

شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع)

محضر مؤتمر المحللين – الربع الثالث 2024

الخميس 14 نوفمبر 2024

نسخة معدلة من محضر مؤتمر المحللين الهاتفية بشأن نتائج شركة أعيان للإجارة والاستثمار (ش.م.ك.ع) الذي انعقد يوم الخميس 14 نوفمبر 2024 الساعة 12:45 بتوقيت الكويت.

السادة المشاركون من شركة أعيان للإجارة والاستثمار

- السيد/ عبدالله محمد الشطي – الرئيس التنفيذي
- السيد/ سيد أبوظاهر – مساعد الرئيس التنفيذي للمالية والتخطيط المالي
- السيد/ عبدالله خلف أبوحديده – مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار وتمويل الشركات

إدارة المؤتمر

- السيد/ أحمد الشاذلي – المجموعة المالية هيرميس

أحمد الشاذلي

هيرميس

مساء الخير للجميع، وأهلاً وسهلاً بكم في مؤتمر نتائج الربع الثالث لعام 2024 لشركة أعيان للتأجير والاستثمار الذي يُعقد عن طريق المكالمات الجماعية (Conference call). أنا أحمد الشاذلي من المجموعة المالية هيرميس، يسرني أن يكون معنا في المكالمات الجماعية اليوم من إدارة شركة أعيان كل من السيد/ عبد الله محمد الشطي، الرئيس التنفيذي، والسيد/ سيد أبو ظاهر، مساعد الرئيس التنفيذي للمالية والتخطيط المالي، والسيد/ عبد الله أبو حديدة، مساعد الرئيس التنفيذي للاستثمار وتمويل الشركات. الآن، أسلم المكالمات إلى السيد/ عبدالله أبو حديده للبدء في العرض التقديسي.

شكراً لكم جميعاً.

شكراً للسيد/ أحمد. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

عبدالله أبو حديده

أعيان

مساء الخير للجميع، شكراً لانضمامكم إلينا اليوم لتغطية النتائج المالية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار للربع الثالث من عام 2024.

في عرض اليوم، سيقدم الرئيس التنفيذي السيد / عبد الله الشطي لمحة عن أحدث التطورات في الشركة وأهم النقاط المالية. بعد ذلك، سيأخذكم السيد / سيد أبو ظاهر، مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والتخطيط المالي، في تفاصيل نتائجنا المالية. وسيلي ذلك جلسة أسئلة وأجوبة.

يرجى ملاحظة أننا يمكننا التعليق فقط على الأسئلة والمعلومات التي تم الإفصاح عنها علناً. بالإضافة إلى ذلك، سيكون العرض متاحاً على موقعنا الإلكتروني. قبل أن نبدأ، أود أن ألفت انتباهكم إلى إخلاء المسؤولية في الصفحة رقم ثلاثة. نود أن نلفت انتباهكم فيما يتعلق بالبيانات التطلعية والمعلومات السرية.

في الصفحات التالية، نقدم لكم مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية لدينا، إلى جانب نظرة عامة عن الشركة.

والآن، أود أن أسلم العرض التقديسي لزميلي السيد/ عبد الله الشطي.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

عبدالله الشطي

أعيان

يسعدني أن أرحب بكم في هذا المؤتمر. إنه لشرف لي أن أشارك معكم أحدث التطورات وتقديم ملخص لأبرز النقاط المالية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2024.

كما هو موضح في جدول المؤشرات المالية الرئيسية، بلغ إجمالي الدخل وصافي الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم في شركة أعيان 17 مليون دينار كويتي و9 مليون دينار كويتي على التوالي خلال فترة التسعة أشهر، مع ربحية السهم الواحد قدرها 13.76 فلس.

فيما يلي أبرز النقاط المالية خلال الفترة الحالية هي:

- زيادة في إيرادات المبيعات من كل من الإيجار التشغيلي وبيع السيارات المستعملة، على الرغم من وجود انخفاض في هوامش الربح من بيع السيارات المستعملة.
- تراجع نسبي في أداء محفظة الأسهم خلال الفترة الحالية مقارنة بالفترة السابقة.

- زيادة في الحصة المتكررة والتشغيلية من نتائج الشركات الزميلة خلال الفترة الحالية. ومع ذلك، فإن الانخفاض العام في الحصة من نتائج الشركات الزميلة يعود بشكل رئيسي إلى عكس المخصصات التي تم تسجيلها من قبل الشركات الزميلة في نفس الفترة من العام الماضي.

