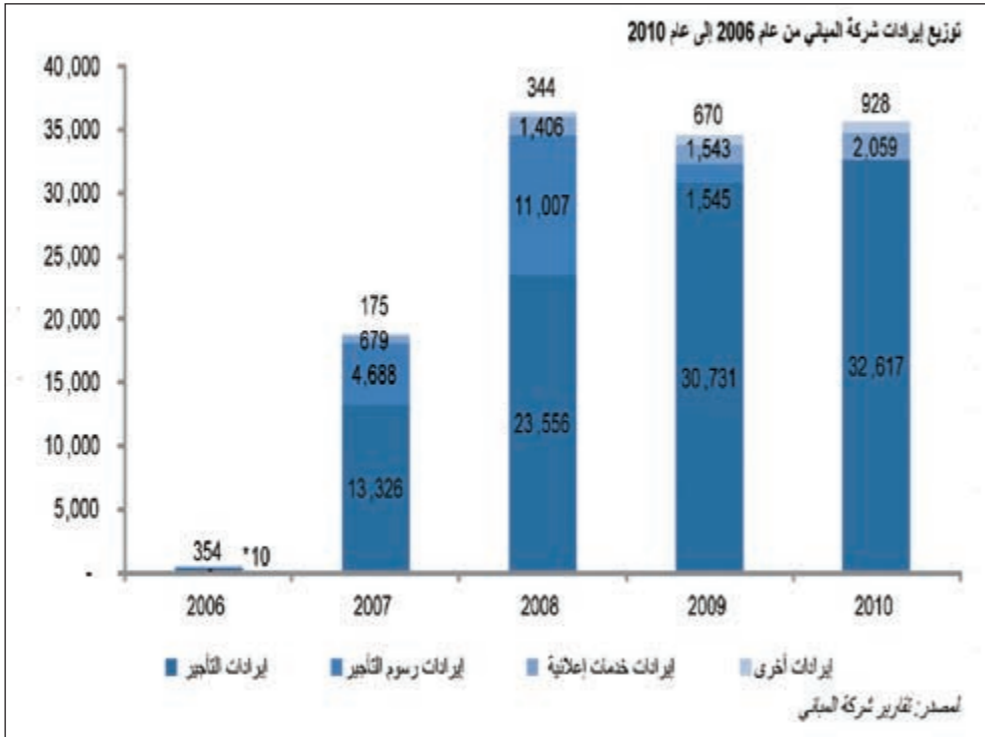


مع الانتهاء من بناء المرحلة الثالثة.. و980 فلساً السعر المستهدف لشراء سهم الشركة

«جلوبل»: توسعة «الأقنيوز» ستساهم في مضاعفة إيرادات «المباني» بحلول 2012



جانب من أعمال المرحلة الثالثة لتوسعة «الأقنيوز»

منطقة الدمام بالمملكة العربية السعودية وأبو ظبي في الإمارات، كما امتلكت الشركة محفظة استثمارية تضم أصولاً مالية بلغت قيمتها 16 مليون دينار في النصف الأول من 2011، أي ما يمثل 6٪ من إجمالي قيمة أصولها. وذكرت إدارة الشركة أنها تسعى إلى الخارج بشكل كامل من هذه المحفظة لكي تواصل التركيز على أنشطتها العقارية الأساسية.

وتغطي ديون شركة المباني 38٪ من الهيكل المالي للشركة. وفي 2010، استطلعت الشركة تحويل ديونها قصيرة الأجل البالغة 48 مليون دينار إلى ديون طويلة الأجل. إضافة إلى ذلك، وصلت نسبة الديون إلى حقوق الملكية إلى 0.69 ضعف مقابل 0.57 ضعف في 2010، ولكن هذه النسبة تعتبر أقل من النسبة المرتفعة المسجلة في 2008 والبالغة 0.74 ضعف. ووصلت نسبة العائد على الأصول إلى 7.3٪ في 2010 في حين ارتفع العائد على حقوق المساهمين بنسبة 13.7٪.

