

كلمة الرئيس التنفيذي

بسم الله الرحمن الرحيم ،الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين .

السادة المساهمين الكرام ، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني نيابة عن أعضاء الإدارة التنفيذية بشركة أعيان للإجارة والاستثمار أن أستعرض معكم تقريراً حول المؤشرات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، مستعرضاً معكم في إيجاز أهم المستجدات المالية والاقتصادية خلال السنة المذكورة .

لمحة موجزة عن الأوضاع الاقتصادية خلال عام 2019

أولاً : الاقتصاد العالمي

تشير التقارير الصادرة عن الاقتصاد العالمي أنه وبعد حالة التباطؤ الذي شهدته التسعة أشهر الأخيرة من عام 2018، استقر النمو العالمي عند معدل ضعيف في النصف الأول من عام 2019. وبعد أن رجعت التوترات التجارية إلى حالة من التصعيد الحاد خلال معظم فترات العام بعدما كانت قد شهدت حالة من الهدوء في أوائل العام، فقد أسفر هذا عن زيادات كبيرة في الرسوم الجمركية بين الولايات المتحدة والصين وترك تأثيراً سلبياً على وتيرة الأعمال ومستوى الثقة على مستوى العالم وذلك قبل أن تهدأ تلك التوترات في أكتوبر 2019.

وبينما تأثرت توجهات الأسواق المالية سلباً بهذه التطورات، فقد تحولت السياسة النقدية إلى موقف أكثر تيسيراً في كلاً من الاقتصادات المتقدمة واقتصادات الأسواق الصاعدة خلال النصف الثاني من عام 2019 ولاقى ذلك التوجه ترحيباً واسعاً من قبل المستثمرين. ونتيجة لذلك، لا تزال الأوضاع المالية تيسيرية بوجه عام. من ناحية أخرى، وعلى ضوء ما شهده التوتر التجاري مؤخراً من تراجع في حدة النزاعات بين الولايات المتحدة والصين بشأن الرسوم الجمركية، فإنه من المتوقع أن يشهد النمو العالمي تحسناً على المدى القريب.

النمو الاقتصادي العالمي

أظهر النمو العالمي أداءً ضعيفاً حيث كان النشاط الاقتصادي العالمي أضعف من المتوقع نتيجة لتصاعد التوتر التجاري بين الولايات المتحدة الأمريكية والصين واستمرار حالة عدم اليقين بشأن خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي وتزايد التوترات السياسية والإقليمية التي تسببت في اضطراب أسواق النفط. وقد توقع صندوق النقد العالمي في تقريره حول آفاق الاقتصاد العالمي الصادر في أكتوبر 2019 أن يستمر تراجع النمو العالمي ليلبغ 3% في عام 2019 (مقارنة بنسبة 3.3% وفقاً لتوقعاته السابقة في عدد أبريل بشأن النمو العالمي بعد بلوغه 3.6% في عام 2018). إن تخفيض توقعات النمو العالمي في آخر عدد من تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (أكتوبر 2019) يعكس تراجع التضخم وانخفاض الاستثمار والطلب على السلع الاستهلاكية المعمرة وكذلك التباطؤ والتراجع الملحوظ في نشاط الصناعة التحويلية إلى مستويات لم يتم تسجيلها منذ الأزمة المالية العالمية.

ومع ذلك هناك بعض المؤشرات التي تشير إلى استقرار حجم أنشطة التجارة العالمية لتسجل نمواً في الربع الثالث من عام 2019 (بحوالي 2% على أساس ربع سنوي مقارن) بعد الانكماش الذي شهده حجم التجارة العالمية لثلاث فترات فصلية متتالية. ويأتي هذا التعافي الطفيف في ضوء التطورات المتوازنة مثل الأوضاع المالية التيسيرية وانخفاض المخاطر المتعلقة بالتوترات التجارية المتصاعدة. وتشير المؤشرات ذات الطابع الاستشرافي إلى احتمالية تعافي وزيادة حجم التجارة العالمية (وكذلك تعافي الصناعة التحويلية العالمية إلى حد معين) على المدى القريب نظراً لما تشير إليه بعض المؤشرات من أن تباطؤ الاقتصاد العالمي قد وصل إلى أدنى مستوياته.

