

المؤتمر الهاتفي الخاص بأرباح شركة المباني للربع الرابع - 2018

الأحد 3 فبراير 2019- 2 ظهرا بتوقيت دولة الكويت

المتحدثون:

السيد/ طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي - شركة المباني.

السيد/ زاهد كاسمانى كبير المدراء المالين - شركة المباني.

مدير الجلسة:

السيدة / شعاع القاطي- مدير الاتصالات - شركة المباني.

المقدمة:

السيدة شعاع القاطي

طاب مساوكم جميعاً ونرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة أرباح الشركة للربع الرابع من عام 2018 محدثكم شعاع القاطي، المدير التنفيذي للاتصالات في شركة المباني. ينضم إلى اليوم كل من السيد طارق العدساني - نائب الرئيس التنفيذي والسيد زاهد كاسمانى - كبير المدراء المالين.

نرحب بالجميع..

أرغب ببدء المؤتمر بقراءة نص إخلاء المسؤولية القانونية والمعرض 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. وأرغب أن أثوه 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 أسئلتك في الشاشة في أي وقت خلال هذا العرض.

والآن أُنقل الكلمة للسيد السيد/ طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني.

السيد طارق العدساني:

طاب مساوكم أيها السيدات والسادة وأرحب بكم في المؤتمر الهاتفي الذي سبقناه نتائج الربع الرابع لشركة المباني، حيث سأستعرض معكم نظرة عامة على شركة المباني، ومشاريئها الرئيسية وتطلعاتها.

حافظت شركة المباني على أرباحها السنوية التي تمثلت بنمو الأرباح من 49 مليون دينار كويتي في عام 2017 إلى 52,53 مليون دينار كويتي في عام 2018. تنتهي الشركة سياسة توسيع مكملة في كل من الكويت والمنطقة من خلال الاستثمار في تطوير وإدارة مجمعات التسوق مع ضمان ربح مستمر.

تميز مشاريعنا بتطوير وجهات للتسوق، الترفيه والضيافة تحت اسم الأنفيوز، والذي أصبح علامة تجارية فريدة من نوعها.

تتم عمليات التوسيع من خلال استثمارات مباشرة أو شراكات مع مجموعة من المستثمرين الرائدین في الخليج. وتنتهي المباني استراتيجية لتنويع الاستثمار تستهدف من خلالها قطاعات جديدة كالفنادق والمشاريع الطبية والسكنية إضافة إلى تطوير مشاريع كبيرة تتناسب مع احتياجات كل منطقة وأسواقها. وعلى الرغم من بعض التحديات التي يواجهها سوق التجزئة حول العالم، لازالت الأسواق العربية والخليجية تشكل فرصاً استثمارية مشجعة.

أما فيما يتعلق بمشروعاتنا في الكويت، تحقق المرحلة الرابعة من الأنفيوز تقدماً يسير وفق ما خطط له، حيث افتتح أكثر من 190 متجراً حتى الآن، كما تافتتح المناطق الجديدة تدريجياً بمعدل إشغال يبلغ 98% في كل المناطق. كما أثنا نتعاون حالياً مع الهيئة العامة للطرق ووزارة الداخلية لتحسين البنية التحتية للمترو. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الشركة مبنياً مؤهلاً بالكامل في مدينة الكويت بمساحة تبلغ 600 متر مربع، ومساحة تأجيرية تقدر بما يقارب 4500 متر مربع.

سيعكس مشروعانا بالسالمية معايير جديدة للتصميم والخبرة ، حيث تقوم حالياً بدراسة الجدوى لتطوير هذا المشروع الذي يتبلغ مساحته 9761 متر مربع لدراسة شاملة. كما تم إدراج شركة المباني في اللائحة المختارة للمشاركة بالمناقصة الخاصة بعدد من المشاريع الحكومية من خلال الهيئة العامة للرعاية السكنية حيث تتطلع لشراكة مع الحكومة لتطوير عدد من مشاريعها من خلال السراكة بين القطاعين الخاص والعام.

