

Date: 17/11/2020
Ref: M.C/E.M/233/2020

التاريخ: 2020/11/17
الإشارة: ش.م.أ.ع.233/2020

To: Boursa Kuwait
Mr. Mohammad Saud Al Osaimi
CEO - Boursa Kuwait

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،
السيد/ محمد سعود العصيمي المحترم،
الرئيس التنفيذي - بورصة الكويت

Subject: Minutes of Analyst/Investor
Conference of Mabanees Company (K.P.S.C)
for Q3/2020

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين
لشركة المبانى (ش.م.ك.ع) للربع الثالث للعام 2020

With reference to the aforementioned subject, and to our letter sent to you on 12/11/2020, reference No. M.C/E.M/232/2020, attached the minutes of the analysts/investors conference for Q3 of the period ended on 30/09/2020.

This is for your information and notice.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى إفصاحنا المرسل لكم بتاريخ 2020/11/12، إشارة رقم ش.م.أ.ع.232/2020، نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين عن الربع الثالث عن الفترة المنتهية في 2020/09/30.

هذا للعلم والإحاطة،،

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،



وليد خالد الشريان
الرئيس التنفيذي

Waleed Khaled Al Sharian
Chief Executive Officer

مؤتمر أرباح شركة المباني لـلرّبع الثالث من عام 2020

الخميس، 12 نوفمبر 2020،
الساعة 14:00 مساءً (بتوقيت دولة الكويت)

المتحدثون:

السيد طارق العدساني

نائب الرئيس التنفيذي
لشركة المباني

السيد زاهد كاسماني

الرئيس المالي التنفيذي
لشركة المباني

مهاور الجلسة:

السيدة شعاع القاطي

المدير التنفيذي للاتصالات
لشركة المباني

مقدمة

السيدة شعاع القاطي - المدير التنفيذي للاتصالات لشركة المباني:

طاب مسائكم جميعاً... نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة الأداء المالي للربع الثالث من عام 2020.

محدثكم **شعاع القاطي**، المدير التنفيذي للاتصالات في شركة المباني... ينضم إلينا اليوم كل من **السيد / طارق العدساني** نائب الرئيس التنفيذي و**السيد / زاهد كاسماني** كبير المدراء الماليين.

نرحب بالجميع... وبالنيابة عن فريق إدارة شركة المباني، نأمل أن تكونوا أنتم وعائلاتكم بأمان.

أرغب ببدء المؤتمر من خلال قراءة نص إخلاء المسؤولية القانونية والمعرض أمامكم في هذا العرض التقديمي.

جدير بالذكر أن بعض البيانات في هذا العرض هي بيانات تعتمد على توقعات الشركة وتقديراتها، ولا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، كما أود الإشارة إلى إخلاء المسؤولية الكاملة الموجود في صفحة الثانية من العرض التقديمي.

وكالعادة، سنقدم اليوم في المؤتمر الهاتفي عرض تقديمي مدته 10 إلى 15 دقيقة، حيث سيشارك المتحدثون معكم ببيانهم الخاص حول أرباح الشركة. وبعد ذلك، ستعقد جلسة أسئلة وأجوبة، وفي حالة رغبتكم بالمشاركة في فقرة الأسئلة، يرجى كتابة أسئلتكم على الشاشة في أي وقت أثناء العرض.

والآن سأحول الكلمة **للسيد طارق العدساني**.

السيد طارق العدساني - نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني

أود أن أشكر الجميع للانضمام لنا اليوم، ونرحب بكم في مؤتمر أرباح شركة المباني للربع الثالث من عام 2020.

يسعدنا أن نعلن عن نتائج إيجابية، وذلك بعد النتائج السلبية التي أعلننا عنها في الربع الثاني من العام الحالي، والوحيدة لشركة المباني بعد الأزمة المالية في عام 2008.

نأمل أن نكون قد تجاوزنا تأثير جائحة كورونا التي قد أثرت على عمليات الأقنوز،

على غرار جميع المشغلين الآخرين في الأنشطة المماثلة. حتى الآن، حققنا عائداً إيجابياً تجاوز 7 ملايين دينار كويتي، إلا أنه ليس بالمستوى الطبيعي الذي تتمتع به الشركة أو التي يمكنها تحقيقه، وذلك بسبب تقديمنا العديد من الإعفاءات الإيجارية في شهري يوليو وأغسطس الماضيين، مما أثر على نتائج الشركة.

لقد عدنا للمسار، من حيث: الإيرادات، الإقبال، والتقدم في مشاريعنا التي بدأت في مرحلة البناء. ومع ذلك، فإن المشاريع الأخرى التي لا تزال قيد مرحلة الدراسة تعاني من بعض التأخير أو المراجعات، والتي سنناقشها في هذا العرض التقديمي.

يسعدنا في مباني الإعلان عن إدراج أسهم شركتنا في مؤشر ال MSCI، ونعتبر ذلك تقديرًا كبيرًا في سوق الأوراق المالية، ونأمل أن يخلق المزيد من القيمة لمساهميننا.

لم تؤثر جائحة كورونا على نتائجنا فحسب، بل أثرت على تطلعاتنا وتركيزنا أيضًا. ومع ذلك، وكما أوضحنا في النقاط الواردة ضمن هذا العرض التقديمي، فإننا نواصل التركيز على الاستفادة من النجاح الذي حققته شركة مباني من خلال توسع نموذج الأفيوز في مناطق أخرى، واستهداف فئات أصول جديدة تدريجيًا في السنوات القادمة سواء في الكويت أو في المنطقة.

وعلى المدى القصير إلى المتوسط، نعتقد أن السوق الكويتي سيكون واعدًا بالنسبة لنا، ولذلك نبحث بشكل مكثف عن فرص جديدة داخل السوق، خاصة في مناطق خارج نطاق البيع بالتجزئة، أو خارج المواقع التي نملكها.

المشاريع القائمة – الأفيوز – الكويت

ننتقل إلى العرض التقديمي ونبدأ بالكويت... حيث يعتبر الأفيوز – الكويت هو أكبر مشاريعنا، ولأن بعض الإجراءات الحكومية ما زالت سارية؛ فإن الوحدات الخاصة بقطاع الترفيه ودور السينما لا تزال مغلقة حتى اليوم، مما يؤثر على عملياتنا. خلال هذا الربع، قدمنا إعفاءات إيجارية بنسبة 50% لجميع مستأجرينا في شهري يوليو وأغسطس الماضيين، وعليه تأثرت عوائدنا لهذا الربع.

الجدير بالذكر، فإن التأثير الإجمالي لتلك الخصومات لا يتعدى 40 مليون دينار كويتي لهذا العام، وبالنظر في قابلية تقديم خصومات إضافية، فإن استمرت الجائحة وعادت معها القرارات الحكومية من حيث فرض العزل أو الحظر، فسنناقش احتمالية منح الخصومات. أما الآن، فهناك أخبار عن توفر لقاح قريباً، ونأمل ألا تتخذ الحكومة المزيد من الإجراءات، وبالتالي لن يكون هناك أي تأثير على الإجراءات ولن نضطر لتقديم المزيد من الخصومات.

