

## المؤتمر الهاتفي بخصوص أرباح الربع الأول لعام 2018

نسخة من محضر المؤتمر الهاتفي بخصوص أرباح شركة المباني ، الذي عقد يوم الخميس الموافق 3 مايو 2018 ، الساعة الثالثة من بعد الظهر بالتوقيت المحلي لدولة الكويت

### السادة المشاركون :

السيد / وليد الشريعان – الرئيس التنفيذي  
السيد / طارق العدساني – نائب الرئيس التنفيذي  
السيد / زاهد كاسمانى – كبير المدراء الماليين

السيد / عماد الحاج – أرقام كابيتال

## عماد الحاج (أرقام):

طاب مساءكم جميعا ، وأربح بكم في ندوة أرباح الربع الأول لشركة المباني عبر الهاتف والانترنت و المقامة برعاية شركة أرقام كابيتال . محدثكم ، عماد الحاج ، محلل عقاري في الأبحاث بشركة أرقام كابيتال ، ومعي كل من السيد وليد الشريعان الرئيس التنفيذي لشركة المباني ، و السيد طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي والسيد زاهد كاساماني المدير المالي . و الآن ، وبدون تأخير، أقدم لكم المحدثين من شركة المباني .

## مازن خوري :

طاب مساءكم. أستهل عرضنا التقديمي بنص إخلاء المسئولية القانونية. إن المعلومات الواردة في هذا العرض والمقدمة في هذه المناقشة لا تشكل عرضا لشراء أو بيع الأوراق المالية ، وقد استخدمت هنا لغرض تقديم المعلومات فقط لغيره . كما لا يحتوي هذا العرض التقديمي على كافة المعلومات الجوهرية الازمة للمستثمر . تم إعداد هذا العرض من قبل شركة المباني وهي مسؤولة عنه مسئولية كاملة . تدعو الشركة الحضور الكريم لقراءة نص إخلاء المسئولية القانونية كاملا إذ يعد جزءا لا يتجزأ من هذا العرض . والآن أُنقل الكلمة للسيد وليد الشريعان الرئيس التنفيذي لشركة المباني.

## وليد الشريعان:

طاب مساءكم جميعا ، وأربح بكم في ندوة المباني الأولى للربع الأول عبر الهاتف . لعبت شركة المباني دورا مهما في المساهمة بقطاع السوق العقاري في الكويت منذ عام 1964 . وهي تمثل أكثر من ثلث القيمة السوقية الإجمالية للقطاع العقاري في الكويت. إن نجاح مشروع مجمع الأنفيوز في الكويت ، الذي يعد أحد أبرز مشاريع شركة المباني ، أتاح لنا التوسيع لإنجاز مشاريع مماثلة في منطقة الخليج العربي. سأعرض لكم ، في شرائح العرض التالية، ملخصا لمشاريعنا الحالية والمستقبلية .

افتتحت المرحلة الرابعة من مجمع الأنفيوز - الكويت في شهر مارس من هذا العام ، حيث أضافت هذه التوسيعة 270 متجرًا تمثل مساحة تأجيرية تبلغ 85,000 متر مربع . وتبلغ النسبة التأجيرية لهذه المرحلة ما يعادل 85% ، في حين تمثل المراحل الأخرى للمجمع 95% ، وبذلك تبلغ المساحة التأجيرية الإجمالية للمشروع بأكمله 360,000 متر مربع .

يعد مجمع الأنفيوز في مملكة البحرين هو أول مشروع لنا خارج دولة الكويت ، وهو الأول من نوعه في المملكة وافتتح في أكتوبر من عام 2017 ويتم ادارته من قبل شركة المباني - البحرين. تقدر النسبة التأجيرية الحالية للمشروع 85% بما يعادل 120 متجر . ونخطط لبناء وتطوير المرحلة الثانية في مملكة البحرين بمساحة تأجيرية تبلغ حوالي 40,000 متر مربع تضم 170 متجر . وتوضح

شراح العرض تكلفة كل مشروع و إذا رغبتم بالمزيد من التفاصيل يسعدنا أن نرد على استفساراتكم

أما في الرياض ، فإننا نخطط لإقامة أكبر مشروع متعدد الاستخدامات والذي يمثل مساحة تأجيرية تبلغ 400,000 متر مربع ، تضم حوالي 1300 متجر و قرابة 5 أبراج تتضمن مكاتب ، مراافق طبية و فنادق . ومن المفترض أن تبدأ أعمال البناء في المشروع بحلول نهاية هذا العام وسيستغرق حوالي 4 سنوات .

أما بالنسبة لمشروع الخبر ، فقد امتلكنا بالفعل الأرض التي سيقام عليها المشروع . و من المفترض أن يشمل المشروع مركزا للتسوق بمساحة تأجيرية تبلغ 180,000 و خمسة أبراج و حوالي 600 متجر . لكن لم يكتمل التصميم بعد إلا أنه في مراحله النهاية . من المتوقع أن يبدأ البناء بعد عام من بدء أعمال البناء في مشروع الرياض.

نحن نسعى للتنوع في أعمالنا عن طريق إنشاء وإضافة الفنادق لمراكز التسوق حيث أنها في طور تشييد فندقي هيلتون جاردن إن ، و وولدورف استوريما في دولة الكويت ، ومن المفترض أن يتم الأنتهاء من فندق هيلتون جاردن إن خلال عام واحد و فندق والدورف في غضون عامين.

ومن المقرر أن يبدأ بناء فندق هيلتون جاردن إن في البحرين خلال بضعة أشهر وينتهي بعد عامين.

