

المؤتمر الهاتفي الخاص بأرباح الربع الثالث - 2018
الخميس 8 نوفمبر 2018 - 3 ظهرا بتوقيت دولة الكويت

المتحدثون:

السيد/ طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي- شركة المباني.

السيد/ زاهد كاسمانى كبير المدراء المالين - شركة المباني

محاور الجلسة:

السيدة / شعاع القاطي- مدير الاتصالات - شركة المباني

المقدمة:

السيدة شعاع القاطي

طاب مسأوكم جميعاً، ونرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة أرباح الشركة للربع الثالث من عام 2018 والذي صدر في الخامس من نوفمبر . محظتكم شعاع القاطي، المدير التنفيذي للاتصالات في شركة المباني. ينضم إلى اليوم كل من السيد وليد الشريعان الرئيس التنفيذي للشركة و السيد/ طارق العدساني -نائب الرئيس التنفيذي والسيد زاهد كاسمانى كبير المدراء المالين .

نرحب بالجميع..

أرغب ببدء المؤتمر بقراءة نص إخلاء المسؤولية القانونية والمعروض أمامكم في هذا العرض التقديمي بعض البيانات في هذا العرض هي بيانات تطلعية تعتمد على توقعات الشركة وتقديراتها وهي لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، الانجازات أو النتائج. وأرحب أن أنه لوجود النص كاملاً في الصفحة الثانية من هذا العرض.

نستهل هذا المؤتمر الهاتفي بعرض تقديمي لمدة 10 إلى 15 دقيقة، حيث سيطرح المتحدثون البيانات المتعلقة بأرباح الشركة للربع الثالث من هذا العام. يلي هذا العرض جلسة الأسئلة والأجوبة، للمشاركة يرجى كتابة أسئلتكم في الشاشة في أي وقت خلال هذا العرض.

و الآن أنقل الكلمة للسيد السيد/ طارق العدساني -نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني.

السيد طارق العدساني:

مرحباً بالجميع ، في هذا الاتصال الذي سيتناول نتائج الربع الثالث لشركة المباني . نحن متخصصون للتنتائج التي تم تحقيقها خلال هذا الربع ، حيث تعكس كل الجهود التي يتم بذلها ، وتعكس كذلك رؤية مجلس الإدارة تجاه توسيع ونمو الشركة.

سابداً معكم باستعراض سبع للاقتصاد الكويتي الذي تعافي مؤخراً وأظهر مستويات مرتفعة ، والتي انعكست بدورها على مستوى الفرد ومعدل الصرف ، حيث نشهد ارتفاعاً مستمراً بعيداً ، عن الانخفاض الدوري الذي نشهده عادة في فترة الصيف وأواخر سبتمبر وأحياناً أكتوبر وهو أمر صحي وينعكس على أداء المجتمع.

وفيما يتعلق بالسوق في المملكة العربية السعودية فإنه يسير بالاتجاه الصحيح . وإن كانت اقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي مرتبطة بأسعار النفط الذي ينعكس بدوره على أدائها، إلا أنها نؤمن أن توقيت مشاريعنا جيد ، وإنه حين الانتهاء من هذه المشاريع فإن الأوضاع الاقتصادية ستكون جيدة خاصة مع رؤية الدولة 2030 .

وبشكل عام فإن الاقتصاد العام ومعدل الصرف ومعدل دخل الفرد في الأسواق التي تستهدفها في وضع جيد وإن كانت تأثرت بسبب اسعار النفط خلال السنتين الماضيتين.

وللحديث عن مشاريعنا سأبدأ بالكويت ، حيث يعتبر الأفنيوز – الكويت هو أهم مشاريع الشركة ، وتم افتتاح المرحلة الرابعة منه خلال شهر مارس الماضي. ويحقق اليوم تقدماً مستمراً حسب خططنا ، ونحن متخصصون لذلك .