ومن حيث الإقبال، فإنه يتزايد بشكل مطرد منذ فترة الصيف، إلا أنه لا يزال أقل من المعتاد بالمقارنة بالسنوات الماضية، على الرغم من أن الإقبال قد تجاوز بعض الأيام ذات الإقبال البسيط وحتى بعض الأسابيع مقارنة بالسنوات الماضية. واليوم، نحن نلحق بالركب المعتاد الذي نحصل عليه كل عام، وكاد الإقبال يصل إلى نسبته الاعتيادية بأقل بحوالي 20% إلى 30%.

وكما يعلم الجميع، فقد تم تأجيل جميع تكاليف التمويل وأقساط القروض التجارية حتى أكتوبر من العام الجاري، وقد رأينا تأثير ذلك مع عودة خصم تلك التكاليف، مع اعتقادنا أننا تجاوزنا هذا التأثير اليوم.

أما فيما يتعلق بمعدل التشغيل، فقد وصل إلى 94%، (كانت تبلغ 95% قبل الأزمة) وذلك بالمقارنة بنسبة الإشغال التي ذكرناها في مكالمتنا الأخيرة.

بلغ التغيير في نسبة الإشغال لدينا حوالي 5%، مما يعني أننا خسرنا 5% من نسبة إشغالنا، وتم استعادته على الفور في خلال نفس الفترة، ولذلك لم نرى التأثير على الأرقام المعلنة لدينا. فخلال تلك الأشهر الستة، اعتباراً من الصيف، أنهى 5% من المستأجرين عقود إيجارهم معنا، وفي نفس الوقت قمنا بالتوقيع مع نفس العدد لمستأجرين جدد بنسبة 5%.

بالحديث عن مشروعنا التالي وهو فندق هيلتون جاردن إن - الكويت، وكما أوضحنا في المكالمات السابقة، بدأ هيلتون جاردن إن - الكويت نشاطه عام 2020، حيث كانت البداية واعدة في شهري يناير وفبراير الماضيين، حققنا خلالها نتائج أعلى من المتوقع. إلا أنه وبالرغم من فترة الإغلاق التي شهدتها دولة الكويت وما ترتب عليها من آثار خلال الأشهر الثمانية أو التسعة الماضية، استطاع الفندق أن يحقق نتائج مقبولة في ظل الظروف الاستثنائية.

خلال فترة الصيف كانت نسبة الإشغال متعلقة بالإجراءات الحكومية و استخدام الفندق لغرض العزل الصحي. بعد استئناف عملياته في يوليو الماضي، شهد الفندق نسب إشغال متفاوتة مثل فترة ما قبل بدأ الدراسة، بشكل عام، نستطيع القول أن معدل الإشغال منذ بداية العام حتى نهاية الربع الثالث يتراوح تقريباً 21٪.

نأمل أن يلحق هذا المشروع بالركب بمجرد أن يصبح وضع السفر وحركة المطارات أكثر ملاءمة، فعلى الرغم من أن مطار الكويت مفتوح، إلا أن حركة السفر لا تزال محدودة، ولا يشهد الفندق الطلب المناسب الذي يمكن أن يحصل عليه.

المشاريع القائمة – الأفيوز – البحرين

شهدت مملكة البحرين تأثيراً مماثلاً لما حدث في الكويت بشكل عام، فعلى الرغم من مرور البحرين بمراحل مختلفة، حيث اختلف وضع الإغلاق هناك عما كان لدينا في الكويت، إلا أن ما حدث في البحرين كان له تأثير سلبي أكبر، إذ أن جزء من الإقبال الذي يشهده الأفيوز – البحرين يأتي من زوار المملكة العربية السعودية وغيرها عبر جسر الملك فهد من الحدود السعودية، والذي لا يزال المرور فيه مقيداً، مما لا يسمح للناس بحرية الحركة ذهاباً وإياباً، حيث يقتصر في الوقت الراهن على استخدامات تجارية معينة.

انخفض معدل الإشغال على الأفيوز – البحرين، من 93٪ إلى 89٪، ونتوقع أن يعود المعدل ليصل 92٪ في غضون الشهرين المقبلين. لدينا اتفاقيات قيد التوقيع، وأخرى في مرحلة المفاوضات النهائية. نستطيع القول بأن التأثير السلبي قد تم استيعابه بالفعل، ونأمل أن نتخطى هذه المرحلة بدءاً من اليوم، وأن يتم تعويض الضرر الذي لحق بنا خلال فترة الوباء.

وفيما يخص الإقبال، فعلى الرغم من إغلاق جسر الملك فهد كما ذكرنا سابقاً، فإننا نتمتع بمعدل إقبال كبير على مستوى صاعد وثابت محلياً، ونأمل عندما تعود الحركة للجسر أن يمنحنا ذلك المزيد من الإقبال.

نستطيع القول بأن المشاريع الحالية السابق ذكرها تمضي قدماً، وفي طور التعافي من آثار الوباء بشكل جيد، ولكننا لسنا في المستوى الذي كنا نعمل فيه العام الماضي. نأمل في الربع الرابع، كما أشرنا سابقاً، أن نصل إلى مستويات العمل السابقة.

مشاريع تحت التنفيذ – الكويت والبحرين

بالحديث عن مشاريعنا التي لا تزال قيد التطوير في الكويت، فكما أعلننا في الأشهر الماضية، أحرزنا تقدمًا في مشروعنا في مدينة جابر الأحمد، والمسمى J3 من قبل المؤسسة العامة للرعاية السكنية، حيث تم توقيع اتفاقية الشراكة بين القطاعين الخاص والعام واتفاقية الاستئجار مع الحكومة، وهو ما يمثل مرحلة جديدة من المشروع، وستتضمن المرحلة التالية الحصول على التمويل، والمضي قدمًا مع المقاول، حيث نعتقد بأن المقاول سيبدأ في أعمال الحفر في الموقع بحلول الربع الثاني إلى الربع الثالث من العام المقبل. وحتى ذلك الحين، هناك الكثير من الأعمال المكتبية التي يتعين القيام بها من قبلنا و من قبل المستشارين لهذا المشروع.

يعد المركز التجاري أكبر مكونات مشروع J3، حيث تبلغ المساحة التأجيرية حوالي 104,000 متر مربع، كما سيشمل مشروع جابر الأحمد تطوير 276 وحدة سكنية، من بين هذه الوحدات سيكون هناك 70 منزل صغير، ومن المتوقع أن تبلغ تكلفة المشروع 156 مليون دينار كويتي، حيث تمتلك المباني نسبة 35% من رأس مال المشروع وذلك بالتحالف مع شركائنا. نحن متحمسون لهذا المشروع، ونعتقد أنه سيلبي احتياجات الجانب الشمالي من الكويت، حيث لا تتلقى كل من الجهراء، مدينة جابر الأحمد ومدينة سعد العبدالله خدمات كما ينبغي لهم، وذلك من حيث العناصر التجارية والسكنية.

