

## حوار أجراه سعود الفضلي

## رئيس مجلس إدارة شركة مينا العقارية

## العمر: تصفية شركات ميؤوس منها أفضل من استنفاد أصولها



• فؤاد العمر متحدثاً لـ الإقبس

تصوير أحمد هواس

## استراتيجية «مينا» للعودة إلى الربحية

- 1 دخول مشاريع مع مستثمرين يرغبون في شراء المنتج النهائي للمشروع
- 2 تقسيم وتطوير أراضٍ يعطيها قيمة مضافة ويجعل التخارج منها أسهل
- 3 تخفيض تكاليف التمويل والمصرفيات الإدارية وتقديم الاستشارات

ياكل من مخزون الأصول في ظل عدم وجود بوادر إيجابية مستقبلية يمكن أن تنعكس على أوضاع الشركة.

تتمنى أن يكون هناك معايير محددة إذا تحققت في الشركة، تستطيع الجهات الرقابية الذهاب بالشركة إلى الإفلاس والتصفية، لكن في المقابل، فإن واحدة من المشاكل في النظام المالي في الكويت، أن الشركة أمام وضعين لا ثالث لهما: إما بقاء الشركة، أو موتها، أما الشركة المريضة فلا معالجة لأوضاعها في النظام، في الدول الأخرى، هناك الصلح الوافي من الإفلاس، فإذا كانت أوضاع الشركة الآن ليست بالجيدة وأصولها منخفضة القيمة، وغير قادرة حالياً على سداد التزاماتها، فإنه يمكن ندب خبير مستقل يحدد ما إذا كانت أصول الشركة وأوضاعها من الممكن أن تتعافى بعد فترة من الزمن، فإذا كان ليس هناك أمل في إصلاح أوضاع الشركة تحال إلى التقلية، أما إذا أثبت الخبير أن أوضاع الشركة ستتحسن خلال فترة زمنية معينة، فإن الشركة تدخل فترة الحماية القضائية من الدائنين، بما ينعكس إيجاباً على دائني الشركة ومساهمها بعد تحسين أوضاعها، بدلاً من إفلاس الشركة حالياً، الذي يضر بالدائنين والمساهمين على حد سواء.

## التدخل الحكومي

• هل أنت مع التدخل الحكومي لإنقاذ شركات؟ - كل التدخلات الحكومية السابقة في السوق كانت ناجحة، وكل الأصول التي اشترتها من شركات أيام الأزمات زادت أسعارها فيما بعد، وحقق المال العام مكاسب منها. لذا، فإنه لا ضير بعد دراسة أوضاع الشركات، شراء أصول من شركات تثبت تلك الدراسة أنها ستتعافى خلال فترة زمنية معينة، وتملك أصولاً واضحة، وليس فيها أي تصرفات مالية غير رشيدة، ف شراء الأصول سيساعد تلك الشركات في سداد التزامات وتحسين أوضاعها، كما سيقص من المخصصات التي تجنّبها البنوك تجاه تلك الديون، وينشط السوق.

• شطبت هيئة أسواق المال عدداً من الشركات المدرجة في السوق. ما رأيك في هذا الإجراء وأثره؟ - شطب الشركات موضوع قانوني بحت، فإذا كانت تلك الشركات لم تقدم القوائم المالية التي تتطلبها عملية الشفافية المرتبطة بالإفراج في البورصة، أو لم تعالج أوضاع الخسائر لديها، فهذا الإجراء سليم قانونياً.

على الجانب الآخر، فإن سؤالاً يجب طرحه هنا: هل نظرت هيئة أسواق المال في الأسباب الموضوعية لعدم تقديم شطب الشركات بياناتها المالية، فقد تكون بعض تلك الشركات قدمت بياناتها المالية، لكن التأخير كان عند إحدى الجهات الرقابية المسؤولة عن اعتماد تلك البيانات، وبالتالي، فإن

أدى إلى ارتفاع قيمته وانخفاض نسب العائد عليه، إضافة إلى زيادة البناء في مناطق مثل المهولة التي بلغ الارتفاع في قيمة العقارات الاستثمارية فيها 15% خلال سنة، فيما وصل الارتفاع في مناطق أخرى مثل حولي إلى أكثر من 10%.

ونتيجة للارتفاع في قيمة العقارات، انخفض العائد السنوي للبنائيات الاستثمارية من 8.5% و9% إلى 7% و7.5%، وهو ما ينبي بان قيم الإيجارات سترتفع خلال الفترة المقبلة، في ظل زيادة الطلب وانخفاض الشواغر.

أما بالنسبة للأبراج التجارية، فلا تزال الشواغر فيها مرتفعة، مما أثر على قيمة الأبراج نفسها والقيمة الإيجارية فيها، ولن تحل مشكلة العقار التجاري دون نشاط كبير للحركة الاقتصادية في البلاد يمكن أن يساعد في سد نسبة من الشواغر في تلك الأبراج وتحسين الوضع.

