

تقرير مجلس الإدارة
شركة الأرجان العالمية العقارية ش.م.ك. (عامة)
عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حضرات السادة المساهمين الكرام،،،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة الأرجان العالمية العقارية لعام 2017 حيث تقدم من خلاله التطورات والإنجازات التي قامت بها الشركة خلال العام المنصرم، وكذلك خطط الشركة القادمة التي ستساهم في تحقيق الأهداف التي جاءت في خطة الشركة الخمسية حتى عام 2020.

تواصلت التحديات على الأسواق العقارية الإقليمية خلال العام متأثرة بتطورات أسواق النفط العالمية والأوضاع الجيوسياسية التي تمر بها دول منطقة الشرق الأوسط والتي أثرت على كافة القطاعات الاقتصادية بما فيها قطاع العقار، إضافة إلى الركود الذي يشهده قطاع التجزئة في أسواق المنطقة التي تعمل بها شركة الأرجان وشركاتها التابعة. ومع ذلك، فقد ركزت الشركة على نقاط القوى التي تتفرد بها في قطاعها وهو توفير منتج عقاري مبتكر ومستدام يضيف القيمة لمستخدميه بفضل جودته وتصميمه ومميزاتها سواء كان تجارياً، استثمارياً أو سكنياً، حيث قامت الشركة بتعزيز محفظة أصولها لتضم قاعدة أصول عقارية مدرة للدخل وبدأت العمل على مشاريع جديدة توفر فرصاً واعدة على المدى الطويل.

الإنجازات التشغيلية: التركيز على المشاريع المدرة للدخل وتحقيق النمو المستدام

حافظت شركة الأرجان العالمية على مستوى أدائها التشغيلي الجيد خلال عام 2017، حيث أظهرت المشاريع القائمة التي تديرها الشركة نجاح توجهها في تطوير مجمعات سكنية لذوي الدخل المتوسط ومشاريع عقارية مستدامة تساهم إيجابياً في خلق بيئة حضارية تدعم الإقتصاد والرفاهية الإجتماعية وتبني شعارنا "الحياة... كما تحبها".

ففي الكويت، أضافت الشركة مشروعين يوفران دخلاً منتظماً ضمن محفظة أصولها المحلية، حيث بدأت خلال العام عملية التأجير في "مركز أرجان للأعمال" الذي يقع في المنطقة الحرة في الكويت، وهي منطقة من المتوقع أن تشهد ازدهاراً في الأعمال مع استكمال عملية نقل إدارة المنطقة وبدء إصدار تصاريح العمل فيها للشركات المحلية ودعم الاستثمار الأجنبي. كما دشنت الشركة مجمع "أرجان سكوير" الذي يقع في موقع استراتيجي حيوي

في منطقة السالمية والذي يعتبر جاذباً لفئة الشباب. ويضاف هذين المشروعين إلى محفظة المشاريع التجارية والمنتجعات القائمة والتي توفر جميعها عوائد منتظمة من الإيرادات. وتتضمن هذه المشاريع المحلات التجارية في "أرجان البدع" و"منتجع رمال" و"فندق موفنبيك البدع" وكذلك النادي الصحي الراقي "C-Club"، إضافة إلى مشروع "أرجانيا" الواقع في منطقة الشويخ والذي من المخطط افتتاحه في منتصف عام 2018. حيث بلغ معدل التأجير في مشروع "أرجانيا" نسبة 87%، في حين وصلت نسبة التأجير في "مركز أرجان للأعمال" ومجمع "أرجان سكوير" 72% و71% على التوالي.

من جهة أخرى، بدأت الشركة بتصميم وتطوير مشروع جديد سيتم تنفيذه في منطقة صباح السالم وهو عبارة عن ناد صحي واجتماعي يخدم شرائح المجتمع كافة ومختلف الأعمار، ويتضمن المشروع أنشطة رياضية وترفيهية وتعليمية متنوعة داخلية وخارجية إضافة إلى المطاعم المختلفة وتبلغ مساحته حوالي 14,000 متر مربع.