من ناحية أخرى، يشهد الأفنيوز - البحرين نجاحاً كبيراً، مما يدفعنا لتحديث التصميمات الخاصة بالمرحلة الثانية من المشروع، والتي ستضيف مساحة تأجيرية أكبر للجزء الغربي. ستبدأ أعمال البناء بهذه المرحلة، إضافة لفندق هيلتون جاردن إن ، الذي سيحتوي على 210 غرفة، والذي سيكون متصلة بالمجمع، خلال الأشهر القليلة القادمة، كما يبلغ معدل الإشغال 88%. وكما هو معروف، فقد حصل الأفنيوز - البحرين على جائزة أفضل تصميم معماري في قطاع التجزئة ضمن مسابقة العقارات العربية. أما فيما يتعلق بالأفنيوز - الرياض، فسيكون أكبر مشاريع شركة المباني وواحداً من أكبر المجمعات التجارية في العالم بتصميم معماري فريد من نوعه يتضمن خمسة أبراج متعددة الأغراض.

كما تم إدراج عروض المقاولين في اللائحة المختارة وذلك لاختيار المقاول الرئيسي. وقد تم تأمين مبلغ 5.6 مليار ريال سعودي من قبل مجموعة من البنوك من الكويت، والمملكة العربية السعودية وستقوم قريباً بالإعلان عن تفاصيل هذا الموضوع.

أما بالنسبة للأفنيوز - الخبر، فلزيال تصميم المشروع في مرحلة الاعتماد. وسيضم مناطق تجارية وترفيهية، إضافة إلى أربع أبراج تتضمن شققاً سكنية وفنادق ومكاتب ومرافق طبية ومعارض وقاعات للاحفلات والمؤتمرات.

من ناحية أخرى، يعد مشروع الأفنيوز - الشارقة شراكة استراتيجية مع هيئة الشارقة للاستثمار والتطوير- شرق في الإمارات العربية المتحدة. يقع المشروع في شارع الشيخ محمد بن زايد وهو أحد الشوارع المهمة في الشارقة. ينطوي المشروع على استثمار وتطوير لمساحة تأجيرية إجمالية تقدر بـ 58000 متر مربع وفندق يضم 200 غرفة. يتم حالياً إنجاز التصميم للمشروع القائم على مساحة تبلغ 65000 متر مربع، من قبل مجموعة من أفضل مهندسي العمارة في العالم.

كما تقوم شركة المباني بتشييد فنادق في الكويت وأخر في البحرين. يقع فندق هيلتون جاردن إن - الكويت، ذو الأربع نجوم والمقرر افتتاحه في عام 2019 ، بجوار منطقتي اليكترا والفوروم وسيضم 400 غرفة، ليصبح بذلك أكبر فندق لهذه العلامة في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. ويبلغ معدل الإنجاز 74% .

من ناحية أخرى، سيتم افتتاح فندق والتورف استوريانا ذو الخمس نجوم بالكويت في عام 2020، وسيضم 200 غرفة ويقع في موقع متميز في منطقة برسبيج. كما سيضم الفندق قاعة احتفالات بمساحة 640 متر مربع وخيارات متعددة من المطاعم ومباح وسبا. يبلغ معدل إنجاز هذا المشروع 46% .

أما فيما يتعلق بالبحرين، فمن المقرر أن يتم افتتاح فندق هيلتون قاردن إن ، والذي سيضم 210 غرفة، في عام 2022، ويتمتع المشروع بإطلالة فريدة على خليج البحرين مع إمكانية الوصول للمجمع التجاري بشكل مباشر.

إضافة لكل ما سبق، فقد أنجزت الشركة أعمال البناء لمبنى خاص لإسكان موظفي الفنادق، ويقع في منطقة الفنطاس على مساحة تبلغ 3800 متر مربع وتكلفة تصل إلى 8 مليون دينار كويتي.

السيدة شعاع القاطني:

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

زاهد كاسماني

أرجو بالجميع وآهلاً بكم مرة أخرى.

سعدني أن أنتهز هذه الفرصة لاستعراض معكم النتائج المالية للسنة المالية 2018.

أدى افتتاح المرحلة الرابعة خلال الربع الأول من عام 2018 إلى نمو تراكمي في الدخل التشغيلي بنسبة 11% ليصل إلى 85.5 مليون دينار خلال العام الماضي.

ارتفعت المصارييف التسعيائية بنسبة 6% خلال العام الماضي، مستفيدة بشكل رئيسي من وفورات الحجم بسبب افتتاح المرحلة الرابعة مقارنة بالعام الماضي. شكل دخل المرحلة الرابعة جزءاً من السنة مما أدى إلى انخفاض في 19 نقطة أساسية في هامس التشغيل. بلغ هامس التشغيل في عام 2018 ما يعادل 68.9% مقارنة بـ 69% في عام 2017.

