

Date: 11/08/2020
Ref: M.C/E.M/171/2020

التاريخ: 2020/08/11
الإشارة: ش.م.أ.ع.171/2020

To: Boursa Kuwait
Mr. Mohammad Saud Al Osaimi
CEO - Boursa Kuwait

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،
السيد/ محمد سعود العصيمي المحترم،،
الرئيس التنفيذي - بورصة الكويت

Subject: Minutes of Analyst/Investor
Conference of Mabane's Company (K.P.S.C)
for Q1 & Q2/2020

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين
لشركة المباني (ش.م.ك.ع) للربع الأول والربع الثاني
للعام 2020

With reference to the aforementioned subject, and to our letter sent to you on 06/08/2020, reference No. M.C/E.M/170/2020, attached the minutes of the analysts/investors conference for Q1 & Q2 of the period ended 31/03/2020 and the period ended on 30/06/2020.

This is for your information and notice.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى إفصاحنا المرسل لكم بتاريخ 2020/08/06، إشارة رقم ش.م.أ.ع.170/2020، نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين عن الربع الأول والربع الثاني عن الفترة المنتهية في 2020/03/31 والفترة المنتهية في 2020/06/30. هذا للعلم والإحاطة،،

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،



وليد خالد الشريان
الرئيس التنفيذي

Waleed Khaled Al Sharian
Chief Executive Officer

النتائج المالية للنصف الأول من عام 2020 لشركة المباني

الخميس، 6 أغسطس 2020، الساعة 14:00 مساءً (بتوقيت دولة الكويت)

المتحدثون:

السيد طارق العدساني

نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني

السيد زاهد كاسماني

الرئيس المالي التنفيذي لشركة المباني

محاور الجلسة:

السيدة شعاع القاطي

المدير التنفيذي للاتصالات لشركة المباني



مقدمة

السيدة/ شعاع القاطي – المدير التنفيذي للاتصالات لشركة المباني:

طاب مساءكم جميعاً، ونرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة الأداء المالي للنصف الأول من عام 2020.

محدثكم شعاع القاطي، المدير التنفيذي للاتصالات في شركة المباني.

ينضم إلينا اليوم كل من **السيد / طارق العدساني** نائب الرئيس التنفيذي، و**السيد / زاهد كاسماني** الرئيس المالي التنفيذي لشركة المباني.

نرحب بالجميع وبالنيابة عن فريق إدارة شركة المباني، نأمل أن تكونوا أنتم واسرتم بأمان في هذه الظروف الصعبة، وأود أن أقدم اعتذاري لعدم قدرتنا على القيام بالإفصاح عن النتائج الخاصة بالربع الأول، وذلك اتباعاً لتوجيهات هيئة أسواق المال بالامتناع عن نشر نتائج الربع الأول.

أرغب ببدء المؤتمر من خلال قراءة نص إخلاء المسؤولية القانونية والمعرض أمامكم في هذا العرض التقديمي. جدير بالذكر أن بعض البيانات في هذا العرض هي بيانات تعتمد على توقعات الشركة وتقديراتها ولا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي.

والآن سأحول الكلمة **للسيد / طارق العدساني**.

السيد / طارق العدساني – نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني:

يأتي هذا المؤتمر الهاتفي في وقت مناسب، حيث نلاحظ تقدمًا في العديد من الجوانب يوميا فيما يتعلق بجائحة كورونا، وبالنسبة لنتائجنا وكما هو موضح في العرض، فقد ظهر فيروس كورونا في الكويت في نهاية شهر فبراير الماضي، وبدأت الحكومة في اتخاذ بعض الإجراءات ابتداءً من منتصف مارس حتى نهاية يونيو الماضيين. وقد تم إغلاق المراكز التجارية خلال تلك الفترة، وتم السماح بتشغيل عمليات محدودة، خاصة عندما مرت البلاد بمرحلة إغلاق كامل، وكان لهذه الظروف تأثير واضح سوف نوضحه بالتفصيل في كل مشروع.

