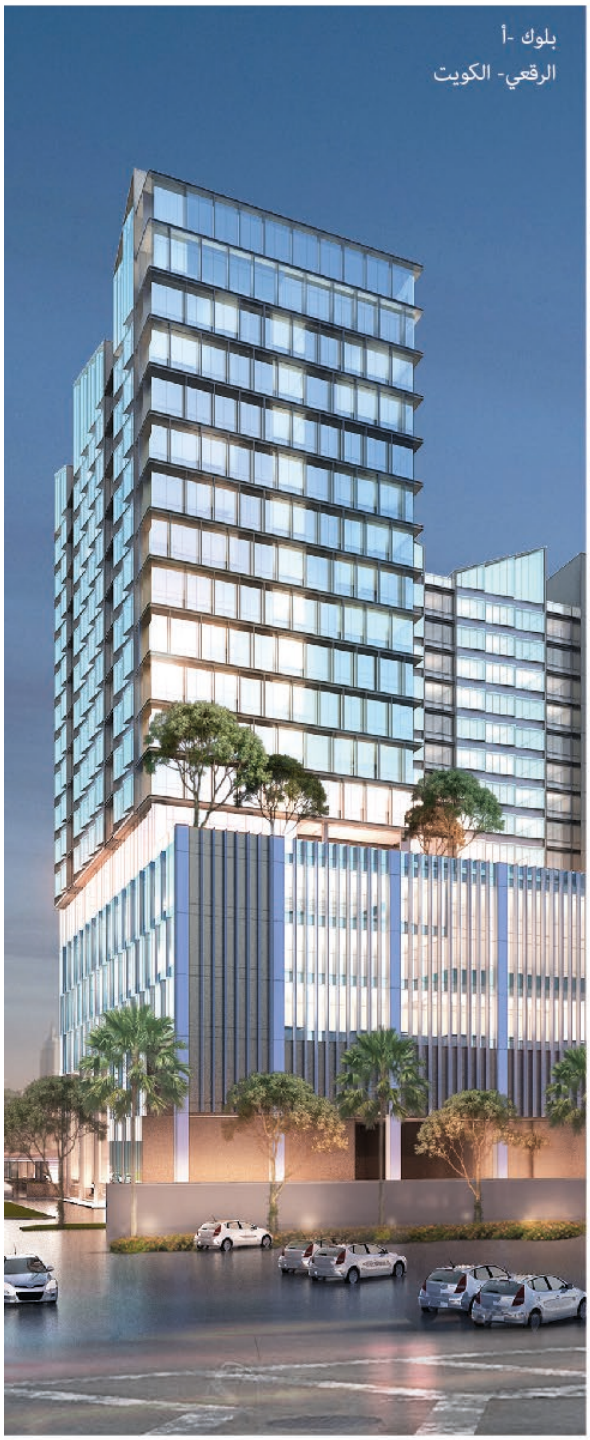
AQARAT
عقارات





مؤتمر المحللين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الأربعاء 31 مارس ، 2021

الساعة 1:30 مساء (بتوقيت دولة الكويت)

2020

المتحدثون:

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

مساعد نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيد سعد المنيفي

نائب الرئيس – إدارة الأصول وعلاقات المستثمرين

سعد المنيفي: أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين الأول لشركة عقارات الكويت، لعرض ومناقشة أدارة الشركة خلال عام 2020. بداية أود أن أنتهز هذه الفرصة لأقدم لكم المتحدثين في هذا المؤتمر:

السيد طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف
مساعد نائب رئيس – الإدارة المالية

وأنا، سعد المنيفي
نائب رئيس – إدارة الأصول وعلاقات المستثمرين

وقبل أن نبدأ، أود أن ألفت عنايتكم إلى أن عرضنا التقديمي وحوارنا النقاشي اليوم قد يحتويان 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 أحيلكم إلى الإفصاح الكامل المتضمن في العرض التقديمي لمؤتمر اليوم.

