

Date: 07/05/2019  
Ref: M.C/E.M/176/2019

التاريخ:- 07/05/2019  
الإشارة : ش.م.أ.ع/176/2019

To: Boursa Kuwait

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين....

**Subject: Analyst/Investor Minutes of  
Conference of Mabaneer's Company**

**الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين  
لشركة المبانى ش.م.ك (عامة)**

With reference to the aforementioned subject, and to our letter sent to you on 05/05/2019, reference No. M.C/E.M/175/2019, we attach to you the minutes of the analysts / investors conference on the first quarter of 2019.

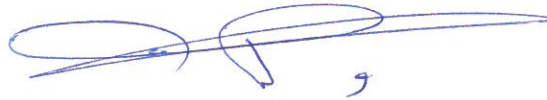
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى كتابنا المرسل لكم بتاريخ 2019/05/05 إشارة رقم ش.م.أ.ع/175/2019 ، نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين عن الربع الأول لعام 2019.

This is for your information and notice.

هذا للعلم والإحاطة .....

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .....



وليد خالد الشريان  
الرئيس التنفيذي

Waleed Khaled Al Sharian  
Chief Executive Officer

**المؤتمر الهاتفي الخاص بأرباح الربع الأول – 2019**  
**الخميس 2 مايو 2019 - 02:30 ظهرا بتوقيت دولة الكويت**

**المتحدثون:**

السيد/ طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي- شركة المباني.

السيد/ زاهد كاسماني كبير المدراء الماليين - شركة المباني

**محاوr الجلسة:**

السيدة / شعاع القاطي- المدير التنفيذي للإتصالات - شركة المباني

## المقدمة:

### السيدة شعاع القاطي

طاب مساؤكم جميعاً، ونرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة أرباح الشركة للربع الأول من عام 2019. محدثكم شعاع القاطي، المدير التنفيذي للإتصالات في شركة المباني. ينضم إلى اليوم كل من السيد/ طارق العدساني نائب الرئيس التنفيذي والسيد زاهد كاسماني كبير المدراء الماليين. نرحب بالجميع...

أرغب ببدء المؤتمر بقراءة نص إخلاء المسؤولية القانونية والمعروض أمامكم في هذا العرض التقديمي. بعض البيانات في هذا العرض هي بيانات تطلعيه تعتمد على توقعات الشركة وتقديراتها وهي لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، الانجازات أو النتائج. وأرغب أن أؤكد 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 الأول من هذا العام. يلي هذا العرض جلسة الأسئلة والأجوبة، للمشاركة يرجى كتابة أسئلتكم في الشاشة في أي وقت خلال هذا العرض.

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

### السيد طارق العدساني:

مساء الخير أيها السيدات والسادة ونرحب بالجميع في المؤتمر الهاتفي الذي سيتناول نتائج الربع الأول لشركة المباني. سوف أقدم لكم لمحة سريعة عن شركة المباني ومشاريعها الرئيسية وتوقعاتها.

حققت شركة المباني في الربع الأول من عام 2019 صافي ربح يعادل 13,756,238 دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها لعام 2018 حيث بلغت الأرباح 12,170,387 دينار كويتي، وهي زيادة تقدر بـ 13%.

تواصل الشركة توسعها المحلي والإقليمي من خلال اتباع استراتيجية للاستثمار في تطوير وإدارة مراكز التسوق في مواقع مميزة مع ضمان عائد استثمار جيد ومستمر.

تتميز مشاريعنا بتطوير وجهات التسوق والترفيه والضيافة تحت اسم الأفتنيوز الذي أصبح علامة تجارية مميزة. حيث يتم تنفيذ هذه التوسعات من خلال الاستثمارات المباشرة أو عقد شراكات مع مجموعة من المستثمرين الخليجيين البارزين.

وتنتهج شركة المباني سياسة تنويع الاستثمار من خلال استهداف قطاعات جديدة مثل الفنادق والمشروعات السكنية والطبية، إضافة لتطوير المشاريع الضخمة التي تتناسب مع احتياجات كل سوق ومنطقة.

كما نؤمن أنه على الرغم من وجود بعض التحديات في سوق التجزئة العالمي، إلا أن بعض الأسواق تشكل فرصة استثمارية مشجعة.

أما فيما يتعلق بمشروع الأفتنيوز في الكويت، فإن تطور المرحلة الرابعة يسير كما هو مخطط له، حيث تم افتتاح أكثر من 203 متاجر حتى الآن، وهو ما يمثل 66٪ من إجمالي المتاجر في المرحلة الرابعة.

