



مؤتمر المحللين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الخميس 04 ابريل - 2024

الساعة 1 00 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

مي عطيه: مساء الخير. أنا مي عطيه من المجموعة المالية-هيرميس. يسعدنا جداً أن نستضيف اليوم مؤتمر المحللين والمستثمرين لنتائج الربع الرابع من عام 2023 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 الرابع وعام 2023، حيث سنستعرض ونناقش التطورات الرئيسية للشركة، والأداء المالي خلال العام. 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 أحيلكم إلى صفحة "إخلاء المسؤولية" الكاملة في الصفحة رقم 2.

نحن سعداء بالنتائج المالية التي حققتها الشركة في 2023، فقد كان العام مليئاً بالنجاحات والإنجازات الرئيسية على أساس ربع سنوي. من الناحية المالية، هذه هي السنة الثالثة على التوالي التي نحقق فيها نمواً مضاعفاً في صافي الأرباح. وشهدنا أيضاً نمو القيمة السوقية بنسبة 90% في الفترة من يناير إلى ديسمبر 2023، وقد تضاعفت حتى اليوم لتصل إلى حوالي 700 مليون دولار. وفي ضوء هذه النتائج الإيجابية، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 4% وأسهم منحة بنسبة 6%، شرط موافقة الجمعية العامة العادية. نحن فخورون جداً بأداء الشركة على مدار السنوات القليلة الماضية، حيث يعد ذلك بمثابة شهادة على التنفيذ الناجح لاستراتيجية النمو والتنوع في استثماراتنا ومنتجاتنا العقارية، مما عزز ربحيتنا وخلق قيمة أكبر لمساهميننا.

سأتناول سريعاً أهم الانجازات والاحداث الرئيسية التي حدثت خلال العام، ثم سأقدم لمحة عامة عن نتائجنا المالية وتحديثات أعمالنا. بعد ذلك سنفتح المجال لجلسة الأسئلة والأجوبة، لذا يرجى كتابة أسئلتك في مربع الدردشة على شاشتك.

بدءًا من الشريحة رقم 6.

دخلت الشركة، كجزء من استراتيجيتنا للتنوع، سوق الصحة واللياقة البدنية في الكويت، من خلال شركة أكتيف القابضة التابعة لنا، والتي افتتحت معاهدتها الصحية تحت العلامة التجارية "NOW" ووقعت اتفاقية امتياز مع Xponential Fitness لإطلاق 4 استوديوهات متخصصة (Rumble, Cyclebar, StretchLab and Club Pilates) في الكويت وقطر. وسنعمل على الاستفادة من نجاح الشركة لبناء منصة تتوسع منها أكتيف في المنطقة.

كما تم توقيع اتفاقيات امتياز مع مجموعة فنادق إنتركونتيننتال (IHG)، لافتتاح فندقين جديدين يعملان تحت العلامة التجارية Vignette Collection، والذي يمثل أول تواجد لهذه العلامة التجارية في الكويت والمنطقة. وتشمل الاتفاقية كلا من فندق Th8 في دبي وفندق Arabella Beach في الكويت.

أما بالنسبة لاستراتيجيتنا للتطوير العقاري، فقد حققنا تقدماً كبيراً في وضع معيار جديد لتطوير حلول الإسكان المتكاملة للشركات للموظفين، خاصة قطاع الضيافة، والتوسع في هذا المنتج في الأسواق الرئيسية في المنطقة. وسنطبق ذات المفهوم على مشروع سكن العمال في صباحان، وهو عقد مع وزارة المالية بموجب اتفاقية BOT بمساحة 14,120 متراً مربعاً، لمدة 20 عاماً. وتم افتتاح فندق الرقعي تاور المكون من 140 غرفة عام 2023 وحقق نسب إشغال عالية ونعمل حالياً على تطوير الجزء التجاري المجاور للفندق.

وعلى صعيد تكوين شراكات استراتيجية، أعلننا خلال عام 2023 عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة سنام العقارية لإطلاق منتجات عقارية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بما يسمح بتوزيع الأرباح بشكل دوري على المساهمين. ودخلنا أيضاً في مشروع مشترك مع مستثمرين بهدف الاستحواذ على استثمارات عقارية استراتيجية في الأسواق الأمريكية والأوروبية. يغطي هذا النقاط الرئيسية التي تناولناها ومنتقل الآن إلى شرائح النتائج المالية.

بالنسبة لنتائجنا المالية للربع، سجلت عقارات الكويت 7.4 مليون دينار كويتي إيرادات تأجيرية، وهو نفس مستوى العام الماضي تقريباً البالغ 7.5 مليون دينار كويتي. ومع ذلك، ارتفع صافي الإيرادات التأجيرية بنسبة 24.7%، من 4.4 مليون دينار كويتي إلى 5.5 مليون دينار كويتي، نتيجة جهودنا في تحسين التكلفة. وكان إجمالي هامش الربح أعلى بشكل ملحوظ في الربع الرابع من عام 2023 مقارنة بالعام الماضي، حيث بلغ 74% مقابل 59%، وبلغ صافي الربح 1.4 مليون دينار كويتي مقارنة مع 1.6 مليون دينار كويتي.

