

0800 138 2636

[conferencingservice@netroadshow.com](mailto:conferencingservice@netroadshow.com)[www.netroadshow.com](http://www.netroadshow.com)

محضر جلسة

الثلاثاء، 15 أغسطس 2023

مؤتمر محلي التجارية عبر الهاتف للربع الثاني من النصف الأول لعام 2023

هاجر عبد الباقي شكرا مي على المقدمة ، مساء الخير جميعا ! شكرا لكم على انضمامكم إلينا في مؤتمر المحللين للشركة التجارية العقارية للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2023، أود كذلك القول بأن عرض اليوم يستعرض لمحة عامة عن أعمال الشركة التجارية العقارية للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2023 وسنجيب على جميع أسئلتكم . بالإضافة سيحتوي العرض التقديمي علي ملخصاً للأداء المالي وموجزًا عن المحفظة العقارية والاستثمارات. بعد العرض التقديمي ، سنعقد جلسة أسئلة وأجوبة للرد على أي استفسارات يتم تلقيها من خلال منصة البث الشبكي. سيكون عرض اليوم متاحًا على موقع الشركة التجارية العقارية وموقع بورصة الكويت للرجوع إليه من طرفكم.

أود أن أبدأ تقريرنا اليوم بقراءة بيان إخلاء مسؤوليتنا الكامل في هذا العرض التقديمي. والآن، سأتيح المجال إلى الرئيس التنفيذي المهندس/ عبد المطلب معرفي.

" لا تُشكّل المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمناقشة اللاحقة عرضًا أو اتفاقًا أو التماسًا لعرض شراء أو بيع للأوراق المالية، حيث أنه مجرد عرض تقديمي للمستثمر لسرد المعلومات فقط. أود كذلك تشجيعكم جميعًا على قراءة بيان إخلاء المسؤولية الكامل الوارد في هذا العرض التقديمي. وعليه، سأناول الميكروفون إلى الرئيس التنفيذي؛ م. عبد المطلب معرفي لبدء العرض التقديمي".

**عبد المطلب معرفي** شكرًا. مساء الخير جميعًا. إنه لشرف لي أن أنضم إليكم اليوم لأطلعكم على أهم الجوانب لأداء الشركة التجارية العقارية خلال النصف الأول من عام 2023. حققت الشركة صافي ربح بلغ 5.97 مليون دينارًا كويتيًّا خلال الأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2023، وذلك مقارنة بصافي ربح قدره 8.58 مليون دينارًا كويتيًّا خلال نفس الفترة من عام 2022، وبانخفاض بلغ 2.6 مليون دينارًا كويتيًّا. بالنظر إلى القوائم المالية، نجد أن قطاع العقارات والفندقة حقق ارتفاعًا في الإيرادات بمقدار 233,580 دينارًا كويتيًّا ، في حين شهد صافي الإيرادات التشغيلية انخفاضًا قدره 591,327 دينارًا كويتيًّا. علاوة على ذلك، سجلت إيرادات الاستثمارات زيادة قدرها 1.55 مليون دينارًا كويتيًّا. من المهم أن نذكر أن الانخفاض في صافي الربح يرجع بشكل كبير إلى زيادة تكلفة الدين، نتيجة لرفع بنك الكويت المركزي سعر الخصم على مدى عدة جلسات مؤخرًا.

نود التأكيد هنا على حرص الشركة التجارية العقارية على الوفاء بمبادرتها الاستراتيجية والحفاظ على جودة عقاراتها والتي تستند إلى تعزيز وتطوير أصولها العقارية باستمرار وذلك على الرغم من التحديات العديدة التي شهدتها الاقتصاد في العام الحالي والعام الماضي في ظل ارتفاع التضخم وزيادة أسعار الفائدة.