بالنسبة إلى فندق والدورف أستوريا – الكويت، وكما قلنا مسبقًا، فقد شهدنا بعض التأخير خلال فصل الصيف وذلك بسبب الإغلاق والحظر الكلي، حيث واجه المقاول شهرًا صعبًا خلال الإغلاق الكامل، وكان التقدم بطيئًا في تلك المرحلة، حيث كنا نتوقع أن يتم الانتهاء بحلول الربع الثالث أو الربع الرابع من هذا العام، إلا أنه سيتم تأجيل ذلك حتى الربع الثاني إلى الربع الثالث من العام المقبل.

ورغم ذلك، فقد حققنا اليوم تقدمًا جيدًا بالمشروع ونسبة إنجاز بلغت 74%، حيث عاد المقاول إلى الموقع بكامل قوته مع عدد مناسب من الموظفين، وتم تعيين مدير عام للفندق، ولكن لسوء الحظ يعمل حاليًا خارج موقعه من خارج الكويت وذلك بسبب الوضع الراهن فيما يتعلق بالتأشيرات وعملية استقدام موظفين جدد من الخارج والمحدودة من قبل الحكومة. مع ذلك، فإننا نبذل قصارى جهدنا لانضمام مدير عام الفندق إلى فريقه في الكويت، لبدء أنشطة ما قبل التشغيل لافتتاح الفندق.

أما بالنسبة لفندق هيلتون جاردن إن- البحرين، فإنه يشهد تقدماً أفضل، حيث اكتمل الفندق تقريباً بنسبة انجاز بلغت 70% إذ يتمتع هيلتون جاردن إن- البحرين بوتيرة أسرع من حيث التقدم، حيث تم تعيين مدير عام متواجدة حالياً في الموقع مع استمرار عملية التوظيف، وعليه، نأمل أن نشهد افتتاح الفندق في أواخر الربع الأول، وربما أوائل الربع الثاني من العام المقبل.

مشاريع تحت التنفيذ - السعودية والإمارات

أما بالنسبة لمشاريعنا في المملكة العربية السعودية، فكما أعلننا مسبقاً بأن مشروع الأقيوز - الرياض ضخم ومعقد، ويجب أن نتوخى الحذر فيه، وأن ندرس جميع جوانبه.

المشاريع التي ذكرتها سابقاً، إما بدأت قبل الوباء أو مرت بدورة مراجعة قمنا بها قبل أن يبدأ الوباء. أما المشاريع التي سأعرضها الآن، فإنها لم تبدأ فعلياً وبشكل رسمي، أو لم يتم تعيين المقاولين. وبالتالي، فإننا لازلنا بصدد إجراء دراسة شاملة لتلك المشاريع بدءاً من مشروع الأقيوز - الرياض.

في مشروع الرياض، أعلننا عن طلبنا لجميع الأطراف بوقف نشاطهم لمدة ستة أشهر، وقد بدأت هذه المهلة في أغسطس الماضي، ومن المفترض أن تنتهي في فبراير المقبل. وحالياً، نحن بصدد دراسة خيارات مختلفة مع جهات خارجية ومستشارين محليين وشركاء لمعرفة أفضل السيناريوهات.

أما مشروع الخبر، فهو في مرحلة مختلفة حالياً، حيث أننا في مرحلة اللمسات الأخيرة مع طرف ثالث وهي شركة دولية ذات سمعة طيبة، تقوم بإجراء دراسة الجدوى الخاصة بنا ومراجعتها، كما أننا لدينا القابلية للحصول على التمويل من البنوك، وفي نفس الوقت نقوم بمناقشات مع شركاء جدد محتملين، مما سيمكننا حافراً أقوى للمضي قدماً في هذا المشروع.

في هذه المرحلة، تم الانتهاء من التصميمات، ونقوم حالياً بالتواصل مع مقاولين محتملين لتنفيذ المشروع، حيث سيتم ذلك إما عن طريق طرح مناقصات أو طلب تقديم العروض، أو اختيار المقاول الذي نرى أنه ذو كفاءة وجودة بأفضل الأسعار. ونأمل في الربع القادم أو بحلول نهاية العام أن يكون لدينا المزيد من التفاصيل حول المشاريع في المملكة العربية السعودية.

فيما يتعلق بمشروع السالمية، توجد عدة سيناريوهات تمت مناقشتها لهذا المشروع، وكنا على استعداد للبدء به قبل انتشار جائحة كورونا، ولكن مع الظروف الراهنة، نعتقد أن ما يحدث للسوق المحلي والتأثير الذي نحصل عليه على الجانب السكني في ذلك الجزء من البلاد يجعلنا نتوخى الحذر قليلاً بشأن كيفية المضي قدماً في هذا المشروع. ومؤخراً قمنا بتعيين شركة استشارية أخرى ومهندس معماري لمراجعة خططنا ومعرفة ما هو أفضل عرض يمكن أن نقدمه من خلال هذا المشروع.

كما هو الحال في مشروع الأفنيوز – الشارقة، حيث لم يتقدم كثيراً منذ انتشار الجائحة، فقد تم الانتهاء من التصميم، وحالياً نقوم بدراسة التأثير ومعرفة متى يمكننا بدء هذا المشروع، كما أننا نجري مناقشات مع المشغلين الرئيسيين ومشغلي التجزئة في المنطقة لمعرفة مدى استعدادهم لهذا المشروع قبل المضي بالمرحلة التالية.

هذه التفاصيل تكمل بشكل أساسي مناقشة العرض التقديمي الذي قدمناه خلال هذه المكالمة، وقبل التوجه إلى القسم المالي، نريد فقط أن نذكر أننا اليوم نسير في الاتجاه الصحيح، ونحن حذرون في استثماراتنا بالمستقبل.

شعاع القاطي: شكراً لك سيد طارق...و الآن، سأمرر الكلمة إلى السيد زاهد كاسماني – كبير المدراء الماليين لشركة المباني.

السيد زاهد كاسماني – كبير المدراء الماليين لشركة المباني

شكراً لك السيدة شعاع.

أشكركم جميعاً لانضمامكم إلينا لمناقشة الأداء المالي للربع والتسعة أشهر المنتهيين في 30 سبتمبر 2020.

في البداية... أود تذكير الحضور، بأنه كما هو معلن في إفصاحاتنا، من المتوقع أن يبلغ إجمالي خسارة الإيرادات المتوقعة من الوباء حوالي 40 مليون دينار كويتي لعام 2020، وذلك بسبب تدابير الإعفاء التي تمت الموافقة عليها من أجل دعم المستأجرين لدينا إبان الوضع الراهن.