أما في سلطنة عمان، فقد حققت الشركة العديد من الإنجازات التشغيلية، أبرزها توقيع اتفاقية تطوير مشروع "مجمع النخيل السياحي" مع وزارة السياحة العمانية، وهو مشروع سيندرج عند استكماله تحت قائمة مشروعات المجمعات السياحية المتكاملة (ITC) في السلطنة، إذ يتم تطويره بنظام حق الانتفاع بالأرض التي تمتد على مساحة إجمالية تبلغ 500 ألف متر مربع وذلك على شاطئ الرميس بولاية بركاء بمحافظة جنوب الباطنة. وتبلغ إجمالي التكلفة التقديرية لتطوير المشروع 256 مليون ريال عماني، كما سيضم المشروع ثلاثة فنادق وشقق فندقية ووحدات سكنية ومركزاً تجارياً وسوقاً تقليدياً ومدرسة عالمية ومطاعم متنوعة وحديقة مائية وبحيرة اصطناعية ومرافق ترفيهية وخدمية أخرى.

وتقدّمت الشركة في عملية تطوير مشروع "تلال القرم"، حيث تواصل بيع وتسليم الوحدات السكنية في المرحلة الثانية وكذلك بيع الوحدات في المرحلتين الثالثة والرابعة. كما قامت الشركة بتطوير وتسليم المرحلة الأولى من مشروع "الواحة" الذي يقع في منطقة النعمة، حيث تم بيع جميع الوحدات من هذه المرحلة و88% من المرحلة الثانية من المشروع. كما تم بيع جميع فلل المرحلة الثانية البالغ عددها 78 من مشروع "بيوت الفي" وتأجير 66% من المركز التجاري في هذا المشروع. هذا وواصلت الشركة بيع الوحدات السكنية من مشروع "تلال القرم" السكني والتجاري، والذي بدوره سيكون عند استكماله من أبرز المشاريع المتكاملة الواقعة في منطقة القرم النامية عقارياً في العاصمة مسقط.

وفيما يخص البحرين، فقد استمرت الشركة بتطوير مراحل مشروع منطقة الجيون الذي يشهد إقبالاً، وعلى وجه الخصوص على الفلل التي تقع في مرحلة "جيون الأرجان"، إذ استكملت الشركة تطوير الفلل البالغ عددها 30 وحدة والتي توفر إطلالة على المساحات الخضراء وعلى مقربة من أول مركز تجاري في منطقة بوقوة.

أما مشروع "أرجان فيليج" الحاصل على جوائز عالمية والذي يركز على جذب المبادرات المجتمعية والتجمعات التي تدعم قضايا اجتماعية وتخلق فرصاً جديدة لأصحاب المشاريع الطموحة، فقد بلغت نسبة التأجير فيه 46%.

وفي إطار خططها التوسعية والتي توفر فرصاً للنمو المستدام للشركة ، بدأت شركة الأرجان خلال عام 2017 العمل على توسعها الجغرافي في مشاريع جديدة ، حيث استكملت الشركة خطتها لدخول المغرب وتطبيق رؤية ومبادئ شركة الأرجان بتطوير مشاريع مبتكرة في السوق العقاري المغربي وذلك من خلال مشروع "معاريف" والذي يقع في الدار البيضاء، ويهدف المشروع إلى توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المتوسط كما يضم أيضاً مكاتب إدارية وأماكن تجارية. و تصل تكلفته إلى 100 مليون دولار وستكون حصة الشركة في هذا المشروع 35% والنسبة الباقية لشركاء آخرين على أن يتم التمويل عبر المساهمين والبنوك الكويتية. وفعلاً، حصلت الشركة على الموافقات المحلية اللازمة وباشرت العمل على تطوير تصميم هذا المشروع.

النتائج المالية

إختتمت الشركة أعمالها لعام 2017 بتحقيق صافي ربح 5.2 مليون دينار كويتي بربحية سهم 20.26 فلس للسهم الواحد مقارنة بصافي ربح 1.8 مليون دينار كويتي بربحية سهم 7.09 فلس للسهم الواحد لعام 2016 ، ويعود سبب ذلك الارتفاع إلى زيادة أرباح المشاريع والاستثمارات في محافظ وصناديق وأوراق مالية عقارية والتغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

هذا و قد ارتفع إجمالي الإيرادات للمجموعة لعام 2017 إلى 27.9 مليون دينار كويتي مقارنة بمبلغ 26.8 مليون دينار كويتي لعام 2016 وذلك بزيادة قدرها 4.4% ، في حين انخفض إجمالي مصاريف المجموعة من مبلغ 25.1 مليون دينار كويتي لعام 2016 إلى مبلغ 22.8 مليون دينار كويتي لعام 2017 بانخفاض قدره 9.3% .