وأوصى التقرير بشراء السهم بسعر مستهدف يبلغ 0.980 دينار. حيث قامت «جلوبل» بتقييم سهم شركة المباني باستخدام طريقة تقييم مجموع الأجزاء لعمليات الشركة. عن طريق تقدير قيمة مشروع مجمع الأقنيوز استناداً إلى الموصفات الخاصة به، وإلى نظرتنا لحجم المخاطر التي يواجهها. ووفقاً لطريقة تقييم مجموع الأجزاء لعمليات الشركة، توصلنا إلى سعر مستهدف لسهم الشركة مقداره 0.980 دينار للسهم، وهو ما يشير إلى أن السعر المستهدف لسهم الشركة يعتبر أعلى بنسبة 18٪ عن السعر الحالي للسهم في السوق.

ومن ضمن المخاطر الأساسية التي نرى أن الشركة معرضة لها في المستقبل، تباطؤ نمو الاقتصاد الكويتي، الذي قد يؤثر سلباً على أداء شركة المباني وخاصة أن أنشطتها العقارية تتسم بدرجة عالية من التركيز على المستويين الجغرافي والقطاعي. علاوة على ذلك، إن أي تأخير في موعد التسليم الفعلي للمرحلة الثالثة من مجمع الأقنيوز إلى ما بعد نهاية الربع الثاني من 2012 المقبل، سيقتضي منا إجراء تعديلات على تقييمنا للشركة.

رسوم اتفاقية التأجير، رسوماً استثنائية، وتحصلها الشركة من المستأجرين الجدد مقابل استئجار المحلات التجارية في صفر دينار في العامين 2006 و2010 و11 مليون دينار في 2008، بسبب العقود الجديدة التي أبرمها المستأجرون الذين يشغلون مجمع الأقنيوز. ارتفعت إيرادات الشركة من رسوم العداية والإعلان من 2٪ إلى 6٪ في 2010 مسجلة ثاني نمو لها على التوالي على أساس سنوي، لتستقر عند مستوى 2 مليون دينار في 2011.

علاوة على ذلك، حققت شركة المباني إيرادات أخرى من مواقف السيارات المخصصة للمستأجرين وما يتصل بها من خدمات مقدمة لهم. وفي 2010، استقرت الإيرادات الأخرى عند 928 ألف دينار، أي ما يمثل 3٪ من إجمالي إيرادات الشركة.

وتتكون الأصول المملوكة للشركة في النصف الأول 2011 من عقارات استثمارية بنسبة 85٪، وهي تتنصل في مجمع الأقنيوز والمبنى التجاري، وبلغت قيمتها 239 مليون دينار متضمنة مبلغ 88 مليون دينار المتعلقة بإنشاء المرحلة الثالثة من المجمع. فقد قدرت إدارة الشركة، بأن يمتد العمر الوظيفي لمبانيها إلى 50 عاماً، وبناء على ذلك، تتوقع الشركة أن تحقق استهلاكاً سنوياً للمباني بمعدلات تتراوح ما بين 2 و3.33٪. واستناداً إلى تقييم طرف ثالث مستقل، قدرت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لشركة المباني حتى النصف الأول من 2011 الحالي بنحو 503 ملايين دينار، وهي تعتبر أعلى بنسبة 110٪ من القيمة الدفترية للشركة.

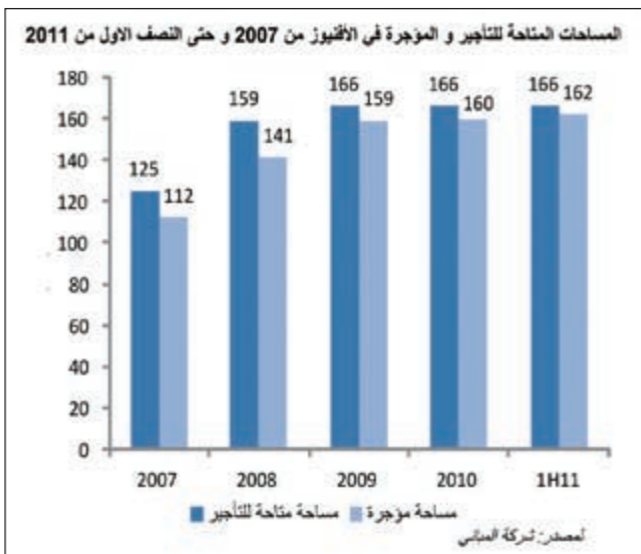
علاوة على ذلك، تبلغ القيمة العادلة لقطع الأراضي المملوكة للشركة في الكويت 192 مليون دينار تم استبعادها من ميزانية الشركة. وتشمل قطع الأراضي المملوكة للشركة في الكويت، 9,500 متر مربع في منطقة السالمية، و187 ألف متر مربع في منطقة الراي المجاورة لمجمع الأقنيوز، وسيتم استغلالها في إجراء المزيد من التوسعات في مركز الأقنيوز التجاري. إضافة إلى ذلك، تمتلك شركة «المباني» حصصاً في قطعتي أرض في