ثانياً : الأوضاع الإقليمية :

تراجعت أسعار الطاقة على نطاق واسع خلال النصف الثاني من العام على الرغم من النقص في النفط الخام والنتاج عن (1) مواصلة خفض الإنتاج من قبل منظمة الدول المصدرة للبترول "أوبك" OPEC وحلفائها، (2) الصراعات الأهلية في ليبيا وكذلك (3) العقوبات التي فرضتها الولايات

المتحدة الأمريكية على فنزويلا وإيران. وفيما يتعلق بمعدلات الطلب على النفط، فقد جاءت النظرة المستقبلية أقل تعزيزاً لتلك المعدلات حيث تتوقع منظمة الدول المصدرة للبترول "أوبك" OPEC - في نظرتها المستقبلية لسوق النفط العالمي World Oil Outlook - تراجع في الطلب على النفط بنسبة 7% بحلول عام 2023 مع تحول الطلب على النفط نحو اقتصادات الدول الآسيوية مثل الصين والهند.

ونتيجة لخفض إنتاج النفط، فإنه يتوقع أن تبلغ نسبة النمو في دول مجلس التعاون الخليجي 0.7% في عام 2019 مسجلة انخفاضاً كبيراً مقارنة بنسبة 2% في عام 2018 وذلك قبل أن تعود تحسنها لتبلغ 2.5% في عام 2020 وفقاً لتقرير صندوق النقد الدولي.

وإزاء قيام بنك الاحتياطي الفيدرالي Federal Reserve بتخفيف السياسة النقدية، قام صانعو السياسات المالية والاقتصادية في دول مجلس التعاون الخليجي بتخفيض أسعار الفائدة، وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض تكاليف الاقتراض بشكل عام في دول مجلس التعاون الخليجي، خاصة في ضوء الاعتماد المتزايد على الأسواق للحصول على تمويلات. وفي ضوء ذلك، ونتيجة لإدراج دول مجلس التعاون الخليجي ضمن مؤشرات أسواق الأسهم والسندات العالمية، فسوف يترتب على ذلك تدعيم اقتصادات المنطقة من خلال التدفقات الناشئة عن أسواق أدوات الدين والأسهم ونفوقها على اقتصادات الأسواق الصاعدة الأخرى.

ثالثاً: الأوضاع المحلية – الكويت

في ضوء بيانات صندوق النقد الدولي، تم تخفيض توقعات نمو الناتج المحلي الإجمالي للكويت ليبلغ نسبة مقدارها 0.6% في عام 2019. إن النظرة المستقبلية للبيئة التشغيلية المحلية يسودها حالة من عدم اليقين خاصة في ظل تفشي فيروس كورونا في الصين في أواخر عام 2019. ووفقاً للإحصاءات الصادرة، فإن هناك حالة من التحسن في وتيرة المشاريع التي تمت ترسيتهما والتي بلغت قيمتها 330 مليون دينار كويتي خلال الربع الثالث من عام 2019 مقارنة بمبلغ 270 مليون دينار كويتي خلال الربع الثاني حيث تتعلق معظم تلك المشاريع بقطاع الطاقة والمياه (200 مليون دينار كويتي). وقد بلغت القيمة الإجمالية للمشاريع التي تمت ترسيتهما هذا العام 770 مليون

دينار كويتي والتي جاءت أقل مما هو متوقع، نظراً للتأجيل المتكرر لمجموعة من المشاريع والتي تم ترحيلها بهدف طرحها خلال الفترات الفصلية المقبلة.

من ناحية أخرى تشير التقارير الصادرة أن فائض الحساب الجاري قد شهد مزيداً من الاتساع في النصف الأول من عام 2019 ليبلغ 5.8 مليار دينار كويتي مقارنة بمبلغ 5 مليار دينار كويتي في النصف الأول من عام 2018، نتيجة لزيادة إيرادات الاستثمار التي ارتفعت إلى 6.3 مليار دينار كويتي أو بنسبة 66% على أساس سنوي مقارنة وهو ما يرجع بشكل أساسي إلى ارتفاع العوائد. ومع ذلك، فقد تراجع الميزان التجاري بنسبة 20% على أساس سنوي مقارنة ليبلغ 5.7 مليار دينار كويتي نتيجة لانخفاض أسعار النفط.