• ماذا عن أوضاع الشركات العقارية في السوق؟ - تنقسم الشركات العقارية إلى 3 أنواع: شركات تمتلك الأراضي وتطورها ثم تباعها مثل «مينا» العقارية، ويعتمد أداء هذه النوعية من الشركات على طبيعة السوق الذي تعمل فيه، فشركتنا مثلاً استفادت من الوضع في السوقين التركي والسعودي، فيما تأثرت بأوضاع أسواق أخرى وتضررت أعمالها فيها.

ومثل هذه الشركات العقارية، نستطيع أن نقول إنها خرجت من غرفة الإنعاش، ووضعها الصحي مطمئن، خصوصاً إذا كان الرفع المالي لديها، أي حجم تمويلاتها نسبة إلى أصولها منخفضاً.

النوع الثاني من الشركات العقارية هو الشركات التي لديها أصول عقارية متنوعة، لكن في المقابل لديها رفع مالي مرتفع، وقروضها تزيد عن رأسمالها. فالانخفاض في أسعار أصول تلك الشركات، حتى لو كانت أصولاً جيدة، وبسبب ظروف السوق، أدى إلى تسجيلها خسائر وتجنّبها مخصصات، حتى وصل الحال لبعض تلك الشركات إلى النقطة الحرجة، بعد أن وصلت خسائرها إلى أكثر من 75% من رأسمالها، في حين أنها غير قادرة على تسهيل أصولها، وهذه النوعية من الشركات العقارية في وضع حرج للغاية لا تحسد عليه.

أما النوع الثالث، فهناك شركات عقارية معظم أصولها عبارة عن مجمعات وعمارات تحقق لها دخلاً وتدققاً نقدياً ثابتاً، وهذه الشركات التي لم تتأثر بالإزمة يأتي على رأسها «المباني»، وهي محط أنظار المستثمرين، حيث إن عوائد الاستثمار فيها معروفة، حتى إن سعر سهمها في السوق يفوق أسعار أسهم البنوك.

## إطفاء خسائر

• خفضت شركات متعدّدة رؤوس أموالها بشكل كبير لإطفاء خسائرها في حين تنوي شركات أخرى فعل ذلك خلال الفترة المقبلة. فما رأيك بهذا الإجراء ومدى تأثيره في مستقبل تلك الشركات؟

أعتقد أن مرحلة تخفيض رأس المال، تمثل غرفة الإنعاش للشركة، الهدف الأساسي منها توفير الظروف التي تساعد على البقاء، لكن ليس بالضرورة أن يساعد تخفيض رأس المال الشركة على النمو وتحقيق الأرباح، فهذه مرحلة أخرى تحتاج إلى خطة واضحة لما ستفعله الشركة خلال الفترة المقبلة بعد تخفيض رأس المال، لا سيما أنها ستجد صعوبة في إقناع أحد للمساهمة في زيادة رأسمال الشركة إذا احتاجت إلى ذلك من دون خطة مقنعة واضحة المعالم ضمن جدول زمني محدد.

عندما تحقق الشركة أداء إيجابياً من دون إطفاء خسائرها المتراكمة بتخفيض رأس المال، فإن ذلك يعني أن تضع تلك الإيرادات المحققة لسنوات طويلة في تغطية النقص في رأس المال، من دون تحقيق الشركة لأرباح أو توزيعات، لذا فخطوة تخفيض رأس المال لإطفاء الخسائر خطوة موفقة لتلك الشركات تفتح من خلالها صفحة جديدة، على أمل تحسين أوضاعها في المستقبل.

• لماذا لا تقدم شركات على خيار الإفلاس، رغم أن كثيراً من المراقبين يرون ألا أمل لها في الاستمرار؟ - هناك جانب نفسي، وفي تصوري أن رئيس مجلس إدارة أي شركة وأعضاء المجلس يستحيل أن يتخذوا قراراً بتصفية الشركة، حتى لو كان وضع الشركة ميؤوساً منه، مع أن إشهار الإفلاس وتصفية الشركة يكون أحياناً أفضل من المماطلة، للمحافظة على ما هو موجود من أصول الشركة، لأن الاستمرار



## شراء الدولة أصولاً من شركات قابلة للحياة يفيد البنوك وينشط البورصة

## جميع التدخلات الحكومية السابقة في السوق حققت مكاسب للمال العام

## سهم «المباني» محط أنظار المستثمرين: نموذج عقاري ناجح وتدقق نقدي ثابت

## الشركات أمام خيارين: البقاء أو الموت.. ولا علاج للمريضة منها في التشريعات

## الخطر محقق بشركات

## عقار أفرطت في الاقتراض.. وخسائرها أكلت رأسمالها

## الشطب من الإدراج يعاقب صغار المساهمين.. ويبقي غموض الشركات على حاله

## إيجار العمارات الاستثمارية نحو الارتفاع بسبب

## انخفاض العائد إلى نحو 7%

## تأثير الربيع العربي يقتصر على استثمارنا في مشروع ليبي وأرض سورية



• هل تحطينا فكرة عن أوضاع شركة مينا العقارية، لا سيما أنك وعدت خلال الجمعية العمومية الأخيرة للشركة المساهمين بتحقيق أرباح خلال العام الحالي 2012؟