وتعرض الشريحة التالية نتائج العام 2023 بأكمله، حيث سجلنا 28.7 مليون دينار كويتي إيرادات تأجيرية، بنمو قدره 3.7% مقارنة بالعام الماضي. المحرك الرئيسي لنمو الدخل الإيجاري هو مشروع دوموس وسنغطي التحديات المتعلقة به لاحقاً في العرض التقديمي.

وبلغ صافي الإيرادات التأجيرية 21.6 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 8٪، وبلغ هامش صافي الدخل 75٪ مقارنة بـ 73٪ في العام الماضي. وبلغ صافي الربح 11.3 مليون دينار كويتي مقارنة مع 7.3 مليون دينار كويتي بنمو قدره 55٪. المحرك الرئيسي لنمو صافي الأرباح هو بيع وحدات Th8 في عام 2023 مما يعكس الزيادة في الطلب على هذه المنتجات العقارية في سوق دبي.

نتنقل الآن إلى الشريحة التالية، وهي عناصر ميزانيتنا العمومية.

بلغ إجمالي الدين في نهاية العام 202.6 مليون دينار كويتي، في حين نمت قاعدة أصولنا الإجمالية بنسبة 9.1٪ عن العام الماضي لتصل إلى 393.4 مليون دينار كويتي لهذه الفترة. وبلغت حقوق المساهمين 146.1 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 14.4٪ عن العام الماضي.

وبلغ العائد على الأصول 2.9٪ للفترة مقارنة بـ 2٪ من العام الماضي، كما بلغ العائد على حقوق المساهمين للفترة 7.7٪ مقارنة بـ 5.7٪ لنفس الفترة من عام 2022.

هذه هي ملامح الأداء المالي لشركة عقارات الكويت، وسنقوم الآن بمراجعة تحديثات الأعمال والمشاريع قيد التطوير.

أظهر سوق الكويت ربعاً آخر من الأداء الصحي والثابت، حيث حافظت عقاراتنا على معدلات إشغال عالية وحققت إيرادات إيجارية مستقرة.

بالنسبة للمشاريع قيد التطوير محلياً فلدينا فندق أرابيلا الذي سيتم افتتاحه قريباً جداً. وكما ذكرت سابقاً، فإننا نعمل أيضاً على الجزء التجاري لفندق برج الرقعي ومن المتوقع الانتهاء من ذلك بحلول الربع الثاني من عام 2024.

لدينا أيضاً مشروع سكن العمال في صبحان بنظام BOT وقد بدأنا البناء ونتوقع الانتهاء منه في الربع الأول من عام 2025.

بالانتقال إلى محفظتنا العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، كان لسوق العقارات في دبي تأثير إيجابي في عام 2023 على محفظتنا الحالية. حيث تم تأجير مشروع دوموس (1)، (2) و(3) بالكامل، وبصدد الانتهاء من دوموس (4) بحلول نهاية أبريل 2024 والبدء في المرحلة الخامسة من المشروع، دوموس (5).

وأخيراً، لدينا TH8، حيث كان بيع الوحدات السكنية في عام 2023 هو المحرك الرئيسي للنمو الذي شهدناه في صافي أرباحنا. للعلم، انه قد تم إطلاق وبيع نصف الوحدات فقط، ولا يزال لدينا الوحدات المتبقية في محفظتنا.

فيما يتعلق بمحفظتنا الاستثمارية الحالية واستثمارنا في الولايات المتحدة. سنقوم بتغطية 3 عقارات رئيسية في ميامي ونيويورك بالإضافة إلى استثمارنا في (SFR).

أظهر استثمارنا في Beacon Ridge، والذي أتاح لنا التعرف على سوق (Single Family Rental) في الولايات المتحدة، ربعاً آخر من الأداء القوي مع الصناديق حيث واصل صافي قيمة الاصول مساره التصاعدي في عام 2023. لدينا نظرة إيجابية بشأن مستقبل هذا الاستثمار.

انتقالاً إلى فندق يوتل ميامي، فقد احتفلنا بالعام الأول من العمليات في شهر يونيو، وأظهر تقدماً مثيراً للإعجاب نحو الاستقرار، والتغلب على التحديات التي غالباً ما تصاحب إطلاق فندق جديد. شهد الفندق ارتفاعاً ثابتاً في معدلات الإشغال في عام 2023. ونهدف إلى الوصول إلى الاستقرار بحلول نهاية عامه الثاني من العمليات.

وتحسن أداء فندق Yotel New York بشكل ملحوظ من حيث معدلات الإشغال ومعدلات الإقامة اليومية مقارنة بالعام الماضي.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التطوير في الولايات المتحدة، فلدينا مشروع 501 First Residence في ميامي. بدأ البناء في أبريل 2023، واعتباراً من ديسمبر 2023، وصل الهيكل الخرساني إلى الطابق التاسع، لذلك نحن سعداء بالتقدم المحرز حتى الآن ونتوقع الانتهاء في الربع الرابع من عام 2025.

وبذلك نختم تحديثاتنا ربع السنوية، ولتأكيد رسالتنا، نحن فخورون بالنتائج والإنجازات التي شهدناها في عام 2023 ونتطلع إلى الحفاظ على هذا الزخم الإيجابي في عام 2024.

نود أن ننتمز هذه الفرصة لنشكركم جميعاً على حضوركم هذه الجلسة وسنفتح الباب لأية أسئلة قد تكون لديكم.

بهذا نختم مؤتمر اليوم. شكرا لكم جميعاً على الحضور.