



Date : 16/03/2023

التاريخ : 2023/03/16

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

Dear Sirs,

تحية طيبة وبعد ،،،

Subject: The Commercial Real Estate Co. (K.P.S.C) Financial Year 2022 Analyst Conference Transcript (Minutes of Meeting)

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين السنوي للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع) للعام 2022

In reference to the above mentioned subject, and to ensure that the Commercial Real Estate Company (K.P.S.C) is complying with the requirements of article (7-8-1/4), of the Boursa Kuwait rulebook issued via resolution No. (1) of year 2018.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وحرصاً من الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع) على الإلتزام بمتطلبات المادة (7-8-1/4) من كتاب قواعد البورصة الصادرة بموجب القرار رقم (1) لسنة 2018،

Kindly find attached the analyst/investors conference transcript (minutes of meeting) of the Commercial Real Estate Company for the financial year 2022

نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين السنوي للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع) للعام 2022.

Sincerely Yours,

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

صالح أحمد العريان

الرئيس التنفيذي

لمجموعة الشؤون الإدارية والقانونية



نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

2023/03/16	التاريخ
الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.)	اسم الشركة المدرجة
<p>حرصاً من الشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.) على الإلتزام بمتطلبات المادة (7-8-1/4) من كتاب قواعد البورصة الصادرة بموجب القرار رقم (1) لسنة 2018،</p> <p>نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين السنوي للشركة التجارية العقارية (ش.م.ك.ع.) للعام 2022.</p>	المعلومات الجوهرية
لا يوجد	اثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر ، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات والممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة ، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر ذلك على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها .




Disclosure of Material Information Form

Date	16/03/2023
Name of the Listed Company	The Commercial Real Estate Company (K.P.S.C)
Material Information	<p>Ensure that the Commercial Real Estate Company (K.P.S.C) is complying with the requirements of article (7-8-1/4), of the Boursa Kuwait rulebook issued via resolution No. (1) of year 2018.</p> <p>Kindly find attached the analyst/investors conference transcript (minutes of meeting) of the Commercial Real Estate Company for the financial year 2022</p>
Significant Effect of the material information on the financial position of the company	There is no significant effect on the company's financial position.



مي عطية مساء الخير جميعاً! أنا مي عطية من المجموعة المالية هيرمس. يسعدنا استضافتكم اليوم لمناقشة نتائج عام 2022 كاملاً للشركة التجارية ونستضيف من فريق الإدارة: المهندس/ عبد المطلب معرفي، والسيد/ أحمد عباس شكيب، والسيد/ وليد ويزاني، والسيد/ فؤاد حسن، والسيد/ جابر كاظم معرفي. سوف أسلم الاجتماع إلى السيد/ جابر لإدارة مكالمة الاجتماع. السيد/ جابر.

السيد/ جابر معرفي شكراً لك مي. مساء الخير السيدات والسادة المحترمين. شكراً لكم على انضمامكم إلينا في مؤتمر التحليل المالي للشركة التجارية العقارية. هذا الاجتماع هو الأول للمحللين الماليين الذي سنناقش فيه نتائج عام 2022 وسنجيب على أسئلتكم. أود أن أبلغكم أن العرض التقديمي اليوم سوف يحتوي على نظرة عامة عن الأعمال الحالية للشركة التجارية وملخص الأداء المالي وموجز العقارات والاستثمارات. وسوف نجيب بعد العرض التقديمي على أي أسئلة نتلقاها عبر منصة البث الشبكي. يرجى عدم التردد في إرسال أي أسئلة أو توضيحات مطلوبة إلى عنوان بريدنا الإلكتروني لشؤون المستثمرين والمساهمين. وسوف يتاح العرض التقديمي للمحللين الماليين على الموقع الإلكتروني للشركة التجارية والموقع الإلكتروني لبورصة الكويت للرجوع إليه من طرفكم. ونود أن نؤكد أن جميع البيانات المذكورة في هذا العرض التقديمي هي بيانات مُدققة وذات صلة بالعام 2022. وأود أن أحييكم إلى إخلاء مسؤوليتنا الكامل في هذا العرض التقديمي. والآن، سأتيح المجال إلى رئيسنا التنفيذي المهندس/ عبد المطلب معرفي.

