



AQARAT
عقارات

مؤتمر المطلين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الأربعاء 21 مايو - 2025

الساعة 1:30 مساءً بتوقيت الكويت

2025

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس - الإدارة المالية

السيدة اوراد العنزي

نائب الرئيس - علاقات المستثمرين

شذى:

مساء الخير جميعًا. نشكركم على حضوركم مناقشة نتائج شركة عقارات الكويت للربع الأول من عام 2025. يسعدنا اليوم وجود السيد طلال البحر، نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب رئيس الشؤون المالية، والسيدة أورااد العنزي، نائب رئيس علاقات المستثمرين.

أورااد:

مساء الخير جميعًا وشكرًا لانضمامكم لنا اليوم. يسعدني أن أقدم لكم أداء الشركة المالي والتشغيلي للربع الأول من عام 2025.

قبل أن نبدأ، نود لفت انتباهكم إلى أن العرض التقديمي قد يتضمن توقعات مستقبلية تعكس توقعات الشركة، وهي عرضة لمخاطر وشكوك قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية. يُرجى الرجوع إلى إخلاء المسؤولية الكامل في هذا العرض.

دعونا نبدأ بأبرز النقاط:

شهد الربع الأول من هذا العام حدثًا محوريًا في رحلة نمو الشركة مع الإطلاق الرسمي لمشروع "الطي هيلز" في الشارقة، وهو أكبر وأكثر مشاريعنا طموحًا حتى الآن. يمثل هذا المشروع نقطة تحول في مسيرة عقارات الكويت، ومن المتوقع أن يُرسي، بعد اكتماله، معايير جديدة للربحية في السنوات المقبلة.

بينما شهد أداءنا التشغيلي نموًا سنويًا، انخفض صافي الربح مقارنة بالربع الأول من 2024، ويعزى ذلك أساسًا إلى توقيت تسليم المشاريع. في الربع الأول من 2024، سجلنا مكاسب من إعادة تقييم بعض الأصول في دبي والتي تمت إعادة تصنيفها من "قيد التطوير" إلى "أصول متداولة"، مما عزز النتائج في تلك الفترة. في المقابل، سيتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالمشاريع الحالية خلال تسليمها، بما في ذلك التلال، لاحقًا هذا العام، خاصة في الربعين الثالث والرابع.

وبالرغم من هذا الاختلاف في التوقيت المحاسبي، فإن التوقعات السنوية تظل دون تغيير، ونحن واثقون من مسار الشركة ووضوح رؤيتها للأرباح.

الأداء المالي

دعوني أستعرض الآن النتائج المالية للربع.

بلغت الإيرادات 9.5 مليون دينار كويتي للربع، مقارنة بـ 8.2 مليون دينار في الربع الأول من العام الماضي، بنمو نسبته 15.3%. يعكس هذا النمو قوة محفظتنا المدرة للدخل، خاصة في الكويت والإمارات. كما ستلاحظون إضافة بند جديد في قائمة الدخل هذا العام، "إيرادات العقود مع العملاء" المتعلقة بالاندية الصحية لشركة أكتيف التابعة بالكامل للشركة.

على صعيد صافي الربح، بلغ إجمالي الربح 6.7 مليون دينار، مسجلاً نموًا بنسبة 26.1% مقارنة بالعام الماضي، مما يعكس هوامش ربح صحية وكفاءة تشغيلية.

على مستوى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك (EBITDA)، حافظنا على أداء قوي رغم عدم وجود مكاسب إعادة التقييم التي ساهمت بشكل كبير في الربع المماثل من العام الماضي. انخفضت تكاليف التمويل بنسبة 5.1% مقارنة بالعام الماضي، وكان تأثير ذلك على صافي الربح مؤقتًا كما أوضحت سابقًا بسبب توقيت تسليم المشاريع.

مركز الميزانية العمومية

نما إجمالي الأصول بنسبة 15.2% على أساس سنوي ليصل إلى 479.4 مليون دينار كويتي في 31 مارس 2025، مقارنة بـ 416.3 مليون دينار. يعكس هذا النمو استمرار ضخ رأس المال في المشاريع الجارية والاستثمارات. في الوقت نفسه، ارتفع إجمالي الديون بنسبة معتدلة بلغت 6.2% إلى 229 مليون دينار، ونتيجة لذلك، تحسنت نسبة الدين إلى الأصول إلى 47.8%، مقارنة بـ 51.8% قبل عام، مما يدل على أن قاعدة الأصول تتوسع بوتيرة أسرع من الالتزامات.

