



مؤتمر المحللين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الأثنين 15 مايو – 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 اوراد العنزي

مدير – علاقات المستثمرين

أوراد العنزي: أرحب بكم في مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة عقارات الكويت، لعرض ومناقشة أداء الشركة خلال الربع الأول من عام 2023. بداية أود أن أقدم لكم المتحدثين في هذا المؤتمر:

السيد طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر سمير خلف
نائب رئيس – الإدارة المالية

السيد سعد ناصر المنيفي
نائب رئيس – إدارة الأصول وعلاقات المستثمرين

وأنا، أوراد العنزي
مدير علاقات المستثمرين

قبل 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.

سنبدأ بالتطورات والاحداث الرئيسية التي حدثت في الربع الأول من عام 2023، ثم نتبعها بنظرة عامة على الأداء المالي، ثم تحديث عن أعمال الشركة، ومن ثم، وفي نهاية الجلسة، نفتح باب الأسئلة والأجوبة.

حققت الشركة خلال الربع الأول من عام 2023 صافي ربح قدره 4.7 مليون دينار كويتي، بنمو نسبته 132.4٪ على أساس سنوي، وذلك رغم البيئة الاقتصادية الصعبة الناتجة عن ارتفاع أسعار الفائدة والتضخم. ويعزى هذا النمو إلى بيع

الوحدات السكنية في فندق TH8 في دبي. تطور آخر نود أن نسلط الضوء عليه يتعلق بالشركة الجديدة التابعة لشركة عقارات الكويت، "أكتيف القابضة" حيث استفدنا من انتعاش/ازدهار قطاع العناية بالصحة واللياقة في الكويت، والذي يتمتع بإمكانيات نمو مستقبلية قوية، ونحن متحمسون لتوسيع نطاق خدماتنا والنمو في هذا القطاع. خلال الربع الأول من 2023 افتتحت أكتيف القابضة معهدين صحيين في الكويت تحت اسم العلامة التجارية "NOW". وتخطط الشركة للتوسع وافتتاح ثلاث معاهد صحية إضافية وسبعة استوديوهات متخصصة في مناطق مختلفة في الكويت خلال العام الحالي.

مستقبلاً، تركز الشركة على شقين: استكشاف فرص لتنمية محفظتنا المدرة للدخل من خلال الاستثمار في مشاريع وأصول، محلياً وإقليمياً ودولياً، لتوليد تدفقات نقدية مستقرة وخلق قيمة على المدى الطويل. ثانياً، السعي وراء الاستثمارات المربحة التي يمكن من خلالها تنويع مصادر دخلنا والدفع نحو المزيد من النمو.

الآن، سوف ننتقل إلى نظرة عامة على الأداء المالي للشركة.

نظرة عامة على الأداء المالي

حققت شركة عقارات الكويت إيرادات تأجيرية قدرها 7.4 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2023، وهي أعلى قليلاً من الربع الأول من عام 2022. وبلغ صافي الإيرادات التأجيرية في الربع الأول من عام 2023 مبلغ 5.8 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 1.5٪ مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وقد نتج عن ذلك هوامش صافي دخل إيجارات جيدة بلغت 78.6٪ مقارنة بـ 77.6٪ في الربع الأول من العام الماضي، وكان النمو في هذا الهامش نتيجة لانخفاض مصاريفنا التشغيلية. وبلغ صافي أرباحنا للربع الأول من عام 2023 مبلغ 4.7 مليون دينار كويتي بما يعادل 5.10 فلس للسهم مقارنة بـ 2.0 مليون دينار كويتي، و2.21 فلس للسهم في الربع الأول من عام 2022. وكما ذكرنا سابقاً، يعود نمو صافي الدخل بشكل أساسي إلى ربح بيع عقارات استثمارية بقيمة 4.4 مليون دينار كويتي.

بلغ إجمالي الدين في نهاية الربع الأول مبلغ 189.3 مليون دينار كويتي بينما بلغ إجمالي الأصول 367.8 مليون دينار كويتي للفترة. بلغت حقوق الملكية 130.3 مليون دينار كويتي. أما نسبة الأصول إلى المطلوبات فهي 1.58.

بلغ العائد على الأصول 1.3٪ للفترة مقارنة بـ 0.6٪ في الربع الأول من عام 2022، وبلغ العائد على حقوق المساهمين للفترة 3.6٪ مقارنة بـ 1.6٪ للفترة نفسها من عام 2022.

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

المحفظة العقارية – الكويت

كما شهدنا في الأعوام الماضية، يتمتع السوق في الكويت الاستقرار، وتحقق محفظتنا الحالية هنا مستويات إشغال عالية، وتولد دخلاً ثابتاً من الإيجارات.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير محلياً، فلدينا فندق في أرابيلا والرقعي، الذي شهدنا تأخيراً طفيفاً العام الماضي، ولكنهما في طريقهما للافتتاح خلال الربع الثالث من عام 2023.

وكانت الشركة قد وقعت مع وزارة المالية في الربع الرابع من عام 2022 عقد مشروع سكن للعمال بنظام BOT لمدة 20 سنة في منطقة صبحان، وذلك لبناء مجمع سكني للعمال على مساحة أرض 40,000 متر مربع. المشروع حالياً في مرحلة التصميم والحصول على التصاريح اللازمة.

وننتقل الآن إلى محفظتنا العقارية في الإمارات العربية المتحدة

المحفظة العقارية – الامارات العربية المتحدة

تتمتع دبي بسوق قوي في قطاع التأجير والضيافة. وقد رأينا هذا التأثير الإيجابي ينعكس على ربحية الشركة، حيث كان الربع الأفضل أداءً.

بالانتقال إلى محفظتنا الحالية، يعمل كل من دوموس 1 و 2، مشروع إسكان موظفي الضيافة في دبي، بمستويات إشغال عالية.

حقق فندق TH8 في دبي أداءً جيدًا مع معدلات إشغال جيدة. أما على الجانب السكني من مشروع TH8، وكما ذكرنا في مؤتمرننا السابق، نجحنا في بيع الوحدات التي ساهمت في نمو صافي أرباح الشركة.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير، دوموس 3 و 4، فإن العمليات الانشائية جارية وتتقدم كما هو مخطط لها. ونتوقع الانتهاء منها بحلول الربع الأول من عام 2024.

المحفظة العقارية – الولايات المتحدة الأمريكية

فيما يتعلق بمحفظتنا الحالية في الولايات المتحدة، فكان لكل مدينة أداء مختلف.

ونحن ننهي العام الأول من العمليات في فندق Yotel Miami، سعداء بالتقدم الذي أحرزته، ونأمل أن تتمكن من تحقيق الاستقرار بحلول نهاية العام الثاني. كان أداء الفندق جيدًا مع معدلات إشغال جيدة وADR يعكس الأداء الصحي لسوق ميامي. كما يستمر تحسن أداء فندق Yotel New York نحو مستويات عام 2019.

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

سعداء بالنتائج التي حققتها الشركة في الربع الأول من عام 2023، ونؤكد التزامنا بمواصلة النمو وتعزيز القيمة لمساهميننا ومساهمينا.

نود أن ننتهز هذه الفرصة لنشكركم جميعًا على حضور هذه الجلسة وسنفتح الاتصال لأي أسئلة قد تكون لديكم.