

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 عام ٢٠١٦، مستعرضاً معكم أهم المستجدات المالية والاقتصادية خلال السنة المذكورة.

لمحة موجزة عن الأوضاع الاقتصادية خلال عام ٢٠١٦

أولاً: الأوضاع العالمية

تشير التقارير والبحوث الصادرة بشأن نمو الاقتصاد العالمي إلى تباطؤ نمو الاقتصاد العالمي ليسجل 3.1 % في عام ٢٠١٦، وذلك انعكاساً لتراجع الآفاق المتوقعة للاقتصادات المتقدمة عقب تصويت المملكة المتحدة في يونيو الماضي لصالح الخروج من الاتحاد الأوروبي وتحقيق نمو دون المستوى المتوقع في الولايات المتحدة الأمريكية. وقد فرضت هذه التطورات مزيداً من الضغوط الخافضة لأسعار الفائدة العالمية.

ويعزى تراجع نمو الاقتصاد العالمي إلى الركود طويل الأجل في اقتصادات الدول المتقدمة وزيادة التوجهات القائمة على السياسات الحمائية المرتبطة بالنشاط التجاري للاقتصادات الرئيسية مثل الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا. وخلال عام ٢٠١٦، شهدت البيئة التشغيلية عدداً من التطورات الهامة التي طالت الاقتصادات المتقدمة واقتصادات الأسواق الصاعدة على حد سواء. وقد أدت هذه التطورات إلى تباين وتفاوت معدلات النمو في اقتصادات الدول المتقدمة المقدر لها أن لا تتجاوز 1.6% في عام ٢٠١٦. وهذه النسبة تقل عن معدل النمو في العام السابق حيث بلغت نسبة معدل النمو آنذاك 2.1%. ومن المقدر أن يبقى معدل النمو في الاقتصادات المتقدمة الرئيسية ضعيفاً نتيجة لتراجع الاستثمارات والتي أثرت بالسلب على معدلات النمو في الإنتاج وكذلك التضخم والأجور.

على الجانب الآخر، تستمر حالة عدم اليقين التي تشهدها كل من بريطانيا ومنطقة اليورو عقب الاستفتاء الذي تم إجراؤه خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦ والذي أيد خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي وهو ما أثر بالسلب على ثقة المستثمرين. وتظل معدلات التضخم في الاتحاد الأوروبي ثابتة دون أي تحسن على الرغم من الإبقاء على برنامج التحفيز النقدي المتبع من قبل البنك المركزي الأوروبي.

أما بالنسبة للأسواق الصاعدة، فقد شهدت الأوضاع تحسناً نسبياً على خلفية التوقعات بانخفاض أسعار الفائدة في الاقتصادات المتقدمة وانحسار القلق بشأن الآفاق قصيرة الأجل في الصين عقب دعم سياسات النمو

وحدوث بعض الارتفاع في أسعار السلع الأولية، ولكن الآفاق تتسم بالتفاوت الحاد عبر البلدان والمناطق. وتتشكل الآفاق الحالية من خلال التقاء مجموعة معقدة من العوامل تضم عمليات التكيف الجارية والاتجاهات طويلة الأجل، والصدمات الجديدة.

ثانياً: الأوضاع الإقليمية

تم تخفيض آفاق النمو بدرجة كبيرة في معظم البلدان المصدرة للنفط منذ أكتوبر الماضي في ظل حالة الاضطراب المستمر في سوق النفط العالمية. ولا يزال من المتوقع ارتفاع معدل النمو في البلدان المصدرة للنفط من ٢% في عام ٢٠١٥ إلى ٣% في عام ٢٠١٦، غير أن هذه الزيادة ترجع أساساً إلى زيادة إنتاج النفط في العراق ورفع العقوبات عن إيران.