كما بدأ المقاولون في تحسين البنية التحتية للمرور، والتي ستستغرق عامين، وذلك بالتعاون مع الهيئة العامة للطرق والنقل. يقدر معدل الإشغال للمرحلة الأولى والثانية والثالثة 95٪، بينما يقدر معدل إشغال المرحلة الرابعة 94٪. ويبلغ العدد الإجمالي للمتاجر في جميع المراحل 1095 متجر، منها 1037 متجر مستأجر.

جدير بالذكر أن الأفتنيوز - الكويت يدعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة من خلال توفير متاجر في بعض المناطق في الأفتنيوز. وكما يعلم الجميع فقد حصلت المرحلة الرابعة على جائزة ميد لفتين، وهما مشروع العام للعقارات التجارية ومشروع العام للسياحة والترفيه وهو أمر رائع.

أما فيما يتعلق بمشروع السالمية، فسيكون أول مشروع متعدد الاستخدامات لشركة المباني خارج الأفتنيوز، وسيعكس معايير جديدة للتصميم والخبرة. وسيخضع مفهوم وجدوى تطوير المشروع البالغة مساحته ما يقارب 10,000 متر مربع لدراسة شاملة.

كما نتطلع في شركة المباني إلى إمكانية الشراكة مع الحكومة في تطوير عدد من مشاريعها من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص في الكويت، علمًا بأنه تم اختيار الشركة من ضمن القائمة المختصرة للمشاركة في المناقصة الخاصة بعدد من المشاريع.

يشهد الأفتنيوز-البحرين نجاحًا كبيرًا، مما دفعنا لتحديث التصميم الخاص بالمرحلة الثانية الذي سيضيف مساحة تأجيرية أكبر إلى الجزء الغربي من المشروع. ومن المقرر أن تبدأ أعمال البناء في فندق هيلتون جاردن إن والمرحلة الثانية خلال الأشهر القليلة المقبلة. وسيتمثل الفندق بشكل مباشر بالمركز التجاري وسيضم 210 غرفة. يبلغ معدل الإشغال 85٪ مع 120 متجرًا، تم تأجير 103 منها. ومن المعروف أيضًا أن الأفتنيوز -البحرين قد حصل على جائزة أفضل تصميم معماري في قطاع التجزئة ضمن مسابقة العقارات العربية.

أما بالنسبة لمشاريعنا في المملكة العربية السعودية، فسيكون الأفتنيوز - الرياض، وهو أكبر مشروع لشركة المباني، أحد أكبر مراكز التسوق في العالم مع خمسة أبراج متعددة الأغراض. ولقد تم بالفعل اختيار المقاول الرئيسي وسيتم توقيع اتفاقية في المستقبل القريب. كما تم تأمين 5.1 مليار ريال سعودي من خلال اتفاقية مبدئية مع 9 بنوك خليجية وتم توقيع مذكرة تفاهم مع صندوق دعم المشاريع من وزارة المالية لتمويل جزء من المشروع بقيمة 500 مليون ريال سعودي. ونحن نؤمن هذه العلاقات المتينة التي تعكس الثقة.

من ناحية أخرى، لا يزال مشروع الأفتنيوز - الخبر في مرحلة الموافقة على التصميم، وسيشمل مناطق تجارية وترفيهية، بالإضافة إلى أربعة أبراج تضم شققاً سكنية، فنادق، مكاتب، مرافق طبية، المعارض، قاعات احتفالات وقاعات للمؤتمرات.

كما تعترم شركة المباني إطلاق مشروع آخر في منطقة الخليج العربي وهو مشروع الشارقة، من خلال شراكة استراتيجية مع هيئة الشارقة للاستثمار والتطوير (شروق) ويقع المشروع على طريق الشيخ محمد بن زايد على مساحة 65000 متر مربع ويتطلب استثمار وتطوير مساحة تأجيرية تقدر بـ 58 ألف متر مربع وفندق عصري يضم 200 غرفة على مساحة أكثر من 182 ألف متر مربع. ولا يزال التصميم قيد التطوير.