لقد دفعنا هذا الوباء، الذي أثر على العالم وبشكل خاص على الكويت والمنطقة، إلى إعادة معاينة مشاريعنا وإعادة النظر في جميع الافتراضات، خاصة تلك التي لم تبدأ فيها عملية البناء بعد. ومع ذلك، لم نغير اتجاهنا واستراتيجيتنا التي لا تزال كما هي، حيث نسعى نحو توسع العلامة التجارية «الأفنيوز» على مستوى المنطقة، واستهداف فئات أصول جديدة تدريجياً في السنوات القادمة. وقد تأخرت خططنا لسوء الحظ بسبب فيروس كورونا، ولكن يعد تأثير التأخير مقبولا.

المشاريع القائمة – الأئنيوز – الكويت:

ننتقل إلى العرض التقديمي ونبدأ بالكويت. فالأئنيوز – الكويت هو دخلنا الرئيسي حتى الآن. وكما ذكرنا سابقاً، فقد تم إغلاق الأئنيوز منذ منتصف مارس حتى نهاية يونيو الماضيين، وذلك استجابة للقرارات الحكومية في هذا الصدد، وكان لهذا الإغلاق عدة آثار كما هو موضح في بياناتنا المالية.

قدمت المباني تخفيضاً على الإيجار قبل الإغلاق، وخلال فترة الإغلاق، حيث حصل جميع المستأجرين لدينا على تخفيضات خاصة خلال الفترة من منتصف مارس وحتى نهاية مارس بواقع خصم 100% للوحدات المتخصصة في المأكولات والمشروبات، وخصم 25% للوحدات المتخصصة في البيع بالتجزئة. وفي الفترة التالية تم إعفائهم من جميع الإيجارات حتى إعادة افتتاح الأئنيوز في أوائل يوليو الماضي، حيث وصلت فترة الإعفاء من الإيجارات إلى مدة 3 أشهر. وفي شهري يوليو وأغسطس، التزمنا بإعفاء جميع المحلات من 50% من الإيجارات. أود أن أذكر أيضاً أن الوحدات الخاصة بالترفيه ودور السينما لا تزال مغلقة حتى اليوم.

جدير بالذكر أن تلك الخصومات تصل قيمتها إلى حوالي 40 مليون دينار كويتي، ونأمل بتعويض جزء منها خلال الفترة المتبقية من خلال بعض الدخل المتغير الذي نمتلكه في عملياتنا.

أما بالنسبة لمعدل التشغيل، فقد انخفض بشكل متوقع عن نسبة الإشغال الأخيرة التي تم الإعلان عنها والتي كانت تبلغ 95%، بما نسبته 2%، وهي نتيجة طبيعية لما حدث، حيث قرر العديد من المستأجرين إغلاق الفروع والمحلات ضعيفة الأداء والتركيز على الأخرى ذات المردود الأفضل، وأعتقد أننا سنستمر في رؤية تحول وتغير المستأجرين، ولكن كما أشار فريق التأجير لدينا بأنه لا يزال لديهم طلب جيد، حيث تمكنا من إعادة تأجير بعض الوحدات على الفور خلال فترة الإغلاق، وهو عمل رائع من فريق التأجير لدينا.

ومع ذلك، أود التأكيد مرة أخرى على أن الانخفاض في معدل الإشغال قد يستمر، ولكن كلنا أمل أن يعاود الارتفاع خلال الفترة القادمة. حيث من الآن فصاعدًا، سيكون الوضع أكثر استرخاءً مع إعادة افتتاح المطار، وتقليص ساعات حظر التجول، مما سيسهل الأمر على المستثمرين الإقليميين القدوم لزيارة وتفقد الوحدات التي يرغبون بتأجيرها.