وعلى غرار الربع التشغيلي، أضافت المرحلة الرابعة أرباحاً على أدائنا الأساسي، حيث ارتفع صافي الربح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 إلى 3.4 مليون دينار كويتي ليبلغ 52.5 مليون دينار كويتي، ممثلاً زيادة بنسبة 7% خلال نفس الفترة في عام 2017.

بلغ عائد الأصول 6.3% خلال 12 شهر حتى 31 ديسمبر 2018 مقارنة بـ 6.4% في عام 2017. ويعود الانخفاض الطفيف في العائد على الأصول إلى الإضافات الهامة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير في الكويت، البحرين والمملكة العربية السعودية ولإيجار جزءاً كبيراً من هذه الإضافات غير جاهز لتحقيق العائدات لمجموعتنا.

انخفاض عائد حقوق المساهمين بنسبة 0.5% في عام 2017 إلى 13.0% في العام الحالي. يعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى أن المرحلة الرابعة لم تشغل بكمال طاقتها ولم تشغل لسنة مالية كاملة. إضافة لذلك، تم دفع تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض المسحوبة لتطوير المرحلة الرابعة بشكل مباشر لأرباحنا.

انخفاض هامش الربح الصافي إلى 61.5% مقارنة بـ 63.6% في عام 2017. ويرجع ذلك أساساً إلى أن الدخل الناتج عن المرحلة الرابعة كان لجزء من السنة، وارتقاء مستوى الإشغال تدريجياً خلال العام. في حين يتطلب مما المبدأ المحاسبي أن نفرض تكلفة التمويل عندما يكون الأصل جاهزاً للاستخدام.

تحسن نسب الدين إلى حقوق المساهمين إلى 71.3% في عام 2018 مقارنة مع 75.2% في عام 2017. كما تحسنت نسبة الدين إلى الأصول إلى 35.2% في عام 2018 مقارنة بـ 35.9% في عام 2017.

ارتفع إجمالي الأصول والقيمة الدفترية إلى 863 مليون دينار و432 فلس على التوالي في عام 2018 مقارنة بـ 803 مليون و410 فلس في عام 2017. يرجع هذا بشكل أساسي إلى استمرار الإنفاق على إنشاء الأصول وزيادة الاحتفاظ بالأرباح في الأعمال.

ارتفع العائد على الأسهم إلى 53.60 فلس في 2018 مقارنة بـ 50.14 فلس في 2017 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. أوصى مجلس الإدارة بتوزيعات أرباح نقدية بنسبة 12% وأرباح أسهم بنسبة 6% مقارنة بأرباح نقدية بنسبة 10% وأرباح أسهم بنسبة 5% في عام 2017.

ومستقبلاً، يستمر مسارنا الاستراتيجي دون تغيير جوهرياً حيث نواصل قيادتنا للأعمال الأساسية، محافظين على حصة مهيمنة في السوق الكويتي، وهو موقع يدعمه النمو الذي نحققه في مشاريعنا.

أما خارج الكويت، فنحن ما زلنا نسعى للفرص ولكن نركز بشكل عام على بصمتنا الحالية، وتعزيز موافقنا في أسواقنا الرئيسية بناء على النمو الناجح.

سنسعى في المملكة العربية السعودية لتطوير التشغيل بعد الانتهاء من المشروعين الجديدين في الرياض والخبر بنجاح.

وكما يتبيّن لكم، تتمتع شركة المباني بقيم ومستقبل ونموذج أعمال مستدام ومربح، وهي شركة ذات نموذج أعمال مستدام ومربح، ومبادرات نمو واضحة لمستقبل مزدهر ذو قاعدة دخل مت坦مية.

أود أن أغتنم هذه الفرصة لأنشركم على حضوركم لهذه الجلسة

السيدة شعاع القاطبي: شكرأ لك يا سيد زاهد ، سنبدا الآن بالإجابة على أسئلتكم. السؤال الأول هو:

هل يعد العقار المكتبي في مدينة الكويت من الأصول الجديدة لشركة المباني؟

السيد طارق: يعد العقار المكتبي في مدينة الكويت جزءاً من محفظة شركة المباني منذ عدة سنوات، وتم بالفعل احتساب دخله في البيانات المالية لعام 2018.