تقوم المباني أيضاً ببناء فنادق متعددة في المنطقة، حيث سيجاور فندق هيلتون غاردين إن-الكويت، والذي سيشتمل على 400 غرفة، اثنتين من المناطق الجديدة وهما الفوروم وإليكترا. حيث سيصبح أكبر فندق للعلامة التجارية في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. كما ستقوم شركة هافلوك بتجهيز الفندق الذي نأمل أن يبدأ تشغيله في الربع الثالث أو الرابع من هذا العام. ويبلغ معدل إنجاز هذا المشروع 85.5%. كما يقع فندق والدورف أستوريا-الكويت، والذي سيشتمل على 200 غرفة في منطقة "بريستيج" وسيضم قاعة احتفالات مساحتها 640 متراً مربعاً وخيارات متعددة من المطاعم ومسبجاً في الهواء الطلق وسبا. ويبلغ معدل إنجاز الفندق 54%.

من ناحية أخرى، سيشتمل فندق هيلتون غاردين إن - البحرين على 210 غرف وشقق فندقية مع إطلالة فريدة على البحر.

كما نقوم أيضاً ببناء سكن للموظفين في منطقة الفنتاس على مساحة تبلغ 3800 متر مربع، بتكلفة تصل إلى 8 ملايين دينار كويتي.

### السيدة شعاع القاطي:

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

### السيد زاهد كاسماني

شكراً سيدة شعاع. ونشكر السادة الحضور على انضمامهم إلينا لمناقشة الأداء المالي للربع المنتهي في 31 مارس 2019

ارتفع الدخل التشغيلي للمجموعة بنسبة 22% تقريباً ليصل إلى 23 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2019 مقارنة بالربع الأول من عام 2018، ويرجع ذلك أساساً إلى افتتاح المرحلة الرابعة في أوائل عام 2018. حيث تم افتتاحها في نهاية الربع الأول من عام 2018.

ارتفعت المصاريف التشغيلية للمجموع بنسبة 26% مقارنة بالربع الأول من عام 2018، ويرجع ذلك أساساً إلى افتتاح المرحلة الرابعة. ونظراً لارتفاع أسعار الخدمات في الكويت، فقد اتخذنا بعض الاحتياطات لتغطية بعض القراءات المتأخرة. ويرجع الانخفاض الطفيف في الهامش التشغيلي بشكل أساسي إلى أن إيرادات

المرحلة الرابعة لم تحقق بعد أقصى إمكاناتها. ومن المتوقع أن يتحسن هذا الأمر مستقبلاً عندما يكتمل تشغيل المرحلة الرابعة.

تواصل المرحلة الرابعة المساهمة بتحقيق هدفنا، حيث ارتفع صافي الربح لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019، بمقدار 1.6 مليون دينار كويتي لتبلغ 13.8 مليون دينار كويتي، مما يمثل زيادة قدرها 13٪ مقارنة بنفس الفترة من عام 2018.

بلغ العائد على الأصول للفترة الحالية 6.39 ٪ مقارنة مع 6.05 ٪ في عام 2018.

بينما ارتفع العائد على حقوق المساهمين إلى 12.7 ٪ في عام 2019 مقارنة بـ 12.5 ٪ في عام 2018، مما يعكس ربحية أفضل كما هو متوقع من تشغيل المرحلة الرابعة.

انخفض هامش الربح الصافي إلى 59.8 ٪، مقارنة بـ 64.3 ٪ في عام 2018، ويرجع ذلك أساساً إلى ما يلي:

لم يحقق دخل المرحلة الرابعة طاقته الإنتاجية بالكامل.

تم احتساب رسوم الاستهلاك والتمويل بالفعل على الأرباح والخسائر؛ مما أدى إلى تراجع في الهوامش. ونتوقع أن يتحسن هذا الهامش حيث تحقق المرحلة الرابعة إيرادات بأقصى إمكاناتها.

تحسنت ديون حقوق الملكية إلى 68٪ في الربع الأول من عام 2019 مقارنة بنسبة 73.1٪ في الربع الأول من عام 2018. كما تحسنت نسبة الدين إلى الأصول لتبلغ 34.2٪ في الربع الأول من عام 2019 مقارنة بـ 35.4٪ في عام 2018.

ارتفع إجمالي الأصول والقيمة الدفترية إلى 873 مليون دينار كويتي و 446 فلساً على التوالي في الربع الأول من عام 2019 مقارنة بـ 816 مليون دينار كويتي و 422 فلساً في عام 2018 ويرجع ذلك أساساً إلى استمرار الإنفاق على إنشاء الأصول والتوسع وزيادة الاحتفاظ بالأرباح.

ارتفع العائد على الأسهم إلى 13.25 فلس في الربع الأول من عام 2019 مقارنة بـ 11.71 فلس في الربع الأول من عام 2018، وذلك للفترة المنتهية في 31 مارس 2019.

