



مؤتمر المحللين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الأربعاء 16 أغسطس – 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

### السيد سعد المنيفي

نائب الرئيس – إدارة الأصول وعلاقات المستثمرين

### السيدة أوراڊ العنزي

مدير- علاقات المستثمرين

أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت للربع الثاني من عام 2023، حيث سنعرض ونناقش التطورات الرئيسية للشركة والأداء المالي خلال هذه 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 الشريحة رقم 2. سنبدأ بالتطورات والاحداث الرئيسية التي حدثت في النصف الأول من عام 2023، ثم نتبعها بنظرة عامة على الأداء المالي، متبوعة بتحديث عن أعمال الشركة، ومن ثم، وفي نهاية الجلسة، نفتح باب الأسئلة والأجوبة.

كما ترون في الصفحة رقم 6، كان النصف الأول من عام 2023 فترة إيجابية للشركة، مدفوعة بالنتائج المالية القوية المحققة بالرغم من التحديات الاقتصادية العالمية المستمرة، والضغوط التضخمية، والارتفاعات الشديدة لأسعار الفائدة. أما بالنسبة لشركة عقارات الكويت، فقد تمكنا من الصمود في وجه بيئة السوق الصعبة وتحقيق دخل تشغيلي ونمو ثابت مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

ونود تسليط الضوء على أننا تجاوزنا مستويات ما قبل الوباء (2019) من حيث الإيرادات التأجيرية، وصافي الربح للربع الثاني والنصف الأول من العام. هذا تأكيد على التزامنا بتنفيذ استراتيجيتنا لتنوع وتوسيع محفظتنا المدرة للدخل، بالإضافة إلى استكشاف الاستثمارات المستقبلية الجاذبة ذات العوائد المغرية في الأسواق الناضجة وذلك للتخفيف من المخاطر.

جاءت هذه النتائج مدفوعة بمحركين رئيسيين: الأول هو الأداء التشغيلي لمشروع Domus 1&2، والذي يساهم في نمو خطنا الرئيسي. والثاني هو استمرار بيع الوحدات السكنية في فندق - Th8 دبي.

انتقالا الى الصفحة التالية، والمتعلقة بالأداء المالي للربع والسنة المالية حتى تاريخه.

حققت "عقارات" 7.4 مليون دينار كويتي في الإيرادات التأجيرية للربع الثاني من عام 2023، بزيادة نسبتها 13٪ مقارنة بالربع الثاني من عام 2022. وبلغت الإيرادات التأجيرية منذ بداية العام 14.8 مليون دينار كويتي، بزيادة نسبتها 6٪ على أساس سنوي.

وبلغ صافي الدخل التأجيري 5.4 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني من عام 2023، بزيادة نسبتها 6٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، وبلغ هامش صافي الربح 73٪. بالنسبة لنتائجنا حتى تاريخه، بلغ صافي الدخل التأجيري 11.2 مليون دينار كويتي، بزيادة نسبتها 3٪ على أساس سنوي، كما بلغ هامش صافي الدخل 76٪.

وبلغت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين 5.8 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2023، بزيادة نسبتها 21٪، مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، وبلغ هامش الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين 79٪. وبلغت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين منذ بداية العام حتى تاريخه 13 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 57٪ عن العام الماضي.

وأخيراً، بلغ صافي أرباحنا 2.9 مليون دينار كويتي للربع الثاني من عام 2023، مقارنة بـ 2.7 مليون دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2022. وبلغ صافي الأرباح منذ بداية العام حتى تاريخه 7.6 مليون دينار كويتي، بزيادة نسبتها 62٪، مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وكما ذكرنا سابقاً، يعود نمو صافي أرباحنا بشكل أساسي إلى بيع عقارات استثمارية (وحدات سكنية Th8) والتي تُرجمت إلى ما يقرب من 3 ملايين دينار كويتي للربع الثاني، و7.4 مليون دينار كويتي حتى تاريخه.