هل لك أن تزودنا بجدول زمني لإنجاز فندق والدورف أستوريما وهيلتون جاردن إن؟

السيد طارق: من المتوقع أن يتم إنجاز فندق هيلتون جاردن إن، كما أشرنا، في الربع الثالث من هذا العام، بينما يتم إنجاز فندق والدورف أستوريما في نفس الوقت من العام المقبل 2020. أما فيما يتعلق ببقات رأس المال، فقد تم استهلاك معظمها.

السيد زاهد: يبلغ إجمالي رأس المال المتبقى للفنادق بالكويت حوالي 60 مليون دينار كويتي خلال الفترة 2019-2020 لاستكمال الفنادق.

معدلات الإيجار للأفيوز - الكويت كانت ثابتة في عام 2018. كيف من الممكن أن تتتطور في عام 2019؟

السيد طارق: ليس من المفاجئ أن يتعرض سوق التجزئة للضغط، ومع ذلك، فقد شهدنا ضغوطاً أقل في الكويت بشكل عام وفي الأفيوز على وجه الخصوص، كما نقوم بشكل مستمر بإجراء دراسات استقصائية مع عملائنا وموردينا والتي أعطت مؤشراً إيجابياً مقارنة بالوضع الحالي للسوق. نعم، لم ترتفع المعدلات بشكل عام على الرغم من ارتفاعها في بعض القطاعات وانخفاضها في غيرها من القطاعات، ولكننا نعتقد أن بداية 2019 جيدة حتى الآن.

لماذا لم يتم البدء بمشروع الأفيوز - الرياض، وما هو المبلغ الذي تم استثماره بالفعل؟

السيد طارق: بالنظر إلى حجم المشروع وضخامته والإعداد اللازم له، فإنه من الطبيعي أن يستغرق وقتاً سواء فيما يتعلق بالتمويل أو اختيار المقاولين أو التصميم. حيث سيتم بناء الأفيوز - الرياض، والمطابق للأفيوز - الكويت، خلال مرحلة واحدة وفي وقت واحد. ولقد كنا حريصين على دراسة ومراجعة التصميم عدة مرات مع المصممين والمستشارين، كما استغرق تقييم المقاولين المناسبين للمشروع بعض الوقت بهدف التوصل إلى الإختيار الأفضل. وبالنسبة للتمويل فإنه لم يشكل أي معضلة، حيث نمضي قدمًا وفقاً للخطة المعدة.

وفيما يتعلق بالمبلغ الذي تم استثماره، فقد تم شراء الأرض بتكلفة تقدر بـ 1.5 مليار ريال سعودي، إضافة إلى التكاليف التحضيرية وغيرها من النفقات مثل الحفر الذي تم إنجازه بالفعل ليصل المبلغ الإجمالي إلى ما يقارب 2 مليار ريال سعودي.

هل من الممكن أن تزودنا بالجدول الزمني لنفقات رأس المال بما في ذلك الصيانة والتطوير بشكل عام؟

السيد زاهد: كما ذكرت مسبقاً، فإن إجمالي النفقات الرأسمالية اللازمة لإكمال مشروعنا الأفيوز - الكويت تبلغ حوالي 60 مليون دينار كويتي خلال العامين المقبلين. ومتطلبات نفقات رأس المال لتطوير المشاريع في المملكة العربية السعودية ستكون ضمن هامش التكاليف التقريبية. لا يتبعون علينا اقتراض أي شيء إضافي لهذا الغرض، فنحن لازلنا بصدور الانتهاء من جميع تفاصيل التمويل والخطط الإجمالية وسنقوم بإعلامكم بأي مستجدات تتعلق بهذا الأمر في المستقبل القريب.

أسباب انخفاض الإيرادات خلال الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث؟

السيد طارق: لازلنا المرحلة الرابعة في طور الاستقرار، حيث لازلنا بعض الأمور تتطور مع نظائرات افتتاح المناجر من قبل المستأجرين، والتي تتفاوت لارتباطها بالعديد من الإجراءات سواء الخاصة بنا أو المتعلقة بالجهات الحكومية. ومع ذلك، يستمر

المشروع بالتقدير ومارأيتموه في الرابع الرابع هو تأثير مؤقت لابد من النظر إليه بصورة أشمل، وبشكل أكثر اتساقاً، مع الرابع الثالث.