كان عام 2020 عاما مليئا بالتحديات بكل معنى الكلمة بسبب الانتشار الواسع والسريع لجائحة كوفيد-19. وأثر الانتشار الواسع للوباء على الحياة الطبيعية للناس في جميع أنحاء العالم وعطلها، الأمر الذي انعكس سلبا على الاعمال في جميع القطاعات. نحن في عقارات الكويت، سعينا جاهدين لاتخاذ الإجراءات المناسبة في الوقت المناسب لحماية مصالح مساهمينا، كذلك لتخفيف الأعباء السيئة الواقعة على مستأجرينا وعملائنا.

في الكويت، وبمجرد فرض القيود الحكومية على بعض الأنشطة التجارية مطلع مارس 2020، تم التواصل مع مستأجرينا وعملائنا المتضررين لمناقشة الآثار المحتملة لهذه القيود. إضافة الى

ذلك، اتخذت الشـركة إجراءاتها الداخلية وفعلت إجراءات خطة الطوارئ لضـمان تقديم الخدمات الأسـاسـية مع الالتزام بالقيود الحكومية والمحافظة على موظفينا. وبعد الإعلان عن حظر التجول الجزئي اعتبارا من مارس، والكلي في مايو، قامت الشـركة بالتنسـيق مع المستأجرين بتقييم تبعات القرارات التي فرضتها السلطات، وقدمت الدعم اللازم والذي تراوح بين إعفاء من قيمة الايجار لمدة شهر الى إعفاءات مستمرة حتى يومنا هذا، معتمدة في ذلك على التقييم الفعلي للنشاط التجاري.

إجمالا، بلغت الإيرادات التأجيرية لعام 2020 مبلغ 18,466,440دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 23,735,949دينار كويتي لعام 2019، ما يمثل انخفاضـا بنسـبة 22%. ويعزى هذا الانخفاض بشـكل أسـاسـي الى الاثار السـلبية لجائحة كوفيد-19. وبلغ صـافي الدخل لعام 2020 مبلغ 3,567,703دينار كويتي، مقارنة بمبلغ 7,045,605دينار كويتي، أي ما يمثل انخفاضـا بنسـبة 49%. هذه كانت لمحة سـريعة عن أداء شـركة عقارات الكويت، وسـنتطرق لمزيد من التفاصيل لاحقا خلال المؤتمر.

المحفظة المدرة للدخل

تتكون المحفظة المدرة للدخل لشـركة عقارات الكويت من 26 عقارا، بعدد 3,072 وحدة في مختلف القطاعات. خلال عام 2020، لم تكون هذه المحفظة محصـنة أو بمعزل عن تأثير جائحة كوفيد-19 كما ذكرنا آنفا، حيث كانت الوحدات التجارية الأكثر تأثرا بالجائحة، بينما كانت الوحدات السـكنية مرنة في مواجهة اضـطرابات السـوق. إجمالا، انخفض الدخل بقيمة 5,296,509دينار كويتي بسبب الإعفاءات والخصومات والانخفاض الطفيف في الاشغال. وعلى الرغم من ذلك تم تعويض هذه الخسارة جزئيا من خلال الاعفاء الذي منحته الحكومة لمشاريع BOT، والتي تشـكل غالبية الوحدات التجارية للشـركة. ومع الاخذ بعين الاعتبار الاعفاء الذي قدمته الحكومة، فإن صافي تأثير الجائحة على المحفظة هو 3.4مليون دينار كويتي.

ولم تتغير مصـاريف تشـغيل المحفظة لهذا العام على الرغم من الإجراءات الاسـتثنائية المتخذة لتعقيم أصـول المحفظة والتحكم بها. وعلى مسـتوى الاشـغال، حققت محفظة الشـركة نسـب اشغال بلغت 90% على الرغم من التحديات التي صاحبتنا طوال العام.