رابعاً: أداء الأسواق المالية

أشارت التقارير أن بورصة الكويت حققت أفضل أداء ضمن أسواق دول مجلس التعاون الخليجي خلال العام الماضي، كما سجلت أفضل عائدات سنوية منذ عام 2014. وذكرت التقارير أيضاً أن المؤشر العام لبورصة الكويت ارتفع بنسبة 23,7 بالمائة مع مكاسب نسبتها 32,4 بالمائة حققها السوق الأول، ومن دون شك فإن ترقية السوق أعطت زخماً لأداء الأسهم الكويتية قبل إغلاق جلسات التداول للعام الماضي.

خامساً: المؤشرات المالية

حققت الشركة الأم (أعيان للإجارة والاستثمار) خسارة صافية مقدارها 14.6 مليون دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وقد بلغت خسارة السهم 18.23 فلس بينما بلغت حقوق المساهمين 68.4 مليون دينار كويتي كما بنهاية عام 2019 مقارنة بحقوق المساهمين بنهاية عام 2018 والتي كانت 81.8 مليون دينار كويتي.

وتعود الخسارة التي تكبدتها الشركة بشكل أساسي إلى تسجيل خسائر انخفاض في القيمة بلغت 12.7 مليون دينار كويتي بضمنها مبلغ 8.5 مليون دينار كويتي متعلق بانخفاض قيمة استثمار الشركة لدى شركة آبيار للتطوير العقاري (آبيار) – إحدى الشركات الزميلة وكذلك تحمل الشركة الأم (أعيان للإجارة والاستثمار) لحصة بلغت 5.8 مليون دينار كويتي من خسائر شركة آبيار. ومن ثم فإن إجمالي الانكشاف وخسارة انخفاض القيمة المرتبطة بالشركة الزميلة (آبيار) قد بلغت

14.3 مليون دينار كويتي. وكما بنهاية ديسمبر 2019 ، بلغ إجمالي الموجودات المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار (المجموعة) 297 مليون دينار كويتي، بينما بلغ إجمالي المطلوبات 191 مليون دينار كويتي.

وقد واصلت الشركة تركيزها على أنشطة أعمالها وفقاً لما هو موضح في استعراض محتوى استعراض أداء قطاعات الشركة المتضمن في التقرير السنوي لعام 2019.

وفي سياق تسوية مديونية الشركة، تجدر الإشارة أن شركة أعيان للإجارة والاستثمار قد حرصت منذ بداية الازمة المالية على التواصل المستمر مع الدائنين، الأمر الذي عزز دعم الدائنين لها منذ ذلك الحين ، حيث تواصل أعيان جهودها للتعامل مع كامل قيمة الدين بموجب تسويه نهائيه للمديونية القائمة والبالغة قيمتها 137 مليون دينار كويتي ، وجاري دراسة المقترح وأخذ الموافقات النهائية من قبل اغلبية الدائنين"، علماً بأن هذه التسوية معروضة على محكمة التمييز حيث كان من المقرر لها جلسة بيوم 2020/4/8 وتم تأجيلها بسبب جائحة كورونا التي تعطلت بموجبها أعمال الدولة الى أجل غير معلوم.

سادساً: استعراض أنشطة الشركة

الإجارة

حقق قطاع الإجارة خلال عام 2019 معدلات أداء ممتازة ليواصل أدائه التشغيلي المميز وحققت أعيان الإجارة القابضة المزيد من التقدم في أعمالها، حيث شهد عام 2019 ارتفاعاً طيباً في الإيرادات التشغيلية فقد ارتفعت قيمة الإيرادات التشغيلية بنسبة 9.5% لتبلغ 35,6 دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 32,5 دينار كويتي لعام 2018.