وفي دول مجلس التعاون الخليجي، من المتوقع أن يزداد تباطؤ النشاط الاقتصادي. فعلى الرغم من التدابير الطموحة الجاري تنفيذها لضبط أوضاع المالية العامة هذا العام على نطاق دول مجلس التعاون الخليجي، فإن أرصدة الميزانية سوف تتدهور نظراً للهبوط الحاد في أسعار النفط. وثمة حاجة إلى تكثيف الجهود بغية تخفيض العجز على المدى المتوسط من أجل استعادة الاستمرارية لأوضاع المالية العامة. ومن الأولويات التي لا تقل أهمية في هذا الشأن ضمان قدرة القطاع الخاص على خلق فرص العمل الكافية للشباب وما يترتب على ذلك من إصلاحات هيكلية عميقة لتحسين الآفاق متوسطة الأجل وتيسير التنوع الاقتصادي. ويتزايد عزم صناع السياسات في معظم البلدان على توخي منهج استباقي في معالجة هذه التحديات التي يفرضها ركود أسعار النفط.

يعد الاتفاق الذي تم بين الدول الأعضاء وغير الأعضاء في منظمة الأوبك الحدث الأهم والأبرز على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ حيث تم الاتفاق على تخفيض إنتاج النفط بنحو 1.8 مليون برميل يومياً بهدف تعزيز أسعار النفط. ويعتبر هذا الاتفاق هو أول اتفاق عالمي مشترك بين منتجي النفط داخل منظمة الأوبك وخارجها منذ عام ٢٠٠١، وقد تجاوز سعر برميل خام برنت الـ ٥٥ دولار أمريكي بعد الإعلان عن هذا الاتفاق.

يتوقع أن يظهر الأثر الكامل لتخفيض إنتاج النفط خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٧ حيث سيتم تخفيف الضغوط على المستويات الكبيرة الحالية لمخزون النفط وكذلك تدعيم الموازنات العامة لدول المنطقة. كما أنه من المتوقع أن يساهم تخفيض إنتاج النفط في تعزيز معدلات السيولة لدى الأسواق من خلال ارتفاع نسبة ودائع القطاع العام والتي شهدت تراجعاً خلال الشهور الأخيرة نظراً لانخفاض أسعار النفط.

قامت دول الخليج بضمها الإمارات العربية المتحدة والكويت والمملكة العربية السعودية والبحرين وقطر برفع سعر الفائدة الأساسية بواقع ٢٥ نقطة أساسية على خلفية قيام مجلس الاحتياطي الأمريكي برفع سعر الفائدة الأساسية. ومن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى تقييد السيولة وتراجع الطلب على الائتمان من قبل

المستهلكين والشركات في المنطقة وهو ما قد يؤثر على الربحية وجودة الأصول لدى البنوك بالمنطقة على الرغم من العوائد العالية المتأتية من رفع أسعار الفائدة.

وبالنسبة لأسواق الأوراق المالية الخليجية، تشير التقرير والإحصاءات الصادرة في هذا الشأن إلى أن الأسواق الخليجية قد أنهت تداولات العام ٢٠١٦ على ارتفاع بدعم من الصعود في الربع الأخير من العام حيث أدت موجة من المعنويات الإيجابية والتفاؤل السائد في دول مجلس التعاون الخليجي إلى ارتفاع أغلبية أسواق الأوراق المالية خلال الربع الأخير من العام ٢٠١٦. ويأتي ذلك بعد عام من تسجيل الأسواق لتراجعات حادة خلال العام ٢٠١٥. وقد كان سوق دبي المالي هو السوق الوحيد الذي تمكن من الحفاظ على ارتفاعه خلال معظم فترات السنة، في حين كان أداء سوقي السعودية والكويت سالباً منذ بداية العام وحتى نهاية الربع الثالث من العام تقريباً. وقد انتهت تداولات العام بتسجيل سوق دبي المالي أعلى ارتفاع على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي بنمو بلغت نسبته ١٢,١ في المائة، تبعه مؤشر سوق مسقط ٣٠ بنسبة ٧,٠ في المائة.

في حين ظل النفط كمساهم أساسي في تحريك اتجاه أسواق الأوراق المالية بدول مجلس التعاون الخليجي للعام الثاني على التوالي. حيث دفعت أسعار النفط للاقتصادات المعتمدة على النفط إلى أدنى المستويات على مدار العامين الماضيين تقريباً، ومع توقيع اتفاقية تقليص انتاج النفط بعد مباحثات مضيئة استمرت أكثر من عام، ارتفعت أسعار النفط إلى أعلى مستوياتها منذ ١٨ شهر بنهاية العام ودفعت معها الأسواق الخليجية إلى الأعلى تدريجياً. إلا أن أسواقاً مثل دبي تظل محصنة إلى حد كبير ضد اتجاهات أسعار النفط بفضل قلة اعتمادها نسبياً على العائدات النفطية.