لا يزال قطاع الترفيه لدينا يخضع لإغلاق مقيّد، بينما تعمل المطاعم والمقاهي بمساحات محدّدة للجلوس، وقد يتغير هذا الوضع اعتمادًا على المدة التي ستستمر فيها القيود المرتبطة بالوباء والعودة التدريجية إلى الحياة الطبيعية. حتى اليوم، لا نتوقع أي تغييرات كبيرة على تقديرنا الأصلي لخسارة الإيرادات التي تصل إلى 40 مليون دينار كويتي.

وللتذكير، فقد اختارت المباني حجز خسارة الإيرادات من الإعفاءات الإيجارية مقدّمًا في عام 2020، وعدم توزيعها على فترة العقد.

ونتيجة لذلك؛ كما هو موضح على الشاشة، فقد انخفض الدخل التشغيلي لفترة التسعة أشهر بنسبة 43% تقريبًا، ليصل إلى 40.9 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.

بينما ارتفعت المصروفات التشغيلية المباشرة للمجمع بنسبة 5,8% لتصل إلى 16.2 مليون دينار كويتي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2020 مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019، ويعود سبب ذلك إلى المتطلبات الإضافية الخاصة بالإجراءات المتبعة المتعلقة بالوباء.

وفيما يخص هامش التشغيل، فقد انخفض من 78.6% إلى 60.4% في الأشهر التسعة المنتهية في 2020، مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019.

ونتيجة لذلك، فقد انخفض صافي ربح بشكل ملحوظ في فترة التسعة أشهر بمقدار 22.8 مليون دينار كويتي إلى 9.5 مليون دينار كويتي، كما انخفض صافي الربح الربع الثالث من عام 2020 بمقدار 6.6 مليون دينار كويتي إلى 7.9 مليون دينار كويتي، ويرجع ذلك إلى الإعفاءات الإيجارية المقدمة للمستأجرين طوال الربع الثالث من عام 2020 والبالغة 6.3 مليون دينار كويتي.

حاليًا، وكما ذكر السيد طارق، ومع العودة بشكل تدريجي للحياة الطبيعية، نتوقع أيضًا أن نعود لمستويات الربحية الطبيعية.

وكما ترون في الرسم البياني، فإن عائداتنا على الأصول وعائدات حقوق الملكية قد تضررت من خسائر الإيرادات المرتبطة بالوباء.

حيث انخفض هامش صافي الربح إلى 23.2٪ في عام 2020، مقارنة بـ 59.2٪ في عام 2019. ونتوقع أن يتحسن هذا الهامش في الفترات القادمة، حيث يشهد المجمع الآن عودة تدريجية إلى التشغيل الطبيعي.

ارتفعت نسبة الدين لحقوق الملكية إلى 77.1٪ في عام 2020 مقارنة بـ 72٪ في عام 2019، وذلك بسبب انخفاض الربحية وإضافة المزيد من الديون خلال هذا العام.

كما ارتفعت نسبة الدين إلى الأصول إلى 36.8٪ في الربع الثالث من عام 2020 مقارنة بـ 35.3٪ في عام 2019.

بلغ إجمالي الأصول والقيم الدفترية 980 مليون دينار كويتي و 425 فلساً على التوالي في 30 سبتمبر 2020 مقارنة بـ 965 مليون دينار كويتي و 429 فلساً في عام 2019.

إن شركة مباني مستمرة في الإنفاق على إنشاء الأصول والتوسع والحفاظ على معدل أرباح مرتفعة في الأعمال التجارية.

وانخفضت ربحية السهم للتسعة أشهر المنتهية في الربع الثالث من 2020 إلى 8.58 فلس مقارنة بـ 38.39 فلساً (EPS المعدل) في الربع الثالث من عام 2019.

كما انخفضت ربحية السهم على مدى 3 أشهر في الربع الثالث 2020 إلى 7.16 فلساً من 13.14 فلساً في 2019.

وفي النهاية... أود أن أعتنم هذه الفرصة لأشكركم جميعاً على حضوركم.

سؤال: هل هناك موعد محدد لافتتاح قطاعي الترفيه ودور السينما؟ وما هي نسبة الإيرادات لإجمالي المساحة التأجيرية للمرحلة الرابعة في الربع الثالث، وما هي التوقعات لنهاية عام 2020؟

السيد طارق العدساني

بالنسبة للسؤال الأول فيما يتعلق بالترفيه، قد تم أخذها بعين الاعتبار في الأرقام التي تم الإفصاح عنها، ولا يوجد أي تغيير في الإيرادات. مرة أخرى نذكر بأن جزء الترفيه ودور السينما لا يتجاوز الـ 5٪ من عوائدنا، وبالتالي التأثير محدود. ما بالنسبة إلى عوائد المرحلة الرابعة، فنحن في وضع جيد. حيث أعلننا في السابق تأجير المرحلة الرابعة بنسبة 90٪، ولكن الإيرادات كانت تشكل نسبة أقل من ذلك. والجدير بالذكر أننا قد أعلننا في العام الماضي 60٪ ووصلنا إلى 70٪ واليوم، لدينا عقود إيجار للمرحلة الرابعة بنسبة 80٪ - 85٪. وكما لوحظ في العرض التقديمي، فقدنا 5٪ أثناء جائحة كورونا ومن ثم تم تأجير 5٪. ولكن مع ذلك سيكون هناك انخفاض في الإيرادات خلال تلك الفترة، وذلك بسبب توفير فترة السماح لمستثمرينا الجدد لمدة 3-6 أشهر في بعض الحالات والتي سيكون لها تأثيرات معينة. على النماذج المالية لديكم.

سؤال: هل يمكن تزويدنا بمختصر عن مشاريع الشركة في المملكة العربية السعودية؟

السيد طارق العدساني

لا نزال في الرياض في مرحلة إعادة دراسة المشروع كما أعلننا في السابق، والذي يتضمن إعادة دراسة وإيقاف تكاليف التشغيل، لذلك تم إيقاف التمويل مع البنوك بشكل مؤقت، وقد تم إيقاف أيضاً الطلب من المقاول بالقيام ببعض الأعمال الإدارية. واليوم، نقوم بعدة دراسات داخلية ومع أطراف ثالثة لتحديد أفضل خطة مستقبلية وتصور للمشروع. وقد بدأت فترة توقيف المشروع وإعادة النظر فيه منذ شهر أغسطس، والذي سيستمر حتى فبراير من العام القادم، فإننا نأمل بحلول ذلك الوقت أن يكون لدينا اتجاه واضح للمشروع. أما في الخبر، فالمشروع يحرز تقدماً ملحوظاً، حيث تم الانتهاء من مرحلة التصميم، ونقوم حالياً بالعمل على عملية التمويل، كما نقوم بإجراء دراسة مالية مع طرف ثالث والتي تعتبر في مرحلتها النهائية.