وكذلك ارتفع مجمل الربح بنسبة 11% حيث بلغ 8,69 دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 7,86 دينار كويتي لعام 2018. أيضاً بلغت نسبة هامش مجمل الربح 24% لعام 2019 وهي نسبة ممتازة مقارنة بالسنوات السابقة. وحققت الشركة ارتفاعاً في مجموع الموجودات بنسبة 7% حيث بلغت 71,3 دينار كويتي لعام 2019 مقارنة بـ 66,6 دينار كويتي لعام 2018. كذلك ارتفعت حقوق الملكية بنسبة 14% حيث بلغت 39,5 دينار لعام 2019 كويتي مقارنة بـ 34,6 دينار كويتي لعام 2018.

من ناحية أخرى قامت أعيان الكويت للسيارات بوضع استراتيجية جديدة تسعى من خلالها الاستمرار في الريادة في قطاع السيارات في مجالات الخدمات المقدمة وتنوع المنتجات مع التركيز

على تحقيق الاستدامة من خلال ركائز أساسية للإستراتيجية الجديدة أهمها الامتياز والريادة في خدمة العميل من خلال نوعية الخدمة وسهولة الاجراءات والتحول التكنولوجي والرقمي والتطوير المستمر الذي يعكس على الريادة في هذا القطاع.

وفي إطار سعيها الدائم لتطوير خدماتها وتقديم تجربة ممتعة وراقية لعملاء التأجير التشغيلي قامت شركة أعيان الإجارة القابضة باستحداث وتطوير خدماتها الإلكترونية التي تساهم في سرعة إنجاز المعاملات والتيسير على العملاء. كما حرصت الشركة على طرح العديد من الحملات التسويقية المميزة على مدى العام والتي صممت خصيصاً لجذب شرائح جديدة من العملاء، إضافة إلى التركيز على التواجد والحضور في أماكن تجمع العملاء.

من ناحية أخرى عززت إدارة قطاع الإجارة (شركة أعيان الإجارة القابضة) جهودها المبذولة في عمليات التأجير التشغيلي وأبرمت عدداً من الصفقات الكبرى خلال العام مع عدد من أهم وأكبر وكالات السيارات بغرض تنويع السيارات التي تقدمها لعملائها من الشركات والوزارات والأفراد وتقديم خدمات تنافسية أقوى وتوفير سيارات جديدة للعملاء حرصاً على إرضائهم وتقديم أقصى درجات الرفاهية والجودة لهم. وقد فازت أعيان الكويت للسيارات التابعة لأعيان الإجارة القابضة بعدة صفقات لتضاف إلى رصيد إنجازاتها الرائعة والمتعددة في السوق الكويتي. ونجحت الشركة أيضاً في تصريف عدد أكبر من السيارات المستعملة من خلال التعاون مع الجهات التمويلية المختلفة.

وفيما يخص الشركات التابعة، واصلت أعيان الإجارة القابضة جهودها في دعم شركاتها التابعة داخل وخارج الكويت ومساعدتها على تطوير أعمالها ووضع خططها وتجاوز أي عقبات قد تواجهها. ونجم عن ذلك تطور متسارع وملحوظ في أعمال الشركات التابعة لشركة أعيان الإجارة القابضة حيث يتم التركيز على تنمية وتوسيع نشاطات الشركات التابعة في كل ما يتعلق بمجال تأجير السيارات، سواء منه طويل المدى أو المتوسط أو قصير المدى (اليومي والأسبوعي).

يشار إلى أن شركة أعيان الإجارة القابضة مملوكة بالكامل لشركة أعيان للإجارة والاستثمار وتعتبر الذراع التشغيلي لها في قطاع السيارات وخدماتها، وهي التي تدير محفظة السيارات في الكويت وخارجها. ويندرج ضمنها العديد من الشركات التابعة أبرزها شركة أعيان الكويت للسيارات وهي متخصصة في الإجارة وبيع السيارات المستعملة، وشركة بدجت لتأجير السيارات وهي وكالة تأجير عالمية والتي تملك وكالتها في الكويت وتركز على عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى وشركة ريكاب لتأجير السيارات المتخصصة في عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى وكراج عاين وهو المركز الرئيسي المتخصص بإصلاح وصيانة أسطول سيارات أعيان وهو مجهز بأحدث الأجهزة والمعدات ولديه فرعين في منطقة الشويخ الصناعية ومنطقة الأحمدي.