أصدرت المجموعة مؤخراً توزيعات نقدية بقيمة 11،750،050 دينار كويتي، والتي تمثل توزيعات نقدية بنسبة 12٪ حصلت على موافقة الجهات الرقابية في 9 أبريل 2019، على أسهم مجانية بنسبة 6 ٪، ليبلغ رأس المال 104،254،148 دينار كويتي.

أود أن أعتنم هذه الفرصة لأشكركم جميعاً على حضوركم هذه الجلسة.

السيدة شعاع القاطي: شكراً لك يا سيد زاهد ، سنبدأ الآن بالإجابة على أسئلتكم. سنتوقف لمدة دقيقة. ونذكركم بمواصلة كتابة أسئلتكم للإجابة عنها فور وصولها. السؤال الأول يتعلق بالمرحلة الرابعة، وهو: مالذي يؤخر مستأجري المرحلة الرابعة من الافتتاح في ضوء الفرق بين معدل إشغال يبلغ 94% ومعدل افتتاح المتاجر البالغ 66%؟

السيد طارق: نعم، شكراً لسؤالكم. أولاً وقبل كل شيء، على عدة عوامل تحدث الفرق. العامل الأول هو فترة السماح بين توقيع عقد الإيجار وبداية الإيجار. السبب الثاني هو نوع العميل ونوع التشغيل لبعض العلامات التجارية الراقية أو المساحات الكبيرة، يستغرق تشغيل تلك المساحة وقتاً أطول وكذلك بدء الإيجار. إن نوع التشغيل أسهل في الوحدات الأصغر حجماً ما لم تكن مخصصة للمطاعم. كما قد يستغرق بعض المستأجرين وقتاً أطول لتحقيق التغلغل. هذان هما السببان الرئيسيان للتغلغل في متاجرهم.

السيدة شعاع: سؤالنا الثاني يتعلق بالأقنيوز - الرياض : هل ستكون مساهمة وزارة المالية بقيمة 500 مليون ريال سعودي لمجمع الأقنيوز - الرياض لملكية الأسهم وإذا كان الأمر كذلك كم تبلغ حصتها؟

السيد طارق: ستكون مساهمة الوزارة ديناً خالصاً وجزءاً من التمويل الذي يأتي من البنوك ووزارة المالية بإجمالي 5.6 ريال يشمل مساهمة وزارة المالية. وقد تم التمويل وفق شروط متفق عليها، لا علاقة لها بالأسهم، وهي ليست مشاركة متعلقة بالأسهم.

السيدة شعاع: السؤال التالي يتعلق أيضاً بمشروعنا في المملكة العربية السعودية. بالنسبة لمشروع شركة المباني في المملكة العربية السعودية، هل من الممكن أن تزودنا ببعض الشروط الحالية للتمويل مثل متوسط معدلات التمويل المرجحة وموعد السداد ومتى سيبدأ؟

السيد زاهد: إن تمويل مشروعنا في السعودية مبني على الشروط المواتية للسوق، كجزء من اتحاد البنوك التسعة التي سنعلنها في القريب العاجل، لكنها شروط مواتية للغاية وموعد السداد يتماشى مع التدفق النقدي للمشروع. تم إعداد ذلك بالتفصيل من قبل المستشارين الماليين

السيدة شعاع: السؤال التالي عن الفنادق في الكويت ويتعلق بسعر الغرفة والإشغال المحتمل وهامش عمل الفندق لمساعدتنا في نماذجنا المالية؟

السيد طارق: حسناً ، كجزء من دراستنا ، ليس لدي أرقام مؤكدة ، أعتقد أن نسبة الإشغال في الكويت تتراوح بين 50 و 60% حسب مستوى الفندق وموقعه. وكذلك الأمر بالنسبة لسعر الغرفة. لكن نؤمن أننا سنكون أعلى من المتوسط ، أعلى من السوق، آخذين بالاعتبار عدد زوار الأقنيوز واتصال الفندقين به وهما أقرب إلى المطار مقارنة بالفنادق الأخرى. خلاصة الأمر، نعم ، نعتقد أنه يمكننا تحقيق معدل أفضل وإشغال أفضل مقارنة بما هو متوفر في السوق. ومع ذلك يمكن البحث في بيانات السوق. أعتقد أن هناك معلومات عامة تتعلق بهذا الأمر.