المهندس/ عبد المطلب معرفي السلام عليكم! بسم الله الرحمن الرحيم، أود أن أرحب بالسادة الحضور المحترمين، وأن أشكركم على حضوركم واهتمامكم بنتائج أعمال الشركة. يسعدني بالنيابة عن جميع أعضاء فريقنا أن أقدم إليكم البيانات الأهم في البداية. حققت الشركة إجمالي ربح تشغيلي قدره 20,462 مليون دينار كويتي للعام 2022 بانخفاض بنسبة 35.73% مقارنة بالربح التشغيلي للفترة نفسها في العام الماضي. ويتصل سبب الانخفاض بالأراضي المملوكة للتجارة في عام 2022؛ حيث إن ربح الأراضي المملوكة للتجارة هو 0.586 مليون دينار كويتي مقارنة بالربح بقيمة 16.568 مليون للفترة نفسها في عام 2021. كما أن صافي ربح الشركة كان قدره 12.84 مليون دينار كويتي خلال عام 2022 مقارنة بالربح بقيمة 12.537 مليون دينار كويتي للفترة نفسها في عام 2021 بانخفاض بنسبة 0.5%. وقد تم تحقيق زيادة في عائد تشغيل من القطاع العقاري وقطاع الضيافة بمبلغ وقدره 3.752 ملايين دينار كويتي بزيادة بنسبة 14.85%. ونؤكد في هذه النقطة بأن الشركة حريصة على اتباع استراتيجيات تعزز تحقيق رؤية الشركة ومصالح مساهميها.

وفيما يخص أداء القطاع العقاري، زادت معدلات اشغال العقارات بنسبة 93% لعام 2022 مقارنة بنسبة اشغال 89% في الفترة نفسها في العام السابق 2021 حيث أن مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية يؤكدان على أهمية اختيار المستأجرين الذين يعتبروا شركاء النجاح، وتركيز الشركة على أهمية تنوع الأنشطة في العقارات للوفاء بكافة الاحتياجات، بالإضافة إلى حرص الشركة المستمر على توفير خدمات الصيانة الأعلى جودة للحفاظ على مستوى عالٍ من معايير الجودة لجميع العقارات، ومن المعروف أن الشركة تلعب دوراً أساسياً وفعالاً في إدارة جميع عقارات الغير وتحرص على توسعة محفظتها. شكراً لكم!

السيد/ جابر معرفي شكراً لك مهندس عبد المطلب! أتيح المجال إلى السيد/ أحمد شكيب، نائب مدير إدارة الاستثمار.

السيد/ أحمد شكيب شكراً لك م/ عبد المطلب! مرحباً بكم جميعاً! اتباع الاستراتيجية الحالية للشركة التي تركز على تنوع محفظتها العقارية وحجمها وطبيعتها وتوزيعها الجغرافي لتخفيف المخاطر بالاستثمار في استثمارات مدرة للدخل، وقد استثمرت الشركة التجارية وشركاتها التابعة بقيمة 24.8 مليون دينار كويتي تقريباً في عام 2022 مع مجموعة من المستثمرين الاستراتيجيين وتقع هذه لعقارية في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا. وقد تم التوصية بهذه الاستثمارات عن طريق إحدى الشركات الإستثمارية المحليين والإقليميين، وهي استثمارات في عدة قطاعات مثل الخدمات اللوجستية والمستودعات والمكاتب من الدرجة الأولى والوحدات السكنية.

