



AQARAT
عقارات



شركة عقارات الكويت

مؤتمر المحللين والمستثمرين

الأثنين 11 نوفمبر – 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 الثالث 2024

شذى شاكر:

مساء الخير. أنا شذى شاكر من المجموعة المالية-هيرميس. يسعدنا جدًا أن نستضيف اليوم مؤتمر المحللين والمستثمرين لتحليل نتائج الربع الثالث 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 أورا العنزي - مدير علاقات المستثمرين

أورا العنزي:

مساء الخير ومرحبا بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت للربع الثالث من عام 2024. كما جرت العادة في مؤتمراتنا السابقة، سنبدأ أولاً بعرضنا التقديمي ثم نفتح المجال للأسئلة والاجوبة. 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 والتنبؤات الواردة هنا لمخاطر وشكوك معينة قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية. لذا، أود أن أحيلكم إلى صفحة "إخلاء المسؤولية" الكاملة في الصفحة رقم 2.

دعونا نبدأ عرضنا التقديمي اليوم بالتطورات الرئيسية للشركة والأداء المالي كما هو موضح في الصفحة رقم 4.

يسعدنا أن نعلن عن نتائجنا المالية القوية للربع الثالث وتسعة أشهر من عام 2024، استمرارًا للزخم الإيجابي الذي بنته شركة عقارات في السنوات الأخيرة. أحرزت الشركة تقدمًا كبيرًا نحو إكمال مشاريعها محليًا ودوليًا مع تنمية قاعدة أصولنا عامًا بعد عام. تعادل أصولنا اليوم 1.5 مليار دولار ونتوقع أن ينمو ذلك بشكل أكبر على مدى السنوات القليلة القادمة وخاصة حجم المشاريع التي نطورها. على سبيل المثال، أكبر مشروع لدينا قيد التنفيذ هو تلال الطي، مشروعنا السكني في الشارقة، نحن حاليًا في مرحلة التصميم وتطوير البنية التحتية وسنبدأ تسويق وحدات المشروع في الشهرين المقبلين.

انتقالًا إلى بياناتنا المالية للأشهر التسعة الأولى من عام 2024، فقد نمت الإيرادات التأجيرية من 21.2 مليون دينار كويتي إلى 24.3 مليون دينار كويتي، بنسبة نمو 14.5%، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى إدراج دوموس 3 و4. كما نما صافي دخلنا من الإيجار بنسبة 9.7%. وعلى الرغم من أن أسعار الفائدة لم تنخفض كما كان متوقعًا على نطاق واسع، وارتفعت تكاليف التمويل لدينا بنسبة 25% مقارنة بالعام الماضي، إلا أننا حققنا نموًا بنسبة 11.3% في صافي الربح حتى الآن، ليصل إلى 11 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 9.9 مليون دينار كويتي لنفس الفترة من العام الماضي. ويرتبط العامل الرئيسي في نمو صافي الربح بإعادة تصنيف أرض تلال الطي الواقعة في الشارقة، من عقارات استثمارية إلى عقارات تجارية.

والآن، وفيما يتعلق بأرقام الربع الثالث، فقد سجلنا أيضًا نموًا في إيرادات الإيجار، بزيادة قدرها 29.2%. كما نما صافي إيراداتنا بمعدل أعلى بلغ 36.7% مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وأخيرًا، لدينا صافي الربح للربع، 1.1 مليون دينار كويتي، وهو أقل من العام الماضي ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة تكلفة التمويل خلال الفترة.

ننتقل الآن إلى الشريحة التالية، وهي ميزانيتنا العمومية.

بلغ إجمالي الدين في نهاية الربع الثالث من عام 2024 نحو 223 مليون دينار كويتي مقابل 199 مليون دينار كويتي في العام الماضي، بزيادة قدرها 12%، في حين نمت أصولنا خلال الفترة بمعدل أعلى بلغ 14%. وتبلغ نسبة الدين إلى الأصول 0.5، وهو أمر طبيعي في قطاعنا، نظراً لحجم المشاريع التي قمنا بها في السنوات الأخيرة. ونحن على ثقة بمستويات ديوننا الحالية، وخاصة عندما نقارن نمو أصولنا بزيادة الديون. ومن الواضح أن أصولنا تتوسع بمعدل أسرع من ديوننا. وفي الواقع، عند مقارنة قاعدة أصولنا من عام 2020 حتى اليوم، فقد أضفنا أكثر من 100 مليون دينار كويتي على مدى السنوات الأربع الماضية، مما يؤكد على موقفنا المالي القوي ومسار النمو المستمر. والجدير بالذكر أن إجمالي حقوق الملكية لدينا نما بنسبة مذهلة بلغت 23% خلال الفترة.