كما ارتفعت إيرادات نشاط التطوير والمقاولات والأنشطة المتعلقة بها في عام 2017 حيث سجلت ربح بقيمة 0.4 مليون دينار كويتي مقارنة بخسارة 0.05 مليون دينار كويتي لعام 2016. كما انخفضت الإيرادات الناتجة من نشاط الإيجارات والمنتجات حيث بلغ صافي الربح لتلك الأنشطة مبلغ 2.6 مليون دينار كويتي لعام 2017 مقارنة بصافي ربح 5.6 مليون دينار كويتي لعام 2016 ، وكذلك ارتفعت إيرادات الاستثمارات في محافظ وصناديق وأوراق مالية عقارية لتبلغ 0.3 مليون دينار كويتي ، كما انخفضت مصاريف التمويل بنسبة 19% مقارنة لعام 2016 ، وارتفع الربح الناتج من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية خلال عام 2017 ليلعب 9.5 دينار كويتي ارباح مقارنة بربح مليون دينار كويتي لعام 2016 ، بالإضافة إلى الخسارة الناتجة من العمليات غير المستمرة والبالغة 2 مليون دينار كويتي.

بالإضافة إلى ذلك ، فقد ارتفع إجمالي الموجودات بشكل عام بنسبة 16.3% مقارنة بعام 2016 ، كما ارتفع إجمالي المطلوبات بنسبة 36% مقارنة بعام 2016 وكذلك ارتفعت حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم من مبلغ 87.9 مليون دينار كويتي بعام 2016 إلى 91.0 مليون دينار كويتي بعام 2017 أي بارتفاع 3.1 مليون دينار كويتي وذلك بعد قيام الشركة بعمل توزيعات نقدية بنسبة 10% من القيمة الاسمية للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والذي أدى إلى انخفاض حقوق الملكية لعام 2017 بقيمة 2.55 مليون دينار كويتي.

هذا ، وفي إطار ترتيب وتنسيق الهيكل التمويلي للشركة وإعادة توزيع المخاطر المتعلقة بأدوات الدين المعتمدة على التمويل قصير ومتوسط الأجل ، قامت الشركة خلال العام 2017 بتوقيع عقد تسهيلات مصرفية مع أحد البنوك المحلية وذلك لتخفيض تكلفة التمويل وتحويل التسهيلات قصيرة الأجل إلى تسهيلات متوسطة وطويلة الأجل وكذلك الحصول على تسهيلات مصرفية أخرى طويلة الأجل لتمويل الفرص الاستثمارية المستقبلية للشركة.

وضع مالي ثابت ووفاء بالالتزامات المالية

في ابريل 2017 ، استكملت شركة الأرجان عملية سداد ما تبقى من السندات التي أصدرتها في شهر أبريل 2012 وتم تسديد القيمة المتبقية والبالغة 17.36 مليون دينار كويتي بالإضافة إلى الفوائد المتعلقة بها حتى تاريخ الاستحقاق بالكامل وفي الموعد المحدد مما يدل على وفاء الشركة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها ومثانة وضعها المالي.

أداء الاستثمارات العقارية العالمية: تنوع قاعدة الأصول المدرة للدخل

من خلال نموذج أعمالها المتكامل الذي يشمل التطوير العقاري من ناحية والاستثمار من ناحية أخرى، استطاعت الشركة بناء محفظة أصول تولد إيرادات منتظمة وتمكّن الشركة من تخطي التحديات الاقتصادية المتنوعة. حيث حققت الشركة من استثمارها في صندوق Jermyn Street Real Estate الذي يستثمر في فرانكفورت ودبلن، عوائد بنسبة 7%، فيما حققت نسبة 7.75% من استثمارها في صندوق Cardiff Avenue Retail Park الذي يستثمر في مدينة كارديف في المملكة المتحدة.