وقبل الانتقال الى محفظة الشـركة في الولايات المتحدة الامريكية، نود أن نذكر أن اسـتثماراتنا هناك تتم من خلال صـفقات شـراء الاسـهم والشـراكات. سـنتناول أولا عقار سـكن الطلاب في أتلانتا، جورجيا (The Flats at Atlantic Station)، والذي تأثر بشـدة بسـبب بدء التعليم في الجامعات عن بعد. وعليه، انخفض معدل الاشـغال، والذي بلغ متوسـطه 97% خلال فترة الإيقاف، الى 70%. وتم اتخاذ عدد من الإجراءات ومنها التأجير لعقود متعددة الأسـر والطلبة، وتقديم حوافز غير نقدية للطلاب، وطلب لاعادة التمويل.

وبالانتقال الى عقارات الشـركة في أوسـتن-تكسـاس، وسـان جوزيه-كاليفورنيا، والتي لم تتأثر بجائحة كوفيد-19، وبالتالي لم يتغير الدخل لعام 2020.

من المعروف ان أكثر الأصـول التي تأثرت بسـبب الجائحة هي قطاع الضـيافة في جميع أنحاء العالم. وتملك الشركة حصصا في كل من فندقي يوتل نيويورك ويوتل سان فرانسيسكو، وقد تم اتخاذ إجراءات فورية للحد من تأثير الحائجة على أداء العقارين.

مشاريع قيد التطوير

بداية مشروع بلوك 107 في منطقة الرقعي-الكويت، وهو عبارة عن برج سكني مكون من سرداب وأرضي و18 طابق، ويتكون من 70 وحدة سكنية. المشروع حاليا مكتمل بنسبة 100% على الرغم من التأخير الطفيف في الإنجاز بسبب الاغلاقات التي فرضت منذ مايو وحتى يونيو 2020. وقد تم تأجير 58% من وحدات البرج.

استمرارا في الكويت، اتخذت شركة عقارات الكويت في عام 2019 قرارا بإخلاء جزء من عقار ارابيلا التجاري لبناء فندق فئة 4 نجوم. سيتألف الفندق من 192 غرفة، وقد تم الانتهاء من اعمال الهدم وتعزيز الاساسات الهيكلية بالرغم من التأخير الطفيف نتيجة الاغلاق الكلي. تم الانتهاء من التصميم الهيكلي، ونتوقع الانتهاء من المشروع خلال 14 شهرا من بداية الاعمال الانشائية.

اما بالنسبة لمشاريع التطوير والتجديد في الكويت، كان لدى الشركة خطة لتجديد تطوير جزئي لعقار الرقعي خلال عام 2020. وتم الانتهاء من التصميم أواخر عام 2019، وكان من المتوقع البدء في اعمال التطوير في الربع الثاني من عام 2020، ولكن وبسبب الانتشار غير المتوقع لجائحة كوفيد-19 وتبعاته، اتخذت الشركة قرارا بعدم المضي قدما في الخطة مؤقتا، والتركيز على مشاريعها الحالية ومحفظة الأصول.

في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، للشركة عقارين قيد التطوير، الأول دوموس، وهو مشروع سكن للعمال في دبي، والثاني من خلال صفقة بدأت في 2020 ويتوقع اتمامها في الربع الثاني من 2021، وهي فندق فئة 5 نجوم- ذا هاوس أوف أوريجينالز، على جزيرة النخلة جميرا.

مشروع دوموس هو عبارة عن سكن للعمال على أحدث طراز، يقع على مقربة من العديد من المراكز السياحية الرئيسية في دبي. ويتم انجاز المشروع على مراحل، حيث سيتم الانتهاء من مبنيين خلال عام 2021.

وكان من المخطط أن يتم الافتتاح التجريبي لفندق ذا هاوس أوف اوريجينالز، فندق من فئة 5 نجوم ويتألف من 162 غرفة، في الربع الرابع من 2020، ولكن، ونتيجة لجائحة كوفيد-19، تم تأجيل الافتتاح للربع الثاني من 2021، حيث نهدف لاتمام صفقة الاستحواذ.