وفيما يخص أداء القطاع العقاري، زادت معدلات الإشغال حيث بلغت 92٪ خلال النصف الأول من العام مقابل 90٪ خلال نفس الفترة الزمنية من عام 2022، يؤكد مجلس إدارتنا وقيادتنا التنفيذية على أهمية التفاعل مع المستأجرين الذين يتقاسمون رؤيتنا طويلة الأمد. وتماشياً مع هذا الأمر، نحن حريصون على تقديم أفضل خدمة من ناحية إدارة العقارات والتي تلبي احتياجات جميع المستثمرين سواء في القطاع السكني أو التجاري. في الختام، تتمثل رؤية التجارية في خلق قيمة مضافة لمساهمي الشركة من خلال تحسين جودة وأنشطة العقارات بشكل مستمر.

**هاجر عبد الباقي** شكرًا لك مهندس عبد المطلب! أتيح المجال إلى السيد/ أحمد شكيب، نائب مدير إدارة الاستثمار..

**أحمد شكيب** شكرًا م. عبدالمطلب. مرحبًا بالجميع. تمتلك الشركة التجارية العقارية -كواحدة من الشركات العقارية الرائدة- محفظة عقارية واستثمارية عالمية تزيد قيمتها عن 65 مليون دينارًا كويتيًّا، وهي تركز بشكل أساسي على القطاعات العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا الغربية والولايات المتحدة. تركز استراتيجية الشركة على تنوع المحفظة واستمرارية في سياسة التحفظ في استثماراتها واستهداف الأصول ذات الدخل في القطاعات المستدامة وأقل خطورة لتأمين تدفقات دخل ثابتة ومستدامة لمساهميها الكرام.

كما تراقب الشركة بشكل مستمر الأوضاع الاقتصادية في الولايات المتحدة وأوروبا عن كثب. وقد أسفر هذا النهج عن حماية الشركة من عدم الاستقرار في الاسواق العالمية، مما يساعد الشركة لاتخاذ قرارات تقلل من المخاطر وتستفيد من الفرص المربحة.

وبهذا أختكم كمتي وأترككم مع زميلي السيد/ فؤاد والسيد/ وليد ويزاني لشرح كلخص عن البيانات المالية للتجارية للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2023.

0800 138 2636

[conferencingservice@netroadshow.com](mailto:conferencingservice@netroadshow.com)[www.netroadshow.com](http://www.netroadshow.com)

محضر جلسة

الثلاثاء، 15 أغسطس 2023

مؤتمر محلي التجارية عبر الهاتف للربع الثاني من النصف الأول لعام 2023

**وليد ويزاني** أشكركم يا أحمد. مساء الخير سيداتي وسادتي. أشكركم على حضوركم اليوم. سأطرح اليوم بعض النقاط المالية الرئيسية حتى الربع الثاني من عام 2023 فيما يتعلق بالشركة التجارية العقارية. نلاحظ أن أرباح الشركة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023 بلغت 5.97 مليون دينارًا كويتيًا، وهو أقل من أرباح نفس الفترة من العام الماضي بنسبة 30.4%، علمًا بأن أرباح نفس الفترة من العام الماضي بلغت 8.58 مليون دينارًا كويتيًا. وبمقارنة الأنشطة التشغيلية أو الأداء فيما يتعلق بالفترة نفسها من العام الماضي، فإن الربع الثاني من عام 2023 أعلى من جميع النواحي فيما يتعلق بالحديث عن إيرادات الإيجار وإيرادات الضيافة والإيرادات الأخرى.

المكون الرئيسي الذي سبب الفرق بين صافي الربح للربع الثاني من عام 2022 والربع الثاني من عام 2023 هو بشكل رئيسي من تكلفة التمويل بسبب رفع أسعار الفائدة من قبل بنك الكويت المركزي. يمكننا ملاحظة الانخفاض في صافي الإيرادات من العقارات و قطاع الفنادق بنحو نصف مليون دينار، وزيادة في إيرادات قطاع الاستثمار بمليون ونصف دينار، وزيادة في إجمالي الأصول بقيمة 600,000 دينارًا كويتيًا مقارنة بالسنة المالية 2022، وزيادة في إجمالي التمويل من قبل الأطراف الخارجية بنحو 4.0 مليون دينارًا كويتيًا مقارنة بنهاية عام 2022.