السيدة شعاع: السؤال التالي هو: في أي ربع من العام تتوقع أن تحقق المرحلة الرابعة التأثير الكامل في الإيرادات؟

السيد طارق: لتحديد ذلك، أعتقد عندما يبدأ عقد المستأجر، كما في السؤال الأول ، عندما تبدأ العقود المستأجرة التي بلغت نسبتها 94% بالدفع أو عندما يبدأ الإيجار الفعلي. وهذا أمر تدريجي، كما يظهر في الربع تلو الآخر عندما يصل إلى كامل إمكاناته في أوائل عام 2020 ، تحديداً في الربع الأول منه. قد يكون

تدرجياً بالطبع كأن يتغير الموعد قليلاً شهر قبل أو بعد الموعد المحدد، لكننا نعتقد أن هذا هو التاريخ لتحقيق معظم إمكانات المرحلة الرابعة، أو على الأقل نسبة 94% المستأجرة حتى الآن.

**السيدة شعاع:** السؤال التالي يتعلق مرة أخرى بالأفنيوز-الرياض ، متى تتوقع أن يتم تشغيل المركز التجاري ، وهل ترى أن السوق لديه القدرة على تغطية المساحة التأجيرية؟  
**السيد طارق:** من المتوقع أن يستغرق المشروع 4 سنوات ، ويعتمد اكتمال المشروع على تاريخ البدء به ، ونأمل أن يكون ذلك في صيف هذا العام ، في أواخر الربع الثاني أو بداية الربع الثالث. هذا هو هدفنا، إذا تحقق هذا الأمر، فسيتم الانتهاء من المشروع بعد 4 سنوات من صيف 2019 ، أي في صيف 2023 ، طبعاً هذه تواريخ مبدئية ولكن على الأقل هذا ما نهدف له الآن. أما بالنسبة للقدرة على تغطية المساحة التأجيرية فإننا نؤمن بنائها على تجربتنا في الكويت ، إذا فهمت السؤال بشكل صحيح ، بفريق تأجير رائع وإمكانات تأجيرية كبيرة تجعل من عملية تأجير هذا المجمع أمراً سهلاً نسبياً. إننا نتناقش حالياً مع اثنين من المستأجرين الرئيسيين حول كيفية استيعابهم في هذا المركز التجاري، لذا فقد بدأت جهود التأجير من اليوم ، حتى قبل بدء المشروع ، هذا للإجابة على سؤالك.

**السيدة شعاع:** يتعلق السؤال التالي بالمرحلتين الأولى والثانية من " الأفنيوز - الكويت " ؛ هل تشهدون حركة دوران المستأجرين في هذه المراحل ، المرحتين الأولى والثانية ؟

**السيد طارق:** دائماً ما يكون هناك دوران للمستأجرين وهو أمر لا يرتبط بافتتاح مرحله جديده. نعم قد يكون لذلك تأثير ولكن نشدد أن معدل دوران المستأجرين لدينا في المركز التجاري بشكل عام هو في مستوى مطمئن. وكما رأيتم فإن معدل الإشغال لدينا لم يتأثر بشكل كبير من ربع إلى آخر، حيث ترتبط حركة الدوران بالمنافسة داخل المجمع، إذ يتأثر بعض المشغلين عند عدم قدرتهم على مواكبة التغييرات من حولهم أو عدم تحقيق هدفهم ويميلون إلى الانتقال خارج المجمع. إن دوران المستأجر هو أمر واقع ولكنه ضمن مستوى معقول ولا يندرج بالخطر.

**السيدة شعاع:** يتعلق السؤال التالي بتوضيح إجمالي مبيعات المستأجرين لعام 2018 ؟

**السيد طارق:** إن نوع العقود مع مستأجرينا ليست عقود دوران، ولهذا هي لا تعطينا صورته حقيقية عن أداء المستأجرين. ومع ذلك، فإننا نقوم بعمل دراسات استقصائية، ولدينا بعض الإدارات التي تقوم بالمتابعة مما يعطينا دلالات بدلاً من معلومات واقعية عن أدائها حالياً. كما تظهر تلك الدراسات الاستقصائية مستوى جيد لرضا المستأجرين.

**السيدة شعاع:** نظراً لعدم وجود أي أسئلة أخرى، نود أن نشكركم جميعاً على حضوركم وأن نذكركم أنه في حال رغبتكم بطرح أي أسئلة أخرى يمكنك القيام بذلك عبر البريد الإلكتروني لعلاقات المستثمرين والمدرج في موقعنا الإلكتروني. شكراً لكم جميعاً. سأنقل المكالمه مره أخرى إلى المشغل.