أما بالنسبة إلى عدد الزوار فقد كانت نسبة الإقبال أثناء فترة الإغلاق صفرًا، ولكن الأسواق المركزية الثلاثة بداخل الأبنية كانت تعمل خلال تلك الأشهر القليلة. واليوم وبعد إعادة الافتتاح، عاد الإقبال إلى مستوى جيد بالنظر إلى ساعات العمل المحدودة. حيث اقتصرت ساعات العمل لدينا من الساعة 10:00 صباحًا حتى 6:00 مساءً في بداية فترة الافتتاح الجزئي، وتم تمديدها منذ أسبوع حتى الساعة 8:00 مساءً، مما ساعد أيضًا في زيادة نسبة الإقبال، كما شهدنا أثرًا إيجابيًا على الإقبال خلال فترة عيد الأضحى.

وفيما يتعلق بالفنادق، فقد تأثر فندق هيلتون جاردن إن بشكل ملحوظ، على الرغم من بدايته الرائعة في شهري يناير وفبراير الماضيين، وهي الفترة التي عمل فيها الفندق بمعدل إشغال مرتفع إلا أنه انخفض إلى 50% بسبب الإغلاق الذي شهدته دولة الكويت. وقد استأنف فندق هيلتون جاردن إن عملياته في 28 يوليو الماضي، حيث بدأنا نشهد بعض الطلب، الذي يأتي بشكل أساسي من روادنا في الكويت.

وفي الوقت الحالي ونظرًا لحرارة الطقس، فإن معظم الناس يتجهون نحو الفنادق التي تتمتع بواجهات بحرية، ولكن بفضل موقع الفندق في الأبنية، فلا يزال يشهد إقبالًا. ونظرًا لمرور بضعة أسابيع فقط على إعادة افتتاح فندق هيلتون جاردن إن، لا يمكننا قياس أي شيء حتى الآن، ولكننا نعتقد أننا نسير على الطريق الصحيح.

المشاريع القائمة – الأقيوز – البحرين:

وفيما يتعلق بالبحرين، فقد مرت مملكة البحرين بظروف مماثلة ولكن بتأثيرات مختلفة، حيث وصل الوباء خلال نفس الوقت في نهاية فبراير الماضي، كما بدأ التأثير على الإقبال أيضاً من ذلك الوقت، ولكن الإجراءات التي اتخذتها الحكومة البحرينية اختلفت، حيث أغلقت المراكز التجارية مرتين لفترات زمنية أقل كما هو موضح في النقطة 3. حيث كان الإغلاق الأول في الفترة من 26 مارس وحتى 9 أبريل، ثم تم الإغلاق مرة أخرى من 24 أبريل حتى 9 مايو. وفي باقي الفترات كان الأقيوز – البحرين يعمل بشكل طبيعي.

ورغم ذلك، كان الإقبال في أدنى مستوياته بسبب الفيروس. وبعد مرور شهر يونيو، بدأ الإقبال يتزايد، حيث وصل مستوى الإقبال إلى حوالي 30-50% من المستوى الطبيعي، أما اليوم، فنحن نتعافى بمعدل أسرع. وفيما يتعلق بالإيجار والإعفاءات، فقد قدمنا خصماً بنسبة 50% لشهر مارس، وخصم بنسبة 100% لشهري إبريل ومايو.

ومن الجدير بالذكر أن جزءاً كبيراً من الإقبال على الأقيوز – البحرين يتدفق من جسر الملك فهد، الذي لا يزال مغلقاً حتى الآن. وفيما يخص وسائل الترفيه، فليس لدينا تواريخ محددة لموعد إعادة فتحها، ولكن نأمل مع تخفيف الإجراءات الحكومية أن نشهد تأثيراً إيجابياً في أوائل الربع الرابع ونعود للعمل بكامل طاقتنا.

مشاريع تحت التنفيذ - الكويت :

بالحديث عن مشاريعنا التي لا تزال قيد التطوير، فنحن نعمل على مشروع جابر الأحمد منذ أكثر من عام حتى الآن، حيث سيتم تنفيذ المشروع بالتعاون مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية. وكان من المفترض أن يتم التوقيع على المشروع قبل الإغلاق في مارس الماضي، ولكن تم تأجيله إلى شهر يوليو.