ثقافة حوكمة الشركات

قامت شركة الأرجان خلال العام 2017 بتعزيز مفهوم الحوكمة ، حيث تم اعتماد دليل الحوكمة والسياسات المنظمة لها كما حرصنا على تعزيز مفهوم الرقابة والشفافية والافصاح وحقوق المساهمين وأصحاب المصالح وغيرها من تطبيقات حوكمة الشركات. وقد وفرنا لكم تقرير الحوكمة الخاص بالشركة عن عام 2017 للاطلاع عليه والموقف على معايير الحوكمة التي تم اتباعها من قبل الشركة.

مسؤوليتنا المجتمعية

ترتبط رؤيتنا بخلق مجتمعات تجلب البهجة على حياة العملاء بمسؤوليتنا المجتمعية، حيث نبادر بمشاريع تهدف تطوير قدرات الأجيال الشابة لننقل لها مسؤولية بناء مجتمعات مستدامة. من هذا المنطلق، جددت شركة الأرجان للسنة الثانية عشر على التوالي رعايتها منظمة "إنجاز الكويت" غير الربحية التي تهدف إلى تطوير الشباب مهنيًا، كما واصلت الشركة دعمها الأكاديمي لطلاب الجامعات المحلية وتعاونت مع العديد من مؤسسات البحوث والتقدم في مجال التطوير العقاري الصديق للبيئة والذي يعزز كفاءة استهلاك للطاقة.

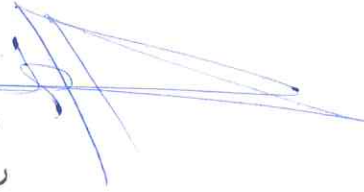
من جهة أخرى، تسعى شركة الأرجان إلى المساهمة في ترسيخ قيم التنمية المستدامة ورفع مستوى الوعي والتشجيع على تبني ممارسات البناء الصديق للبيئة في الكويت، حيث تم إنشاء مجلس الكويت للمباني الخضراء، وهي منظمة غير ربحية تسعى إلى تشجيع ممارسات البناء الأخضر في جميع أنحاء العالم. وعليه، أصبحت الأرجان من إحدى المبادرين والمؤسسين لمجلس الكويت للمباني الخضراء (KGBC) من أجل تطوير ممارسات البناء الأخضر في الكويت ، وإتاحة الفرصة لاستغلال الموارد على نحو أكثر فعالية، وفي الوقت ذاته إنشاء بيوت ومباني تجارية تتسم بقلّة استهلاكها للطاقة.

نظرتنا المستقبلية

تبقى شركة الأرجان متمسكة بتطوير مشاريع تضيف قيمة للمجتمعات التي تحوطها حتى يعيش فيها سكانها بمستوى الحياة الذي يريدونه، تحقيقاً لشعارنا "الحياة... كما تحبها"، إن كانت في مشاريع تقوم الشركة بمبادرتها أو عبر الفرص التي توفرها المنطقة لتلبية الطلب المتنامي على المشاريع السكنية والمتعددة الاستخدامات الموجهة لذوي الدخل المتوسط. كما نفخر اليوم بالمقومات التي نتمتع بها والتي تنعكس في الخبرات الرائدة التي يحملها العاملون في الشركة، والإنجازات المهمة التي وضعت بصمتها في المجتمعات التي نعمل فيها، والأهم من ذلك، مبادؤنا التي تدفعنا إلى بناء مشاريع تعود بالفائدة على مجتمعنا سواء كان على الصعيد الإقتصادي أو المجتمعي أو البيئي.

تقدير وشكر وعرفان،،،

في الختام، أتوجه بجزيل الشكر والتقدير لمجلس إدارة الشركة على دعمهم المستمر لاستراتيجية الشركة ورؤيتها والشكر موصول لمساهمي الشركة الأفاضل على ثقتهم ودعمهم المستمر في ظل التغييرات والتحديات التي يشهدها قطاعنا. وأود أن أنتهز هذه الفرصة لشكر كل فرد من أفراد أسرة الأرجان على عملهم وجهودهم التي أثمرت بالعديد من الإنجازات في الأعوام السابقة، والتي بخطى صغيرة، ستكون لها عوائد إيجابية على الشركة ككل.



هيثم سليمان حمود الخالد
رئيس مجلس الإدارة