

شركة عقارات الكويت مؤتمر المحللين والمستثمرين نتائج العام المالي ٢٠٢٤



الأثنين 07
أبريل - 2025
الساعة 1:30
(مساءً بتوقيت الكويت)

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أوراڊ العنزي

نائب الرئيس- علاقات المستثمرين

شركة عقارات الكويت مؤتمر المحللين والمستثمرين نتائج العام المالي 2024

المحاور: مساء الخير، جميعاً. شكراً لانضمامكم إلى مؤتمر نتائج شركة عقارات الكويت للسنة المالية 2024. يسعدنا وجود السيد طلال جاسم البحر، نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب رئيس الشؤون المالية، والسيدة أوراد العنزي، نائب رئيس علاقات المستثمرين معنا اليوم.

أوراد: مساء الخير، وأهلاً بكم في مؤتمر أرباحنا لعام 2024. سنبدأ بأبرز النقاط، ثم ننتقل إلى الأداء المالي وتحديثات الأعمال، وسنرد على أي أسئلة في نهاية المؤتمر.

قبل أن نبدأ، أود أن أشير إلى أن هذه العرض يتضمن تصريحات تطلعية تخضع لمخاطر وشكوك. قد تختلف النتائج الفعلية بشكل كبير عن تلك المذكورة. لذا، أود أن أحيلكم إلى صفحة "إخلاء المسؤولية".

كان عام 2024 عاماً مهماً لعقارات الكويت، حيث شهدنا أداءً مالياً قوياً ونموً مستمراً في الأسواق الرئيسية. نفخر بالزخم الإيجابي المستمر الذي بنته عقارات الكويت في السنوات الأخيرة. حققت الشركة تقدماً كبيراً في إكمال مشاريعها محلياً ودولياً، مع توسع مطرد في قاعدة أصولها عاماً بعد عام. اليوم، بلغت إجمالي أصولنا 1.5 مليار دولار، وهي علامة تعكس حجم وجودة محفظتنا. نتوقع أن ينمو هذا الرقم أكثر في السنوات المقبلة، مدفوعاً بحجم ونطاق المشاريع الجارية. وأوصى مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحة بنسبة 6%، تعكس الأداء القوي الذي تحقق.

كما شهد عام 2024 تحولاً ملحوظاً في قاعدة مستثمرينا، مع زيادة كبيرة في اهتمام المستثمرين المؤسسيين المحليين والدوليين. وهذا لا يعزز فقط استراتيجية الاستثمار لعقارات الكويت، بل يقوي أيضاً قاعدة رأس مالنا، ويعزز المصداقية في الأسواق الدولية، ويتوافق أكبر مع معايير الأداء والحوكمة طويلة الأجل.

من بين أبرز تطوراتنا، وبعد النجاح الكبير لـ "دوموس" في توفير حلول سكنية في دبي، أعلننا عن شراكة استراتيجية للاستثمار بمبلغ 100 مليون درهم في صندوق دوموس العقاري.

كانت دوموس حجر الزاوية في استراتيجية النمو لدينا، وسيسمح هذا الاستثمار بتوسيع المنصة أكثر والدخول إلى أسواق جديدة، مما يعزز موقعنا في مجال السكن المتكامل للعاملين.

مشروع الطي هيليز في الشارقة، الذي كشفنا عنه لأول مرة خلال عام 2024 باعتباره أكبر مشروع سكني لدينا، تم إطلاقه رسمياً في يناير 2025. وكانت الاستجابة استثنائية، حيث تم بيع المرحلة الأولى في غضون ساعات. يعكس هذا المشروع قدرتنا على طرح مشاريع كبيرة الحجم في السوق ويعزز موقعنا القوي في الإمارات.

سنغطي المزيد من التفاصيل عن التلال في الربع الأول من عام 2025.

بالانتقال إلى أدائنا المالي لعام 2024، ارتفعت الإيرادات التأجيرية بنسبة 16.7% على أساس سنوي إلى 33.4 مليون دينار كويتي، مدعومًا بالطلب القوي ومستويات الإشغال المرتفعة في كل من الكويت والإمارات. بلغ صافي دخل الإيجار 23.6 مليون دينار كويتي، مما يعكس زيادة بنسبة 9.4% مقارنة بالعام الماضي. نما صافي الربح بنسبة 18.9% إلى 13.4 مليون دينار كويتي، مدفوعًا بشكل رئيسي بمكاسب إعادة تقييم عقارات الاستثمار بعد إعادة تصنيف أرض التلال في الشارقة. حافظنا على مستويات ربحية صحية، مع هامش ربح إجمالي بلغ 71% وهامش ربح صافي بلغ 40%، مما يؤكد كفاءتنا التشغيلية القوية وإدارة التكاليف المنضبطة.