Mabanee Investors Presentation

Q3

Earnings Conference Call



DISCLAIMER

The information set out in this presentation and provided in the discussion subsequent thereto does not constitute an offer, an agreement, or a solicitation of an offer to buy or sell securities. It is solely for use at an investor presentation and is provided as information only. This presentation has been prepared by, and is the sole responsibility of, Mabanee Co. The information herein may be amended and supplemented and may not as such be relied upon for the purpose of entering into any transaction.

This presentation may not be reproduced, distributed or transmitted without the Company's prior written consent. All projections, valuations and statistical analyses are provided to assist the recipient in the evaluation of the matters described herein. They may be based on subjective assessments and assumptions and may use one among alternative methodologies that produce different results and therefore should not be relied upon as an accurate prediction of future performance. Mabanee Co. is under no obligation to update the information contained herein. No person shall have any right of action against the Company or any other person in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this presentation. No person is authorized to give any information or to make any representation not contained in and not consistent with this presentation, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by or on behalf of the company.

Certain statements in this presentation may constitute forward-looking statements. These statements reflect the Company's expectations and are subject to risks and uncertainties that may cause actual results to differ materially and may adversely affect the outcome and financial effects of the plans described herein. You are cautioned not to rely on such forward-looking statements. The company does not assume any obligation to update its view of such risks and uncertainties or to publicly announce the result of any revisions to the forward-looking statements made herein.

CONTENTS



Section 1 BUSINESS OVERVIEW & STRATEGY



Section 2 OPERATIONAL PROJECTS



Section 3 PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



Section 4 FINANCIAL PERFORMANCE

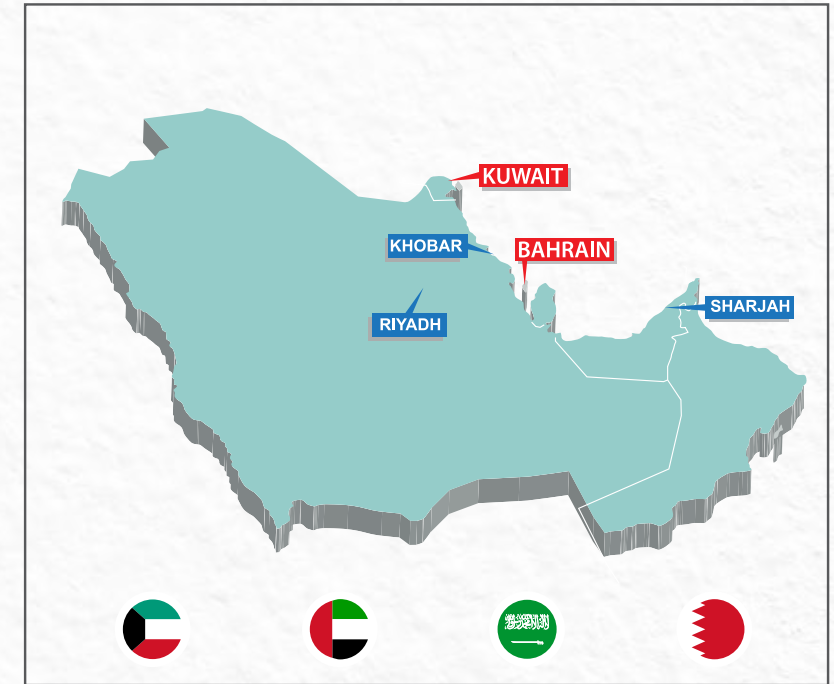
BUSINESS OVERVIEW

- Despite the ongoing pandemic, the combined nine month results is positive.
- Due to the mall's closure in **March 2020** and the safety measures enforced by the government, Mabanee's **Q3 2020** net profit decreased to **KD 7.9m** (**Q3 2019** was **14.5m**) and **9M 2020** net profit decreased to **KD 9.5m** (**9M 2019** was **KD 42.3m**).
- **Mabanee** is examining the feasibility of all its projects, considering the pandemic's existence and its continuing effects.
- **Mabanee** will be among the index constituents which will be reclassifying Kuwait to the prestigious MSCI Emerging Markets Index complier by the end of **November 2020**.



MABANEE'S INVESTMENT STRATEGY

- The local and regional expansion of **Mabaneer** is the result of a strategic investment strategy focused on developing and managing projects in prime cities, as well as ensuring a consistent return on investment.
- **Mabaneer** has developed notable destinations and projects which include shopping, entertainment, leisure and hospitality in addition to residential as part of its expansion plans.
- **Mabaneer** ensures its success by following a thorough expansion strategy through direct investments or partnerships in cooperation with a group of leading Gulf investors.
- The Company aims to target new sectors such as hospitality, offices, residential and medical projects as well as developing sizeable projects that corresponds with the market and region's needs.
- **Mabaneer** will continue to target local **PPP** and **BOT** projects.



CONTENTS



Section 1 BUSINESS OVERVIEW & STRATEGY



Section 2 OPERATIONAL PROJECTS



Section 3 PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



Section 4 FINANCIAL PERFORMANCE

The Avenues

- Due to COVID-19, the Government announced five phases in which each has its own safety procedures and restrictions.
- As the country is slowly returning back to life with adherence to all safety measures, the mall's footfall rate continues to rise. However, it is still lower as compared to the same period last year.
- The Avenues issued a **50%** waiver for the months of **July** and **August 2020** to its tenants, which significantly impacted **Q3** results.
- The waivers have amounted to **KD 40m** until now.
- The current occupancy rate is at **94%** as of **September 2020**.



KUWAIT - HOTELS

Hilton Garden Inn

- Hilton Garden Inn opened its doors again to guests and visitors in **July 2020**.
- Due to travelling constraints as well as a number of factors impacted by COVID-19, the hotel is running at **21%** occupancy as of **September 2020**. The main traffic is on the weekends and is by local demand.



BAHRAIN

The Avenues

- The design of the second phase of The Avenues is complete.
- Restaurants have re-opened, with several restrictions such as reservations for outdoor dine-in and limiting the number of people indoors.
- The Company offered tenants the following as part of supporting them:
 - **50%** waiver for **March** and a full waiver for **April** and **May 2020** applied on the Base Rent only for all Tenants.
 - All rentals suspended for Cinema and entertainment effective **18th March 2020** till further notice.
- The current occupancy rate is **89%**, and is expected to increase to **92%**, by year end.
- The re-opening of cinemas and entertainment as well as the inauguration of the new airport will further impact business positively, however, no date has been specified in regards to the opening of each.
- Footfall witnessed a gradual increase during the summer months, in lower rates however compared to the same period, due to the ongoing pandemic and closing of the King Fahad Causeway.



