



AQARAT
عقارات



شركة عقارات الكويت

مؤتمر المحللين والمستثمرين

الأربعاء ٢١ اغسطس - ٢٠٢٤

الساعة 1:30 مساءً بتوقيت الكويت

2024

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أوراڊ العنزي

مدير - علاقات المستثمرين

شركة عقارات الكويت
مؤتمر المحللين والمستثمرين
الربع الثاني 2024

مي عطيه: مساء الخير. أنا مي عطيه من المجموعة المالية-هيرميس. يسعدنا جدًا أن نستضيف اليوم مؤتمر المحللين والمستثمرين لتحليل نتائج الربع الثاني من عام 2024 لشركة عقارات الكويت. اسمحوا لي أن أقدم المتحدثين في مؤتمر اليوم:

السيد طلال جاسم البحر - نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر سمير خلف - نائب رئيس - الإدارة المالية

السيدة أوراڤ العنزي - مدير علاقات المستثمرين

أوراڤ العنزي: أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت للربع الثاني من عام 2024. سنستعرض وناقش التطورات الرئيسية للشركة، والأداء المالي خلال الفترة. 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.

ابتداءً من الصفحة الرابعة، سنستعرض أهم الأحداث والنسب الرئيسية منذ بداية العام وحتى الآن، وفخورون بعرض نتائجنا المالية الإيجابية للفترة. كما ترون على الجانب الأيسر، تواصل عقارات الكويت الزخم القوي من السنوات السابقة، وشهد العديد من مشاريعنا الدخول حيز التنفيذ هذا العام وحققنا تقدمًا كبيرًا في المشاريع المتبقية قيد التطوير. سجلت عقارات الكويت نموًا مزدوجًا في صافي الربح للربع الثاني ونتائج العام حتى الآن والتي تعكس استراتيجيات النمو الناجحة الموضوعية. في الربع الثاني، شهدنا العديد من الأحداث الرئيسية التي ساهمت في النتائج الإيجابية للفترة، أولها إعادة افتتاح مجمع أرابيلا الذي يتكون من 3 مكونات رئيسية، الجزء التجاري الذي يضم المقاهي والمطاعم، والثاني هو نادي بريفييس الصحي والثالث هو فندق شاطئ أرابيلا. ومن أبرز الأحداث الرئيسية هذا الربع الشراكة مع شركة ايڤا للفنادق

والمنتجعات، حيث وقعنا عقدًا تقوم ايضاً للفنادق والمنتجعات بموجبه بتصميم وتطوير وتسويق مشروع تلال الطي في إمارة الشارقة. ويمتد المشروع على مساحة تقارب 553 ألف متر مربع من الأراضي المملوكة لشركة عقارات، ومن المتوقع إطلاقه في الربع الرابع من العام الجاري. يهدف المشروع الى إنشاء مجتمع سكني راقى بمعايير جديدة للحياة المستدامة في المنطقة. وسنعلن عن مكونات وتفصيل المشروع بمجرد الانتهاء من المفاهيم والاتفاق على التصاميم النهائية.

انتقالاً الى بياناتنا المالية للنصف الأول من عام 2024، نمت الإيرادات التأجيريه من 14.8 مليون دينار كويتي إلى 15.9 مليون دينار كويتي، مسجلاً نموًا بنسبة 7.7٪. انخفض صافي دخلنا من الإيجار قليلاً من 11.2 مليون دينار كويتي إلى 11 مليون دينار كويتي، وذلك بسبب مصاريف غير متكررة حدثت في الربع الأول من هذا العام، ولكن إذا نظرنا إلى صافي دخلنا من الإيجار للربع، فقد زاد بنسبة 5.8٪. على الرغم من حقيقة أن أسعار الفائدة لم تنخفض كما كان متوقعًا على نطاق واسع، وزادت تكاليف التمويل لدينا بنسبة 27٪ مقارنة بالعام الماضي، إلا أننا ما زلنا قادرين على تسجيل نمو في صافي الربح بنسبة 30.3٪ للنصف الأول من عام 2024، حيث بلغ 9.9 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 7.6 مليون دينار كويتي في العام الماضي. ونما صافي ربحنا للربع الثاني بنسبة 66.5٪ مقارنة بالربع الثاني من عام 2023.

باختصار، كان المحرك الرئيسي لنمو الإيرادات التأجيريه هو مشروع "دوموس 3"، ولنمو صافي أرباحنا، استكمال بعض المشاريع التي كانت قيد التطوير في دبي.

ننتقل الآن إلى الشريحة التالية، وهي ميزانيتنا العمومية

بلغ إجمالي الدين في نهاية الربع الأول من عام 2024 نحو 215.7 مليون دينار كويتي، مقابل 189.3 مليون دينار كويتي في العام الماضي. نشعر بالراحة لمستوى الدين حاليًا بالنظر إلى الصناعة التي نعمل فيها وحجم الأنشطة العقارية التي قامت بها شركة عقارات على مدى السنوات العديدة الماضية.