وبلغ إجمالي الدين في نهاية الربع الثاني 197.9 مليون دينار كويتي، فيما بلغ إجمالي الأصول 368.4 مليون دينار كويتي للفترة، وبلغت حقوق الملكية 129.9 مليون دينار كويتي. أما نسبة الأصول إلى المطلوبات فهي 1.57.

بلغ العائد على الأصول 2.1٪ للفترة مقارنة بـ 1.3٪ في الربع الثاني من عام 2022، وبلغ العائد على حقوق الملكية للفترة 5.9٪ مقارنة بـ 3.7٪ للفترة ذاتها من عام 2022.

هذه هي لمحة عن الأداء المالي لشركة عقارات الكويت، وسنستعرض الآن تحديثات الأعمال والمشاريع قيد التطوير.

حافظ السوق في الكويت على أدائه المستقر والثابت، مع ارتفاع مستويات الإشغال في جميع عقاراتنا، مما أدى إلى تحقيق دخل تأجيري ثابت. بالنسبة للمشاريع قيد التطوير محلياً، لدينا الفندق في أرابيلا وفندق الرقعي، وكلاهما على المسار الصحيح للافتتاح هذا العام.

وإشارة إلى إعلاننا في وقت سابق من هذا الشهر بشأن شراكتنا مع مجموعة فنادق إنتركونتيننتال IHG، سيعمل الفندق الواقع في أرابيلا تحت العلامة التجارية Vignette، وهي علامة تجارية فندقية فاخرة وأسلوب حياة مميز تختلف عن عروض الفنادق والمنتجعات التقليدية. ونتطلع إلى إطلاق فندق Vignette Collection في الكويت هذا العام وجذب انتباه وإعجاب الضيوف المحليين والدوليين.

لدينا أيضاً مشروع إسكان الموظفين في صبحان بنظام BOT، وهو في مرحلة التصميم والترخيص.

ننتقل الآن إلى محفظتنا العقارية في الإمارات العربية المتحدة

شهدت إمارة دبي طفرة رائعة في سوق العقارات هذا العام، لا سيما عند النظر إلى محفظتنا السكنية. تتمتع دبي أيضًا بسوق قوي في قطاع التأجير والضيافة مدعومًا بالنمو الملحوظ في السياحة الذي سجلته دائرة الاقتصاد في دبي خلال النصف الأول من عام 2023، متجاوزًا مستويات الزيارات السياحية السابقة للوباء.

محفظتنا العقارية الحالية تضم مشروع Domus 1 & 2 لإسكان الموظفين، وهو مؤجر بالكامل ويعمل بمستويات إشغال عالية. لدينا أيضًا Th8، والذي ساهمت مبيعات وحداته في نمو صافي الدخل لدينا. سيعمل فندق Th8 أيضًا تحت العلامة التجارية Vignette كجزء من اتفاقية الشراكة تم توقيعها حديثًا مع IHG.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير، Domus 3&4، فإن الأعمال الانشائية تسير كما هو مخطط لها. ونتوقع الانتهاء منها بحلول الربع الأول من عام 2024.

بخصوص محفظتنا الحالية واستثماراتها في الولايات المتحدة، سنغطي أداء ثلاث عقارات رئيسية في ميامي ونيويورك بالإضافة إلى استثماراتها في المنازل المنفصلة (Single Family Rental).

لقد أتاح استثمارنا في Beacon Ridge Capital Management، وهي شركة لإدارة الاستثمارات العقارية متخصصة في مجال تأجير المنازل العائلية (SFR)، فرصة الانفتاح على سوق (SFR) المتنامي في الولايات المتحدة. ونعتقد أيضًا أن Beacon Ridge في وضع جيد للاستفادة من النمو في هذا القطاع.

بالانتقال إلى فندق يوتل ميامي، وكما ذكرنا في الربع الأخير من العام الماضي، نحن ننهي السنة الأولى من العمليات وسعداء بالتقدم المحرز، كما نسعى إلى تحقيق الاستقرار بحلول نهاية العام الثاني. كان أداء الفندق جيدًا مع معدلات إشغال جيدة ومتوسط إيراد يومي للغرفة ADR على الرغم من ضعف السوق في ميامي.

