



AQARAT
عقارات



شركة عقارات الكويت

مؤتمر المحللين والمستثمرين

الأربعاء 22 مايو – 2024

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 الأول 2024

مي عطيه:

مساء الخير. أنا مي عطيه من المجموعة المالية-هيرميس. يسعدنا جدًا أن نستضيف اليوم مؤتمر المحللين والمستثمرين لتحليل نتائج الربع الأول 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 أوراد العنزي

مدير علاقات المستثمرين

أوراد العنزي:

أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت للربع الأول 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 والتقييمات 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.

سعداء بالنتائج القوية التي حققتها الشركة في الربع الأول من عام 2024، والتي تشهد فترة أخرى من الربحية والبناء على الزخم الإيجابي من السنوات السابقة. منذ بداية رحلة النمو المتسارعة بعد أزمة فيروس كورونا، ركزنا على توسيع وتنويع محفظتنا العقارية على الرغم من بيئة الاقتصاد الكلي المليئة بالتحديات والتي تغذيها الزيادات الكبيرة في أسعار الفائدة. حالياً، استقرت أسعار الفائدة، إلا أن التوقعات تشير إلى تخفيض أسعار الفائدة مع تقدم العام. ونحن نتطلع إلى أن تتحقق هذه التخفيضات في المستقبل.

سنستعرض أبرز تطوراتنا بدءاً من الشريحة رقم 6. ارتفعت الإيرادات بنسبة 11.9% في الربع الأول من عام 2024 مقارنة بالعام الماضي، ويرجع ذلك أساساً إلى إدراج مشروع "دوموس 3" في بياناتنا المالية في الربع الأول من عام 2024، والذي تم الانتهاء منه بحلول نهاية العام الماضي. وارتفع صافي أرباحنا بنسبة 7.5% على أساس سنوي نتيجة لزيادة أنشطتنا التشغيلية، والتغير في القيمة العادلة لبعض أصولنا في دبي، والتي انتقلت من " قيد التطوير " إلى "مكتملة" خلال الفترة. أبرز التطورات، من الناحية التشغيلية، رأينا "فندق الرقعي تاور"، الذي تم افتتاحه مؤخراً، الذي فاق توقعاتنا من حيث معدلات الإشغال. وافتتحت شركة أكتيف القابضة، إحدى الشركات التابعة لشركة عقارات الكويت، والتي تعمل في مجال الصحة واللياقة البدنية، أكبر مرفق رياضي لها في الرقعي، يضم 4 استوديوهات متخصصة.

وننتقل إلى نتائجنا المالية للربع الأول، وكما ذكرنا سابقًا، فقد ارتفعت الإيرادات التأجيرية من 7.4 مليون دينار كويتي إلى 8.2 مليون دينار كويتي. وانخفض صافي الإيرادات التأجيرية بشكل طفيف من 5.8 مليون دينار كويتي إلى 5.2 مليون دينار كويتي. وعلى الرغم من ارتفاع تكاليف التمويل لدينا بنسبة 27%، فقد تمكنا من تسجيل نمو في صافي الأرباح بنسبة 7.5%، ليصل إلى 5 ملايين دينار كويتي مقارنة بـ 4.7 مليون دينار كويتي في الربع الأول من العام الماضي.

باختصار، كان المحرك الرئيسي لنمو الإيرادات التأجيرية 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.

وارتفع إجمالي قاعدة أصولنا بنسبة 13.2% عن العام الماضي ليصل إلى 416.3 مليون دينار كويتي لهذه الفترة. وبلغت حقوق المساهمين 157.1 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 20.5% عن العام الماضي.

كانت هذه لمحة 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 لتطورات الأعمال هنا، فقد افتتحنا رسميًا "فندق شاطئ أرابيلا" (الربع الثاني من عام 2024) ونعمل أيضًا على تطوير الجانب التجاري لفندق برج الرقعي، ومن المتوقع الانتهاء من ذلك بحلول الربع الثاني من عام 2024. لدينا أيضًا مشروع سكن العمال في صبحان بنظام (البناء-التشغيل-والتحويل)، وقد بدأ البناء ونتوقع الانتهاء منه في الربع الأول من عام 2025.

انتقالًا إلى محفظتنا العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كان لسوق العقارات في دبي تأثيرًا إيجابيًا على محفظتنا الحالية. حيث تم تأجير مشروع "دوموس 1، و2، و3" وتشغيله بالكامل، مما يؤدي إلى مزيد من النمو في إيراداتنا التأجيرية. كما تم الانتهاء من مشروع "دوموس 4" في هذا الربع، بينما تتقدم أعمال البناء في "دوموس 5" كما هو مخطط لها.