CONTENTS



Section 1 BUSINESS OVERVIEW & STRATEGY



Section 2 OPERATIONAL PROJECTS



Section 3 PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



Section 4 FINANCIAL PERFORMANCE

Jaber Al-Ahmad

- **Mabaneer**, the Lead Developer of a Consortium of Companies comprised of National Industries Group and Privatization Holding Company, was selected as the "preferred investor" for the **J3** Jaber Al Ahmad Investment Opportunity from The Public Authority for Housing Welfare (PAHW).
- **Mabaneer** recently signed two agreements, a PPP Agreement between the PAHW and **J3** Company, and a Lease Agreement between PAHW and **J3** Company.
- Named after one of Kuwait's most beloved leaders, the Jaber Al-Ahmad project is one of the self-sustainable communities currently under development. Upon completion, the new city will be home to around **65,000** people, including **6,700** Kuwaiti families.
- The project, which costs **KD 156.3m** will include a retail **GLA** of **104,000 sqm** and **276** residential units.
- The comprehensive development will include modern architectural design in a community feel, with several facilities and services to accommodate its residents and visitors including parks, schools, and a retail component consisting of international retail and F&B brands.
- Construction is expected to commence in **Q3 2021**.



HOTELS

Waldorf Astoria Kuwait

- The hotel's construction is still ongoing with a progress rate of **74%**, as of **September 2020**.
- **Mabaneer** continues the recruitment process of the administration team of the hotel.
- The hotel is expected to open its doors in **Q3 2021**.



Hilton Garden Inn Bahrain

- Construction began in **Q2 2019** and is expected to be completed by the end of this year.
- Construction progress of the hotel is at **70%** completion, as of **September 2020**.
- The hotel is expected to open its doors in **Q1 2021**.



The Avenues – Riyadh

- The project is currently on hold due to the current situation, for a period of **6 months**.
- All third-party activities including contracting and financing are on hold as well.
- **Mabaneer** is performing a thorough comprehensive study to assess the project and decide on the best direction forward.

The Avenues - Khobar

- Governmental negotiations and approvals have all been completed.
- Currently in the financing stage, where negotiations are taking place with several banks.
- The project will stretch over **209,000 sqm** of land space and will include commercial and entertainment areas, as well as four towers that will house residential apartments, hotels, offices, medical facilities, exhibitions, ballrooms and conference halls.



The Avenues – Riyadh



The Avenues - Khobar

KUWAIT & UAE

Salmiya Project

- A key development on the Arabian Gulf Street in Salmiya, a major urban center in Kuwait, on one of the last available sizeable land plots, benefiting of sea access and great connectivity.
- This will be **Mabanees** first mixed-use project outside of The Avenues and it will reflect new standards of design and experience.
- The concept and the feasibility of developing the **9,761 sqm** land is under a comprehensive study.



The Avenues - Sharjah

- The project is a strategic partnership with Shurooq; Sharjah Investment and Development Authority in the UAE.
- The Avenues - Sharjah will be strategically located on Sheikh Mohammed Bin Zayed Road, a major transport artery in the city, stretching over a land area of **65,000 sqm**.
- The project will entail the investment and development of **58,000 sqm** as a projected **GLA**.



CONTENTS



Section 1 BUSINESS OVERVIEW & STRATEGY



Section 2 OPERATIONAL PROJECTS



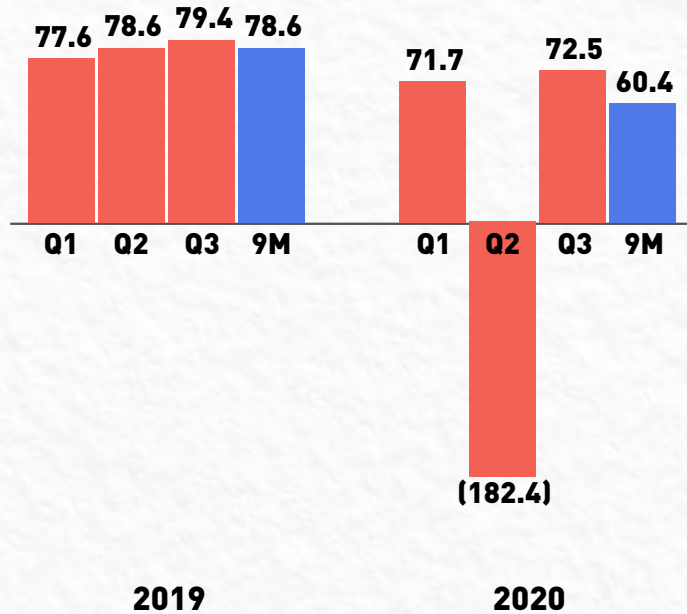
Section 3 PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