إدارة العقار:

في عام 2019 واجه السوق العقاري الاستثماري انخفاض في القيم الإيجارية في العقارات الاستثمارية والطلب على الوحدات السكنية بسبب كثرة المعروض وقلة الطلب.

وبالرغم من ذلك، فقد تمكن قطاع العقار التابع بالكامل لشركة أعيان للإجارة والاستثمار من تحقيق أرباح بلغت 575 ألف دينار كويتي من العقارات التي تم بيعها خلال عام 2019 بالإضافة إلى تحقيق زيادة بنسبة 16% في إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية المتبقية مقارنة بعام 2018.

أما بالنسبة للقوائم الحرفية التي تمتلكها الشركة في منطقة أبو فطيرة ، فقد شهد عام 2019 اقبال ملحوظ على المنطقة بسبب الاستقرار في معدل العائد على العقار وزيادة الطلب على الوحدات المتاحة للإيجار من قبل المستثمرين الأمر الذي أدى إلى ارتفاع قيمة سعر المتر المربع في المنطقة..

مشروع مول الجهراء التجاري

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار نسبة 78.53 % بشكل مباشر من مول الجهراء. وقد شهد عام 2019 تسجيل مول الجهراء التجاري زيادة نسبتها 12% في إيرادات التأجير مقارنة بعام 2018. ويعود الفضل في ذلك إلى زيادة متوسط نسبة الإشغال من قبل المستأجرين من خلال الخطة التسويق والتأجير الطموحة وكذلك الإدارة الفعالة لمول الجهراء التجاري.

مجمع وبرج يال

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار نسبة مقدارها 33.94% من مجمع وبرج يال من خلال شركتها التابعة المملوكة بالكامل - شركة توازن القابضة. وتمتلك مجموعة شركة أعيان العقارية- التي تقوم على إدارة المجمع النسبة المتبقية من مجمع وبرج يال.

إدارة الأصول:

استمر عمل إدارة الأصول في متابعة وإدارة أصول عملاء الشركة المختلفة. فعلى صعيد أنظمة الاستثمار الجماعي، واصل صندوق عوائد العقاري خدمة عملائه بشكل مناسب حيث ارتفعت قيمة صافي أصول الصندوق لتصل لـ 631 فلس للوحدة في نهاية عام 2019 بعد أن كانت تبلغ 628 فلس للوحدة في نهاية العام الماضي. وحافظ الصندوق على توزيع العوائد الشهرية لمساهميته تحقيقاً للهدف المنشود من تأسيسه، حيث بلغت نسبة التوزيعات السنوية بالنسبة لـ صافي قيمة الوحدة ما نسبته 5.5% كما في نهاية العام. واستمرت الإدارة بالتركيز على تحسين أداء أصول الصندوق

وتطوير أدائها للحفاظ على مستويات أصوله. وقد حقق الصندوق أداء إيجابي مقارنة بالقطاع بالصناديق المنافسة وأداء القطاع العقاري المحلي خلال عام 2019. كما تم خلال العام تمديد مدة الصندوق لخمس أعوام إضافية تنتهي في عام 2024.

وواصلت الإدارة متابعة تصفية أنظمة الاستثمار الجماعي التعاقدية، حيث حصلت خلال عام 2019 على موافقة هيئة أسواق المال على تصفية كل من محفظة مركز أعمال دبي و محفظة المدينة، حيث ستقوم شركة أعيان للإجارة والاستثمار بأعمال المصفي لهذه الأنظمة خلال الفترة القادمة. كما أن العمل مستمر في تصفية صندوق مكاسب العقاري والمحافظ العقارية الأخرى.

إدارة الاستثمار:

يمثل قطاع الاستثمار جزءاً رئيسياً من إجمالي أصول شركة أعيان للإجارة والاستثمار، حيث تستمر الشركات التابعة والزميلة والتي تمتلك الشركة فيها حصصاً استراتيجية في لعب دوراً مهماً في أداء الشركة من حيث الربحية أو الخسارة والتدفقات النقدية.