وزاد إجمالي حقوق المساهمين إلى 200.9 مليون دينار، بنمو 17.2% مقارنة بالربع الأول من 2024. وبناءً على صافي الربح السنوي، بلغ عائد الأصول 3.4% (ROA) وعائد حقوق المساهمين 8.8% (ROE).

تحديثات الأعمال

في الكويت، نواصل الاستفادة من بيئة تشغيل مستقرة. وحافظت محافظتنا المدرة للدخل على مستويات إشغال مرتفعة في الأصول السكنية والتجارية والضيافة.

وتواصل أعمال التطوير في مشروع سكن العمال في صبحان والمُنْفَذ بعقد BOT لمدة 20 عامًا، حيث بلغت نسبة الإنجاز 50%، وهو على المسار الصحيح للتسليم مطلع 2026.

وبدأنا أيضًا تأجير 41 وحدة تجارية في مجمع الرقعي، مما يعزز استفادتنا من الأصول المحلية.

في الإمارات، واصلنا تحقيق تقدم قوي في منصات التطوير والأصول المدرة للدخل. حقق مشروعنا الأكبر، "الطي هيلز"، معدل بيع تجاوز 85%، بما في ذلك بيع المرحلتين الأولى والثانية بالكامل. من المقرر أن تبدأ عمليات التسليم في الربع الأول من 2028، فيما تجري حاليًا أعمال البنية التحتية.

في أصول سكن الموظفين (دوموس)، حافظت وحدات دوموس 1 إلى 4 على إشغال كامل، بينما وصل بناء دوموس إلى 50%، مع مخطط للتسليم في الربع الرابع من 2025.

وللاستفادة من هذا الطلب، خصصنا 100 مليون درهم كاستثمار استراتيجي في صندوق AIM Residential Fund الجديد، المصمم لتوسيع سلسلة الأصول السكنية في الإمارات.

في محافظتنا في الولايات المتحدة الأمريكية، وصل مشروع 501 First Residences في ميامي إلى 87% من الإنجاز، مع تقدم في الأعمال الداخلية، ومن المقرر تسليمه نهاية هذا العام.

هذا يختتم أبرز تحديثاتنا للربع الأول من 2025. سنفتح الآن المجال لأسئلتكم عبر الدردشة، وسنجيب على أكبر عدد ممكن.

شذى: نعم، لدينا سؤال: كيف يسير التقدم في المشروع الضخم في الشارقة؟

طلال: حسنًا، التقدم جيد. أكملنا تقريبًا تسوية الأرض وقمنا بمنح عقد البنية التحتية الأسبوع الماضي، ونحن نسير بشكل جيد في الخطة.

شذى: ما نوع الأرباح المتوقعة في 2025 و2026 و2027؟

طلال: بالنسبة لأرباح مشروع "الطي هيلز"، نتوقع ربحية تتراوح بين 85 إلى 90 مليون دينار كويتي كما أعلننا سابقًا. أعتقد أنه في الربع الثالث والرابع يمكننا تسجيل جزء من الأرباح، لكن سيكون محدودًا جدًا. نتوقع أن الجزء الأكبر سيأتي في 2026 و2027 والنصف الأول من 2028، بما يتماشى مع مواعيد التسليم ومبدأ الاعتراف بالإيرادات بنسبة الإنجاز.

شذى: إذًا، هو يتساعل عن توقعات أرباح المجموعة بشكل عام.

طلال: وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال، لا يمكنني تقديم التوقعات حول الأرباح المستقبلية، لكن هدفنا هو تحقيق نمو مستمر وتقديم إيجابي مقارنة بالعام الماضي. لكن بسبب لوائح هيئة أسواق المال، لا يمكننا تقديم أرقام توقعات. ومع ذلك، فقد قدمت لكم ما أعلننا سابقًا بشأن ربحية المشروع، كما أعلننا أننا بعنا ما يقارب 85% من المشروع، لذا يمكنكم استنتاج التأثير المالي بشكل معقول. لديك سؤال آخر، كيف تبدو قائمة المشاريع المستقبلية الجديدة؟

طلال: قائمة المشاريع المستقبلية مشوّقة. لدينا حاليًا مشروعين أو ثلاثة قيد المراجعة، ونهدف من زيادة رأس المال التي أعلنّا عنها الى إطلاق مشروع بنهاية هذا العام أو في الربع الأول من 2026.
شذى: شكرًا جزيلاً على هذه الأسئلة.

أوراد: شكرًا لوقتكم اليوم، ونحن نتطلع إلى مشاركة المزيد من التقدم معكم في الفترات المالية المقبلة.