فيما يتعلق بالمركز المالي:

- ارتفعت إجمالي أصول مجموعة أعيان إلى 165 مليون دينار كويتي في 30 سبتمبر 2024، مما يعكس نمواً بنسبة 7.7% من ناحية أخرى، زادت إجمالي المطلوبات إلى 52 مليون دينار كويتي خلال نفس الفترة، بزيادة قدرها 14.0%.
- يعود الارتفاع في الأصول والمطلوبات بشكل رئيسي إلى زيادة في أصول حق الاستخدام والمطلوبات المرتبطة بها، والتي تم الإشارة إليها في الربع السابق، نتيجة تمديد حقوق الإيجار في مشروع عقاري في منطقة الجبراء.
- بلغ إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم في شركة أعيان 101 مليون دينار كويتي، مما يعكس زيادة بنسبة 5.0%. وهذه الزيادة صافية من توزيعات الأرباح النقدية التي تم صرفها للمساهمين.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بسداد أول قسطين بمبلغ 2 مليون دينار كويتي من التسهيلات المسحوبة البالغة 10 ملايين دينار كويتي. ولا يزال مبلغ 10 مليون دينار كويتي غير مستخدم.

للسنة الثانية على التوالي، قامت شركة أعيان بتوزيع أرباح نقدية بمقدار 7.5 فلس للسهم الواحد عن السنة المالية 2023.

نحن حريصون وباستمرار نستكشف ونقيم الفرص المتاحة عبر صناعات مختلفة، بهدف إعادة بناء وتعزيز قطاعات أعمالنا. هذه كانت لمحة موجزة عن أداء شركة أعيان ووضعها المالي للفترة التسعة أشهر. والأين، سيواصل السيد/ سيد أبو طاهر العرض التقديمي حول النتائج المالية والوضع المالي لشركة أعيان.

شكراً، السيد/ عبدالله.

سيد أبو طاهر
أعيان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، مساء الخير للجميع.

أود أن أرحب بكم جميعاً في مؤتمر المحللين حول أرباح الربع الثالث من عام 2024. نود أن نستعرض أداء شركة أعيان ومركزها المالي، علماً بأن البيانات المالية المجمعة التي تمت مراجعتها قد تم تحميلها على موقع أعيان الإلكتروني وكذلك على بوابة بورصة الكويت.

في لمحة عن أداء الربع الثالث لعام 2024، بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم في شركة أعيان في فترة الثلاثة أشهر 2.7 مليون دينار كويتي، مع ربحية سهم قدرها 4.05 فلس. يعود انخفاض صافي الربح في الربع الثالث من عام 2024 إلى الربح من بيع العقارات الذي تم تسجيله في الربع الثالث من عام 2023، فضلاً عن انخفاض التغيرات في القيمة العادلة للأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

في تحليل إجمالي الدخل القطاعي للفترة الحالية من تسعة أشهر، ساهم قطاع التأجير بنسبة 61%، بينما جاءت النسبة المتبقية من قطاعات الاستثمار والعقارات.

في الصفحة التالية، ستجدون عرضاً مفصلاً لبيان الدخل الموحد. في لمحة عن الوضع المالي، أود أن أشير إلى أن القيمة الدفترية للسهم قد ارتفعت بحوالي 8 فلس منذ سبتمبر 2023، بعد توزيع 7.5 فلس كأرباح نقدية. هذا يمثل معدل نمو بنسبة 5.0%.

في الصفحة التالية، ستجدون عرضاً مفصلاً لبيان المركز المالي الموحد. وفي الصفحة التالية نعرض حركة حقوق الملكية بالكامل من 31 ديسمبر 2022 حتى 30 سبتمبر 2024.

بالإشارة إلى بيان التدفقات النقدية الموحد، فإن المدفوعات النقدية للمساهمين، سداد أصل تمويلات إسلامية مستحقة وفوائدها، شراء العقارات الاستثمارية، وتوسيع أسطول الإيجار التشغيلي هي الأسباب الرئيسية للتدفقات النقدية الصافية الخارجة خلال الفترة الحالية.

أما بالنسبة للنسب المالية الرئيسية، يتضح أن نسب الربحية، والنسب الحالية، ونسب الرفع المالي بقيت ثابتة وصحية خلال الفترة. الصفحة التالية تظهر الاتجاه الربع سنوي في مختلف الأرقام الرئيسية. مع هذه النقاط الرئيسية، نفتح الآن المجال لجلسة أسئلة وأجوبة. شكراً لكم.