أشرنا خلال نتائج الربع الثاني انه تم افتتاح 100 محل ضمن المرحلة الرابعة ، واليوم يصل عددها إلى أكثر من 160 محل ، حيث بعد فترة الصيف تسارع عملية الإفتتاح من قبل المستثمرين . تتضمن هذه المرحلة 308 محل وتم تأجير غالبيتها حيث تصل نسبة التأجير إلى 95% للمجمع ككل ، وهي نسبة مطمئنة.

وأود التنويه الى أننا ننسق منذ مدة مع الجهات المعنية بخصوص تطوير البنية التحتية الخاصة بالمنطقة المحطة بالأفنيوز ، حيث ثمت الموافقة ونأمل أن يتم التنفيذ قريبا اذ ستهمن في تحسين حركة مداخل ومخارج المجمع . ونحن سعداء بما حققه وبعد الزوار الذي نصل اليه .

وبالنسبة للمشاريع الأخرى ، وكما تعلمون ، لدينا أرض في منطقة السالمية تبلغ مساحتها حوالي 10 الاف متر مربع ، في موقع استراتيجي مقابل شارع الخليج العربي . واجهنا بعض الصعوبات في السابق لكننا الآن نقوم بكل الدراسات المطلوبة للتوصل الى المكونات الأفضل للمشروع والتي يمكن أن تحقق أفضل عائد .

كما أود أن أطرق الى موضوع مشاريع الشراكة مع القطاع العام بالتعاون مع الحكومة والتي لدينا الرغبة في تنفيذ عدد منها ، حيث تقدمنا لأحد هذه المشاريع ، ومن المقرر ان يكون آخر يوم للتقديم في شهر يناير القادم . لم نتطرق الى التفاصيل لكن بشكل عام سيتضمن موقع محلات تجزئة وموقع سكنية ، ونأمل أن نفصح عن المزيد من التفاصيل خلال نهاية العام .

وفيما يخص البحرين ، يعتبر الأفنيوز- البحرين أول تجربة لنا خارج الكويت ، والذي حققنا من خلاله نجاحاً مطرداً ، وإن كانت الأوضاع العامة للسوق لم تكن بأحسن صورها ، إلا أننا حققنا نجاحاً مرضياً وبما يتناسب مع توقعاتنا . بلغ معدل التأجير 688 ونأمل أن يتتطور ، كما إن الإدارية قد راجعت وطورت تصميم المرحلة الثانية من المشروع حيث زادت من المساحة التأجيرية لتصل الى 56 الف متر مربع بدلاً من 40 الف متر مربع في التصميم السابق ، والذي سينعكس بدوره إيجابياً على النتائج المالية . كما افتتحنا مؤخراً مواقف متعددة الأنوار أضافت بدورها مواقف سيارات جديدة وساهمت في انتسابية الحركة .

وفيما يتعلق بمشاريعنا في المملكة العربية السعودية ، فإن الأفنيوز - الرياض يعتبر في المراحل النهائية فيما يتعلق بالتمويل ، حيث يتم مراجعة البنود من قبل القانونيين ونأمل أن يتم الانتهاء منها خلال هذا الربع أو الربع الأخير من هذا العام . أما بالنسبة للبناء فقد تم دعوة ثمانية مقاولين وتم تقييمهم من بعد تقييمهم إلى ثلاثة مقاولين حيث تتم مناقشة التفاصيل معهم ، كما يقوم الفريق المسؤول بالإضافة إلى مستشارين بمراجعة وتقييم كل التفاصيل للمشروع الذي يعتبر الأكبر لشركة المباني .

وبالنسبة للأفنيوز - الخبر فإنه لا يزال في مراحل التصميم النهائية ، وتجدر الإشارة إلى الموقعين المملوكيين من قبل شركة شمول التابعة لشركة المباني .