متى سيتم التعرف على التأثير الكامل لانخفاض قيمة الأصول وتكلفة التمويل للمرحلة الرابعة على بيان الدخل وكم سيكون بالنسبة لكل ربع؟

السيد طارق: حسناً، سوف تتوقف رسملة التمويل وبدء احتساب الاستهلاك بعد أن ينفتح جميع المستاجرین متاجرهم وهو الأمر المتوقع حدوثه والانتهاء منه في منتصف عام 2019. وبالطبع يتعلق البعض منها بالفندق الذي سيفتح بعام 2020. لذا، سيتم التعرف على تكلفة التمويل واحتساب الاستهلاك في العام التالي.

السيد زاهد: يبلغ قيمة الاستهلاك 4 ملايين دينار تقريباً على مدار عام 2019 بأكمله. وستكون تكلفة التمويل ضعف هذه القيمة مرة ونصف إلى مرتين حسب استكمال ذلك الجزء من المشروع.

هل من مستجدات بخصوص الأفنيوز-الرياض خصوصاً مع انخفاض أسعار معظم مواد البناء في المملكة العربية السعودية؟

السيد طارق: كما قلت سابقاً، نحن في المراحل الأخيرة للبدء بالمشروع. ونعتقد أن مستجدات أخرى ستأتي في هذا الرابع والربع المقبل. ونحن نشعر بالرضا عن المستوى الذي بلغناه الآن حيث أثنا في المراحل الأخيرة لاتفاق مع المقاول والتمويل وسننتقل إلى المرحلة التالية من المشروع عند توقيع العقود الخاصة بهما. سيستغرق المشروع 42 شهراً لاستكماله. إذا بدأنا هذا العام فسيتم افتتاح المشروع في نهاية عام 2022 أو بداية 2023.

ما هي المساحة التاجيرية الإجمالية للمرحلة الرابعة من الأفنيوز- الكويت؟ ما هي المساحة المتوفرة حالياً والمساحة التي تم تأجيرها وما مقدار الإيرادات التي يتم تحقيقها؟

السيد طارق: هذا سؤال جيد، تقدر المساحة التاجيرية الإجمالية للمرحلة الرابعة حوالي 80-85 ألف متر مربع. المساحة المستأجرة منها تقدر بحوالي 98% إلى 99% تقريباً. ومع هذا فإن التقدم في هذه المرحلة للمتاجر التي بدأت التشغيل يخضع للتغير بشكل يومي حيث وصلت المتاجر المشغلة ما بين 60% - 70%.

ما هو مقدار الإيرادات والتشغيل المتوقعين من الفنادق في الكويت، وكم من الوقت سيستغرق زيادة الانتاج؟

السيد طارق: بناء على دراستنا، من المتوقع أن تحقق فنادق الكويت عائد مالي جيد. أما توقعاتنا بالنسبة لمعدل الإشغال، فنحن نبدي بعض التحفظ ونتوقع أنها ستزيد بشكل تدريجي. قد تبدأ بما يقارب 30% إلى 40% ونعتقد أنها ستقترب إلى معدلات السوق التي تصل إلى 60%. ومع ذلك، بالنظر إلى الفنادق الأخرى المتصلة بمجمعات التسوق بالمنطقة، فإنها غالباً ما تحقق معدل إشغال أعلى من غيرها من الفنادق الأخرى وقد تصل إلى معدل إشغال يبلغ 70% و 75%.

ما هو الجدول الزمني المتوقع للفنادق في الكويت؟

السيد طارق: كما ذكرنا في العرض التقديمي، سيتم الانتهاء من أول فندق في الرابع الثالث لعام 2019، بينما سيتم الانتهاء من الفندق الثاني في الرابع الثاني من عام 2020.

هل تعود ملكية الأفنيوز-الرياض بشكل كامل لشركة المباني؟ أم توجد شراكة؟

السيد طارق: تعود ملكية كل من الأفنيوز - الرياض والأفنيوز - الخبر لشركة شمول، وهي شراكة أُسست من قبل المباني التي تمتلك فيها 60% وتتوزع 40% المتبقية بين شركتين آخرين.

ما هي النسبة المئوية للأرباح التشغيلية أو الأرباح المتكررة؟

السيد زاهد: يكاد يكون إجمالي الدخل تشغيلي ، والذي هو مدرج في بياناتنا المالية .

السيدة شاعر: نظراً للعدم وجود أي أسئلة أخرى، نود أن نشكركم جميعاً على حضوركم و أن نذكركم أنه في حال رغبتم بطرح أي أسئلة أخرى يمكنكم القيام بذلك عبر البريد الإلكتروني لعلاقات المستثمرين والمدرج في موقعنا الكتروني . شكرًا لكم جميعاً.