كانت هذه لمحة سريعة عن أداء شركة عقارات الكويت المالي، وفيما يلي نستعرض تحديثات الأعمال والمشاريع قيد التطوير. أظهر سوق الكويت ربيعاً آخرًا من الأداء القوي والمتسق، حيث حافظت عقاراتنا على معدلات إشغال عالية وحققت إيرادات تأجيرية مستقرة.

أما فيما يتعلق بأخر مستجدات الأعمال هنا، فقد كان أداء فندق شاطئ أرابيلا والرقعي تاور في الكويت متوافقاً مع ظروف سوق قطاع الضيافة في البلاد. كما أكملنا الجزء التجاري من مجمع الرقعي وبدأنا بالفعل في التأجير، ومن المقرر افتتاحه في المستقبل القريب.

ويجري العمل على إنشاء مشروع إسكان العمال في سبحان، ويتقدم وفق الجدول الزمني المعد له، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول نهاية عام 2025.

انتقالاً إلى محفظتنا العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

أصبحت مباني دوموس من 1 إلى 4 جاهزة للعمل بكامل طاقتها، مما يعزز نمو دخلنا من الإيجار. وقد حصلنا على الموافقة لبدء بناء المبنى 5، حيث تم الانتهاء من الطابق الأرضي بالفعل. ومن المتوقع الانتهاء من المشروع بحلول ديسمبر 2025.

تحدثت في وقت سابق عن أكبر مشروع لدينا قيد التنفيذ في الشارقة، وهو تلال الطي. نحن الآن في المراحل النهائية من عملية التقديم وحصلنا على معظم التصاريح اللازمة من السلطات المعنية. وفي الوقت نفسه، نقوم حالياً بإنهاء تسعير المقاول ونتوقع أن نبدأ مرحلة المبيعات قريباً.

بالنسبة لمشروع "501 First Residences" في ميامي، بدأ البناء في أبريل من العام الماضي وبحلول سبتمبر 2024 اكتمل بنسبة 72%، لذا نحن سعداء بالتقدم المحرز حتى الآن ونتوقع اكتماله بحلول نهاية العام المقبل.

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. بهذا نختم مؤتمر اليوم. شكرًا لكم جميعًا على الحضور.

المحاور: شكرًا على العرض التقديمي. إذا كان لدى الحضور أي سؤال، يمكنكم كتابته في مربع الدردشة، أو يمكنكم استخدام خاصية رفع اليد للتحديث. لدينا سؤال في مربع الدردشة من أحمد العيني. "هل يمكنك التعليق على السوق الكويتية، هل هناك أي مؤشرات على إصلاح الإسكان لتحفيز المطورين من القطاع الخاص وحل النقص في الإسكان؟"

أوراد العنزي: نعتذر، لا نرى السؤال يظهر في مربع الدردشة الخاص بالأسئلة والأجوبة. فقط امنحنا لحظة بينما نقوم بتحديثه.

المحاور: هل يمكنك إرسال السؤال إلى الجميع؟ هل ترون السؤال الآن؟

أوراد العنزي: حسنًا، أستطيع أن أرى السؤال، "هل يمكنك التعليق على السوق الكويتية؟ هل هناك أي مؤشرات على إصلاح الإسكان لتحفيز المطورين من القطاع الخاص وحل النقص في الإسكان؟" المناقشات جارية حول زيادة مشاركة القطاع الخاص في هذا المجال ولكن كما نعلم، هناك حاجة إلى تعديلات على القوانين ذات العلاقة لمعالجة هذه القضية ولم يتم تحديد أي شيء بعد. لكنني أعتقد أن الأمور تتقدم بالفعل إلى الأمام فيما يتعلق بالمناخ السياسي في الكويت ونتطلع إلى المشاركة في معالجة تحديات الإسكان عندما تتاح الفرصة.

المحاور: شكرًا جزيلًا لك. ليس لدينا أسئلة في الوقت الحالي. هل ترغبون في تقديم أي ملاحظات ختامية؟

أوراد العنزي: شكرًا لكم جميعًا لحضوركم المؤتمر للربع الثالث.