أما عالمياً فقد أنهت الأسواق تداولات العام على ارتفاع بصفة عامة مقارنة بالعام السابق، حيث ارتفع مؤشر MSCI للأسواق العالمية إلى أعلى مستوياته منذ ١٨ شهراً في ديسمبر ٢٠١٦. واستمرت المعنويات مرتفعة ولاسيما في الولايات المتحدة، مع بلوغ الدولار الأمريكي ومؤشر داو جونز الصناعي أعلى مستوى لهما منذ ١٤ عام على خلفية توقعات بتسارع وتيرة النمو الاقتصادي بعد تولي الحكومة الجديدة مقاليد الحكم.

كما كان العام ٢٠١٦ أيضاً عام الصدمات، حيث شهد نتائج غير متوقعة فيما يتعلق مبدئياً بخروج المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي ثم تبعها نتائج الانتخابات الأمريكية. إضافة إلى ذلك، يعتقد المهتمين بالشأن المالي والاقتصادي أن التوصل إلى اتفاق بين الدول المنتجة للنفط يعد أيضاً من الصدمات، لاسيما بعد التزام روسيا وغيرها من الدول غير الأعضاء بالأوبك بخفض مستويات انتاجها هي الأخرى. ومن المتوقع تعافي دول مجلس التعاون الخليجي بصورة أسرع في العام ٢٠١٧ بدعم من تسارع وتيرة النمو الاقتصادي وربحية الشركات، والتي لا تزال مرنة إلى حد كبير.

ثالثاً: الكويت - الأوضاع المحلية

شهدت الكويت خلال عام ٢٠١٦ عدداً من الأحداث المهمة في مجالات مختلفة، بالطبع كان الاقتصاد أبرزها نتيجة استمرار هبوط أسعار النفط.

وبدون شك فقد تضررت الكويت التي تعتمد على إيرادات النفط كمصدر شبه وحيد لتمويل ميزانيتها وذلك على خلفية انهيار أسعار النفط من مستوى ١١٠ دولارات للبرميل قبل أكثر من عامين تقريباً إلى نحو ٣٠ دولار مطلع عام ٢٠١٦ ثم عودته للصعود في أواخر عام ٢٠١٦ على خلفية اتفاق خفض الإنتاج.

وسجلت الكويت عجزاً في ميزانيتها للسنة المالية ٢٠١٥-٢٠١٦ وذلك للمرة الأولى منذ ١٦ عاماً في ظل تراجع أسعار النفط وهو ما دفع الكويت لإصدار سندات الدين السيادية لتمويل هذا العجز.

وقد قدمت الحكومة الكويتية، خلال اجتماعها مع لجنة الشؤون المالية والاقتصادية مطلع عام ٢٠١٦ ورقة بشأن الإجراءات الداعمة لمسار الإصلاح المالي والاقتصادي في المدى المتوسط متضمنة ٦ محاور أساسية منها: الإصلاح المالي ، وإعادة رسم دور الدولة في الاقتصاد الوطني وزيادة إسهام القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي ومشاركة المواطنين في تملك المشروعات.

أما بالنسبة للنمو الاقتصادي للدولة فإنه يُقدر أن يكون الاقتصاد الكويتي قد نما في عام ٢٠١٦ بنحو 2.5% ومن المتوقع أن يرتفع إلى 2.6% في عام ٢٠١٧ وفقاً لتوقعات صندوق النقد الدولي. ويتوقع أن يبقى نمو الأنشطة غير النفطية عند نسبة تتراوح من 3.5% - ٤% خلال عامي ٢٠١٧ و ٢٠١٨، على أن يتم دعم الاقتصاد المحلي من خلال الإنفاق الرأسمالي وتحسن أسعار النفط.