وخلال تلك الفترة، تم إعادة تقييم المشروع مرة أخرى ، حيث قررنا الاستمرار في تنفيذه ، خاصة بعد أن أعاد مجلس الإدارة تأكيد موافقته. وقمنا بتوقيع وثيقة الالتزام الخاصة بالمشروع ، ولكننا لم نبدأ بالبناء حتى الآن نظراً لوجود بعض الجوانب التي يجب الانتهاء منها من حيث الأمور القانونية والتصاميم الهندسية، ومن المتوقع أن تبدأ عملية البناء خلال عام من الآن .

ويعد المركز التجاري أكبر مكونات المشروع ، حيث تبلغ المساحة التأجيرية حوالي 104,000 متر مربع، كما سيشمل مشروع جابر الأحمد تطوير 276 وحدة سكنية، تتضمن منازل واستوديوهات وشقق سكنية بسعة 2 إلى 4 غرف نوم. ومن اللافت أن الطرق المحيطة بالمشروع تم تطويرها بحيث أصبح الوصول إليها يستغرق وقتاً أقل من السابق.

وبالنسبة إلى فندق والدورف أستوريا في الكويت، فبلغت نسبة البناء 70% حتى الآن، ومن المتوقع أن يكتمل البناء بحلول الربع الأول من عام 2021، حيث يعود سبب التأخير إلى الوباء والإغلاق . ولا تزال تواصل شركة المباني تعيين فريق إدارة الفندق، حيث تم تعيين المدير العام حتى الآن.

أما بالنسبة لفندق هيلتون جاردن إن البحرين، فقد بلغت نسبة البناء 60% حتى الآن، ومن المتوقع أن يكتمل بحلول نهاية هذا العام أو أوائل الربع الأول من العام المقبل.

وفيما يتعلق بمشروع أرض السالمية - التي تبلغ مساحتها 9,761 متراً مربعاً وتقع في منطقة مزدحمة للغاية ضمن محيط تجاري وسكني - فلا يزال تجري الدراسات حول المفهوم الأفضل لتطويرها والذي يمكن أن يحقق أفضل عائد أمليين أن نلقي المزيد من الضوء على تفاصيل المشروع في غضون الأشهر الستة المقبلة.

مشاريع تحت التنفيذ – السعودية والإمارات:

أما بالنسبة لمشاريعنا في كل من المملكة العربية السعودية وإمارة الشارقة بدولة الإمارات العربية المتحدة ، فإنه لم نحقق قدرا ملحوظا من التقدم بسبب العوامل الخارجية الناتجة عن جائحة كورونا ، إلا أن الأثنيوز – الخبر حقق المزيد من التقدم فيما يتعلق بالتصاميم التي يمكن أن نعلنها في الربع الثالث والربع الرابع المقبلين. كما أننا قمنا بإعادة تقييم مشروع الشارقة .

أتمنى أن نكون تناولنا كافة التفاصيل المتعلقة بمشاريعنا ، ونؤمن أنه إذا استمرت جهود السيطرة على الوباء من الناحية الطبية ، إلى جانب تخفيف القيود على عملياتنا ، أن نشهد تأثيراً إيجابياً وزيادة في نسبة الإقبال على مختلف الأصعدة

شكراً لانضمامكم وسأكون متواجداً من أجل الإجابة على الأسئلة.

السيد / زاهد كاسماني – كبير المدراء الماليين لشركة المباني:

مما لا شك فيه أن جائحة كورونا قد أثرت على عمليات الأئنيوز، على غرار جميع المشغلين الآخرين في الأعمال المماثلة. ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي خسائر الإيرادات المتوقعة من الوباء حوالي 40 مليون دينار كويتي لعام 2020 وذلك بناءً على الوضع الحالي. وقد تتغير نسبة الخسارة اعتماداً على المدة التي تستمر فيها القيود المرتبطة بالوباء والعودة التدريجية إلى الحياة الطبيعية.