متوسط سعر تأجير المحلات التجارية في المجمع ارتفعا مستمراً، إذ ارتفع من 13 ديناراً للمربع المتر في 2007 إلى 18 ديناراً للمتر المربع في نهاية النصف الأول من 2011 الحالي. وفي رأينا، يعتبر التأثير المشترك لتزايد معدلات الإشغال في المجمع إضافة إلى إمكانية فرض أسعار تصاعدية بهدف زيادة متوسط سعر التأجير، دلائل تشير إلى مراكز تجارية جديدة منافسة له في السوق مثل مركز «مول 360» الذي بدأ تشغيله في 2009، حيث ارتفع عدد زائري مجمع الأقنيوز بمعدل سنوي مركب مقداره 74٪ في الفترة الممتدة ما بين الربع الأول من 2009 والربع الثاني من 2011، ليبلغ متوسط عدد زائريه 498 ألف زائر في الأسبوع بالمقارنة مع 363 ألف زائر في 2009.

من جهة أخرى، تعززت شركة المباني توسعة مجمع الأقنيوز في المرحلة الرابعة من المشروع، والتي ستقدر مساحتها الإجمالية المتاحة للتأجير بنحو 110 آلاف متر مربع، بعد الانتهاء من أعمال تطوير المرحلة الثالثة. وقد وصلت أعمال التوسعة حالياً إلى مرحلة التصميم النهائية، وترقب إدارة الشركة صدور موافقة السلطات الرسمية على تنفيذ المرحلة الرابعة. ومن المقرر أن تنتهي أعمال تطوير المرحلة الرابعة في 2015، مما سيسهم في زيادة المساحة الإجمالية المتاحة للتأجير في مجمع الأقنيوز إلى 371 ألف متر مربع، ليصبح بذلك أكبر مركز للتسوق في المنطقة بأكملها.

أهم المؤشرات المالية

وأوضح التقرير أن إيرادات شركة المباني بلغت نروة ارتفاعاتها في 2008، واستقرت عند 36.3 مليون دينار، مسجلة زيادة ملحوظة مقارنة بالإيرادات المسجلة في 2007 والبالغة 18.9 مليون دينار كما سجلت إيرادات الشركة المتتالية من الدخل التجاري الأساسي، نموًا للعام الخامس على التوالي في 2010، حيث بلغت 32.6 مليون دينار بالمقارنة مع الإيرادات الضئيلة البالغة 354 ألف دينار في 2006 و13.3 مليون دينار في 2007. من ناحية أخرى، تعتبر



أفريقيا مثل مصر وأبو ظبي. وتمت ترجمة هذه الخطط إلى دراسات جدوى اقتصادية، ولكن تأجل إعدادها بسبب الاضطرابات السياسية والاقتصادية المستمرة في المنطقة.