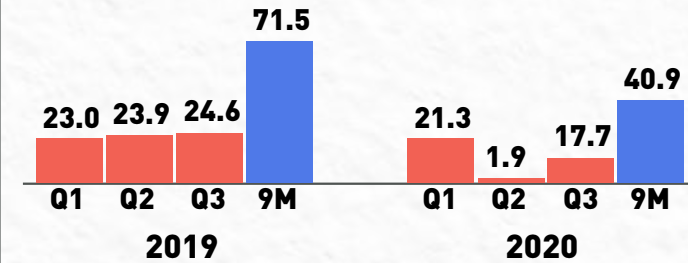
Section 4 FINANCIAL PERFORMANCE

Financial Performance

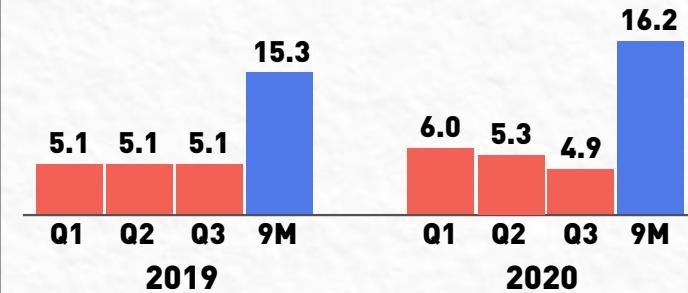
Operating Margin - %



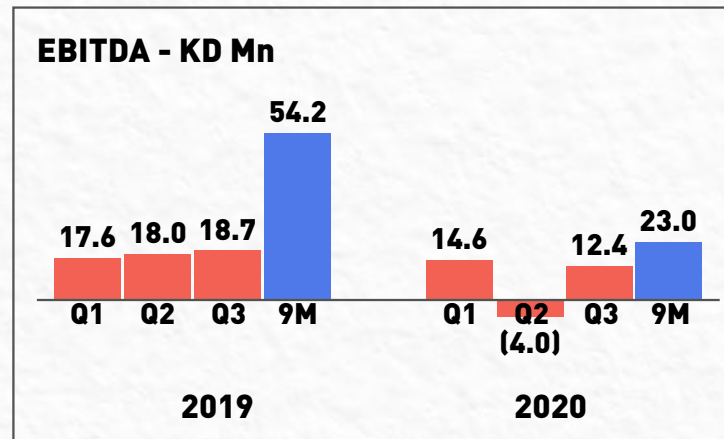
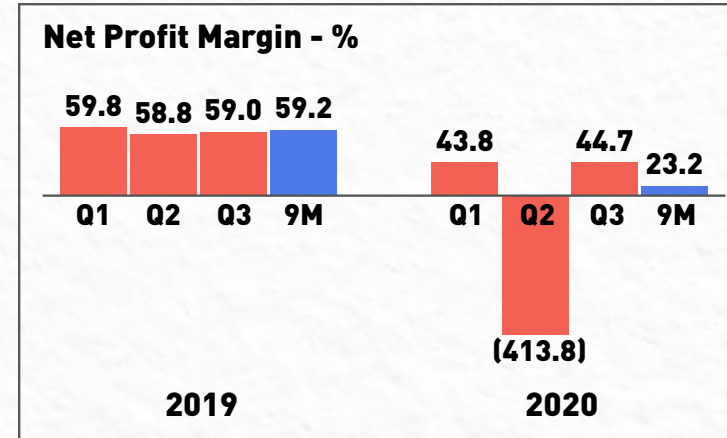
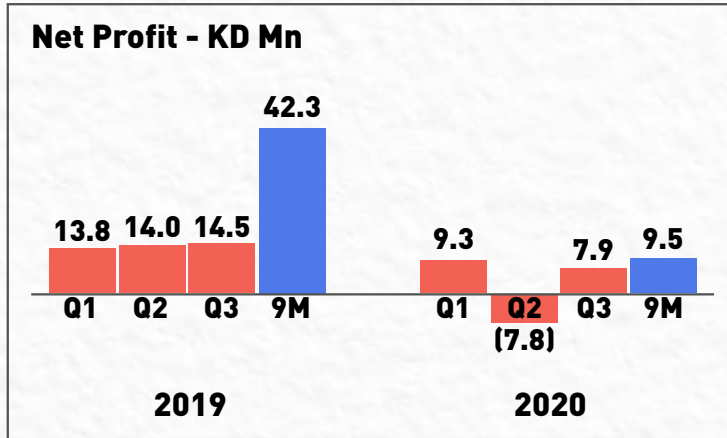
Operating Income - KD Mn



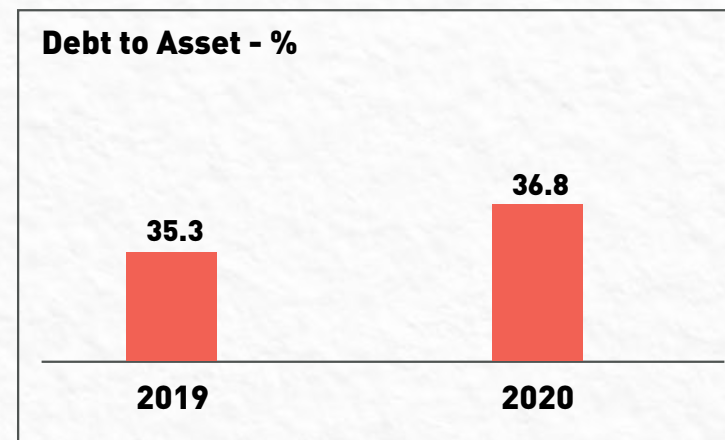
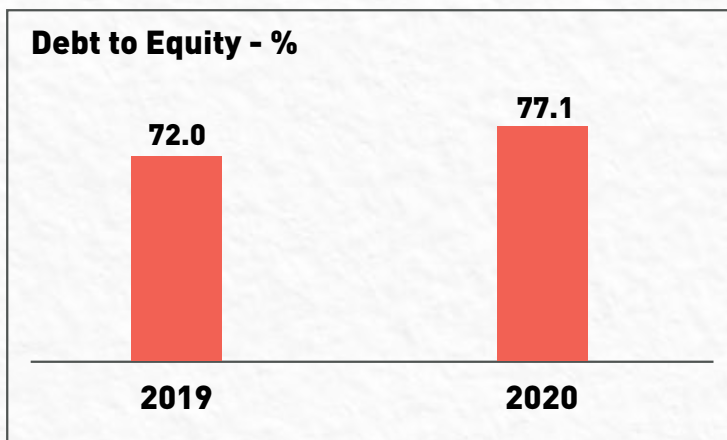
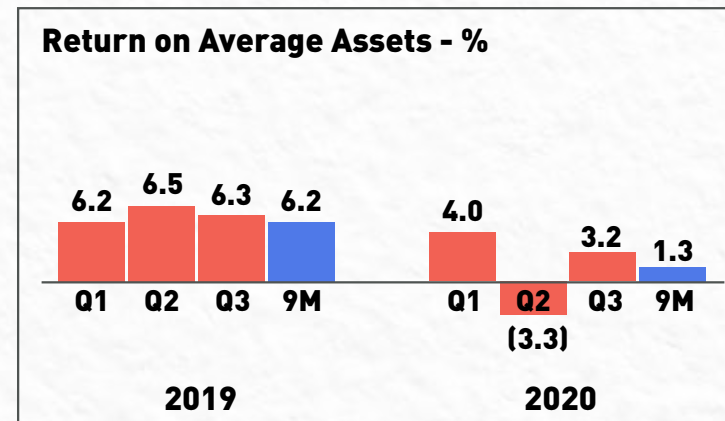
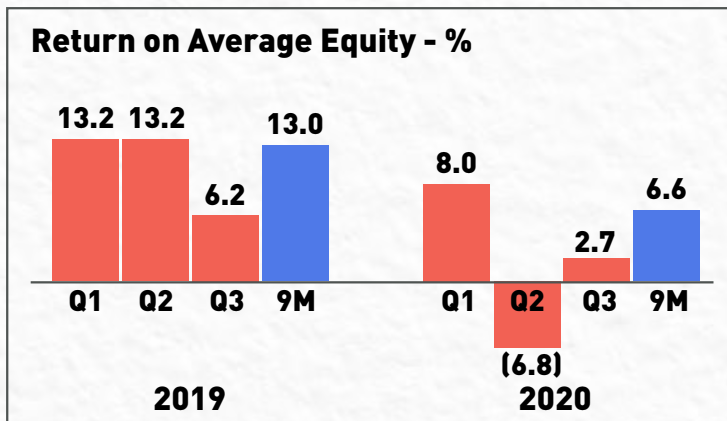
Operating Expense - KD Mn



Financial Performance (Continued)

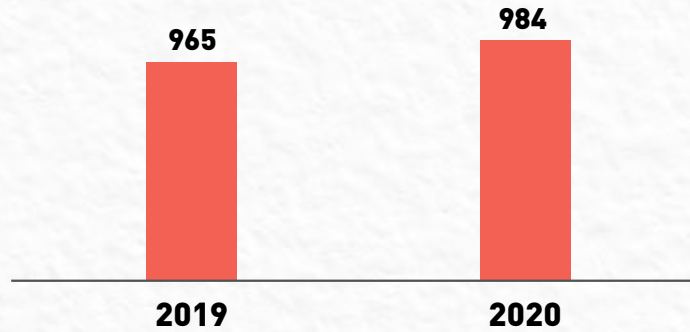


Financial Performance (Continued)