وقد اختارت المباني حجز خسائر الإيرادات من الإعفاءات الإيجارية مقدماً في عام 2020، ونتيجة لذلك فقد انخفض الدخل التشغيلي المجموع لمدة 6 أشهر بنسبة 50,5% إلى 23,2 مليون دينار كويتي مقارنة بنفس الفترة من عام 2019.

وفي الربع الأول من عام 2020، انخفض الدخل التشغيلي المجموع بمقدار 1,7 مليون دينار كويتي إلى 21,3 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع الأول من عام 2019، ويرجع ذلك أساساً إلى الإعفاءات الإيجارية المقدمة في شهر مارس 2020.

كما انخفضت المصروفات التشغيلية المباشرة بنسبة 2,4% لتصل إلى 10 ملايين دينار كويتي في الأشهر الستة الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019. وانخفض إجمالي هامش التشغيل من 78,1% إلى 51,1% في الأشهر الستة الأولى من عام 2020، مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.

وانخفض صافي ربح النصف الأول بمقدار 26,2 مليون دينار كويتي إلى 1,6 مليون دينار كويتي، وهي تعد نتيجة مباشرة للوباء الحالي. وانخفض صافي ربح الربع الأول من 2020 بمقدار 4,4 مليون دينار كويتي إلى 9,3 مليون دينار كويتي.

وكما ترون في الرسم البياني، فإن عائداتنا على الأصول وعائدات حقوق الملكية قد تضررت من خسائر الإيرادات المرتبطة بالوباء، حيث انخفض هامش صافي الربح إلى 6,7% حتى الآن في عام 2020، مقارنة بـ 59,3% في عام 2019. ونتوقع أن تتحسن هذه الهوامش، حيث شهدنا عودة الإقبال على الأفنيوز خلال المراحل الأولية لرفع الإغلاق.

وقد ارتفعت نسبة حقوق الملكية إلى 77% في عام 2020 مقارنة بـ 70,8% في عام 2019، وتحسن الدين إلى الأصول إلى 36,7% في الربع الثاني من عام 2020 مقارنة بـ 35,1% في عام 2019.

كما ارتفع إجمالي الأصول والقيم الدفترية إلى 970 مليون دينار كويتي و419 فلساً على التوالي في 30 يونيو 2020 مقارنة بـ 896 مليون دينار كويتي و402 فلساً كما في 30 يونيو 2019، ويرجع ذلك أساساً إلى استمرار الإنفاق على إنشاء الأصول والتوسع وارتفاع معدل الاحتفاظ بالأرباح في الأعمال التجارية.

وانخفضت ربحية السهم لستة أشهر المنتهية في شهر يونيو من عام 2020 إلى 1,42 فلساً من 25,25 فلساً في عام 2019.

وفي الربع الأول من عام 2020، انخفضت ربحية السهم إلى 8,45 فلساً من 12,50 فلساً في عام 2019.

وفي النهاية أود أن أعتنم هذه الفرصة لأشكركم على حضوركم.

الأسئلة

السيدة/شعاع القاطي : ما هو أداء الأفيوز – الكويت بعد إعادة الافتتاح؟

السيد / طارق العدساني

فيما يتعلق بأداء المحلات ، نحن ليس لدينا مدخل للإيرادات الخاصة بالمستأجرين، ولكننا نقوم بمراجعات واستطلاعات ومقابلات فردية معهم للتعرف على أدائهم ؛ وتشير ملاحظاتهم إلى أن معظم قطاع التجزئة – إن لم يكن جميعهم – يعمل بشكل جيد. وعلى الرغم من أن الإقبال أقل من المعتاد نظرا لساعات العمل المحدودة ، إلا أن معدل الشراء مرتفع، ومعظم المستأجرين حققوا مبيعات أكثر من المتوقع .