بالحديث عن نسب الديون -بدءًا من الدين إلى حقوق الملكية- بوسعنا القول إن نسبة الدين إلى حقوق الملكية هي عند مستوى 72% في الأشهر الستة من عام 2023، مقارنة بنسبة 70% في عام 2022. بلغت نسبة الدين إلى الأصول 41% في الربع الثاني من عام 2023 مقارنة بنسبة 40% لنفس الفترة من العام الماضي. ارتفعت نسبة الدين إلى رأس المال من 120% إلى 122%. كانت هذه لمحة عن الأداء المالي الرئيسي، وعليه تنتهي كلمتي. شكرًا جزيلاً على وقتكم.

**هاجر عبد الباقى** شكرًا لك. ننتقل الآن لفتح الباب لأية استفسارات.

**مي عطية** شكرًا لك يا هاجر. إذا كان لدى أي شخص أي استفسارات، يمكنك الضغط على زر رفع اليد من فضلك. راجات، الخط مفتوح.

**راجات** ما هي المشاريع القادمة للشركة في الكويت وكذلك خارج الكويت ؟ شكرًا.

**عبد المطلب معرفي** تفضل أحمد.

**أحمد شكيب** في الواقع، فيما يتعلق بالمشاريع الجديدة، لا يوجد حالياً أي مشاريع جديدة بسبب الظروف الاقتصادية التي نشهدها وزيادة أسعار الفائدة وعدم الاستقرار في بعض القطاعات، الا في حال وجدنا فرصة استثمارية مجددة في قطاع العقاري.

**مي عطية** هل لدينا أي أسئلة أخرى؟

**راجات** شكرًا لك. بالنظر إلى أنه لا يوجد الكثير من المشاريع في طور الإعداد، فهل من المعقول القول بأن الإيرادات سوف تظل ثابتة بشكل كبير في عام 2024؟ هل يمكن أن يكون هناك بعض الانتعاش في الهوامش، حيث أننا لاحظنا انخفاضاً في الهوامش لهذا العام؟ كيف يجب أن نفكر - بشكل عام- زيادة الأرقام في المستقبل؟

**وليد ويزاني** أشكركم على سؤالك. ردًا على ذلك، فإنني أود اطلعكم على الكيفية التي ندير بها عقارات الشركة، وخاصة عقودنا مع مستأجرينا. نسبة الإشغال الإجمالية لمعظم عقاراتنا أعلى من 90%، ولدينا استقرار في الأصول العقارية. لدينا عقودنا مع المستأجرين على مدار السنوات الثلاث القادمة وما إلى ذلك، كما أننا نفرق بالتأكيد بين ما إذا كانت تجارية أو سكنية أو حتى مكاتب. نحن نتفق تمامًا مع ما ذكرت عن العام 2024. نقوم حالياً بمراجعة توقعاتنا كل ثلاثة إلى ستة أشهر بناء على الظروف الاقتصادية الحالية. نعتقد أننا سنحقق استقرارًا في عام 2024، ما لم يحدث أي شيء خارج عن سيطرتنا أو خارج السوق. سيحتاج ذلك إلى مراجعة بالتأكيد. حتى تاريخه ووفقًا لأرقامنا وبناء على نسبة الإشغال والعقود، فإننا مستقرون ونتوقع أداء أعلى فيما يتعلق بالإشغال في عام 2024.

**مي عطية** هل هناك مزيد من الأسئلة؟

**راجات** شكرًا لكم أيها السادة. شكرًا لكم جزيلاً.

**مي عطية** هل لدينا أي أسئلة أخرى؟ حسناً، شكرًا للجميع.

0800 138 2636

[conferencingservice@netroadshow.com](mailto:conferencingservice@netroadshow.com)[www.netroadshow.com](http://www.netroadshow.com)

محضر جلسة

الثلاثاء، 15 أغسطس 2023

مؤتمر محلي التجارية عبر الهاتف للربع الثاني من النصف الأول لعام 2023

هاجر عبد الباقي شكراً لكم أيها السيدات والسادة. لقد كان ذلك من دواعي سرورنا، ونود اختتام هذه الدعوة بتوجيه الشكر للجميع على حضورهم. إذا كان لديكم أي أسئلة تتعلق بالشؤون المالية لشركة التجارة أو أي متابعات، فُرجى عدم التردد في التواصل معنا من خلال البريد الإلكتروني الخاص بعلاقات المستثمرين. يرجى العلم بأن العرض التقديمي ونص هذه المكالمة متاحين على موقع بورصة الكويت وموقع الشركة التجارية العقارية خلال الأيام القادمة. شكراً لكم جميعاً.