بالنسبة للعقود التشغيلية للمشاريع الأخرى ، فنحن لازلنا نتفاوض مع مشغلين متعددين ، نحن لم نتم هذه المشاريع بعد ، لكن سيكون هناك العديد من الفنادق في كل المشاريع التي نعتزم القيام بها.

سأنقل الهاتف الآن للسيد زاهد ليتحدث عن البيانات المالية.

زاهد كاساماني:

طاب مساءكم. سأقدم لكم الأداء المالي لشركتنا للربع الأول من عام 2018 مقارنة بالربع الأول من عام 2017. ارتفاع صافي الربح إلى 110,000 دينار كويتي خلال الربع الأول مقارنة بالربع الأول من عام 2017 ، ويرجع هذا بشكل رئيسي لارتفاع الإيرادات الأخرى وانخفاض التكاليف المالية. بالإضافة إلى إيرادات أخرى متحصلة من خلال إدارة مراكز تسوق أخرى وبالأخص في البحرين. نتيجة لذلك ، تحسن هامش الربح الصافي من 63.25% في الربع الأول من عام 2017 إلى 64.3% في الربع الأول من عام 2018.

شهد هامش التشغيل لدينا انخفاضا طفيفا ويرجع هذا بشكل رئيسي إلى زيادة تكاليف التشغيل الناتجة عن ارتفاع رسوم الكهرباء و غيرها من الخدمات. ولكن يعد هذا الانخفاض طفيفا ونحن نتوقع أن يتحسن خلال ما تبقى من هذا العام.

ارتفع إجمالي أصول الشركة من 732,000,000 دينار كويتي إلى 803,000,000 في الربع الأول من 2018 ويرجع هذا بشكل أساسي إلى الانتهاء من المرحلة الرابعة من الأفيوز في الكويت.

كان من المتوقع أن يهبط عائد الأصول و عائد حقوق المساهمين نتيجة لفارق الزمني بين أعمال البناء و تحقيق الإيرادات ، حيث يوجد انخفاض طفيف.

أما فيما يتعلق بالقيمة الدفترية ، فقد ارتفعت من 385 فلس في الربع الأول من عام 2017 إلى 410 فلس ، تمثل الاحتفاظ بالربح والزيادة في القيمة الدفترية للأصول في العام الماضي مقارنة بهذا العام . وارتفعت ربحية الأسهم من 12.3 فلس إلى 12.42 فلس مقارنة بالربع الأول من عام 2017.

و الآن أفسح المجال لأي استفسار ، في حال رغبتم بذلك.

#### عماد الحاج (أرقام) :

شكرا لك. سيداتي و سادتي نبدأ الآن جلسة الأسئلة والأجوبة. للمشاركة معنا ، اكتبوا أسئلتكم في المكان المخصص لذلك عند "إطرح سؤالك" ، ثم اضغط زر "إرسال" شكرا لانتظاركم.

سيداتي و سادتي أرغب بتذكيركم في حال رغبتم بطرح أي سؤال ، يرجى أن تكتبوا أسئلتكم في المكان المخصص لذلك عند "إطرح سؤالك" ، ثم اضغط زر "إرسال" شكرا لانتظاركم.

#### السؤال الأول ، متى تتوقع أن يكون لإكمال مشاريعكم المتنوعة تأثير على الأرباح والخسائر بشركتكم؟

طارق العدساني : سيتطلب كل مشروع فترة استقرار تستغرق من 6 أشهر إلى سنة واحدة ، حسب حجم المشروع و موقعه. لذا فإنه يصعب أن نحدد الآن ، ولكن من المعتمد أن يستغرق المشروع بعد الانتهاء منه فترة 6 أشهر إلى سنة لتحقيق الاستقرار .

#### السؤال الثاني : هل يمكنك تقديم المزيد من التفاصيل عن المرحلة الرابعة منذ تشغيلها في شهر مارس و أثر ذلك على معدل التأجير؟

طارق العدساني : حسنا ، افتتحت المرحلة الرابعة للتو في شهر مارس ، و نحن في مرحلة لا يزال فيها المستأجرين يفتتحون متاجرهم الواحد تلو الآخر، و ستحقق استقرارا ، حيث تتوقع أن نشهد انعكاسا لأعمالنا في الربع الأخير من هذا العام.

ماذا كان القسم الآخر من سؤالك؟

#### السؤال الثالث : التأثير على التأجير

**طارق العدساني :** سيستمر مستوى التأجير متماشيا مع تطلعاتنا ، فنحن في فترة نتوقع فيها تفاعل الأسواق مع مركزنا التجاري. إننا نملك وجهاً يتفوق بها على منافسينا في السوق وهي بالتأكيد تتسم مع تطلعاتنا.

أعتقد أن هناك بعض الأسئلة التي تتطرق إلى تفاصيل التشغيل ، وقد لا نتمكن من الدخول في مثل هذه التفاصيل ، نعتذر لعدم الرد عليها.

**السؤال الرابع: هل تغيرت البيئة التسويقية في الكويت ، مع إنشاء الكثير من مراكز التسوق مؤخرًا خلال العشرين عاماً الماضية؟**

طارق العدساني بالنسبة للمنافسة ، لا يزال الأنفيوز ، وبمهارة ، القوة المهيمنة في الكويت و الوجهة الأفضل . بالنسبة لنا لم تتغير المنافسة و لا نتوقع لها أن تتغير قريبا .

أعتقد أننا أجبنا على معظم الأسئلة ، إذا كان هناك المزيد من الأسئلة فسنحاول الرد عليها عن طريق البريد الإلكتروني. نشكر لكم تواجدكم هنا اليوم ونأمل أن نراكم مجدداً في الربع الثاني في غضون ثلاثة أشهر.

**عماد الحاج :** نشكركم جميعاً لانضمامكم لمكالمتنا . يمكنكم الآن قطع الاتصال.