمكنك ذكر الهدف من ذلك؟ وهل سيستمر هذا النهج خلال الفترات المالية القادمة؟

طلال البحر: لدينا عقارات أخرى في الامارات العربية نخطط لبيعها، وهي جزء من المحفظة التي نبيعها بسبب انتعاش سوق العقارات هناك. لدينا عشر وحدات بنتهاوس في الأدوار العليا لفندق فيرمونت النخلة. ونأمل، إذا ما قمنا ببيع هذه الوحدات، أن نرى الأرباح في الربع الأول. كما نقوم بتقييم أصولنا الأخرى بسبب ارتفاع قيمة العقارات، وقد نبيعها، لأنها نعمل على تطوير فرص جديدة في دولة الامارات. أعتقد أن 15% من 10 مليون دينار كانت من بيع العقارات في الكويت.

أوراد العنزي: لدينا سؤال آخر. ماهي المساهمة المحتملة من مشروع ميامي على أساس سنوي، وماهي الملكية الحالية في المشروع؟

طلال البحر: لدينا مشروعين في ميامي. نملك في الأول حصة 51%، وقمنا بحجز بيع الوحدات السكنية. والان لدينا عملية تشغيل الفندق. من المتوقع ان تساهم العام المقبل. اعتقد لدينا ما يقارب 2 مليون دولار مساهمة من المشروع الأول. المشروع الثاني قيد التطوير وقد تم بيع 90% منه، واحتفظنا بطابق واحد فقط. لذلك قمنا ببيع 100% مما قمنا بطرحه. نحن نمتلك 26% من هذا المشروع، وسنقوم بحجز بعض الأرباح كنسبة مئوية من الإنجاز العام المقبل. لاشئ لهذا العام، ونحن نستكشف فرص أخرى هناك.

أوراد العنزي: وصلنا سؤال حول اجمالي النفقات الرأسمالية المتبقية للمشاريع قيد التطوير.

طلال البحر: لدينا 7 ملايين دينار كويتي التزام لمشروع دوموس (3) و(4). و4 ملايين دينار كويتي أخرى لمشروع دوموس (5). في الكويت لدينا ما يقرب من 2 مليون دينار كويتي على المشاريع المتبقية قيد التطوير. ولدينا مشروع سكن العمالة بنظام BOT، حوالي 7 ملايين دينار كويتي موزعة على عامين. هذا لا يشمل المشاريع الأخرى قيد الاستكشاف.

أوراد العنزي: وصلنا سؤال حول مستوى الدين. هل أنت مرتاح لمستوى الدين الحالي؟ وهل خطة بيع العقارات هي جزء من تقليل الديون او مواصلة الاستثمار في عقارات جديدة؟

طلال البحر: مرتاحون لمستوى الديون. من التدفق النقدي، واذا نظرت الى مستوى الدين، لم يتغير كثيرا عن العام الماضي، مقارنة بالمشاريع التي قمنا بها. ونعمل على تخفيض مستوى الديون الخارجية لانها أعلى قليلا من الكويت. وبالنظر الى النسب، سعداء بهذا المستوى، ونشهد تحسنا في النسب مع الانتهاء من المشاريع وانتقال التقييم من مشاريع قيد التطوير الى أصول مدرة للدخل. ستري أن المستويات ستخفض.

أوراد العنزي: كان هذا السؤال الأخير في مؤتمر اليوم. وأود أن أشكركم جميعا على حضوركم الجلسة. ونشير الى أن العرض التقديمي الذي تم تناوله اليوم سيكون متاحا على الموقع الالكتروني لبورصة الكويت وموقع الشركة. شكرا لكم.

طلال البحر: شكرا