أشكركم أيها السادة على هذا العرض. والآن، سنفتح المجال للأسئلة والأجوبة. إذا كنت ترغبون في طرح سؤال، فيمكنك إرساله من خلال مربع الأسئلة والأجوبة الظاهر على شاشتكم. أعتقد أننا قد تلقينا سؤالاً للبدء.

أحمد الشاذلي
هيرميس

السؤال الأول هو: هل يمكنكم التعليق على آفاق قطاع تأجير السيارات في عامي 2025 و2026، في ضوء التوقعات المتعلقة بأسعار الفائدة وزيادة مبيعات السيارات الصينية؟

شكراً على السؤال. نعتقد أن هناك نمواً في الأعمال التشغيلية. ونحن نسعى للحفاظ على مستوى جيد من النمو في هذا الجانب، سواء في العلامات التجارية الصينية أو العلامات الأخرى في السوق. انخفاض أسعار الفائدة ليس له تأثير كبير على أعمالنا التشغيلية. ومع ذلك، من المتوقع أن يحسن ذلك الهوامش بشكل عام لنا، حيث إننا في بعض الأحيان نستخدم الرافعة المالية لتمويل عملياتنا. وبالتالي، فإن تخفيض أسعار الفائدة سيكون مفيداً لنا، حيث سيعمل على تقليل التكاليف الإجمالية.

عبدالله الشطي
أعيان

شكراً على السؤال. السؤال التالي هو: ما هو حجم الأسطول الحالي وما هو حجم الأسطول المتوقع في عامي 2025 و2026؟

أحمد الشاذلي
هيرميس

حجم الأسطول الحالي هو حوالي 9,000 سيارة. يجب أن تأخذوا في الاعتبار أنه بعد جائحة كوفيد، قمنا بزيادة حجم أسطولنا بشكل كبير من 7,000 سيارة إلى 9,000 سيارة وفقاً للخطة المعتمدة. ومع هذا التوسع الكبير، نحن الآن في مرحلة التركيز العميق على استقرار وتسهيل جميع عملياتنا وخدماتنا بشكل شامل من البداية للنهاية. في نفس الوقت، نحن حريصون جداً على نمو أسطولنا تدريجياً بما يعزز النتائج الصافية للإيجار قبل أن نتخذ خطوة أكبر أو نقوم بتوسيع آخر كبير في الأسطول.

عبدالله الشطي
أعيان

هل يمكنكم تقديم تحديث عن توازن؟ وكيف ينبغي أن نفكر في عملية توزيعات الأرباح من توازن؟

أحمد الشاذلي
هيرميس

بشكل أساسي، هناك عنصران في توازن من حيث السيولة النقدية. الأول هو استرداد رأس المال، حيث يتم استرداد رأس المال كلما توفرت سيولة كبيرة في توازن. في هذه الحالة، سيتم تقليص رأس مال توازن وتوزيع السيولة النقدية. أما العنصر الثاني، فهو السيولة التي تأتي من العوائد على شكل توزيعات أرباح.

عبدالله الشطي
أعيان

نحن نتابع مع توازن ونتطلع إلى إمكانية استلام بعض السيولة النقدية في العام المقبل، حيث تم الإعلان من قبل شركة أعيان العقارية عن رغبتها في شراء حصة توازن في الهال مول بشروط معينة على فترة زمنية محددة. وبالتالي، فإن السيولة المتاحة من بيع المبنى سيتم

توزيعها على شكل استرداد رأس المال في توازن على مدار السنوات القادمة. بالطبع، هذا مرهون بموافقات الأطراف ذات العلاقة وجميع أصحاب المصلحة.

شكراً على السؤال. السؤال التالي هو: ما هي سياسة توزيع الأرباح لشركة عيان؟ وهل هي مرتبطة بنسبة التوزيع (Payout Ratio)؟

أحمد الشاذلي

هيرميس

أولاً وقبل كل شيء، كما ذكرنا، يجب أن نفهم أن هذه هي السنة الثانية التي تقوم فيها الشركة بتوزيع أرباح نقدية من موقع قوي للغاية من حيث التدفقات النقدية والأرباح المتزايدة. من المهم جداً بالنسبة لنا الحفاظ على مستوى التدفقات النقدية في المدى القصير والطويل، جنباً إلى جنب مع الوضع المالي الأكثر صحة.