وهي قطاعات مستدامة نسبيًا وأقل مخاطرة، وخصوصًا في ضوء الوضع الاقتصادي العالمي الحالي الذي يواجه تضخمًا عاليًا وخطر الركود. وتبلغ القيمة الدفترية الإجمالية لمجموعة التجارة فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية الدولية بأصول مدرة للدخل إلى 59.5 مليون دينار كويتي تقريبًا. وتقع هذه العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة وفرنسا وألمانيا وهولندا والنرويج وبلجيكا وإيطاليا. علاوةً على ذلك، دخلت الشركة التجارية العقارية مع مستثمرين استراتيجيين بغرض الاستحواذ والتطوير الارض الواقعة استراتيجيًا في نخلة جميرا، دبي؛ حيث تصل تكلفة استثمار الشركة التجارية في هذا المشروع 72 مليون درهم إماراتي تقريبًا. ويُطلق على هذا المشروع اسم "أورلا ريزيدنس" ويضم شقق فاخرة وفلل وبنناهاوس، ومن المقدر أن يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع عام 2026.

كما استثمرت الشركة التجارية العقارية مع شركائها في مشروع تطوير سكني " 501 فيرست ريزيدنس " في ميامي في فلوريدا، الولايات المتحدة الأمريكية، وهو يضم 40 طابقًا و476 وحدة بمساحة قدرها 400 قدم مربعًا تقريبًا إلى 830 قدمًا مربعًا، وهي وحدات مكونة من غرفة واحدة إلى غرفتين. والجدير بالذكر أن أكثر من 400 وحدة قد تم حجزهم للبيع.

كما أود أن أجدب انتباهكم إلى أن الشركة التجارية قد تخارجت من الاستثمار العقاري السكني الكائن في ميسيسيبي، الولايات المتحدة الأمريكية في عام 2022 محققة عائد استثمار بنسبة 12% سنويًا. وأنهى بهذا تعليقاتي وأترك المجال لزملائي فؤاد ووليد لإلقاء الضوء على القوائم المالية للشركة التجارية لعام 2022.

السيد/ وليد ويزاني مرحبًا بكم جميعًا! شكرًا لكم على حضوركم اليوم! أنا وليد ويزاني، مدير ادارة المالية والتخطيط الاستراتيجي. سأحدث إليكم اليوم عن أبرز الأمور المالية بدايةً من دخل الإيجار؛ حيث كان دخل الإيجار لعام 2021 بقيمة 23.6 مليونًا وقد زاد إلى 26.1 مليونًا. وقد شهد دخل الضيافة زيادة من 1.6 مليون إلى 2.855 مليون. وزادت النفقات التشغيلية من 6.68 ملايين إلى 7.9 ملايين، وهو ما كان مدفوعًا بشكل أساسي بتكاليف التشغيل التي تتصل بالضيافة نظرًا لأن التكلفة هي أساسًا نسبية من إجمالي الإيراد. وشهد بيع الأراضي والعقارات المملوكة بغرض المتاجرة مستوى قدره 17.99 مليونًا في 2021 و0.6 مليون في عام 2022. وشهدت تكلفة مبيعات الأراضي في عام 2021 ما قدره 1.4 مليون وحوالي 0.029 مليون في عام 2022.

متابعًا إلى صافي الدخل من الأنشطة التشغيلية. لدينا انخفاض من مستوى 35.1 مليونًا في عام 2021 إلى 21.6 مليونًا، وهو ما كان مدفوعًا بشكل أساسي بانخفاض في بيع الأراضي والعقارات المملوكة لغرض المتاجرة. وزادت توزيعات الأرباح الاستثمارية من 2.2 مليون إلى 2.7 مليون، وهو ما كان مدفوعًا بشكل أساسي بالاستثمارات الجديدة التي تم إدخالها في عام 2022. كما انخفض إجمالي الإيرادات ككل من 31.8 مليونًا إلى 20.4 مليونًا بفرق قدره 11.4 مليونًا تقريبًا، وهو ما كان مدفوعًا أساسًا وفق المذكور سابقًا بانخفاض بيع الأراضي. ومع ذلك، شهدت القطاعات الأخرى زيادة في الإيرادات، وهو ما تسبب في فجوة أقل من انخفاض المبيعات. نتحدث في هذه النقطة عن دخل الإيجار من العقارات الاستثمارية ودخل الضيافة والاستثمار المدر كذلك. كما زادت تكلفة التمويل من 5.5 ملايين إلى 6.6 ملايين؛ حيث شهدنا زيادة في مستوى الالتزامات بمبلغ وقدره 16 مليونًا تقريبًا بين التمويل في الفترتين بالإضافة إلى الزيادات التي حدثت من بنك الكويت المركزي. مع العلم أن التأثير الحقيقي للزيادات يرتبط مباشرةً بتاريخ التجديد لكل تمويل.