مشروع الشركة

وتتمثل مساحة مجمع الأقنيوز التجاري 98٪ من إجمالي المساحة المتاحة للتأجير لدى شركة المباني، ومن ثم، يشكل المجمع مصدر الدخل الأساسي للشركة. وقد تم تشغيل المرحلتين الأولى والثانية من المشروع بالكامل منذ الربع الرابع من 2008، وشملت هاتان المرحلتان تطوير 426 متجراً بمساحة إجمالية متاحة للتأجير تصل إلى 166 ألف متر مربع. إضافة إلى ذلك، بلغ إجمالي تكاليف تطوير المرحلتين الأوليين 164 مليون دينار، بسعر تأجير مقداره 18 ديناراً للمتر المربع شهرياً، مما يشير إلى ارتفاع ملحوظ في إجمالي العائد على استثمار يبلغ 20٪، ومعدلات إشغال عالية بنسبة 98٪. ويعتبر متوسط أسعار الأيجار في المرحلتين الأولى والثانية من المجمع منخفضاً نسبياً، حيث أنها تشمل الأسعار المنخفضة المفروضة على المستأجرين الرئيسيين، وعلى قاعات السينما الواقعة في المرحلة الأولى من المجمع. ويبلغ متوسط القيمة التجارية التي يدفعها المستأجرون الرئيسيون في المجمع 89٪ في 2008 إلى المعدلات الحالية البالغة 98٪ في النصف الأول من 2011، وفي الوقت ذاته، سجل



في تجارة التجزئة في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، حيث تشمل قائمة امتيازاتها التجارية، علامات تجارية عالمية مثل ديبهامز، هارفي نكلز، تش أند إم، نكست، ستارباكس وغيرها من العلامات التجارية الشهيرة. وتشغل مجموعة الشاي حالياً قرابة 20٪ من المساحة الإجمالية الفعلية المتاحة للتأجير في مجمع الأقنيوز. وتوفر هذه الشركة الإستراتيجية مع مجموعة الشاي، شركة المباني المزيد من الضمانات، حيث إنها ستجعلها تمتلك علامة تجارية ذات مكانة مرموقة ستضمن لها نسبة إشغال طويلة المدى.

وبالنظر إلى الموصفات التشغيلية الحالية لشركة المباني، يتركز نشاط الشركة من الناحية الجغرافية في السوق الكويتي بنسبة 100٪. ونعتقد أنه في المدين القصير والمتوسط، سوف تواصل شركة المباني الاستفادة من المكانة الرائدة التي يتبوؤها مجمع الأقنيوز ومن ولاء عملائه له، وهو ما سيمكنه من الحفاظ على أسعار التأجير المقررة، وهو أمر الريح المرتبطة بها. أما في المدى البعيد، فمن الممكن أن يصل السوق العقاري إلى حالة من التوسع، نظراً لدخول معروض جديد من مساحات التجزئة إلى السوق والذي من شأنه أن يؤدي إلى انخفاض هامش ربحيتها. علاوة على ذلك، حددت الشركة خططاً لتكرار نموذج مجمع الأقنيوز في أسواق أخرى في الشرق الأوسط وشمال

أقال تقرير صادر عن بيت الإستثمار العالمي (جلوبل) حول أن الشركة ستبني نموذج عمل يركز على تأجير عقارات التجزئة دون غيرها، حيث يعتمد هذا النموذج على مصدر وحيد يحقق لها إيرادات متكررة وهو مجمع «الأقنيوز» التجاري المملوك لها بالكامل، ويستحوذ على 98٪ من إجمالي مساحتها المتاحة للتأجير في حين يستحوذ مبنى الشركة الإداري المؤجر على النسبة المتبقية من هذه المساحة. وأضاف التقرير أنه وبعد النجاح الذي حققته المرحلتان الأولى والثانية من مشروع إنشاء مجمع «الأقنيوز» التجاري، قاربت «المباني» على الانتهاء من بناء المرحلة الثالثة (حيث أنجزت 65٪ منها)، ومن المقرر أن يبدأ العمل في هذا المجمع في النصف الأول من 2012 المقبل. علاوة على ذلك، شكلت إيرادات الأنشطة العقارية الاستثمارية 92٪ من إجمالي إيرادات شركة المباني في 2010 (مقارنة بنسبة الإيرادات المسجلة في 2009 والبالغة 91٪).

وتعتبر الأرض التي أنشئ عليها مجمع الأقنيوز، أرضاً مبنية وهي غير مملوكة لشركة المباني، ولكن استأجرتها من الحكومة الكويتية بموجب عقد إيجار طويل الأجل. ونشر رؤيتنا المستقبلية للقطاع العقاري الكويتي، إلى أن تتوجه القوي لشركة المباني للاستثمار في عقارات التجزئة بدلاً من العقارات الإدارية المكتسبة، يتسبب لها أن تتبوأ مركزاً أفضل في السوق في ضوء الأفق المستقبلية المواتية لنمو القطاع العقاري. علاوة على ذلك، يتميز مجمع الأقنيوز بكونه الأول في نوعه، حيث يعتبر أول مركز تجاري ضخم يتم إنشاؤه في البلاد، وهو يسجل حالياً معدلات إشغال تبلغ 98٪.

وبناء على ذلك، يمكن لشركة المباني أن تفرز زيادة في أسعار التأجير، وأن تحافظ في الوقت ذاته على معدلات الإشغال الحالية في مجمع الأقنيوز، من خلال قائمة انتظار طويلة من تجار التجزئة الذين يتربصون باستئجار محلات تجارية في المجمع. من جهة أخرى، تعتبر مجموعة الشاي التي تمتلك 36٪ من أسهم شركة المباني، واحدة من كبريات الشركات المتخصصة

تسعى شركة يوسف أحمد الغانم وأولاده للسيارات دوماً إلى إرضاء جميع عملائها من خلال عرضها القيمة التي تقدمها على مدار السنة، وحرصاً منها على توفير الأيض لمعاملها، أطلقت شركة يوسف أحمد الغانم وأولاده للسيارات حملتها الترويجية الجديدة «لك الرفاهية و 3 أقساط هدية»؛ شركة يوسف أحمد الغانم وأولاده للسيارات تدفع عنك أول 3 أقساط عند شرائك سيارة شفروليه جديدة، والتي تبدأ في الأول من أكتوبر وتستمر لفترة محددة.

وأبرز ما في هذا العرض المميز الذي يشمل كافة سيارات كروز، ماليبو، كابريس، كامارو، كابيتيفا وترافرس، أنه يمنح جميع العملاء فرصة التمتع بإحدى سيارات شفروليه الفخمة والرجبة إضافة إلى الشعور براحة البال. وبصفتها الموزع الوحيد والوكيل المعتمد في الكويت لسيارات شفروليه، تقدم شركة يوسف أحمد الغانم وأولاده لمعاملها مجموعة رائعة من

«يوسف أحمد الغانم وأولاده للسيارات» تطرح عرضاً جديداً

«عبدالرحمن البشر وزيد الكاظمي» تطلق حملة «الفحص المجاني للبريك»

فحص مجاني لمكابح سيارتك

خدمة البريك - من خلال الاتصال بالأرقام التالية: الشويخ 1833111، داخلي 200/254 - الري 1833111، داخلي 806 - الأحمدية 2398211 لتحديد موعد.

«مع تزايد الإزدحام المروري في الكويت، تصبح السلامة هاجس كل سائق، لذا فإننا ننصح كافة مالكي سيارات مرسيدس بنز بجراهم فحص دوري للبريك، وأن يستفيدوا الآن من الفحص المجاني والخصم الخاص على قطع الغيار لينعموا براحة البال والسلامة، هذا ما صرح به رالف جاير، مدير الخدمات في شركة عبدالرحمن البشر وزيد الكاظمي، وأضاف «نحن سعداء بإطلاق هذه الحملة بالتنسيق مع قسم قطع الغيار لدينا لضمان أن عملاءنا وسياراتهم يحظون بالعناية التامة».

لك الرفاهية و 3 أقساط هدية

كابريس V8، كامارو، كابيتيفا، كروز، ماليبو، ترافرس.

كابريس 89,000، كامارو 129,000، كابيتيفا 149,000، كروز 169,000، ماليبو 189,000.

لك الرفاهية و 3 أقساط هدية

كابريس V8، كامارو، كابيتيفا، كروز، ماليبو، ترافرس.

كابريس 89,000، كامارو 129,000، كابيتيفا 149,000، كروز 169,000، ماليبو 189,000.