وأخيرا، للشركة مشروع واحد قيد التطوير في الولايات المتحدة، فندق يوتل ميامي، ويتكون من 213 غرفة فندقية، و233 وحدة سكنية بيعت بالكامل. تبلغ نسبة الإنجاز في المشروع 75%. ومن المتوقع الافتتاح التجريبي للفندق في أكتوبر 2021.

لمحة عن الأداء المالي

حققت عقارات الكويت إيرادات تأجيرية بلغت 18,466,440دينار كويتي لعام 2020، ما يمثل انخفاضا بنسبة 22% عن عام 2020، نتيجة جائحة كوفيد-19. ولم تتغير مصاريف التشغيل خلال العام. وبلغ صافي الإيرادات التأجيرية 15,514,161دينار كويتي، منخفضا بنسبة 25% عن 2019. وانخفضت صافي الأرباح بمبلغ 3,477,902دينار كويتي، لتصبح 3,567,703دينار كويتي.

ارتفع اجمالي المطلوبات بنسبة 1% خلال 2020 ليصل الى 197,295,186دينار كويتي، بينما إجمالي الأصول بنسبة 3% ليبلغ 318,552,856دينار كويتي. وبلغ معدل الأصول الى المطلوبات 1.61. واما بالنسبة للقروض، ارتفعت قروض الشركة خلال عام 2020 بمقدار 8.2 مليون دينار كويتي، أي بزيادة قدرها 6% عن 2019. وعلى الرغم من زيادة القروض الا ان مصاريف التمويل انخفضت بنحو 1.9 مليون دينار كويتي بسبب انخفاض سعر الفائدة لدى بنك الكويت المركزي.

ونتيجة لانخفاض الربحية، سجل العائد على حقوق الملكية والأصول انخفاضا بنسبة 45% و48% على التوالي. وبلغت ربيحة السهم لعام 2020، 4.1 فلسا للسهم مقابل 8.26 فلسا لعام 2019.

وأوصى مجلس الإدارة توزيع أرباح 5% منحة من أسهم الخزينة، بعد موافقة الجمعية العامة.

ختاما، نود أن ننتهز هذه الفرصة لشكركم جميعا على حضور الجلسة وسنبدأ باستقبال استفساراتكم وأسئلتكم.

عامل البدالة: شكرا جزيلا سعد، السيدات والسادة، إذا رغبتم في طرح سؤال، الرجاء الضغط على علامة النجمة ثم الرقم 1 على لوحة مفاتيح الهاتف، واذا انضممت لنا عبر الانترنت، الرجاء ضغط على أيقونة العلم. للتذكير، السيدات والسادة، إذا رغبتم في طرح سؤال، الرجاء الضغط على علامة النجمة ثم الرقم 1 على لوحة مفاتيح الهاتف، واذا انضممت لنا عبر الانترنت، الرجاء ضغط على أيقونة العلم. يبدو أنه ليس لدينا أي أسئلة، لذا سأطلب من سعد إبداء أي ملاحظات ختامية. في الواقع، أعتذر، لدينا سؤال حاليا من ديفيير أرورا من ضمان، تفضلي رجاء:

ديفيير أرورا: مرحبا، شكرا على المؤتمر. يتعلق السؤال بداية بالخصومات التي قدمتها الشركة للمستأجرين، ما الذي تراه في 2021؟ الى متى ستستمر هذه الخصومات بالنظر الى

الوضع الصعب حاليا في الكويت؟ كانت هناك العروض التوضيحية...فقط لكي أفهم، ليس لديك أي شيء مرتبط بالتجزئة، أليس كذلك؟ كلها في الأساس تجارية وسكنية؟

استكمالا للسؤال، الخصم الذي قدمته للمستأجرين، الى متى سيستمر؟ هل تتوقع أن يستمر طوال عام 2021؟ وأيضا إذا أمكنك اطلاعنا على خطط النمو التي شاركتها معنا، والافتتاحات الجديدة التي سنشاهدها خلال هذا العام، وما هو تأثيرها على الإيرادات التأجيرية.