ونما إجمالي أصولنا بنسبة 17% على أساس سنوي إلى 460.9 مليون دينار كويتي، بينما بلغ إجمالي الديون 228.5 مليون دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تحسنت نسبة الدين إلى الأصول إلى 49.6%، منخفضة من 51.5% في عام 2023، مما يعكس حقيقة أن قاعدة أصولنا تتوسع بوتيرة أسرع من مستويات ديوننا. كما شهدت حقوق المساهمين نموًا قويًا، حيث ارتفعت بنسبة 22.6% على أساس سنوي إلى 179.1 مليون دينار كويتي. ظلت مقاييس العائد لدينا صحية، مع عائد على الأصول بنسبة 2.9% وعائد على حقوق المساهمين بنسبة 7.5%. تسلط هذه النتائج الضوء على قدرتنا على تحقيق عوائد قوية مع الحفاظ على القوة المالية والانضباط.

هذه الشريحة هي لمحة مالية عن أداء عقارات الكويت، وسننتقل الآن إلى تحديثات الأعمال والمشاريع قيد التطوير.

نبدأ بالكويت، حيث كان نمو دخل الإيجار لعام 2024 مدفوعًا بإعادة إطلاق مجمع أرابيلا وإدراج فندق الرقيعي. أدت جميع عقاراتنا أداءً جيدًا وحافظت على مستويات إشغال مرتفعة.

بدأنا تأجير الجزء التجاري من مجمع الرقيعي بالفعل، ومن المقرر افتتاحه في المستقبل القريب.

مشروع سكن العمال في صبحان، العمل جارٍ فيه ويتقدم وفقًا للجدول الزمني، مع توقع الانتهاء بحلول بداية عام 2026.

بالانتقال إلى محفظتنا العقارية في الإمارات، دوموس 1 إلى 4 تعمل بكامل طاقتها، مما يدفع النمو في دخل الإيجار. دوموس 5 تتقدم وفقًا للجدول الزمني، مع توقع الانتهاء من البناء بحلول نهاية الربع الرابع من عام 2025.

ذكرت سابقًا بإيجاز مشروع الطي هيلز في الشارقة، وهو أكبر مشروع لدينا حاليًا. يسعدني أن أشارك أنه تم إطلاق المشروع رسميًا في يناير 2025، وكانت الاستجابة استثنائية — حيث تم بيع المرحلة الأولى في غضون ساعات، وقمنا بتوقيع صفقات بيع بقيمة 2.1 مليار درهم خلال الأسبوع الأول. من المقرر تسليم المرحلة الأولى في الربع الأول من عام 2028، مما يمثل معلمًا رئيسيًا في استراتيجية التطوير الإقليمي لدينا.

الآن، تحديث سريع عن محفظتنا في الولايات المتحدة، وخاصة المشاريع قيد التطوير. في ميامي، يستمر مشروع 501 فيرست ريزيدنس في التقدم بشكل جيد. بدأ البناء في أبريل 2023، وحتى ديسمبر 2024، اكتمل المشروع بنسبة 83%. نحن سعداء جدًا بوتيرة وجودة التنفيذ، ونتوقع الانتهاء النهائي بحلول الربع الرابع من عام 2025.

في نيويورك، قدم فندق يوتل نيويورك أداءً استثنائيًا في عام 2024، حيث أنهى العام بإشغال قوي وتحسن في متوسط الأسعار اليومية. وفي الوقت نفسه، أظهر فندق يوتل ميامي مرونة ملحوظة على الرغم من ضغوط التسعير المستمرة في سوق الفنادق المحلي، مع الحفاظ على نمو مستقر في الإشغال.

هذا يختتم تحديثات أعمالنا لعام 2024. نحن واثقون في قدرتنا على مواصلة هذا الزخم، بدعم من خط أنابيب قوي واستراتيجية تنفيذ منضبطة. شكرًا لوقتكم.

سنفتح الآن الباب لأسئلتكم.

شذا: شكرًا لكم جميعًا. سنفتح الآن المجال لأسئلتكم.

أوارد: مرحبًا شذا. نرى أن الأسئلة بدأت تصلنا. فقط أمهلينا لحظة بينما نقوم بتحديث الصفحة لقراءتها.

شذا: حسنًا.

أوارد: وصلنا السؤال الأول من مايكل: "ما هو توقعك للأرباح خلال الأربعة أرباع المالية القادمة؟"

طلال: هذا العام، أعتقد أن غالبية عوائدنا من المشاريع قيد التطوير ستظهر في النصف الثاني بسبب مواعيد اكتمالها مثل مشروع دوموس 5 والمكون التجاري للرقعي. أما بالنسبة لمحفظه الدخل المتكرر، فقد شهدنا نموًا وسيستمر هذا النمو نظرًا لخطة المشاريع التي لدينا للسنوات القليلة المقبلة.

أوارد: السؤال الثاني الذي لدينا هو: "ما هو رأيك حول تأثير قانون الرهن العقاري على قطاع العقارات في الكويت؟"

طلال: سيكون لدينا فرصة للمشاركة في المشاريع الحكومية، والتي كانت في الماضي تقتصر على مشاريع الـ BOT. هذه فرصة جيدة لشركات القطاع الخاص بحجم شركتنا للمساهمة في رؤية الحكومة لتوفير السكن للمواطنين الكويتيين.

أوارد: حسنًا، يبدو أن هذا هو آخر سؤال وصلنا. بهذا، أود إنهاء المكالمة. شكرًا لكم جميعًا على مشاركتكم.