بلغ إجمالي الدين في نهاية الربع الثاني من عام 2024 نحو 216 مليون دينار كويتي مقابل 197.9 مليون دينار كويتي في العام الماضي. نشعر بالراحة لمستوى الدين حاليًا بالنظر إلى الصناعة التي نعمل فيها وحجم الأنشطة العقارية التي قامت بها شركة عقارات على مدى السنوات العديدة الماضية

وعندما ننظر إلى نمو قاعدة أصولنا مقابل الزيادات في مستوى الدين، سنجد أن أصولنا تنمو بمعدل أعلى بكثير من ديوننا. لقد كان تركيزنا على توسيع مشاريعنا واستثماراتها مع إبقاء ديوننا تحت السيطرة.

وبناء على ما سبق، نمت قاعدة أصولنا الإجمالية بنسبة 13.5% عن العام الماضي لتصل إلى 418.1 مليون دينار كويتي للفترة، وبلغت نسبة الديون إلى الأصول 51.7%. وبلغت حقوق المساهمين 156.7 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 20.6% عن العام الماضي.

كانت هذه لحظة سريعة عن أداء شركة عقارات الكويت المالي، وفيما يلي نستعرض تحديثات الأعمال والمشاريع قيد التطوير.

أظهر سوق الكويت ربعًا آخرًا من الأداء القوي والمتسق، حيث حافظت عقاراتنا على معدلات إشغال عالية وحققت إيرادات تأجيرية مستقرة.

أما بالنسبة لتحديثات الأعمال هنا، وكما ذكرنا في الصفحة الرئيسية السابقة، فقد أعيد افتتاح مجمع أرابيلا رسميًا. ويحقق الفندق معدلات إشغال قوية ويكتسب زخمًا ثابتًا كفندق جديد في السوق. بالإضافة إلى ذلك، يشهد نادي بريفيس الصحي جاذبية واعدة حتى الآن. وواصل فندق الرقي تاور أداءه الجيد هذا الربع، وبالنسبة للجانب التجاري منه، فقد تم الانتهاء من البناء وبصدد الانتهاء من التصاريح اللازمة والبدء في التأجير.

لدينا أيضًا مشروع سكن العمال في صبحان بنظام (البناء-التشغيل-والتحويل)، وقد بدأ البناء ونتوقع الانتهاء منه في الربع الثاني من عام 2025.

انتقالًا إلى محفظتنا العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تم تأجير مشروع "دوموس 1، 2، و3" وتشغيله بالكامل، مما يؤدي إلى مزيد من النمو في إيراداتنا التأجيرية. كما تم الانتهاء من مشروع "دوموس 4" في هذا الربع، وسيساهم في تعزيز إيراداتنا التأجيرية خلال النصف الثاني من العام. كما تتقدم أعمال البناء في "دوموس 5" كما هو مخطط لها.

لدينا أيضا مشروع تلال الطي في الشارقة والذي لا يزال في مرحلة التصميم، وسنتحدث عن المشروع بتفصيل أكثر بمجرد الانتهاء منه. تلال الطي بالتأكيد فرصة استثمارية كبرى لنا في سوق عقارية نابضة بالحياة وجذابة.

فيما يتعلق بمحفظتنا واستثمارنا الحالية في الولايات المتحدة، واصل فندق يوتل نيويورك إظهار تحسنات إيجابية في أدائه محققاً معدلات إشغال ومتوسط سعر يومي مرتفع مقارنة بالعام الماضي. أظهر فندق "يوتل ميامي" تقدماً مثيراً للإعجاب نحو الاستقرار. وشهد الفندق زيادة مطردة في معدلات الإشغال طوال عام 2023، ونهدف إلى تحقيق الاستقرار الكامل بحلول يونيو من هذا العام. وفاق أداء استثمارنا في صندوق Beacon Ridge - SFR التوقعات.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير في الولايات المتحدة، فلدينا مشروع "501 First Residences" في ميامي. بدأ البناء في أبريل من العام الماضي، واعتباراً من يونيو 2024، وصل الهيكل الخرساني إلى الطابق 41، لذا نحن سعداء بالتقدم المحرز حتى الآن ونتوقع الانتهاء في الربع الأخير من عام 2025.

بهذا نختم تحديثاتنا الفصلية. نحن فخورون بالنتائج والإنجازات التي حققناها حتى الآن، ونتطلع إلى الحفاظ على هذا الزخم الإيجابي للفترة المتبقية من العام.

نود أن ننتهز هذه الفرصة لنشكركم جميعاً على حضوركم هذه الجلسة وسنفتح الباب لأية أسئلة قد تكون لديكم.

بهذا نختم مؤتمر اليوم. شكراً لكم جميعاً على الحضور.