وكما نوهنا سابقاً فإن الشركة قد توسيع في قطاع الضيافة من خلال تطوير فنادق في الكويت ، مما فندق هيلتون جاردن إن الذي يتضمن 400 غرفة والذي تسير عملية بنائه بشكل جيد ومن المقرر أن يتم الانتهاء منه في الصيف القادم ، حيث وكما تم الاتفاق مع المشغل سيتم الافتتاح في سبتمبر القادم .

أما الفندق الثاني وهو الدورف استوريما ، والذي سيضم 200 غرفة ، فإنه يسير بشكل جيد ، ومن المقرر أن يفتح بعد عام من افتتاح الفندق الأول أي عام 2020 . والفندق الثالث هو هيلتون جاردن ان البحرين والذي يضم 210 غرفة ، ومن المقرر أن تبدأ أعمال بنائه بداية العام المقبل حيث سيسفرق ثلاث سنوات ، على أن يتم الانتهاء منه عام 2021 .

السيدة شعاع القاطني:

شكراً لك سيد طارق . والآن أنقل الكلمة للسيد زاهد كاسمانى ، كبير المدراء المالين في شركة المباني .

زاهد كاسمانى

طاب مساواكم أيها السيدات والسادة . فيما يتعلق بالأداء التشغيلي ، بدأ تأثير افتتاح المرحلة الرابعة في الظهور على النتائج المالية لجزء من الربع الثالث من عام 2018 . ونتيجة لذلك ، فقد ارتفع الدخل التشغيلي للربع الثالث من عام 2018 إلى 24.2 مليون

دينار كويتي، بزيادة تقدر بـ30% عن نفس الفترة من العام الماضي، والتي شملت إيرادات من المرحلة الرابعة لجزء من ربع السنة.

بلغت المصروفات التشغيلية 5.6 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من عام 2017، مما يمثل زيادة بنسبة 47%， ويرجع ذلك بشكل أساسي لتركيز مصروفات النفقات الأولية لافتتاح وتجهيز العمليات المتعلقة بالمرحلة الرابعة. وينعكس هذا أيضاً في انخفاض الهامش التشغيلي إلى 66.9% مقارنة بـ70.2% خلال نفس الفترة من العام الماضي. وينعكس اتجاه مماثل في نتائج التسعة أشهر، حيث انخفض هامش التشغيل بنسبة 1% ليبلغ 68.84% مقارنة مع 69.8% في نفس الفترة من العام الماضي.

وكما هو الحال مع الربح التشغيلي، فقد بدأت المرحلة الرابعة تضيف إلى صافي الربح حيث ارتفع صافي الربح للثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 بمقدار 2.3 مليون دينار كويتي ليبلغ 14.5 مليون دينار كويتي، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 19% عن نفس الفترة من عام 2017. ونتيجة لذلك، ارتفع العائد على حقوق المساهمين إلى 13.90% مقارنة بـ13% في عام 2017.

وكما هو متوقع، كان العائد على الأصول لمدة 3 أشهر والمنتهاية في 30 سبتمبر 2018 عند 6.77%， وهو أعلى بمقدار 43 نقطة مقارنة بالفترة نفسها من عام 2017. تراجع هامش الربح الصافي إلى 59.8% بسبب النفقات المحجوزة للمرحلة الرابعة وكانت لفترة الربع كلها مقارنة بإيرادات جزء من ربع السنة. من المتوقع أن يتحسن هذا الأمر مستقبلاً ما إن تتحقق الإيرادات.

بلغت نسبة تغطية الفائدة 3.3 في الربع الثالث من هذا العام مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي عند 9.91%. ويرجع هذا بشكل أساسي إلى افتتاح المرحلة الرابعة حيث يتم خصم تكفة الفائدة من الإيرادات. وكما تبين من قبل، بما أن الإيرادات تتضمن فقط على جزء من ربع السنة، فمن المتوقع أن يتحسن هذا الأمر بشكل كبير، ما إن تبدأ إيرادات الفترة كاملة للمرحلة الرابعة بالتقدم. تحسنت حقوق المساهمين إلى 71.45% في الربع الثالث من عام 2018 مقارنة مع 72.54% في عام 2017. كما تحسنت نسبة الديون إلى الأصول لتبلغ 38.82% في عام 2018 مقارنة بـ35.43% في عام 2017.