عبدالله الشطي

أعيان

من أجل أن يستمر نمو الأعمال، نرغب في الحفاظ على تدفق نقدي قوي ومستدام بهدف بناء قطاع الاستثمارات المباشرة، مع التركيز على تحسين العائد التشغيلي وتوزيعات الأرباح النقدية على المدى الطويل. بشكل أساسي، نريد الحفاظ على التدفق النقدي وتطويره تدريجياً بمستوى جيد، بما يعود بالفائدة على المساهمين والشركة على المدى الطويل.

هل يمكنكم التعليق على الاستراتيجية المتعلقة بالاستثمارات في المستقبل؟

أحمد الشاذلي

هيرميس

نحن بصدد البحث عن فرص استثمارية داخل الكويت وخارجها. لقد نظرنا في العديد من الفرص داخل الكويت، مثل قطاعات التعليم والصحة. كما أننا نبحث في قطاع الخدمات أيضاً. نحن لا زلنا في مرحلة التفاوض مع العديد من الفرص الجديدة المحتملة، ولم يتم الوصول إلى مرحلة متقدمة في أي منها حتى الآن. هذه هي القطاعات التي نركز عليها في الوقت الحالي.

عبدالله الشطي

أعيان

نحن أيضاً نبحث عن فرصة محددة في قطاع العقارات خارج الكويت. إذا كانت هناك فرصة فريدة بسبب ظروف السوق، فهناك فرصة جيدة في العقارات أيضاً. في الوقت الحالي، نحن في مناقشات مع بعض الأطراف للاستثمار في دول مثل المملكة المتحدة والولايات المتحدة. ومع ذلك، يجب أن تكون هذه الفرص ذات عائد جذاب للغاية يتناسب مع أهدافنا المقررة في الميزانية.

هل يمكنكم تقديم أي توجيه بشأن النمو والأصول وصافي الربح للسنتين المقبلتين؟

أحمد الشاذلي

هيرميس

حسناً، مهمتنا هي النمو في جميع القطاعات، خاصة لاستعادة مستوى الأصول في قطاعي الاستثمار والعقارات الذي تأثر بتسوية الديون. كما أن هدفنا هو تعزيز العائد من كل أصل نمتلكه، وتحويل الأصول التي تحت الأداء إلى أصول أفضل أداء، وكذلك الاستثمار في أصول ذات عوائد تشغيلية أفضل من عملياتها المتكررة وتدفعاتها النقدية المستمرة، لتعزيز الأداء العام للشركة وبالتالي تعزيز قيمة حقوق ملكية مساهمي عيان. على الرغم من أن لدينا استراتيجية تحدد الاتجاه الصحيح وتفهم الأنشطة المختلفة، إلا أنه في الوقت الحالي لا توجد أرقام محددة تشير إلى مستوى نموّنا للسنوات الثلاث إلى الخمس المقبلة.

عبدالله الشطي

أعيان

إذن، يمكنني القول أننا قد حققنا نموًا خلال العامين الماضيين، سواء في التأجير التشغيلي أو الاستثمارات المباشرة، ونسعى الآن لتوسيع الاستثمارات المباشرة بشكل أكبر. هذا هو خطتنا الفورية التالية وتنفيذها في استراتيجيتنا.

هل سمعتم عن أي تحديثات بشأن تطبيق ضريبة القيمة المضافة (VAT) أو ضريبة الشركات في الكويت؟

أحمد الشاذلي

هيرميس

ما أسمعته هو ما يسمعه الجميع في السوق، ونحن نتابع الوضع عن كثب، وسنكون مستعدين بمجرد أن تصبح الأمور واضحة لكل شركة.

عبدالله الشطي
أعيان

شكراً لكم، يمكننا التوقف لحظة للتأكد من أنه ليس هناك أي أسئلة أخرى. أعتقد أنه لا توجد أسئلة إضافية. أود أن أشكر الجميع على انضمامهم، وأشكر الإدارة على تخصيص الوقت لنا اليوم. شكراً للجميع، ونتمنى لكم يوماً سعيداً.

أحمد الشاذلي
هيرميس

شكراً جزيلاً.

عبدالله الشطي
أعيان

بهذا نكون قد انتهينا من هذه المكالمة. شكراً لانضمامكم. يمكنكم الآن فصل الاتصال.

أحمد الشاذلي
هيرميس