وقد انخفض صافي الدخل من 12.5 مليونًا إلى 12.48 مليونًا بحوالي 57,000. وكذلك زاد إجمالي الأصول من 537 مليونًا إلى 553 مليونًا بحوالي 15.7 مليونًا تقريبًا. وهي ترجع أساسًا إلى الاستثمارات الجديدة التي شاركنا فيها في عام 2022. وقد زاد إجمالي المطلوبات من 224.4 مليونًا إلى 239.9 مليونًا بحوالي 15.6 مليونًا. وهي ترجع أساسًا إلى التسهيلات المستخدمة للمشاركة في الاستثمارات. كما أن إجمالي حقوق الملكية تغير من 289.7 مليون إلى 289.66 مليون. وقد زاد التمويل محدد الأجل -وفق المذكور- بحوالي 16 مليونًا من 204 ملايين إلى 220 مليونًا. وزادت المطلوبات المتداولة من 31.3 مليونًا إلى 45.5 مليونًا. الأصول المتداولة بمستوى 64.9 مليونًا في عام 2021 و62.2 مليونًا في عام 2022. علاوةً على ذلك، بلغت ربحية السهم في عام 2021 7.08 مقابل 7.09 في عام 2022. المكاسب لكل حصة في عام 2021 كانت 7.08 مقابل 7.09 في عام 2022 المكاسب الأول لكل حصة. العائد على رأس المال في عام 2021 كان بنسبة 6.81% وفي عام 2022 بنسبة 6.78%.

وأخيراً، العائد على الأصول من 2.37% إلى 2.42% في عام 2022. والآن، لدينا رسوم بيانية تعكس جميع المعلومات المناقشة سابقاً في الجدول. شكرًا لكم!
السيد/ جابر معرفي شكرًا لكم، السادة المتحدثون، سوف نفتح المجال لأي أسئلة الآن.
مي عطية هل يوجد أي أسئلة؟ إن كان لديكم أي أسئلة، يمكنكم رفع أيديكم أو وضع السؤال في المحادثة. أظن أنه لا يوجد أي أسئلة، شكرًا لكم! شكرًا لكم جميعًا!
السيد/ جابر معرفي شكرًا لكم. نظرًا لعدم وجود أي أسئلة، سأنهي المكالمة. شكرًا لكم على الحضور. في حالة وجود أي تعليقات أو أسئلة بشأن العرض التقديمي الذي يتصل بالأمور المالية للشركة التجارية العقارية، يرجى عدم التردد في التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني للمستثمرين والمساهمين. شكرًا لكم لانضمامكم لنا اليوم. شكرًا لك مي.

السيد/ وليد وزاني شكرًا لكم!
المهندس/ عبد المطلب معرفي شكرًا لكم!



Transcript

The Commercial Real Estate Co. K.S.C Analyst Conference

Tuesday, 14 March 2023

Mai Attia Good afternoon, everyone. This is Mai Attia from EFG Hermes. We're very happy to be hosting today Al Tijaria full-year results for 2022. We have from the management team Eng. Abdulmutaleb Marafie, Mr Ahmed Abbas Shakib, Mr Walid Wizani, Mr Fuad Hassan and Mr. Jaber Marafie. I will hand it over to Mr Jaber, who will moderate the call. Mr Jaber.