شكراً لكم.

عبد المطلب معرفي

**Al Tijaria Analyst Conference Call 2Q1H 2023**

Tuesday, 15 August 2023

**Hager** Thank you Mai. Good afternoon Ladies and Gentlemen, your presence is much appreciated. Thank you for joining Al-Tijaria's analyst conference. In this conference, we will discuss the results for the 6 months ended 30th June 2023, and we'll gladly answer all your questions.

I would also like to add that today's presentation will provide an overview of Al-Tijaria's businesses for the 6 months ended 30 June 2023, a summary of financial performance, and brief on its properties' portfolio and investments.

Following this presentation, we will have a Q&A session to answer any questions received through the webcast platform. Today's presentation will be available on Al-Tijaria's website and the Boursa Kuwait website for your reference.

I'd like to commence our call today by reading out a brief disclaimer.

"The information set out in this presentation and provided in this discussion subsequent thereto does not constitute an offer, an agreement, or a solicitation of an offer to buy or sell securities. It is solely for use as an investor presentation and is provided as information only". I would also like to urge you all to read our full disclaimer in this presentation.

With this, I'll hand over the mic to our C.E.O, Eng. Abdulmutaleb Marafie to start the presentation.

**Abdulmutaleb Marafie** Good afternoon, everyone, it is an honour to join you today and to share with you the key insight for Al-Tijaria performance during first half of 2023.

The company has achieved net profits amounting to KD 5.97 million during the 6 months ended 30 June 2023, compared to net profits of KD 8.58 million for the same period in 2022, a contraction of KD 2.6 million.

By looking at the financials, our real estate and hospitality sectors recorded an uptick in revenue by KD 233,580, while the net operational revenue witnessed a reduction by KD 591,327. Moreover, the income from our investments recorded an increase of KD 1.55 million. It's pivotal to recognize that this dip in net profit largely is derived from an increase in the debt costs, as the Central Bank of Kuwait raised discount rate over several session recently.

Here we affirm, that Al-Tijaria is dedicated to achieving its strategic initiatives and maintaining the quality of its properties which is based on enhancing and developing its real estate assets despite the many challenges the economy has witnessed in the current and past year relative to high inflation and increase of interest rates.

Regarding our real estate portfolio, there has been an increase in occupancy rates, which stood at 92% for this half-year, as opposed to 90% during the same time period in 2022.

As we endeavour to diversify our real estate portfolios both locally and globally, our board and executive leadership emphasize engaging with tenants who share our long-term vision. In line with this, we are keen on offering top-tier property management services, catering to both residential and commercial stakeholders.

In conclusion, Al-Tijaria's vision is to generate added value to its shareholders by continuously enhancing the quality of the properties and the real estate services.

**Al Tijaria Analyst Conference Call 2Q1H 2023**

Tuesday, 15 August 2023

**Hager** : Thank you Eng. Abdulmutaleb, I'll handover the call to Mr. Ahmad Shakib, our deputy manager of the investment department.

**Ahmed Shakib** Thank you, Eng. Abdulmutaleb. Hello, everybody, and welcome. Al Tijaria, one of the leading real estate companies, has a global real estate and investment portfolio worth more than KD 65 million, primarily focused on the real estate sectors in the UK, Western Europe and the United States. The company's solid investment strategy emphasises diversification and a conservative approach, targeting income-recurring assets and sustainable and defensive sectors to secure consistent and sustainable income streams for its valued shareholders.