ارتفع كل من إجمالي الأصول والقيمة الدفترية إلى 847 مليون دينار كويتي و 420 فلس على التوالي في عام 2018 مقارنة بـ 760 مليون دينار كويتي و 396 فلس في عام 2017. ويرجع هذا بشكل رئيسي إلى استمرار الإنفاق على إنشاء الأصول وزيادة الاحتياط بالأرباح داخل المؤسسة.

ارتفع ربحية الأسهم إلى 14.75 فلس في عام 2018 من 12.38 في عام 2017 للربع الثالث المنتهي بـ 30 سبتمبر 2018.
ولفترة التسعة أشهر، بلغ العائد على الأسهم 40.02 فلس مقارنة بـ 37.5 فلس في عام 2017.

أنقل الكلمة الآن للسيدة شاعر القاطي...

السيدة شاعر القاطي: شكرأ لك يا سيد زايد ، سنبدأ الآن بالإجابة على أسئلتكم. السؤال الأول هو: ما هو معدل الإشغال للمرحلة الرابعة وحده؟

السيد طارق: يبلغ معدل الإشغال للمرحلة الرابعة حوالي 90% وقد تم التقدم فيها بشكل جيد ، ونحن نشعر بالارتياح فيما يتعلق بالمرحلة الرابعة. أما بالنسبة لـ 10% المتبقية ، فإن الأمر باعتقادي لا يتعلق فقط بالطلب، فالطلب موجود، بل هي مسألة الحصول على التوليفة الصحيحة من المستأجرين ، وملء المساحة المناسبة بالمستأجر المناسب. لذلك نحن نشعر بالارتياح بالنسبة لعملية التأجير في المرحلة الرابعة.

السيدة شعاع: ولدينا سؤال مماثل بخصوص معدل الإشغال في البحرين في المرحلة الأولى ، أي المرحلة الحالية من مشروع البحرين.

السيد طارق: يبلغ معدل الإشغال في البحرين وكما ذكرنا في العرض 88% ، نعم لم تتغير النسبة بشكل كبير عما كانت عليه في الربع الماضي، لكن لدينا طلب جيد في البحرين. نحن نسعى ، بما أن المركز التجاري صغير من حيث الحجم ، نسعى للحصول على التوليفة الصحيحة من العلامات التجارية داخل هذا المركز التجاري وبشكل مكمل للمرحلة الثانية. لذلك نحن أيضاً نشعر بالارتياح من حيث التأجير في البحرين ونأمل أن يتحقق ازدهاراً في الربع المقبل.

السيدة شعاع: السؤال الثالث يتعلق بنفقات رأس المال المتبقية والتي سيتم إنفاقها للمرحلة الرابعة والفنادق في الكويت ، سأترك الإجابة مع السيد زاهد.

السيد زاهد: ما تبقى من نفقات رأس المال للمرحلة الرابعة والفنادق التي سيتم إنفاقها على مدى العامين المقبلين هي حوالي 70 مليون دينار كويتي. سيتم إنفاقها خلال عامي 2019 و 2020

السيدة شعاع: السؤال التالي يتعلق بالتأثير التمويلي والاستهلاك للمرحلة الرابعة في الربع الثالث؟

السيد زاهد: يتم اعتماد تكلفة التمويل والاستهلاك للمرحلة الرابعة بشكل كامل لفترة الربع الثالث اعتماداً على عدد المناطق التي تم تشغيلها واستخدامها خلال هذه الفترة. سيزداد هذا التأثير حين يتبع تأثير الربع بكامله على الربع المقبل. كان معظم الاستهلاك في فترة الربع كله في سبتمبر 2018 في حين لم تكن تكلفة الفاندة لفترة الربع بأكملها، حيث كانت فقط لمدة 63 يوماً تقريباً.

السيدة شعاع: السؤال التالي يتعلق بوجهة نظرنا حول سوق العقارات مع سعر الفاندة ، وكيف نرى تأثير زيادة العرض في الضغط على الأسعار؟ سأترك الأمر مع السيد طارق.

السيد طارق: حسناً ، يواجه سوق العقارات ضغوطاً في بعض المكونات مثل القطاع السكني ، والمكاتب ، لكن بالنسبة لمجالنا وهو بشكل رئيسي قطاع التجزئة ، فإننا في وضع أفضل بعض الشيء من هذه الموجة أو هذه الضغوط. حيث يعد الأفنิوز وجهة مهمة ومهمة نوعاً ما في السوق الكويتي ، وفيما يخص العرض في قطاع التجزئة فإنه لا يؤثر علينا بشكل مباشر أو غير مباشر ، حيث أن المعروض إما يخدم مجال مختلف أو يقدم خدمة شريحة مختلفة. عندما يتعلق الأمر بهذا النوع من مراكز التسوق ، وهذا النوع من تجربة التجزئة والترفيه ، فإني أعتقد أن الأفنิوز هو المهيمن ، نعم هناك لاعبين آخرين مثل مجمع 360 ، لكننا لا نشعر بالضغط أو بأي تغيير في السوق.

السيدة شعاع: حسناً ، السؤال التالي هو ؛ هل كان هناك أي أموال رئيسية معروفة بها في الربع الثالث؟

السيد طارق: حسناً ، بداية نود أن نطلق عليها مصطلح رسوم تكاليف ، وهي رسوم خاصة بالعملاء الجدد والقادمين الجدد ، ويتم تسديدها على فترة متقدمة من دورة العقد ، وهي لا تدخل في بياناتنا المالية في خطوة واحدة ، لذا يتم تسديدها على مدار فترة العقد.

السيدة شعاع: حسناً لدينا سؤال حول متى سيحدث التأثير الكامل لتكلفة التمويل المتعلقة بالمرحلة الرابعة وهل ستتدخل في بيان الدخل؟ السيد زاهد...

السيد زاهد: ستتدخل تكلفة التمويل المتعلقة بالمرحلة الرابعة إلى بيان الدخل بشكل كامل في عام 2019 للعام كله. وفي الربع القادم ، سيكون لدينا أيضاً التأثير الكامل لتكلفة التمويل بما أن المرحلة الرابعة مغلقة بالفعل. أما بالنسبة لتكلفة التمويل المرتبطة بمشاريع الفنادق فسوف تدخل فقط عندما تتحقق إيرادات هذه الفنادق.

السيدة شعاع: السؤال التالي يستفسر عن إيراداتنا من الخدمات ، وكيف يمكننا صياغتها للتتبُّوء بالأرباح؟

السيد طارق: حسناً ، عادة ما يشكل الدخل من هذه الخدمات حوالي 8 إلى 10٪ من عائداتنا. وهذا يختلف بحسب المنطقة وقد

يكون الأمر مختلفاً في البحرين ، ولكن بشكل عام يجب أن يكون في هذا النطاق، فهو لا يتحرك مع التغيرات في التأجير ، بل هو يعتمد على العرض والطلب الذي يختلف بدوره من حسب الفترة الزمنية خلال العام ، ويختلف من سنة إلى أخرى. إنه يمثل دخلاً ترويجياً وهو يعد دخلاً إضافياً ليس بالضرورة بشكل مباشر من المستأجرين أو بعد متقد عليه مسبقاً.