Mr. Jaber Marafie Thank you, Mai. Good afternoon ladies and gentlemen. Thank you for joining us at the Al Tijaria analyst conference. This is our first analyst conference, in which we will discuss the results for the year 2022 and answer your questions. I would like to inform you that today's presentation will contain an overview of Al Tijaria's existing business, a summary of financial performance and a brief on its properties and investments. Following the presentation, we will answer any questions received through the webcast platform. Also, feel free to send any questions or required clarifications to our investors and shareholders affairs email address. The analyst conference presentation will be available on Al Tijaria's website and the Boursa Kuwait website for your reference. We would like to confirm that all data mentioned in this presentation is audited data and related to the year 2022. I would also like to refer you to our full disclaimer in this presentation. Now let me hand over the call to our CEO, Eng. Abdulmutaleb Marafie.

Eng. Abdulmutaleb Marafie Assalamu alaikum. In the name of Allah, the merciful, the most gracious, I would like to welcome the honourable attendees and thank you for your presence and your interest in the results of the company business. I'm pleased, on behalf of all team members, to present you with the most important data at the beginning. The company achieved total operating profit of 20.462 million Kuwaiti dinar for the year 2022, a decrease of 35.73% compared to the operating profit of the same period last year. The reason for the decrease is related to lands held for trading in 2022. The profit for lands held for trading were KD 0.586 million compared to profit of KD16.568 million for the same period of the year 2021. The company's net profit amounted to KD 12.84 million during 2022, compared to profit of KD 12.537 million for the same period in 2021, a decrease of 0.5%. The level of operating revenue from the real estate and the hospitality sector and increase in revenue was achieved by KD 3.752 million, with an increase of 14.85%. Here we affirm that the company is keen to follow strategies that will enhance the achievement of the company's vision and interest of its shareholders.

In terms of the performance of the real estate sector, occupancy rates in real estate have increased to 93% for the year 2022, compared to an occupancy rate of 89% for the same period in the previous year, 2021. Where the company's board of directors and the executive management emphasise the importance of selecting tenants who are considered success partners. The company focuses on importance of diversifying activities in real estate to meet all needs. In addition to the company's constant keenness to provide the highest quality maintenance services to maintain a high level of quality standard for all property. It is known that the company plays a fundamental and effective role in managing all property of others and is keen to expand its portfolio. Thank you very much.

Mr. Jaber Marafie Thank you, Engineer. I hand over the call to Mr Ahmed Shakib, Deputy Manager of the Investment Department.

Mr. Ahmed Abbas Shakib Thank you, Abdulmutaleb. Hello, everybody, and welcome. Following on the company's existing strategy, which focuses on the diversification of its real estate portfolio and the term of size, nature



Transcript

The Commercial Real Estate Co. K.S.C Analyst Conference

Tuesday, 14 March 2023

and geographical allocations to mitigate the risk by investing into income-recurring investments. Al Tijaria and its subsidiaries have investment circa KD 24.8 million in 2022, along with other strategic investor and real estate opportunities located in the United States of America and Europe. These investments were advised by the local and regional investment advisors and are into various sectors, such as logistics, warehouses, Class A offices, and residential units.

These sectors are relatively sustainable and less risky, especially in the light of the current global economic situation, facing high inflation and risk of a recession. Al Tijaria Group's total book value of international real estate investment with income recurring assets reached around KD 59.5 million. These properties are located in the US, UK, France, Germany, Netherlands, Norway, Belgium and Italy. Moreover, Al Tijaria has entered into strategic partnerships with strategic investors for the acquisitions and developing of land strategically located in the Palm Jumeirah, Dubai. Al Tijaria's investment cost in this project is around AED 72 million. The project is named "Orla Residence" and comprises of luxurious flats, villas and penthouses. It is estimated that the project will be completed in 2026.