- «مينا» مثلها مثل شركات عقارية أخرى كثيرة، وجدت صعوبة خلال الفترة الماضية في تسهيل أو بيع أصول نتيجة ظروف الأزمة، وفي الحصول على تمويل مناسبة من المؤسسات المصرفية والبنوك. كذلك بالنسبة للمستثمرين، لاحظنا عزوفاً كبيراً عن الاستثمار في مختلف المنتجات الاستثمارية، نتيجة أسباب عدة، أهمها تدني الثقة في المناخ الاستثماري، إضافة إلى التحوط والمحافظ على السيولة، أو التحول إلى أصول معينة كالعقارات المدرجة.

هذه الظروف، جعلتنا نعيد النظر في استراتيجية الشركة، لتركز على 3 محاور رئيسية: حيث بدأنا ندخل في استثمارات بمشاركة مستثمرين، نبتهم شراء المنتج النهائي للمشروع، مثل ما حدث في تركيا، إذ طورنا مشروع فلل مع شريك هدفه الأساسي تملك الفلل في نهاية المشروع، وبدلاً من تواجدهم الشركة مخاطر في بيع المشروع بعد الانتهاء من تنفيذ.

المحور الثاني من استراتيجيتنا، هو إعادة النظر في طريقة التخارج من أصول عقارية تملكها الشركة، فبدلاً من الانتظار فترة طويلة لبيع أصول في ظل عدم وجود مناخ جيد للبيع في الوقت الحالي، نعمل على تطوير تلك الأصول بشكل يحقق لها قيمة مضافة ويجعلها مرغوبة من قبل المستثمرين.

من تلك الأصول مثلاً قطعة أرض كبيرة نمتلكها في البحرين، ندرس تقسيمها وتطويرها، نبتهم بحوي المشروع مطاعم ومرافق وصالات رياضية وغيرها من الاستخدامات، مما سيؤدي إلى الإقبال على كل جزء من هذا المشروع، قمتنا بعرض المشروع على مجموعة من المستثمرين الذين أبدوا رغبتهم في الدخول معنا في تطوير المشروع، ونحن الآن في طور الحصول على قبول المخطط من قبل السلطات في البحرين، مما سيؤدي من سعر الأرض بالتأكيد، ولنبدأ بعد ذلك في عملية التطوير.

أما المحور الثالث من استراتيجية الشركة، فيتعلق بتخفيض حجم التمويلات، فرغم أنها لا تتجاوز 15% من قيمة أصول الشركة، فسنحاول التخفيف منها بشكل أكبر نظراً لأن الشروط التمويلية ليست سهلة، وقد تشكل عائقاً أمام عمل الشركة، فيما أننا لسنا بحاجة إلى تمويل في الوقت الحالي، إضافة إلى ذلك عدلنا على تقليص التكاليف الإدارية والعمالة لدى الشركة.

هذه الاستراتيجية بحاورها الثلاثة ستقلص التكاليف على الشركة، وتوجد مصادر ربحية، إضافة إلى فرص تحقيق أرباح من أنشطة لا تتطلب رأسمالاً أو تمويلاً مثل تقديم الاستشارات العقارية، «هذا كله يساعدها على تحقيق أرباح جيدة للمستثمرين خلال الفترة المقبلة إن شاء الله».

• ماذا عن استثمارات الشركة في دول الربيع العربي، ومدى تأثيرها بالأوضاع هناك؟

- في مصر ليست لدينا استثمارات، كانت لدينا أفكار استثمارية لكن لم نستمر فيها بسبب الاضطرابات التي عاشتها البلاد. أما في ليبيا، فلدينا استثمار في مشروع جزر الذي يضم عدداً من المباني السكنية والتجارية الراقية، عن طريق شركتنا الرميلة «الخليجية المغربية»، وهو المشروع الذي توقفت أعمال تنفيذه في المرحلة الأولية بعد حفر الأرض، ولم يكن لذلك تأثيراً مادياً على المشروع والشركة. باعتبارنا أن المشروع استثمار جيد، ونتوقع له النجاح واستقطاب المستثمرين بعد استقرار الأوضاع في ليبيا، بفضل موقعه الاستراتيجي، كما أن أرض المشروع من الأراضي القليلة في العاصمة الليبية المملوكة للقطاع الخاص والمرخصة من قبل الدولة، كذلك لدينا أرض في سوريا تنتظر ازدياد الغمة التي تعيشها حالياً للتعامل على تطويرها، أما استثماراتنا في المغرب، فلم تتأثر، حيث إن الوضع مستقر حالياً.

## الوضع العقاري

• كيف تقيمون وضع العقار في الكويت؟ - بالنسبة للعقار الاستثماري، فإن الطلب الشديد عليه، بسبب عدم وجود مجالات أخرى للاستثمار والوضع غير المستقر في بورصة الأوراق المالية،