السيدة/ شعاع القاطي : ما مدى التغيير الذي طرأ على الإيجار في الفترة من نهاية عام 2019 إلى الربع الأول من عام 2020 لكل المراحل، والمرحلة الرابعة بشكل منفصل؟ وما هو التغيير في متوسط الإيجار للمتر المربع؟

السيد / طارق العدساني

بالنسبة للسؤال الأول، من الصعب تغيير معدل الإيجار خلال مدة قصيرة و لمجمع بحجم الأثنيوز، وبالتالي تغيير نسبة المستأجرين بما يعادل 1% إلى 2% لن يكون له تأثير ملاحظ على متوسط أسعارنا ، وبالتالي أي تغيير لن يتم رؤيته إلا في عام 2021. وفيما يتعلق بالمرحلة الرابعة فإنها مؤجرة بنسبة تصل إلى حوالي 94%، ومن حيث مقدار الإيرادات التي نحققها فهي تصل إلى حوالي 80%، ونتوقع وصولها إلى أكثر من ذلك نهاية هذا العام أو أوائل العام المقبل. وفيما يخص السؤال الثاني، لا يوجد تغيير في متوسط سعر المتر المربع .

السيدة / شعاع القاطي : لدينا سؤال حول ال 17 مليون دينار الإضافية في مشروع الرياض، هل ممكن توضيح تفاصيل هذه التكاليف؟

السيد / زاهد كاسماني

كما تعلمون، لا يزال المشروع مستمراً، ولكنه يسير بخطى بطيئة. فما حدث خلال هذه الفترة، أنه منذ بداية شهر يناير وحتى الآن تلقينا العديد من الموافقات. ودفعنا العديد من الرسوم منها التنظيمية، والرسوم الخاصة بالتصاميم، بالإضافة إلى الرسوم القانونية والاستشارية. كما نلتزم مالياً مع البنوك ونستمر في دفع رسوم الإلتزام للمبلغ المتبقي، لذا فهو مزيج من مبالغ مختلفة تقدر بـ 17 مليوناً خلال النصف الأول من عام 2020.

السيدة/ شعاع القاطي هل هناك أية خصومات أخرى خلال النصف الثاني من عام 2020 ؟ ومتى تتوقعون عودة الإيرادات إلى مستويات ما قبل جائحة كورونا؟

السيد / طارق العدساني

لا نتوقع منح أي خصومات جديدة بناءً على ظروف اليوم. ومع ذلك، بسبب الظروف غير المتوقعة التي نعيشها، لا يمكننا حقًا التنبؤ بالمستقبل. ماذا لو جاءت موجة ثانية؟ وعادت الأوضاع إلى إجراءات مختلفة من قبل الحكومة؟ لذا فإن الجواب حاليًا هو ما أشرنا إليه في هذا العرض وهو 50% لشهري يوليو وأغسطس. وهذا ما يمكننا أن نتوقعه الآن. وبالنسبة للربع الثالث، بما أن شركة المباني قدمت خصم 50% لشهر يوليو وأغسطس، فلن يكون الربع الثالث ربعًا معتادًا ماليًا. ومع ذلك، إذا سارت الأمور كما هو مخطط لها، يجب أن يصل الربع الرابع إلى الحالة الطبيعية مقارنة بجميع الأرباع الثلاثة السابقة.

شعاع القاطي هل هناك أية أولوية من حيث الجدول الزمني للتوسع الذي تسعى لتحقيقه ما بين مشاريع الكويت، مثل مشروع مدينة جابر الأحمد ومشروع السالمية، ومشاريع المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين وإمارة الشارقة؟

السيد / طارق العدساني

لا يتعلق الأمر بالأولوية، وإنما يعتمد على توقيت تلك المشاريع. ففي البداية ينبغي أن تمر هذه المشاريع عبر جميع نقاط التقييم التي نقوم بها داخلياً. وفي المرحلة التالية ينبغي اجتياز جميع الموافقات التي نحتاجها للمشروع، ثم نقوم بتحديد جدول زمني خاص بكل تلك المشاريع وفقاً لما يناسب مع قدراتنا من حيث النفقات الرأسمالية والتدفقات النقدية. وبالتالي، فإن مزيجاً من العوامل الداخلية والخارجية هي التي تحدد أولوية المشاريع. وكما هو موضح، فإن التسلسل الذي وضعناه لكل مشروع في العرض يوضح مدى تقدمه.