Al Tijaria also has invested, along with its partners, in residential development project "501 First Residences", located in Miami, Florida in the United States. The project consists of 40 floors with 476 units, ranging from 400 square foot to 830 square foot, one to two bedroom units. It's worth mentioning that more than 400 units were booked for the sale. I would like to bring it to your attention that Al Tijaria has exited from a residential real estate investment located in Mississippi, United States, in 2022, realizing return on investment at 12% per annum. With that, I conclude my comments and leave you with my colleagues, Fuad and Walid, to highlight the financial statements of Al Tijaria for the year 2022.

Mr. Walid Wizani Hello, everyone. Thank you for being here today. My name is Walid Wizani and I am the Finance and Strategic Planning Department Manager. I'm going to be speaking to you today about financial highlights, starting with rental income. Rental income in 2021 was 23.6 million and it has increased to 26.1 million. Hospitality income, as well, witnessed an increase from 1.6 million to the level of 2.855 million. Operational expenses has increased from 6.68 million to 7.9 million, which was driven mainly by the operation costs related to hospitality, as the cost is mainly a percentage of total revenue. Sale of land and real estate held for trading in 2021 witnessed a level of 17.99 million and 2022 0.6 million. Cost of sales of land in 2021 witnessed 1.4 million and 2022 around 0.029 million.

Continuing to the net income from operating activities. We have a reduction from the level of 35.1 million in 2021 to the level of 21.6 million, which was mainly driven by the reduction in the sale of lands and real estate held for trading. Investment dividends increased from 2.2 million to the level of 2.7 million, which was mainly driven by the new investments that have been inducted in 2022. Total revenues overall decreased from the level of 31.8 million to 20.4 million with around 11.4 million, which as stated earlier, the main driver of the reduction is the sale of lands. However, other sectors have witnessed an increase in revenues, which made the gap lower than the reduction in the sales. We are speaking about rental income from the investment properties, the hospitality income and the investment recurring as well. Finance cost has increased from 5.5 million to 6.6 million, as we have an increase in the level of outstanding with around 16 million increase between two term finance, as well as the hikes that has occurred of the Central Bank of Kuwait. Noting that the real effect of the hikes is linked directly to the rollover dates of each finance term.



Transcript

The Commercial Real Estate Co. K.S.C Analyst Conference

Tuesday, 14 March 2023

Net income has decreased from 12.5 million to 12.48 million with around 57,000. Total assets as well has increased from 537 million to 553, with around 15.7 million. Those are mainly from the new investments that we have participated in 2022. Total liabilities have increased from 224.4 million to 239.9 million, with around 15.6 million. Those are mainly from the facilities that have been used to participate in the investments. Total equity overall from 289.7 million to 289.66 million. Term finance, as mentioned, has increased with around 16 million from 204 million to 220 million. Current liabilities have increased from 31.3 million to 45.5 million. Current assets on the level of 64.9 million in 2021 and 62.2 million in 2022. Moreover, the earnings per share in 2021 was recorded at 7.08 versus 2022, 7.09 fils earning per share. The return on capital in 2021, 6.81%, in 2022 6.78%. And lastly, the return on assets from 2.37% to the level of 2.42% in 2022. Now we have the graphs that reflect all the information that have been discussed earlier in the table. Thank you so much.

Mr. Jaber Marafie Thank you. Dear speakers, we'll open the floor for any questions right now.

Mai Attia Do we have any questions? Can you please raise your hand if you have any questions, or you can put the question in the chat. I think we have no questions, so thank you very much. Thank you, everyone.

Mr. Jaber Marafie Thank you. Since there are no questions, I will conclude the call. Thank you all for attending. If you have any comments or questions on the presentation related to Al Tijaria's financials, please do not hesitate to contact us through the email ID of investors and shareholders. Thank you all for joining us today. Thank you, Mai.

Mr. Walid Wizani Thank you.

Eng. Abdulmutaleb Marafie Thank you.