فيما يتعلق بمحفظتنا واستثماراتنا الحالية في الولايات المتحدة، أظهر فندق "يوتل ميامي" تقدمًا مثيرًا للإعجاب نحو الاستقرار. وشهد الفندق زيادة مطردة في معدلات الإشغال طوال عام 2023، ونهدف إلى تحقيق الاستقرار الكامل بحلول يونيو من هذا العام. كما واصل فندق "يوتل نيويورك" إظهار تحسينات إيجابية في أدائه من حيث معدلات الإشغال ومعدلات الإقامة اليومية مقارنة بالعام الماضي.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير في الولايات المتحدة، فلدينا مشروع "501 First Residences" في ميامي. بدأ البناء في أبريل من العام الماضي، واعتبارًا من مارس 2024، وصل الهيكل الخرساني إلى الطابق الخامس عشر، 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 جميعًا على حضوركم هذه الجلسة وسنفتح الباب لأية أسئلة قد تكون لديكم.

أوراد العنزي: لدينا سؤال، عن عدد مباني "دوموس" العاملة حاليًا في دبي اعتبارًا من تاريخ اليوم؟

يتكون مشروع إسكان الموظفين "دوموس" حاليًا من خمسة مباني. تلك التي تعمل بكامل طاقتها هي من واحد إلى ثلاثة. لقد انتهينا مؤخرًا من "دوموس 4"، لذا نأمل أن يساهم ذلك في إيرادات الإيجار لدينا هذا العام. ومن المقرر أن يتم الانتهاء من بناء "دوموس 5" في الربع الرابع من عام 2025 تقريبًا.

لدينا سؤال آخر من فيصل حسين. ما هي الإيرادات المتوقعة من هذه المشاريع؟ أفترض أنه يشير إلى مشاريع "دوموس". حوالي 5 ملايين دينار كويتي لمباني "دوموس" الخمسة، وهذا هو صافي إيرادات الإيجار المتوقعة.

سؤال آخر. لماذا كانت هناك زيادة في تكاليف التشغيل العقارية؟ وهل هناك أي جزء من تلك الزيادة غير متكرر؟

طلال البحر: 900,000 دينار كويتي

أوراد العنزي: لذا فإن 900,000 دينار من إجمالي تكاليف تشغيل العقارات غير متكررة. لدينا سؤال آخر يتحدث عن زيادة تكاليف التشغيل العقاري، وقد أجبنا عليه للتو. هناك تكلفة تشغيلية غير متكررة وهي 900,000 دك.

لدينا سؤال آخر حول فندق أرابيلا الذي تم افتتاحه مؤخرًا، وقد ذكرت أن نتائجه فاقت التوقعات، هل يمكنك توضيح المزيد حول الإشغال والإيرادات التي جاءت بالفعل من هذا الفندق في الربع الأول؟

طلال البحر: يقصد فندق الرقعي

أوراد العنزي: كان هذا فندق الرقعي وليس فندق شاطئ أرابيلا في الربع الأول. تم افتتاح فندق شاطئ أرابيلا في الربع الثاني من هذا العام، لذا من الناحية الفنية، لم يتم تسجيل الأرقام الخاصة بذلك بعد سؤال آخر يتعلق بالربح المتوقع من بيع العقارات الاستثمارية في عام 2024.

طلال البحر: لم نحدد لذلك

أوراد العنزي: سؤال عن الإيرادات المتوقعة من فندق أرابيلا؟

طلال البحر: نحو مليون دينار كويتي صافي إيرادات عن السنة كاملة

أوراد العنزي: لدينا سؤال آخر. ما هو الدافع الرئيسي لزيادة الديون؟ السبب الرئيسي لذلك هو تمويل المشاريع التطويرية لدينا .

سؤال آخر حول مشاريع صبحان .BOT ، متى سيتم الانتهاء منه، والإيرادات المتوقعة.

طلال البحر: تاريخ الانتهاء المتوقع هو 12 شهرًا اعتبارًا من اليوم. الإيرادات المتوقعة حوالي مليون دينار كويتي.

أوراد العنزي: أعتقد أننا أجبنا على جميع الأسئلة. وبهذا أود أن أنهي المكالمة. شكرًا لكم جميعًا على الحضور. بهذا نختم مؤتمر اليوم. شكرًا لكم جميعًا على الحضور.