Financial Performance (Continued)

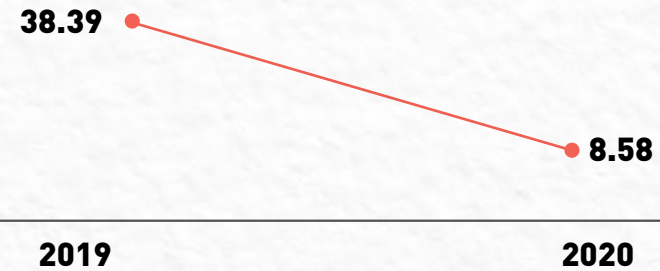
Total Assets - KD Mn



Book Value - KD Fils



Earning Per Share - KD Fils



Consolidated Statement of Income

Particulars	(Amount in KD)							
	Financial Year - 3m		Variance		Financial Year - 9m		Variance	
	30-Sep-20	30-Sep-19	Amount	%	30-Sep-20	30-Sep-19	Amount	%
Revenue								
Investment properties revenue	17,198,043	24,580,625	(7,382,582)	(30)	39,281,108	71,463,420	(32,182,312)	(45)
Revenue from hotel operations	493,563	-	493,563	100	1,606,656	-	1,606,656	100
Total revenue	17,691,606	24,580,625	(6,889,019)	(28)	40,887,764	71,463,420	(30,575,656)	(43)
Cost of Revenue								
Investment properties expenses	(4,459,456)	(5,070,187)	610,731	(12)	(14,464,175)	(15,324,211)	860,036	(6)
Depreciation on investment properties	(2,749,420)	(2,443,146)	(306,274)	13	(8,248,235)	(7,272,028)	(976,207)	13
Hospitality operation's expenses	(768,015)	-	(768,015)	(100)	(2,793,401)	-	(2,793,401)	(100)
Total cost of revenue	(7,976,891)	(7,513,333)	(463,558)	6	(25,505,811)	(22,596,239)	(2,909,572)	13
Gross profit	9,714,715	17,067,292	(7,352,577)	(43)	15,381,953	48,867,181	(33,485,228)	(69)
Net investment gain	207,524	(163,089)	370,613	227	(235,177)	50,023	(285,200)	(570)
General and administrative expenses	(1,039,622)	(755,406)	(284,216)	38	(2,636,153)	(2,261,190)	(374,963)	(17)
Finance Costs	(1,014,624)	(1,004,393)	(10,231)	1	(3,698,403)	(2,596,579)	(1,101,824)	(42)
Other Income	258,674	(11,566)	270,240	2,337	767,013	161,409	605,604	375
Share of results from associate	106,192	-	106,192	100	194,444	(110,968)	305,412	275
Profit for the period before cotribution to KFAS, NLST & Zakat	8,232,859	15,132,838	(6,899,979)	(46)	9,773,677	44,109,876	(34,336,199)	(78)
Contribution to KFAS, NLST & Zakat	(374,607)	(680,859)	306,252	(45)	(463,809)	(1,977,894)	1,514,085	(77)
Net profit for the period	7,858,252	14,451,979	(6,593,727)	(46)	9,309,868	42,131,982	(32,822,114)	(78)
Attributable to:								
Non-Controlling Interest	(53,207)	(54,281)	1,074	2	(165,010)	(177,721)	12,711	7
Equity holders of the parent company	7,911,459	14,506,260	(6,594,801)	(45)	9,474,878	42,309,703	(32,834,825)	(78)
Basic and diluted earning per share (KD fils)	7.16	13.14	(5.98)	(46)	8.58	38.39	(29.81)	(78)

Consolidated Statement of Financial Position - Assets

Particulars	Financial Year			(Amount in KD)	
	30-Sep-20	31-Dec-19	30-Sep-19	Variance Amount	%
Assets					
Non-current assets					
Property, plant and equipment	127,307,024	4,649,241	3,144,026	122,657,783	2,638
Investment property	724,275,044	822,343,918	822,143,969	(98,068,874)	(12)
Investment in associates	34,763,922	30,658,604	29,383,347	4,105,318	13
Right of use of assets	2,639,492	2,234,872	1,080,177	404,620	18
Prepayments	8,590,375	8,503,698	-	86,677	1
Investments Securities	4,026,152	4,318,792	4,211,043	(292,640)	(7)
Total non-current assets	901,602,009	872,709,125	859,962,562	28,892,884	3
Current Assets					
Receivable from Associates	245,048	248,433	2,395,996	(3,385)	(1)
Accounts receivable and prepayments	28,221,911	19,557,940	17,434,015	8,663,971	44
Cash and bank balances	54,211,119	72,573,073	63,203,463	(18,361,954)	(25)
Total current assets	82,678,078	92,379,446	83,033,474	(9,701,368)	(11)
Total Assets	984,280,087	965,088,571	942,996,036	19,191,516	2

Consolidated Statement of Financial Position - Liabilities and Equity

Particulars	Financial Year			Variance	
	30-Sep-20	31-Dec-19	30-Sep-19	Amount	%
Equity and Liabilities					
Equity					
Share Capital	110,509,397	104,254,148	104,254,148	6,255,249	6
Reserves	359,188,376	368,807,706	354,582,884	(9,619,330)	(3)
Total equity attributable to equity holders of the parent	469,697,773	473,061,854	458,837,032	(3,364,081)	(1)
Non-controlling interest	74,839,346	73,831,413	73,666,096	1,007,933	1
Total equity	544,537,119	546,893,267	532,503,128	(2,356,148)	(0)
Non-current Liabilities					
Provision for staff indemnity	2,602,241	2,366,432	2,487,376	235,809	10
Other non-current liabilities	23,418,289	23,454,231	23,260,602	(35,942)	(0)
Lease Liabilities	1,498,154	1,075,617	-	422,537	39
Long-term loans	4,000,000	7,000,000	8,000,000	(3,000,000)	(43)
Murabaha payables	309,475,724	278,104,920	287,503,306	31,370,804	11
Total non-current Liabilities	340,994,408	312,001,200	321,251,284	28,993,208	9
Current Liabilities					
Short-term loans	8,500,000	4,000,000	4,000,000	4,500,000	113
Murabaha payables	40,361,813	51,463,487	47,171,322	(11,101,674)	(22)
Lease Liabilities	121,986	105,854	-	16,132	15
Accounts payable and accruals	49,764,761	50,624,763	38,070,302	(860,002)	(2)
Total current Liabilities	98,748,560	106,194,104	89,241,624	(7,445,544)	(7)
Total Liabilities	439,742,968	418,195,304	410,492,908	21,547,664	5
Total Liabilities and Equity	984,280,087	965,088,571	942,996,036	19,191,516	2

Questions

Thank You