من المتوقع أن يستمر عجز الموازنة لدولة الكويت خلال السنوات القادمة. وعلى الرغم من ذلك فإنه يتوقع أن يتراجع وينحسر هذا العجز خلال السنة المالية القادمة ٢٠١٧ - ٢٠١٨ إلى ٩% من الناتج المحلي الإجمالي مقارنة بمستوى العجز الحالي البالغ نسبته ١٨% من الناتج المحلي الإجمالي في السنة المالية ٢٠١٦ - ٢٠١٧. وهذا التراجع المتوقع في عجز الموازنة يرجع بشكل رئيسي إلى تحسن أسعار النفط عقب اتفاق منظمة الأوبك بتخفيض إنتاج النفط وكذلك الإصلاحات المالية التي تضمنت خفض الدعم الحكومي.

على الرغم من التراجع والتباطؤ الملحوظ في وتيرة طرح عقود المناقصات المتعلقة بمشاريع البنية التحتية خلال النصف الثاني من عام ٢٠١٦ حيث تم طرح عقود بقيمة ٥ مليار دولار أمريكي خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٦ مقارنة بعقود بلغت قيمتها ١٩ مليار دولار أمريكي خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٥، إلا أن هناك عدد كبير من المشروعات الجاري تنفيذها حالياً. وهذه المشروعات من شأنها أن توفر فرصاً ملائمة للقطاع المصرفي المحلي عن طريق تمويل تلك المشروعات وتلبية الاحتياجات التمويلية للمقاولين

الرئيسيين والمقاولين من الباطن وهو ما من شأنه أن يساعد في تدعيم المعطيات المساعدة على تحقيق النمو الاقتصادي.

أما بالنسبة لأداء سوق الكويت للأوراق المالية، فقد شهدت بورصة الكويت أداءً مختلطاً خلال العام ٢٠١٦، مع ارتفاع المؤشر السعري بنسبة ٢,٤ في المائة، في حين أنهى المؤشر الوزني تداولاته بدون تغيير يذكر نظراً للأداء الضعيف للأسهم ذات القيمة السوقية المرتفعة. كما كان ذلك واضحاً أيضاً مع تراجع مؤشر الكويت ١٥ بنسبة ١,٧ في المائة نتيجة لضعف الاتجاهات خاصة خلال النصف الأول من العام والتي عادلها جزئياً ارتفاع المؤشر بنسبة ٩ في المائة خلال الربع الأخير من العام. وقد تراجع ١١ من أصل ١٥ سهم مدرج ضمن مؤشر الأسهم ذات القيمة السوقية المرتفعة. وتماشياً مع باقي الأسواق الخليجية، فقد شهدت كل مؤشرات بورصة الكويت سالفة الذكر أداءً إيجابياً خلال الربع الأخير من العام.

أما على صعيد أنشطة التداول لهذا العام فقد شهدت تراجعاً مثل باقي أسواق دول مجلس التعاون الخليجي. حيث تراجع إجمالي قيمة الأسهم المتداولة بنسبة ٢٦,٥ في المائة وبلغت ٢,٩ مليار دينار كويتي، كما تراجعت كمية الأسهم المتداولة بنسبة ٢٧ في المائة بتداول ٣٠,٣ مليار سهم.

المؤشرات المالية

حققت الشركة أرباحاً مقدارها 3.8 مليون دينار كويتي بربحية سهم تبلغ 4.72 فلس لكل سهم وبلغ إجمالي أصول الشركة 340 مليون دينار كويتي بنهاية عام ٢٠١٦، بينما بلغت حقوق المساهمين 79.1 مليون دينار كويتي بنهاية عام ٢٠١٦ مسجلة ارتفاع نسبته 1.5% مقارنة بمبلغ 77.9 في عام ٢٠١٥.

هذا وقد واصلت الشركة التركيز على أنشطتها المتعددة محققة نتائج طيبة، ونستعرض فيما يلي موجزاً لما تم تحقيقه خلال العام:

الإجارة

استمر قطاع الإجارة في أدائه التشغيلي العالي خلال العام الماضي ٢٠١٦ محققاً أرباحاً جيدة ومعدلات أداء متميزة. وحققت أعيان الإجارة القابضة المزيد من التقدم في أعمالها، فقد ارتفعت قيمة أصول الشركة ليبلغ إجمالي الأصول 74,107,738 دينار كويتي، أما حقوق الملكية فقد ارتفعت بنسبة ١٠% عن عام ٢٠١٥ حيث بلغت ٢٩,٥٩٦,٦٨٠ دينار كويتي لعام ٢٠١٦ مقارنة بـ ٢٦,٩٥٨,٢٦٥ دينار كويتي لعام ٢٠١٥. وارتفعت قيمة العقود التأجيرية للسيارات بنسبة ١٩%، في حين ارتفعت مبيعات السيارات المستعملة بنسبة ٧% خلال العام الماضي.

وفي سياق سعيها الحثيث لإرضاء العملاء حرصت شركة أعيان الإجارة القابضة على تطوير خدمة العملاء بما يواكب المعايير العالمية، إذ ركزت الشركة خلال العام الماضي على اتباع المعايير المطبقة لدى الشركات العالمية من حيث التطور في خدمة العملاء وتحسين نظام متابعة العملاء من أجل تقديم تجربة ممتعة وراقية لعملاء التأجير التشغيلي، وترافق ذلك مع تقديم باقات خاصة للنخبة من عملاء الشركة تحقق لهم الرفاهية والتميز، وتقدم لهم مجموعة استثنائية من خدمات أثناء خدمة التأجير المميزة.

بالإضافة إلى ذلك 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.

وتجدر الإشارة إلى أن شركة أعيان الإجارة القابضة تعتبر الذراع التشغيلي لشركة أعيان للإجارة والاستثمار في قطاع السيارات وخدماتها، وهي مملوكة لها بالكامل، وتقوم على إدارة النشاطات المرتبطة بالسيارات 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 تملك أعيان الإجارة القابضة وكالتها في الكويت وتركز على عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى، وكراج "عاين" وهو المركز الرئيسي المتخصص بإصلاح وصيانة أسطول سيارات أعيان وهو مجهز بأحدث الأجهزة والمعدات ويعمل في الكويت من خلال فرعين أحدهم في منطقة الشويخ الصناعية والآخر بمنطقة الأحمدية، وشركة ريكاب لتأجير السيارات المتخصصة في عمليات التأجير القصيرة والمتوسطة المدى.

إدارة العقار

عملت إدارة العقار على مواصلة تطوير العقارات التابعة للشركة واستبعاد العقارات غير المدرة للدخل، بناءً على إستراتيجية الشركة الجديدة. وقد بدل قطاع العقار جهدا مضاعفا في العام ٢٠١٦ لتحسين أداء العقارات المدرة للدخل في ظل الركود الاقتصادي والعقاري التي تعاني منها البلاد، ويتضح ذلك من ارتفاع إيرادات العقارات بنسبة 7.7 %، وفيما يلي نبذة عن أعمال الإدارة خلال عام ٢٠١٦:

مشروع الجهراء التجاري (مول الجهراء)

تم الانتهاء من أعمال تنفيذ وتشطيب المشروع التجاري (مول الجهراء) الكائن في منطقة الجهراء الصناعية والذي يطل على الدائري السادس. وتم البدء بتأجير وحدات المول حيث وصلت نسبة التأجير ٦٤,٤ % بما يعادل مساحة ١٠,٦٤٠,٢٢ م^٢ من إجمالي المساحة التأجيرية المتاحة للمول والبالغة ١٦,٥٢١,٤٧ م^٢. ومن أبرز المستثمرين الذين تم التوقيع معهم على سبيل المثال (لولو هايبر ماركت، بلاست أوف للترليج، مطعم ملينزاني، مطعم برجر بوتيك).

تمتلك شركة أعيان للإجارة والاستثمار ما نسبته ٧٨ % من المشروع، وتعمل إدارة العقار على أن يكون الافتتاح المبدئي (Soft Opening) لمول الجهراء في شهر مايو من عام ٢٠١٧.