طلال البحر: فيما يتعلق بالاعفاءات، شوف ننظر لنوع النشاط من الان فصاعدا، هناك بعد الأنشطة التي لاتزال تخضع للقيود، وهؤلاء هم الافراد الذين ندعمهم ونمنحهم الإعفاءات، مثل أنشطة الترفيه، وتلك التي تحتوي على مطاعم، أو الشيشة، أو المقاهي. المطاعم عالية المستوى والتي لم يتم فتحها مع استمرار عمليات الاغلاق. لقد كنا ندعم عملائنا في هذه الأنشطة. كذلك سندعم مكاتب السفريات لأنه لايوجد الكثير من السفر. هذه الاعمال تأثرت بشدة.

للمضي قدما، سنستمر بذات الطريقة، لانريد أن نفقد عملائنا. إذا أظهر العميل دليلا على التأثر بالقيود، نحاول قدر الإمكان التكيف مع ذلك سواء في القطاع التجاري أو التجزئة.

من ناحية أخرى، قطاع المكاتب الذي لم نشهد أي تأثير عليه، قدمنا الخصومات عن فترة الاغلاق الكامل. اما القطاع السكني، لم نقدم أية خصومات. لقد شكلنا لجنة في الشركة للأشخاص الذين فقدوا وظائفهم أو الذين واجهوا مشكلة في تحصيل رواتبهم، ومنحناهم مرونة في السداد، وفي بعض الأحيان، الاعفاء، حتى تتحسن أوضاعهم.

أتمنى أن أكون قد أجبت على جميع أسئلتك. أعلم أنك ذكرتي في البداية شيئا عن الفنادق؟

ديفيير أرورا: لا، لقد سألت بداية عن الجانب التأجيري. هل بإمكانك أن تعطينا فكرة كم سيغطي الدخل التأجيري في 2021 مقارنة بعام 2020؟

طلال البحر: أرى سؤال (غير واضح). اذا نظرنا الى نسبة الاشغال، تبلغ نسبة الاشغال تقريبا 90%. السكني، حوالي 91%، التجزئة والتجاري حوالي 88%. بشكل عام، نسبة الاشغال في المحفظة أقل بقليل من 90%، لذلك سنقوم بتقريبها الى 90%، أي أسئلة أخرى؟

عامل البدالة: شكرا ديفيير، لدينا سؤال آخر من عادل رشيد، هل يمكنك إعطاء فكرة عن الايراد التأجيري لعام 2021؟

طلال البحر: حسنا، بإمكاني الإجابة على الأسئلة التي تظهر على الشاشة. بداية، تبلغ نسبة الاشغال لدينا كشركة حوالي 90% ، التجاري حوالي 88%، تجاري ومكاتب، والسكني حوالي 91%. لذا، وبشكل عام، تبلغ نسبة الاشغال في المحفظة حوالي 90%. بعد ذلك، وفيما يتعلق بكيفية تعاملنا مع الأنشطة المتأثرة، ما زلنا نقدم الخصومات لأنشطة مثل الترفيه، المقاهي التي تقدم الشيشة، والمطاعم الفاخرة، بسبب الاغلاق المستمر والتأثيرات عليها. هذا بالنسبة للأنشطة التي تتأثر بقيود الاغلاقات.

فيما يتعلق بالايرادات التأجيرية لعام 2021، هناك بعض التأثير في الربع الأول بسبب تأثير كوفيد-19، وانخفاض الاشغال عن عام 2019. لكننا لم نقدم كثيرا من الخصومات في الربع الأول حتى الان. لذلك، نرى أن التأثير سيقتصر على الأنشطة التي تتأثر بقيود كوفيد-19، والانخفاض الطفيف في الاشغال. ولكننا نأمل أن تعود الأمور على طبيعتها بمجرد أن تعلن الحكومة عن الدخول للمرحلة الخامسة. ونرى تحسنا ونموا مقارنة بعام 2020. هذا عن ملامح 2021.

في العقار الجديد، بلوك 107 الرقعي، تم تأجير حوالي 58%، وبدأنا التأجير في الربع الثالث من العام الماضي، ومستمرين في ذلك. ونأمل أن نصل الى حوالي 90% بحلول نهاية الربع الثاني.

أرى سؤالا آخر، المعذرة، فيما يتعلق أيضا بالعقارات الجديدة التي تم تحديد اكتمالها، لدينا مشروع دوموس في دبي، في الربع الرابع، لكن سيكون له تأثير طفيف. ونأمل، عند الانتهاء من صفقة ذي هاوس أوف أوريجينالز في النخلة جميرا، أن نرى التأثير في النصف الثاني من العام. لذلك، إن أنهينا الصفقة في الربع الثاني، فسنرى هذا التأثير في الربع الثالث والرابع إن شاء الله.

فيما يتعلق بالسؤال الأخير، هل يمكنك إعطاء تحديث عن عائد الايجار؟ يختلف العائد الايجاري في الكويت حسب الموقع، كما ذكرنا. كان أداء الرقعي جيدا جدا، لا أعرف العائد الايجاري من ناحية الصفقة، لأننا لم نبع أي شيء، لكن من ناحية الأداء، فإن الاشغال جيد في الرقعي. لقد كانت سوقا جيدا ونحن نمثل جزءا جيدا من هذا السوق ومن الحصة السوقية لمنطقة الرقعي. لدينا العديد من المباني هناك، ونحدد الاتجاه فيها.

في جنوب الكويت، لدينا مشاريع قليلة، لدينا (غير واضح) لكنه مشروع صغير، وحدات الاستوديو بشكل أساسي. لدينا معدل إشغال مرتفع هناك، لكنه مشروع منخفض الدخل. لذلك، لم تكن لدينا أية مشكلة هناك. لكن ما أعرفه أن سوق جنوب الكويت كان يعاني، ولكن ليس لدلينا الكثير من الأصول هناك.

في السالمية، لدينا واحدا من أفضل الأصول في الكويت، وهو لؤلؤة المرزوق. كان أداء هذا الأصل جيدا، وقمنا بتجديده في السنوات الثلاث أو الأربع الماضية، وهو يحقق عوائد تأجيرية جيدة. وعادة ما يشكل 8% من القيمة الدفترية. هذا بالطبع يختلف فيما يتعلق بما يتعامل به السوق، ما نسمعه هو 6%، والأصول الفريدة تصل الى 5%. الأصول الموجودة في مناطق غير جاذبة، يتم بيعها بين 8% و9%.

لذا، هناك اختلاف كبير عن العام الماضي في الصفقات مقارنة (غير واضح) بما لدينا في دفاترنا. آمل أن أكون قد أجبت عن جميع الأسئلة. وإذا كانت لديكم أي أسئلة أخرى، فيسعدني الإجابة عليها.

عامل البدالة: شكرا طلال، تذكير أخير. السيدات والسادة، إذا كنتم ترغبون في طرح سؤال عبر خاصية الدردشة، يرجى القيام بذلك، إذا انضممت لنا عبر خدمة الصوت، يرجى ضغط علامة النجمة ثم الرقم 1، واذا انضممت لنا عبر الانترنت، فيرجى الضغط على ايقونة العلم.

يبدو أنه ليس لدينا المزيد من الأسئلة. سنسمح فقط لثانية واحدة إذا كان لدى أي شخص سؤال.

يبدو أنه ليس لدينا المزيد من الأسئلة. سنطلب من طلال تقديم أي ملاحظات ختامية.

طلال البحر: حسنا، شكرا جزيلا لكم. سيكون العرض التقديمي متاحا على موقع الشركة الالكتروني، اذا كان لدى أحد منكم أية استفسارات، برجاء الاتصال على الشركة وسنكون سعداء بالاجابة عليها. ونأمل أن نلتقي بكم بعد الربع الأول. هذا هو عرضنا التقديمي وشكرا على الحضور.