وتحسن أداء فندق يوتل نيويورك من حيث مستويات الإشغال و ADR مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

بالنسبة للمشاريع قيد التطوير في الولايات المتحدة، لدينا 501 First Residences في ميامي، حيث تجري أعمال البناء كما هو مخطط لها، ونتوقع اكتمالها في الربع الرابع من عام 2025.

نحن سعداء بالنتائج التي تم تحقيقها في النصف الأول من عام 2023 ونعمل على الحفاظ على زخم النمو للفترة المتبقية من العام. نود أن ننتهز هذه الفرصة لنشكركم جميعًا على حضور هذه الجلسة وسنفتح الاتصال لأي أسئلة قد تكون لديكم.

راجات باجشي: هل يمكنكم التعليق على محركات نمو صافي الدخل التأجيري خلال الربع الثاني، وكيف ينبغي أن نفكر في نمو صافي الدخل التأجيري لباقي عام 2023 و2024؟

طلال البحر: نعتقد في عام 2023 سيكون لدينا دخل ثابت في الربعين الثالث والرابع، على غرار العام الماضي. عمليات بيع وحدات أقل، ومزيد من النمو في الجانب التشغيلي. في 2024 سيكون لدينا أربع عقارات لم تنعكس إيراداتها بعد، وهي فندق أرابيلا، ومجمع الرقعي بمكوناته التجارية والسكنية والفندقية. لدينا أيضا مشروع Domus 3&4. لذا نأمل ان نحقق نموا وعائدا جديدين. فيما يتعلق ببيع الأصول الجاذبة والتي تعتمد حقا على السوق، لدينا مخطط لبيع مشروع واحد في دبي إذا كان السوق جيدا، ولكن، مرة أخرى، كل هذا يتوقف على حالة السوق. لكن لدينا نمو في دخلنا من ايجارات العقارات التي سيتم الانتهاء منها والتي سوف تنعكس إيراداتها في عام 2024.

راجات باجشي: هل يمكنكم التعليق بشأن عمليات التخارج في النصف الثاني من 2023 و2024 والتي كانت دافعا رئيسيا لنمو صافي الأرباح في النصف الأول من عام 2023؟

طلال البحر: في 2023 لا يزال لدينا بعض الوحدات التي تم بيعها ولم يتم تسجيلها محاسبيا. لذلك سنقوم بتسجيلها في الربعين الثالث والرابع. في 2024 لدينا مشروع واحد، ولكن ذلك على يعتمد على السوق من حيث مبيعات الوحدات.

راجات باجشي: هل يمكنكم التعليق بشأن رفع اجمالي مستويات التغطية واذا كانت هناك خطة لتسديد القروض نتيجة عمليات التخارج التي شهدناها في النصف الأول من 2023؟

طلال البحر: نقوم بسداد القروض من ناتج عمليات بيع الوحدات في دبي، وسنواصل السداد بينما نقوم بالتحصيل من العملاء. لذا، نأمل أن يكون مستوى الدين أقل مستقبلا لباقي عام 2023 و عام 2024. قد يرتفع مستوى الدين في حالة تنفيذ مشروع جديد ولكن فيما يتعلق بمحفظتنا الحالية، فإننا في الواقع نعمل على تخفيض الدين وليس زيادته.

عبدالمحسن الحمد: هل يمكنك اطلعنا على اخر مستجدات القضية القانونية وجلسة التشاور التي عقدت في 13 أغسطس 2023؟

طلال البحر: القضية تتعلق بإحدى الشركات التابعة التي استحوزت عليها شركة عقارات في 2014 وقد رُفعت الدعوى قبل الاستحواذ. على الرغم من أن الحكم كان في صالحنا وحصلنا عليه فإن استرداد التعويض المالي يعتمد على ما يمكن تحصيله وذلك أساساً لأن الحكم صدر ضد بعض الأفراد فضلاً عن أن هذا الحكم محل طعون أمام محكمة التمييز لم يتم الفصل فيها حتى الآن.

كان هذا السؤال الأخير الذي تلقيناه وأود أن أشكركم جميعاً على حضور المؤتمر.

أوراد العنزي: