

المؤتمر الهاتفي الخاص بأرباح الربع الثاني - 2018  
الاثنين 30 يوليو 2018 - 2 ظهرا بتوقيت دولة الكويت

المتحدثون:

السيد / طارق العدساني - نائب الرئيس التنفيذي  
السيد/ زاهد كاسمانى- كبير المدراء المالين

محاور الجلسة:

السيدة / شعاع القاطي- المدير التنفيذي للإتصالات

## المقدمة:

### شاع القاطي

طاب مساوكم جميعاً، ونرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة أرباح الشركة للربع الثاني من عام 2018 والذي صدر في 24 يوليو. محدثكم شاع القاطي، مدير الاتصالات في شركة المباني. ينضم إلى اليوم كل من السيد طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي، والسيد زاهد كاسمانى كبير المدراء الماليين.

نرحب بالجميع..

أرغب بداية بقراءة نص إلقاء المسؤولة القانونية والمعروض أمامكم في هذا العرض التقديمي.

بعض البيانات في هذا العرض هي بيانات تطلعية مستقبلية تعتمد على توقعات الشركة وتقديراتها وهي لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، الانجازات أو النتائج. وأرغب أن أنه لو وجود 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 الثاني من هذا العام. يلي هذا العرض جلسة الأسئلة والأجوبة، يرجى كتابة أسئلتكم في الشاشة في أي وقت خلال هذا العرض.

والآن أنقل الكلمة للسيد طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني.

### طارق العدساني

طاب مساوكم أيها السيدات والسادة، وأرحب بكم في المؤتمر الهاتفي لشركة المباني والخاص بنتائج أرباح الربع الثاني لعام 2018. سأشارككم بموجز سريع ليبيتنا التشغيلية ومشارينا.

بالنسبة للوضع الاقتصادي الكلي لدولة الكويت، وكما يتبيّن لكم فقد أكدت ستاندرد آند بورز مؤخراً تصنيف دولة الكويت عند (AA/A-1+) مع توقعات اقتصادية مستقرة وأقوى من معظم نظائرها. كما يمكننا القول أن القطاع العقاري يحقق انتعاشاً مطرداً.

أما فيما يتعلق بثقة المستهلك، فيوضح مؤشر الكويت العام للمستهلك نمطاً منا على أساس ربع سنوي حيث عبر المواطنون الكويتيون عن رضائهم عن الدخل الشخصي الحالي.

يمكننا القول وبكل فخر أن الأفنيوز لايزال محظوظاً بموقع الصدارة كأحد أكثر الوجهات من حيث عدد الزوار بالكويت، وأحد أكثر الأماكن جذباً للسواح وبمعدل إشغال يقارب 95% في كل مناطق الأفنيوز. وبحسب الخطة المقررة، فإن أعمال البناء في الفنادق الجديدة مستمرة حيث من المقرر افتتاح فندق هيلتون جاردن إن في عام 2019 وفندق الدورف استوريما في عام 2020.

ولضمان تجربة متكاملة للزوار، فقد تعاونت شركة المباني مع الإدارة العامة للمرور في وزارة الداخلية والجهات ذات الصلة لضمان بيئة مريحة ولتحسين مداخل وخارج الأفنيوز.

أما فيما يتعلق بالمرحلة الرابعة من الأفنيوز، فقد افتتح فيها حتى الآن ما يزيد عن 100 متجر وكما قد تعلمون فإن التصميم يعكس العمارة المتميزة للمدن الكبرى حول العالم، مما يجعله مركزاً جاذباً للزوار خصوصاً مع افتتاح المناطق الجديدة تدريجياً.

إضافة لما سبق، فإننا في مرحلة دراسة الجدوى لتطوير مشاريع متعددة الاستخدامات خارج نطاق مشروع الأفنيوز، مسدة بمشروع السالمية الذي تبلغ مساحته 9,761 متر مربع.

نعتقد أن شركة المباني يمكن أن تكون شريكاً للحكومة في تطوير عدد من مشاريعها، عن طريق الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الكويت.

أما فيما يتعلق بالأفنيوز - البحرين فإننا نشهد نجاحاً في جذب العديد من الزوار من البحرين وخارجها مما يشجعنا على الاستمرار في المرحلة الثانية للمجمع وفقاً لـ هيلتون جاردن إن الذي سيتضمن 210 غرفة . ومن المتوقع أن تبدأ أعمال إنشاء في بداية العام المقبل بعد الحصول على الموافقات اللازمة.

بالنسبة لمشاريعنا بالمملكة العربية السعودية، فإننا في مرحلة دراسة العروض المقدمة من المقاولين لاختيار المقاول الرئيسي للأفنيوز - الرياض الذي يصبح واحداً من أكبر المجمعات في العالم والذي سيتضمن أيضاً 5 أبراج متعددة الاستخدامات.

كما تم تأمين تمويل المجمع عن طريق مجموعة من البنوك من دولة الكويت، المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة بمبلغ يصل إلى 5.5 مليار ريال سعودي ، وستعرض هذه التفاصيل في المستقبل القريب.

من جهة أخرى، فإن الأفنيوز- الخبر لا يزال في مرحلة الموافقة على تصميم النموذج، وسيتضمن هذا المشروع مناطق تجارية وترفيهية، إضافة لأربع أبراج تشمل شقق سكنية، فنادق، مكاتب، منشآت طبية ومراكم مؤتمرات.

### شعاع القاطي

شكراً طارق ، ننتقل الآن إلى السيد زاهد .

### زاهد كاسماني

طب مساوكم أيها السيدات والسادة .

تم افتتاح المرحلة الرابعة بنجاح والتأجير يسير حسب الخطة المقررة. أضافت المرحلة الرابعة مليون دينار كويتي إلى الدخل الشغيلي، والذي يمثل الدخل التأجيري جزءاً من دخل التأجير الربع سنوي . ونتيجة لذلك ارتفع الدخل التشغيلي للربع الثاني من عام 2018 إلى 20.8 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 20.0 مليون للربع الثاني من العام الماضي. نحن نواصل جهودنا لترشيد التكلفة وفوائد الاقتصاديات كبيرة الحجم التي نتج عنها تخفيض التكاليف بنحو 500 ألف دينار كويتي خلال نفس الفترة من العام الماضي. ويظهر التأثير المشترك للأرباح المحسنة، وانخفاض التكاليف في التحسن الإجمالي في الهامش التشغيلي إلى 70% في الربع الثاني من 2018 مقارنة بـ 69.1% في الفترة نفسها من الربع الثاني من عام 2017.

كما يتضح من الرسوم البيانية التي تظهر على الشاشة، ارتفع صافي الربح الموحد لشركة المباني إلى 12.6 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 12.5 مليون دينار كويتي لنفس الفترة من عام 2017.

ويقابل الزيادة في الأرباح التشغيلية جزئياً زيادة في المصارييف الإدارية والعمومية. نتج عن انخفاض في هامش الربح الصافي لمدة 6 أشهر من عام 2018 إلى 62.4% مقارنة مع 63% لنفس الفترة من عام 2017. ونظراً لاستراتيجيتنا التوسيعية، فإننا نعيده استثمار المزيد من الأرباح في تطوير المشاريع ، وبالتالي، كما هو متوقع، انخفضت العوائد على حقوق المساهمين إلى 12.7% في الربع الثاني من عام 2018 مقارنة بـ 14% لنفس الفترة الزمنية لعام 2017. ، ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة الاحتفاظ بالأرباح إلى جانب انخفاض معدل نمو الأرباح. كما ارتفع اجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم من 361 مليون دينار في يونيو 2017 إلى 399 مليون دينار في يونيو 2018 .

والأمر ذاته مع العائد على الأصول ، حيث ارتفع 86 مليون دينار كويتي في يونيو 2018 من 742 مليون دينار في يونيو 2017 . وانخفض العائد على الأصول إلى 6.1% خلال الربع الثاني 2018 مقارنة بـ 6.8% خلال الفترة ذاتها في 2017 .

وكما أوضحنا خلال العرض فإن ارتفاع معدل الاحتفاظ بالأرباح ، الإدارة الفعالة للخزينة ، وإدارة النقد ، انعكس إيجاباً على نسبة الدين إلى حقوق المساهمين لتصل إلى 73.8% في يونيو 2018 مقارنة بـ 71.7% خلال الفترة ذاتها في 2017 . نسبة تغطية الفائدة ثابتة عند 5.6 مرة ، وتتوقع أن يتحسن هذا مرة أخرى ، مع افتتاح المزيد من المحلات في المرحلة الرابعة خلال الفترة المتبقية من عام 2018.

أدت الزيادة في الأصول ، وتحسين إدارة العلاقات المصرافية إلى تحسن نسبة الديون إلى الأصول من 34.80% في يونيو 2017 إلى 35.5% في يونيو 2018 .

وارتفع اجمالي الأصول والقيمة الدفترية إلى 828 مليون دينار كويتي و 405 فلس على التوالي في 2018 مقابل 742 مليون دينار و 385 فلساً في 2017 .

ارتفع ربح السهم إلى 25.26 فلس في النصف الأول من عام 2018 مقابل 25.11 فلس في النصف الأول من عام 2017 . أشكركم للإنصات ، ننتقل للاخت شعاع.

### شعاع القاطني

شكراً للمتحدثين ، والآن نبدأ باستعراض أسئلتكم

شعاع القاطني ، المسؤول الأول ، هل يمكن أن تعرفنا بالجدول الزمني الخاص بمشروع الأفنيوز - الرياض من حيث الوقف المستغرق للبناء ، و تاريخ الإتمام . وما هو الإنفاق الرأسمالي للمشروع وحصة الأرض من ذلك .

طارق العدساني : المتوقع بشكل عام أن يكون الافتتاح في بداية عام 2023 ، حسب الإطار الزمني ، على كل حال نظراً لضخامة المشروع فمن الطبيعي أن يكون هناك تفاوت زمني طفيف . أما بالنسبة للإنفاق الرأسمالي ، فإن تكلفة تطوير الأفنيوز- الرياض تبلغ حوالي 10 مليارات ريال سعودي. تم إنفاق 50% من رأس المال المطلوب وأن الشركاء على قدرة تامة لتغطية المتبقى من رأس المال. كما سوف يتم تغطية بقية التمويل من البنوك والتي نأمل أن يعلن ذلك رسمياً في الربع الثالث.

شاع القاطي ، السؤال الثاني ، لدينا أكثر من سؤال يتعلق بالمرحلة الرابعة ، أحد هذه الأسئلة عن المساهمة المالية المتوقعة من المرحلة الرابعة و متوسط الإيجار لهذه المرحلة؟

طارق العدساني : المرحلة الرابعة بحد ذاتها عبارة عن مركز تجاري جديد ، بمساحة تأجيرية إجمالية تقدر بـ حوالي 80000 . بدأنا بحالي 20 متجرًا عند الافتتاح ، وبلغت اليوم أكثر من 100 متجر ، والأمر يتعلق بجاهزية المستأجرين . نعتقد أن التوقيت في الصيف وفي شهر رمضان قد أثر قليلاً ولكننا نشهد تسارعاً في هذا الأمر ، في كل أسبوع نشهد افتتاح عدد من المتاجر ، ونأمل أن يمضي هذا الأمر قديماً . فيما يتعلق بمعدل الإيجار فهو متناسب مع معدل الإيجار في كل المراحل السابقة للأفنيوز ، و يمكن تقديرها حسب الموقع ، بمعدل يبلغ أو وسط العشرين ديناراً للمتر المربع . وهو معدل مقبول جداً بالنسبة لنا . وعودة إلى المرحلة الرابعة فإنها تشهد نجاحاً جيداً جداً ، ونأمل أن يصل عدد المحلات المفتوحة إلى معدل يفوق 90% قبل نهاية هذا العام . وكما قلت في العرض التوضيحي فإن معدل الإشغال الحالي لكل المراحل يبلغ 95% ، بينما تصل إلى 97% لكامل المشروع إذا استثينا المرحلة الرابعة ، وهذا يعطي صورة واضحة عن الإشغال بشكل عام .

شاع القاطي ، السؤال التالي بخصوص الأفنيوز - البحرين ، ما هي مستجدات المشروع من حيث نسبة الإشغال ، معدل الإيجار و المرحلة الثانية .

طارق العدساني : أؤمن أننا نملك موقعاً متميزاً ، لكن وكما تعلمون نظراً لانخفاض أسعار النفط خلال السنوات الأربع الماضية والذي تعافى مؤخراً فقد لاحظنا بعض الضغوط ، وعلى كل حال فإننا نمضي قدماً حسب خططنا الموضوعة باستكمال المرحلة الثانية ، وهو يعطي مؤشرًا عن ثقتنا بهذا المشروع . وفيما يتعلق بالإيجار فإن المعدل يصل إلى أوائل العشرين ديناراً للمتر المربع . ويبلغ معدل الإشغال 88% كما وضحتنا في العرض . وهذه النسبة في تصاعد .

شاع القاطي ، السؤال التالي يتعلق بالمشروع متعدد الاستخدامات ، هل سيكون مشروع ذو أرباح متكررة أم سيكون مشروع ذو ربحية لمرة واحدة . هل يمكن أن تعطينا فكرة عن المساهمة الربحية و الجدول الزمني للمشروع ؟

طارق العدساني: نحن حالياً في مرحلة دراسة بنية المشروع ومكوناته ، وسيكون مشروع مدر للأرباح ، إلا إذا كان هناك بيع على المخطط فسيتحقق في هذه الحالة ربحاً لمرة واحدة ، ولكن بشكل عام فإن المشروع سيكون محققاً للأرباح اعتماداً على المخطط الأخير الخاص بمكونات المشروع .

شاع القاطي ، السؤال التالي ، ما هو عدد زوار الأفنيوز - الكويت ، وهل شهد انخفاضاً نظراً للأوضاع الاقتصادية الحالية ؟

طارق العدساني: لا نملك رقمًا محدداً يمكن أن نفصّل عنه ، لكن من خلال أجهزة الرصد لدينا فقد لاحظنا نمواً في عدد الزوار خصوصاً بعد افتتاح المرحلة الرابعة . ونحن نحقق نجاحاً في إدارة المجمع ، والضغط الاقتصادي تشهد تحسناً عمّا كانت عليه منذ عامين مضطرين عندما انخفضت أسعار النفط وتبايناً معدلاً الإنفاق . وكما استعرضنا فقد ارتفع معدل ثقة المستهلك وتعافي معدل الإنفاق مما يخفف الضغط على المستأجرين .

شعاع القاطي ، لدينا سؤال أيضا يتعلّق بالبحرين ، على الرغم من الأرباح التي يحققها الأفنيوز - البحرين ، والأرباح البسيطة للمرحلة الرابعة ، لماذا يشهد الدخل التشغيلي ثباتا ؟ هل انخفض معدل الخطورة المرتبط بالدخل التشغيلي ؟

زاهد كسماني : بحسب معيار اي ار اف اس 16 ، فإنه يتطلّب أن يتم توزيع الدخل خلال فترة العقد بدلاً من أن يكون الدخل مقدماً خلال الفترة ذاتها ، وهذا السبب الرئيسي لكون أرباحنا ثابتة ، لأننا قمنا بتوزيع الدخل طوال فترة العقد آخذين بالاعتبار تأثير فترة السماح للمستأجر والتي كانت في بداية عقود مستأجرى المرحلة الرابعة .

شعاع القاطي ، لدينا سؤال يتعلّق بفنادق المرحلة الرابعة ، هل يمكن الإسهام عنها فيما يتعلّق بالمساهمة المحتملة ، معدل الإشغال و معدل أسعار الغرف.

طارق العدساني : من السابق لأوانه الحديث عن معدل الاشغال والأسعار ، لكننا قمنا براسة السوق الكويتي ونؤمن بأن فنادقنا ستتحقق معدل اشغال أعلى من المتوسط نظراً لارتباطها بالمجمع ، سيكون هناك فنادقين من فئة 4 و 5 نجوم يتم إدارتها من قبل هيلتون العالمية . سيتم الانتهاء من أعمال بناء الفندق ذو الأربع نجوم والمتنضم 400 غرفة في الربع الثاني من العام المقبل ، ومن المتوقع أن يبدأ التشغيل في الربع الثالث من العام ذاته .

شعاع القاطي ، لدينا سؤال أيضا يتعلّق بالمرحلة الرابعة ، متى ستساهم المرحلة الرابعة بشكل كامل في البيانات المالية ، وهل يمكن ان تحدثنا عن أتعاب الترتيبات من المستثمرين لهذا المرحلة .

طارق العدساني : كما كنا نتوقع فإن المرحلة الرابعة لديها مرحلة استقرار ، نظراً لفترة التجهيز و فترة السماح للمستأجرين ، والتي تتفاوت بين المستأجرين نظراً لاختلاف مواعيد افتتاح المحلات . وهذا بالتأكيد له تأثير خصوصاً أن الأرباح في الفترة الأولى تغطي فقط معدل الإستهلاك وتكلفة التمويل ولهذا لا ينعكس بشكل واضح وملحوظ على البيانات المالية . مع هذا فأنا أو من انتا حققتنا نقطة التعادل فيما يتعلق بالمرحلة الرابعة . وخلاصة القول أن أرباح المرحلة الرابعة والأفنيوز - البحرين ستدرج بشكل تدريجي في بيانتنا المالية والتي ستظهر بشكل ثابت في عام 2019 .

شعاع القاطي ، لدينا سؤال يتعلّق بالأفنيوز - الكويت والخاص بانتهاء عقد الإيجار الخاص بالإيجار في سبتمبر 2018 .

طارق العدساني : هذا عقد اعتيادي مع الحكومة لمدة 5 سنوات ، وهو اجراء اعتيادي يجدد كل خمس سنوات ، غالباً بنفس الإيجار ومؤخراً كان هناك تعديل على الإيجار والظاهر في بياناتنا المالية . وهو أمر طبيعي بالنسبة للعقود التي تجدد تلقائياً .

شعاع القاطي ، نظراً لعدم وجود أسئلة أخرى ، أود أن أشكركم لحضوركم ومشاركتكم ، وأود أن أذكركم في حال وجود أي استفسارات أخرى ، بامكانكم ارسالها عبر البريد الإلكتروني الخاص بعلاقات العملاء الموجود في الموقع الإلكتروني للشركة .

شكرا لكم ...