السيدة شعاع: لدينا سؤال يتعلق بالأفيوز، هل تأثر بانخفاض سوق العقارات ، خاصة من حيث معدلات الإشغال ومعدلات الإيجار للمتر المربع؟

السيد طارق: حسناً ، في البداية كان العام الماضي مليئاً بالتحديات. ربما كانت البداية بطيئة ولكن ليس هذا هو الحال اليوم حيث أن معدل الطلب كبير ، ونحن في مستوى إشغال جيد يقدر بـ 90 % للمرحلة الرابعة ، و 95 % ل كامل المجتمع وهو مستوى مقبول جداً. علاوة على ذلك ، نحن نحقق تقدماً بوجود مستويات طلب جيدة ، وهناك قائمة انتظار لوحدات معينة ، لكننا لا ننتظر من هذه الزاوية ، نحن نبحث عن أفضل المشغلين وأفضل توليفة لشغل تلك الأماكن. إذا كنت زائراً منتظماً للأفيوز ، فستلاحظ أن بعض المناطق الحيوية قد تم تأثيرها من حيث الوحدات وذلك للعثور على أفضل العلامات التجارية لتلك المساحة. وبحسب المعدل ، بشكل عام ، فإنه بالنسبة لكافة المراحل ، بما فيها المرحلة الرابعة ، فإن الأمر يعتمد على عدد المتاجر الكبرى ، حيث سيتضاءن متوسط السعر قليلاً ولكن بشكل عام سيكون في منتصف العشرينات ، حيث يجب أن يتراوح بين 23 إلى 25 د.ك للمتر المربع ، ومع ذلك فإن هذا الرقم ليس ثابتاً ، إذ يعتمد على المرحلة التي تتوارد فيها هذه المتاجر ، حيث أنه في مراحل معينة تشغّل المتاجر الكبرى مساحة واسعة ، فيتنقل متوسط السعر إلى مستوى مختلف.

السيدة شعاع: السؤال الأخير يتعلق بمشروع الأفيوز - الرياض ، حيث ذكرنا فيه من قبل أن نفقات رأس المال لم المشروع الرياض تبلغ 13 مليار ريال سعودي وأن 60 % منها سيتم تمويله من خلال الديون. ومع ذلك ، وبالنظر إلى الرصيد النقدي الحالي ونمط التدفق النقدي التشغيلي الخاص بكم ، يبدو أن هناك فجوة في التمويل. هل يمكنكم توضيح هذا؟ السيد طارق

السيد طارق: حسناً ، نحن بحاجة لتحليل هذه الأرقام. أولاً دعونا نبدأ مع 13 مليار ريال سعودي ، هذا المبلغ هو مخصص لإجمالي المشروع مع الأبراج. إذا أخذنا الأبراج التي نخطط لبناءها في مرحلة مختلفة أو في مسار مختلف لن يبدأ الآن أو لن يتم تضمينه في التمويل ، فإن نفقات رأس المال التي تتحدث عنها اليوم تبلغ 9.7 مليار ، لذا 9.7 مليار هي مخصصة لمركز التسوق وخدمة الخدمات ، ومن إجمالي هذا المبلغ تم إنفاق 2.2 مليار بالفعل من خلال الاستحواذ على الأرض بالإضافة إلى بعض النفقات الجانبية ، وسيتم تأمين 60 % من الكلفة من خلال تمويل البنوك.

لذلك إذا قمنا بحساب بسيطة ، فإن القيمة المتبقية تبلغ حوالي 1.5 مليار. وتملك شركة المباني 60 % من هذا المشروع ، والمبلغ الذي نلتزم به لا يشكل ضغطاً كما يبدو في هذا السؤال ، وسوف يتم تأمينه خلال فترة بناء المركز التجاري ، والذي سيستغرق 4 سنوات. أعتقد على العكس أنه ضمن حدودنا ولا يعد تمويل هذا المشروع في المستقبل مشكلة بالنسبة لنا.

السيدة شعاع: نظراً لعدم وجود أي أسللة أخرى ، نود أن نشكركم جميعاً على حضوركم وأن نذكركم أنه في حال رغبتم بطرح أي أسللة أخرى يمكنكم القيام بذلك عبر البريد الإلكتروني لعلاقات المستثمرين والمدرج في موقعنا الكتروني. شاكرا لكم جميعاً.