Al Tijaria committed dedication to closely scrutinize the economic climate in the United States and Europe. This proactive and responsive approach protected the company from the global market disruptions, ensuring a well-informed decision-making process that minimised risk and capitalised on lucrative opportunities. With that, I would like to conclude my speech and leave you with my colleagues, Mr Fuad and Mr Walid, to highlight financial statements of Al Tijaria for the six months ended 30 June 2023.

**Walid Wizani** Thank you, Ahmed. Good afternoon, ladies and gentlemen. Thank you for being here today. Today, I'll be providing some major financial highlights up to Q2 2023 in relation to The Commercial Real Estate Company. We can see that the company's profit for the six months ended 30th June 2023 amounted to KD 5.97 million, which is less than the profits of the same period from the last year by 30.4%, noting that the profit of the same period last year amounted to KD 8.58 million. Comparing operational activities or performance in relation to the same period from last year, Q2 2023 is higher in all dimensions, speaking of rental income, hospitality income and other incomes.

The main component that made the difference between the net profit of Q2 2022 and Q2 2023 is mainly from the finance cost due to the CBK rate hikes. We can see a decrease in the net revenue from real estate in the hospitality sector by around half a million, increase in revenues from investment sector with a million and a half, increase in total assets of KD 600,000 compared to fiscal year of 2022, and increase in overall total financing from third parties by around KD 4.0 million in comparison to year-end 2022.

Going through to debt ratios, starting with debt-to-equity, we can see that the debt-to-equity ratio is at the level of 72% in the six months of 2023, compared to 70% in 2022. Debt-to-asset ratio at the level of 41% in Q2 2023 compared to 40% for the same period last year. Debt-to-capital ratio, it has increased from 120% to 122%. This a glance of the major financial performance and that ends my presentation. Thank you very much for your time.

**Hager** And now we'll open the door for any questions.

**Mai Attia** Thank you, Hager. If anyone has any questions, can you please Raise the Hand button. Rajat, the line is open.

**Rajat** Just wanted to understand. Can you just talk about what are the current projects in the pipeline in Kuwait and outside Kuwait as well? Thank you.

**Abdulmutaleb Marafie** Yes. Ahmed.

**Ahmed Shakib** Actually, about the new projects, so far we don't have any new projects in the pipeline due to the economic circumstances that we are witnessing, increasing interest rates and instability in some sectors. For that

reason, so far we do not have any new opportunity, unless we find such opportunistic investments in the real estate sector.

**Mai Attia** Do we have any other questions?

**Rajat** Thank you. Just a follow-up. Given that there isn't much in the pipeline of projects, is it reasonable to think that revenues and rental income should stay pretty flat going forward in 2024? Could there be some recovery in the margins, because we saw that the margins contracted this year? How should we think about, in general, the growth in the numbers going forward?

**Walid Wizani** Thank you for your question. As a response, I would like to put you in the loop currently of the way we are managing our properties and especially our contracts with our tenants. Most of our properties' overall occupancy is higher than 90%. We have a stability in our properties. We have our contracts with our tenants for the coming three years and so on, for sure, and differentiate if it is commercial or residential or even offices. We totally agree that asking for 2024. Now, we are revising our forecast every three to six months based on the current economic circumstances. We do believe we have stability in 2024, unless anything out of our control or out of the market happens. This, for sure, will need a revision. But so far, as per our figures, as per our occupancy and contracts, we are stabilised and we even expect to have a higher performance in relation to occupancy in 2024.

**Mai Attia** Any other questions?

**Rajat** Thank you, gentlemen. Thank you so much.

**Mai Attia** Do we have any other questions? Okay. Thank you, everyone.

#### **Al-Tijaria moderator: end of the Session**

Thank you speakers, ladies and gentlemen. Thank you all for your time, as it is highly appreciated. I would like to conclude this call thanking all for attending and if you have any questions related to Al-Tjaria's financials or any follow ups, please do not hesitate to contact us through the Investors Relations email.

The presentation slides and transcripts of this call will be available on the Kuwait Boursa Websites and Altijaria's website within the coming days.

Thank you