وقد كان للتدهور الذي شهده أداء شركة أبيار للتطوير العقاري والتي تعتبر شركة زميلة لأعيان أثراً بارزاً على نتائج البيانات السنوية لهذا العام. حيث انعكس هذا الأداء السلبي لشركة أبيار على نتائج شركة أعيان حيث بلغت حصة الشركة من خسائر شركة أبيار مبلغ يقارب 5.8 مليون دينار كويتي خلال العام الماضي، كما تم تخفيض قيمة صافي الاستثمار في شركة أبيار لينتج عن ذلك تحقيق خسائر بلغت 8.5 مليون دينار كويتي. كما وافقت الجمعية العمومية لشركة أبيار للتطوير العقاري على انسحابها من التداول في بورصة الكويت.

أما بخصوص الاستثمارات الرئيسية الأخرى، فقد استطاعت شركة أعيان العقارية تحقيق صافي أرباحاً بلغت 2.1 مليون دينار في السنة المالية المنتهية في 2019/12/31. وقد أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أسهم مجانية بنسبة 5% . أما شركة مبرد القابضة، فقد واصلت الشركة نتائجها الإيجابية و استمرت في تحقيق الأهداف الموضوعه لها وتمكنت من تحقيق صافي ربح بلغ 1.01 مليون دينار كويتي. و قد تقدم مجلس الإدارة باقتراح للجمعية العمومية لتوزيع أرباح تصل لـ 5 فلس للسهم الواحد للسنة السادسة على التوالي. كما استطاعت شركة مشاعر القابضة، الشركة الزميلة لأعيان، من تحقيق صافي أرباحاً بلغت 1.6 مليون دينار كويتي تمثل 9.2 فلس للسهم كما أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية تصل لـ 5 فلس للسهم.

سابعا : التقدم المحرز بشأن معايير وقواعد الحوكمة:

استمرت شركة أعيان للإجارة والاستثمار في الامتثال بتطبيق المتطلبات الرقابية ووضع نظم الرقابة الداخلية الفاعلة والفعالة . ومن هذا المنطلق ، وتقوم الشركة بإعداد التقارير اللازمة للوفاء بكافة المعايير والقواعد المرتبطة لتطبيق معايير الحوكمة وتأخذ بعين الاعتبار الملاحظات والتعليمات الصادرة عن هيئة اسواق المال بهذا الشأن . ووفقا لمتطلبات هيئة أسواق المال فقد تم إرفاق تقرير مفصل حول الحوكمة ضمن التقرير السنوي للشركة.

ثامنا : التطلعات المستقبلية

حتى إعداد هذا التقرير وحسب الاحداث اللاحقة المتعلقة بجائحة كوفيد-19 وما ترتب عليها من تعطيل الأعمال في الكويت والعالم وفرض حالة جمود على الحياة الاقتصادية بشكل عام فضلاً عن الهبوط الحاد في أسعار النفط، فإنه يجب الأخذ بعين الاعتبار أن حجم انعكاس هذه الكارثة على أعمال شركة أعيان غير محسوب حتى لحظة كتابة التقرير وكذلك المدى الزمني لانقشاع هذه الأزمة الذي مازال أيضاً غير محدد ، وهو ما يصعب معه التكهن بمدى وكيفية انعكاس هذه الأزمة على وضع الشركة المالي ومدى قدرتها على التعامل مع ديونها في المستقبل.

تاسعاً: الخاتمة

لا يسعني في الختام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى مساهمي الشركة على الثقة الكبيرة والدعم المتواصل الذي يقدمونهما للشركة وكذلك إلى عملاء الشركة على ثقتهم في خدمات ومنتجات الشركة ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى كافة موظفي الشركة على أدائهم المتميز وتفانيهم في العمل.

كما أقدم بجزيل الشكر لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة لتقديم الدعم المتواصل لإدارة الشركة التنفيذية.

الرئيس التنفيذي