قسائم منطقة العارضية الحرفية

تمتلك الشركة عدد (١٢) قسيمة في منطقة العارضية الحرفية وبمواقع مميزة حيث عملت إدارة العقار على تأجير الشاغر من وحدات هذه القسائم وزيادة الإيرادات الشهرية ورفع الأجرة لمن انتهت عقودهم.

قسائم منطقة أبو فطيرة الحرفية

عملت الإدارة على زيادة نسبة التأجير في قسائم أبو فطيرة الحرفية خلال العام ٢٠١٦ إلى ٧٣,٣٧% من ٥٦ % في عام ٢٠١٥، وبالتالي زيادة الإيراد الشهري مع المحافظة على بقاء المستثمرين السابقين في ظل الركود الاقتصادي والعقاري الذي عانت من البلاد خلال العام ٢٠١٦.

مجمع وبرج يال

تم الانتهاء من تنفيذ أعمال التشطيبات والديكورات للمجمع والبرج وتم الافتتاح المبدئي (Soft Opening) للمشروع حيث بلغت نسبة التأجير ٦٧ % بموجب العقود الحالية الموقعة مع المستثمرين. وتمثل حصة شركة بوابة الشرق العقارية في المشروع نسبة ٣٣,٩٤ %.

الاستثمار المباشر

استمر تركيز قطاع الاستثمار المباشر في الشركة على تعزيز أداء الشركات التابعة والزميلة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار والعمل على تطوير مستوى التدفقات النقدية والربحية فيها فقد كانت أولوية القطاع الاستثمارية بالأداء الإيجابي للأصول والعمل على تحسين أداء الأصول التي واجهت مصاعب في العام السابق. وفي ظل هذا التوجه كان عام ٢٠١٦ عاما مفصليا لأحد أبرز استثمارات الشركة من خلال شركة أعيان العقارية. فقد استطاعت الشركة من الانتهاء من استثمارها الرئيسي في مجمع اليال من خلال تمويل هذا المشروع بشكل رئيسي من خلال موارد الشركة الذاتية دون الاستعانة بأي تمويلات بنكية تذكر، حيث تم

افتتاح برج المكاتب الخاص بالمشروع خلال عام ٢٠١٦ ومن المتوقع البدء بتشغيل الجانب التجاري من المشروع في مطلع عام ٢٠١٧. وبالإضافة إلى تمكّنها من تطوير مشاريعها، فقد حافظت الشركة على الاستمرارية في التوزيعات النقدية حيث قامت بتوزيعات نقدية تبلغ ٥ فلس/للسهم. أما شركة مبرد للنقل التابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار فقد استمرت في المحافظة على أداء مستقر لأصولها والاستمرار في تحويل الأصول الغير مدرة فيها إلى أصول مربحة ذات تدفقات نقدية تدعم خططها السنوية. واستمرت الشركة في توزيع الأرباح النقدية للعام الثالث على التوالي بتوزيعات نقدية تصل إلى ٥ فلس للسهم. أما بالنسبة لشركة إنشاء القابضة والتي تمتلك فيها شركة أعيان للإجارة والاستثمار بشكل مباشر وغير مباشر نسبة تقارب ٩٨%، فعلى الرغم من التحديات التي واجهت القطاع الصناعي في الكويت خلال العام المنصرم إلا أن شركة إنشاء أثبتت جودة أصولها ومثابرتها من خلال المحافظة على مستوى أرباحها لتصل ربحية سهم شركة إنشاء في العام الماضي ما يقارب ٢٥ فلس للسهم.

أما بالنسبة للشركات الزميلة، فلا زالت شركة أبيار للتطوير العقاري تعمل على الانتهاء من مشاريعها الرئيسية لتساهم في تدفقات الشركة النقدية. كما استمرت في معالجة التزاماتها المالية وعمل التسويات اللازمة للمساهمة في دعم مركز الشركة المالي. أما بالنسبة لشركة أوج القابضة (شركة مشاعر القابضة سابقا) فقد أطلقت هويتها الجديدة لتعكس رؤيتها المستقبلية كشركة قابضة بأصول متنوعة النشاط ومنتشرة جغرافيا في أسواق مختلفة.

تتطلع شركة أعيان للإجارة والاستثمار بأن يكون العام المقبل عاما إيجابيا نتيجة انتهاء الشركات التابعة والزميلة من مشاريع رئيسية لها مع نهاية العام الماضي، والبدء بقطف ثمار هذه المشاريع مع الاستمرارية في التوزيعات النقدية من الأرباح التشغيلية على المساهمين في شتى الشركات بما يعود بالفائدة على شركة أعيان كمساهم استراتيجي فيها و يخدم التدفقات النقدية للشركة.

إدارة الأصول

تقوم إدارة الأصول بتقديم عدة خدمات و منتجات متنوعة للمستثمرين و العملاء منها المحافظ الاستثمارية والصناديق العقارية، تنوعت منتجات إدارة الأصول في عدة دول منها دولة الكويت، جمهورية مصر العربية ودولة الإمارات العربية المتحدة وغيرها، وسعت الإدارة خلال الفترة السابقة على تطوير المشاريع الخاصة بتلك المنتجات و تحسين الأداء، و تجدون أدناه نبذة عن بعض المنتجات الاستثمارية التي تقوم بها الإدارة:-

صندوق عوائد العقارى

يعتبر صندوق عوائد من أكبر الصناديق العقارية المفتوحة في دولة الكويت وحافظ على مكانته كأحد أفضل الصناديق العقارية من ناحية الأداء في عام ٢٠١٦، و أبرز ما يميز الصندوق هو:-

- لم يتوقف الصندوق عن توزيع الأرباح النقدية الشهرية للعملاء لمدة ١١ عام منذ عام ٢٠٠٥.
- حقق الصندوق نمواً بالأرباح الصافية بنسبة ١٦% مقارنةً بالعام الماضي.
- استمر الصندوق في تحقيق الربحية و توزيع الأرباح بالرغم من الظروف الاقتصادية الصعبة و ركود القطاع العقاري خلال العامين السابقين.
- وساهم الأداء الإيجابي للصندوق بنمو قناعة المستثمرين و انعكس ذلك عن طريق استمرار نمو رأس ماله عن طريق الاشتراكات الجديدة بنسبة ١٠%.

مشروع مارفل سيتي- مصر

يقع مشروع مارفل سيتي بمنطقة التجمع الخامس في جمهورية مصر العربية و يتميز المشروع بموقعه مقابل الجامعة الأمريكية والخدمات المحيطة به من مباني تجارية وخدمية، تم الانتهاء من الأعمال الإنشائية للشق السكني بمشروع مارفل سيتي الذي يتكون من ١٥٢ وحدة سكنية وقد تم تسليم عدد من الوحدات السكنية للعملاء ومقيمين حالياً فيها و جاري تسليم العملاء الآخرين فيها .

وبدأ المجمع التجاري (ذا سبوت مول) بالتشغيل الرسمي وتم خلق بيئة متكاملة ومنوعة في المجمع التجاري بتأجير و بيع عدد من الوحدات في كافة الاحتياجات.

مشروع جرين ويفز - مصر

يقع مشروع جرين ويفز في منطقة الشيخ زايد مقابل المبنى الجديد للنادي الأهلي في جمهورية مصر العربية، وينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل حيث يتكون المشروع من ٥٨٤ وحدة سكنية بالإضافة إلى محلات تجارية، و تم التركيز على تطوير المشروع و تسويق وحداته الغير مباعة خلال العام الماضي، وقد بلغت نسبة الانجاز للمشروع بشكل عام ٧٧%.

محفظة مركز أعمال مجمع دبي للاستثمار

تهدف المحفظة إلى الاستثمار في القطاع العقاري في إمارة دبي في منطقة مجمع دبي للاستثمار (Dubai Investment Park) هي منطقة حديثة ومتكاملة تنقسم إلى مناطق صناعية وتجارية وسكنية، ويقع المشروع بالقرب من المناطق السكنية، وقد شهدت المحفظة نمواً ملحوظاً بالإيرادات من خلال إدارة المبنى

وتأجير الوحدات و متابعة أعمال الصيانة حيث بلغ نمو الإيرادات بنسبة ٣٧ % عن السنة السابقة وساهم النمو في الإيرادات إلى ارتفاع القيمة السوقية.

التقدم المحرز بشأن خطة إعادة الهيكلة

بات واقع الأسواق المحلية والعالمية في عام ٢٠١٦ أقل من التوقعات من حيث السيولة وأسعار البيع بسبب استمرار الظروف الاقتصادية والسياسية في المنطقة وتأثيرها السلبي على الأسواق وبالتالي عدم تمكن الشركة من تنفيذ الخطة المتفق عليها مع الدائنين بسبب ضعف السيولة والنزول الحاد في الأسعار.

تقدمت شركة أعيان للإجارة والاستثمار إلى السيد المستشار / وكيل محكمة الاستئناف "رئيس الدائرة الخاصة بطلب إعادة الهيكلة لشركات الاستثمار" بطلب التصريح لها باتخاذ إجراءات إعادة جدولة دفعات الجزء المتبقي من مديونيتها وذلك تنفيذاً لخطة إعادة هيكلة ومعالجة أوضاع الشركة عملاً بأحكام المرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٩ بشأن تعزيز الاستقرار المالي في الدولة ولائحته التنفيذية. وبتاريخ ٢٠١٦/٢/١١ أشر السيد المستشار/ رئيس دائرة هيكلة الشركات على الطلب بالقبول، وكلف إدارة الكتاب بقيد الطلب بالسجل المعد لذلك وإخطار بنك الكويت المركزي ودائني شركة أعيان بالطلب ووقف كافة إجراءات التقاضي والتنفيذ المدنية والتجارية المتعلقة بالتزامات الشركة وذلك لحين البت في موضوع الطلب من الدائرة المختصة.

قام بنك الكويت المركزي بتعيين مقيم خارجي KPMG لفحص الخطة لصالح الدائنين وتأكيدها واقعيته ومناسبتها وقابليتها للتطبيق وقد أكد المقيم الخارجي دقة وواقعية خطة إعادة جدولة الدفعات المتبقية من المديونية وقابليتها للتنفيذ الأمر الذي استغرق من الوقت لإتمام التقرير وتقديمه إلى بنك الكويت المركزي للمناقشة والذي تم رفعه في ٢٠١٦/٩/٢٦ إلى السيد المستشار/ رئيس دائرة إعادة هيكلة الشركات بشأن طلب إعادة الجدولة والمقرر النظر في طلب الشركة في الربع الأول من عام ٢٠١٧.

بلغت نسبة موافقة الدائنين على خطة إعادة جدولة الدفعات المتبقية ٦٧ % وجاري متابعة دائنين آخرين يمثلون ٣٣ % لاستكمال الحصول على موافقاتهم.

تتلخص خطة إعادة جدولة دفعات المديونية المتبقية عليها وبالباغة ١٦٠ مليون دينار كويتي ليتم سدادها بالكامل إلى عام ٢٠٢١ من متحصلات الأنشطة التشغيلية للشركة (الأنشطة التأجيرية والعقارية

والاستثمارية) وتسييل بعض الأصول لسداد الدفعات المتبقية بالكامل.

التقدم المحرز بشأن معايير وقواعد الحوكمة

استطاعت الشركة الوفاء بكافة المعايير والقواعد المرتبطة بتطبيق الحوكمة وقامت بإعداد تقرير مفصل، وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، وتم إرفاقه ضمن التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠١٦.

التطلعات المستقبلية

سوف تواصل شركة أعيان للإجارة والاستثمار جهودها الرامية إلى تعزيز ثقة المستثمرين والعملاء والمساهمين والأطراف ذات الصلة بها من خلال تأكيد تواجدها في سوق الشركات الاستثمارية بدولة الكويت ومن خلال العمل على تعزيز الآفاق المستقبلية للربحية على الرغم من الظروف الاقتصادية والجيوسياسية الصعبة التي تكتنف نشاطات الأعمال.

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 والشكر أيضاً موصول للجهات الرقابية التي تسعى إلى وضع الأطر الرقابية الكفيلة بالحد من المخاطر، ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى كافة موظفي الشركة على أدائهم المتميز وتفانيهم في العمل.

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

منصور حمد المبارك
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي