

أكد رئيس مجلس إدارة «مينا العقارية» في حوار شامل مع «الأخبار» أن إقرار قانون الاستقرار المالي يخفف من تداعيات الأزمة

العمر: التمويل يمثل التحدي الأكبر أمام المؤسسات والأزمة ستدق أعناق الكثيرين خلال الربعين الأول والثاني



د. فؤاد متحنا للزميل أحمد يوسف

الأزمة ستستمر خلال عامين وتداعياتها مرهونة بمدى سرعة التدخل الحكومي في الإنقاذ والمعالجة

التوافق فيما بين السلطتين التشريعية والتنفيذية لرسم خارطة طريق استراتيجية تنقذ البلاد من الأزمة؟ حقيقة العلاقة بين السلطتين التنفيذية والتشريعية تمر بمراحل من التجاذبات التي تقصد الحياة الاقتصادية والسياسية في البلاد، وبالطبع هذا ليس في مصلحة البلاد، وفي الوقت نفسه هناك حالة من الجدل والسجال الذي تضع معه معنى الأولويات، واتصور انه لو تم وضع استراتيجية تنموية حقيقية تنفذ على مدى 5 سنوات مكونة من برنامج عمل به نقاط سيكون حلا لكثير من تحديات التنمية في الكويت.

دعا تعود إلى توقعاتكم بشأن أرباح الشركات وخسائرها بالنسبة للعام الحالي؟ لا شك في ان التصورات العامة من خلال قراءة أوضاع الشركات تشير إلى انها تعاني من كثير من التحديات والخسائر خلال الربعين الأول والثاني، بالطبع فيما عدا الشركات ذات الأداء المتميز أو التشغيلية التي لم تتأثر من الأزمة، كما ستكون الأرباح في 2009 بشكل مغاير لأرباح 2008 والتي ستشهد مزيدا من الانخفاض في الأرباح وهذا شيء عادي ومتوقع علينا تقبله والاعتراف به. هل لنا ان نتعرف على خارطة الطريق بالنسبة لشركة مينا العقارية؟

«مينا العقارية» معنية بشأن تطوير المشاريع العقارية، وواحدة من فوائد التطوير العقاري هي الدورة الاقتصادية القائمة للمشاريع التي يتم تطويرها، فمثلا بدأتنا في تطوير مشروعات عقارية منذ عام وأماننا عامان على الانتهاء منها وبذلك تكون الشركة قد تحطت مرحلة الكساد على افتراض انه سيستمر لمدة عامين وبعدها ستكون الشركة قد بدأت دورة اقتصادية أخرى. للشركة العديد من المشروعات القائمة في دول الخليج بالتعاون مع شركات تابعة وزميلة: هل لنا في التعرف عليها؟

بالطبع هناك العديد من المشروعات القائمة للمشاريع التابعة والزميلة ومنها على سبيل المثال: الخليجية - المغربية القابضة تركز على دول المغرب العربي، مشاريعها بسورية وهو مشروع «كابلاتنا» وهذا المشروع في طور الانتهاء من المواقف الرسمية، وكذلك التصاميم اللازمة له وهو على مساحة تقووق المليون متر مربع، كلفته الكلية فوق الـ 140 مليون دولار، مشروع متكامل، مغلظه سكني، قفيا وجزء مول تجاري وجزء استثماري ولديها مشروع في ليبيا عبارة عن مشروع مكاتب عمارة، مكاتب على مرحلتين وهناك مشروع سكني في العاصمة المغربية هو دريم 1 وتنتوق أن يتم الانتقال إلى مشروع دريم 2 كلفته بعد الانتهاء 30 مليون دولار بداية المشاريع.

الخليجية المغربية» استكملت الاجراءات للإدراج في السوق خلال العام الحالي. «الخليجية للتعمير» هي في السوق السعودي، وأنا نائب الرئيس شركة زميلة لمينا العقارية، ومن خلاله يتم التعرف على الفرص وهي شركة يملكها بيت التمويل الخليجي بنسبة 50% والباقي عبارة عن افراد ذوي ملاءة عالية.

المصرف الخليجي

المصرف الخليجي التجاري - البحرين: مصرف تجاري أسس في البحرين من 5 سنوات برأسمال 100 مليون دينار بحريني وادأوه متميز وهو مدرج في بورصة البحرين، أرباحه 27.2 مليون دينار بحريني في 2008 وطبعاً مجلس الإدارة اقترح على الجمعية العمومية توزيع 10% تقديداً و5% منحة، يركز على الجانب الاستثماري من خلال المشاريع الاستثمارية وطرح البعض الآخر على المستثمرين للمساهمة فيها.

ما أهم القرارات التي اتخذتها في ظل الأزمة؟ نحن كأي مؤسسة مالية متحفظة درسنا كل المخاطر المتوقعة من ناحية محفظة العملاء، واستثمارات البنك وتم اخذ المخصصات اللازمة والكافية استعداداً للمستقبل وما تستجده الأزمة من تحديات، وهذا يرفع الملاءة والسيولة المالية الموجودة في البنك حتى بلغت نحو 30%، وحاولنا كذلك رفع كفاءة رأس المال.

كيف تتعاملون مع العملاء الذين تعثروا من الأزمة؟ الحمد لله ليس لدينا عملاء متعثرون فنحن بنك حديث، اننا بنينا على ما قام به آخرون في السابق فكانت محفظة البنك جيدة وأعداد المتعثرين من الأعمال اليومية للبنك.

بعض الشركات أعلنت انتقالها للعمل في السوق البحريني؟ كل شركة لها اسبابها الخاصة لكن اعتقد ان بيئة البحرين الاستثمارية جاذبة للاستثمار الأجنبية عن بيئة الكويت، فطبيعة القوانين والمحزرات وسرعة الاجراءات و مرونتها وتجاوبها مع المستثمرين تشجع وتجذب المستثمرين وهو افضل بكثير من الكويت اذا قورنت.

على كل القطاعات. وأشار إلى ان عنصر التمويل يظل العقبة الأكبر للعديد من المؤسسات والشركات في ظل الأزمة الراهنة، لكنه لفت إلى ان «مينا العقارية» لها نموذج عمل مختلف، حيث لا تعتمد على التمويل بصورة كبيرة، في عمليات التطوير التي تقوم بها. وعن وضع سوق الكويت للاوراق المالية قال العمر انها خلال العام الحالي ستظل تعاني من تذبذبات حادة كنتيجة طبيعية لاستمرار تردد الأخبار السيئة التي تؤثر على مجمل الحياة الاقتصادية سواء كانت هذه الأخبار داخلية أو خارجية. وبالنسبة لإدراج «مينا العقارية» في السوق الرسمي قال انه تم التقدم بطلب رسمي للانتقال من السوق الموازي إلى الرسمي، وحاليا ننتظر الرد... وفيما يلي التفاصيل:

البورصة في 2009 ستظل تعاني من تذبذبات حادة كنتيجة طبيعية لاستمرار تردد الأخبار السيئة التي تؤثر على مجمل الحياة الاقتصادية

في انتظار رد لجنة الإدراج بالسوق لانتقال «مينا العقارية» للسوق الرسمي

وضع إستراتيجية تنموية تنفذ خلال 5 سنوات حل لكثير من تحديات التنمية في الكويت



(فؤاد حماد)

«مينا العقارية» لديها السيولة اللازمة لتطوير مشروعاتها وهي مدعومة من مساهمين كما أنها تتميز بسبعة طيبة لدى العديد من البنوك ليس لدينا عملاء متعثرون في المصرف الخليجي التجاري البحريني فهوبنك حديث

الضرر من الأزمة الاقتصادية؟ وبطبيعة الحال التجارب أثبتت ان تدخل المال العام في الازمات الاقتصادية كان ناجحا بسل وحقق عوائد على الدولة، بالإضافة إلى ربحية الشركات التي استخدمته، الأمر الذي عاد على مجمل الاقتصاد الوطني بالربحية.

الدمج والاستحواذ

الدمج بالزج أو الاستحواذ، هل تعتقد انهما من الادوات المالية التي تصلح حالياً كمعالج لبعض الشركات المتعثرة والتي قد لا ينفعها قانون الاستقرار المالي؟ اعتقد انه في ظل الازمات الاقتصادية كالتى نمرسها تكون الخيارات والحلول محدودة، وتتردد كثيراً حلول مثل الاندماج أو الاستحواذ، وايضا بعد فشل كل الخيارات يكون الإفلاس كنوع من الحلول لكنه بالنسبة للكثيرين يعد حلا غير مرغوب. واتصور ان عملية الاندماج مطلوبة بالنسبة لبعض الشركات والاستحواذ للبعض الآخر، فلكل حسب رغبته في نوع الحل الذي يرضي جميع الأطراف ويخرج الشركة من أزمتها.

ان ما التحديات التي تواجه عمليات الدمج والاستحواذ؟ اتصور ان هناك جزءاً يتعلق بالتشريعات الاقتصادية التي لاتزال عائقاً كبيراً امام القطاعات الاقتصادية المختلفة والتي منها قانون الشركات حيث اصبح لا يتناسب مع الأوضاع الحالية، هذا من جانب ومن جانب آخر هناك جانب شخصي يتمثل في عدم تحلي الافراد عن شركاتهم الذين بدلوا من اجلها كل غال وثمين. هل تعتقد ان المجتمع في حاجة للتعرف اكثر على ثقافة الاندماج والاستحواذ ليتقبلها؟

اتصور ان الكثيرين في المجتمع مازالوا يعتقدون ان الأزمة التي نمر بها في الكويت هي أزمة غير حقيقية، أو ليست واقعية انما هي مستوردة ونفسية في الوقت ذاته، واعتقد ان الأزمة حقيقة وموجودة وتأثيرها سيصبح خلال الربع الأول والثاني من العام الحالي، وسنرى ذلك، واعتقد ان تأثيرها سيكون كبيراً وملموساً، حيث انتهى عصر الرواج التجاري وبدأت بعض الشركات في تقنئش بعض الموظفين لديها وهو مؤشر مهم كما بدأ البعض الآخر بتقليص جميع النفقات حتى الرواتب.

في أوقات ما قبل الازمات كثر الحديث عن ضرورة تعديل التشريعات والقوانين الاقتصادية، هل ترى انه من الضروري إحداث تعديلات جذرية على مجمل القوانين بحيث يكون الوضع الاقتصادي أكثر استقراراً وفاعلية من ذي قبل؟

اتصور انه دون الأزمة كانت هناك حاجة ماسة لضرورة تعديل قوانين وتشريعات اكل الدهر عليها وشرب، بل أصبحت تمثل أكبر تحد لنمو الحركة الاقتصادية في البلاد هذا من جانب ومن جانب آخر هناك حديث عن قوانين منذ التسعينيات حتى الآن لم تقر بل ان هناك قوانين أقرت وبها الكثير من التشوهات (B.O.T) وعلى ذلك فلا يمكن تشجيع الاستثمار واحداث تنمية حقيقية في ظل الموجود من هذه القوانين. واتصور انه بنظرة ذكية للأوضاع عن التعديلات التشريعية والقوانين المشجعة للاستثمار سنجد ان الكل رابع سواء أكانت الحكومة أو المؤسسات والشركات أو الأفراد.

هل تعتقد ان الأزمة الاقتصادية الراهنة قادرة على إحداث نوع من

سيولة «مينا العقارية»

«مينا العقارية» لديها السيولة اللازمة لتطوير مشروعاتها وهي مدعومة من مساهمين كما اننا نتميز بسبعة طيبة لدى العديد من البنوك، الأمر الذي يجعل الأبواب أمامنا مفتوحة إذا احتجنا إلى أي قروض حيث تمت دعوتنا من قبل بنوك قطرية، لكن حتى الآن السيولة متوافرة.

قانون الـ B.O.T

قال د. العمر: كثر الحديث عن قانون الـ B.O.T، لكن عندي قناعة خلاصتها «مدى فاعلية هذا القانون في عدد المشاريع التي تم تطبيقها به»، فالسؤال الآن هل تم تطبيقه فعلي لمشروعات بهذا القانون؟ بالطبع لا، وهذا دليل كاف على فشل هذا القانون، فالقانون به العديد من القصور وكذلك الاعتقاد ان تمت عليه، وهذا يعني ان القانون «معييب».

أكد رئيس مجلس إدارة شركة «مينا العقارية» د.فؤاد العمر ان الأزمة الاقتصادية ستستمر خلال العامين الحالي والمقبل، لافتا إلى ان استمرارها يعتمد على مدى سرعة التدخل الحكومي للإنقاذ والمعالجة، الأمر الذي قد يطول أو يقصر من المدى الزمني للمعانة. وقال العمر في حوار مع «الأخبار» عن قانون الاستقرار المالي: «لو اطلعنا على المداولات التي أخرجت وانتجت مشروع القانون لعلنا ماذا خرج بهذا الشكل وهذا الوضع، لكن الواضح ان مشروع القانون يعد محاولة للتخفيف من تداعيات حدة الأزمة الاقتصادية على مختلف القطاعات بمنظور شامل، وبما يضمن الاستقرار المالي لدي قطاع البنوك.»

وبين انه في حال اقرار القانون سيخفف جزءاً كبيراً ومهما من الأزمة وتداعياتها



د. فؤاد متحنا للزميل أحمد يوسف

كيف ترون السوق العقاري الكويتي في ظل الأزمة الراهنة؟ بداية اعتقد ان المقولة السائدة ان العقار يمرض ولا يموت صحيحة ففي ظل الأزمة الراهنة التي تأثرت بها جميع القطاعات بصورة متفاوتة، كان قطاع العقار الأقل تضراً من بين هذه القطاعات مع العلم انه يعاني من ضغوط شديدة تتمثل في ندرة الاراضي وقلة الاصول العقارية، وذلك بخلاف التأثير الحاد على القطاع الاستثماري والتجاري الذي يتميز بزيادة قيمة أصوله. ما توقعاتكم المستقبلية لهذا القطاع؟

من وجهة نظري اعتقد ان الأزمة ستستمر خلال العامين الحالي والمقبل، وكلة تعتمد على مدى سرعة التدخل الحكومي لإنقاذ ومعالجة الأزمة، الأمر الذي قد يطول أو يقصر من المدى الزمني لمعانة جميع القطاعات منها.

كيف قرأتم مسودة مشروع قانون «فريق العمل الحكومي» للتصدي لتداعيات الأزمة؟ لو اطلعنا على المداولات التي أخرجت وانتجت مشروع القانون لعلنا ماذا خرجت بهذا الشكل وهذا الوضع، لكن الواضح ان مشروع القانون يعد محاولة للتخفيف من تداعيات حدة الأزمة الاقتصادية على مختلف القطاعات بمنظور شامل، وأرى ان عرض مشروع القانون على مجلس الوزراء ومجلس الأمة لإبداء الرأي والرأي الآخر يفيد كل الأطراف، وكله يصب في مصلحة الوطن. كما اعتقد ان مشروع القانون في حال إقراره سيخفف جزءاً كبيراً ومهما من الأزمة وتداعياتها على كل القطاعات، لكن تظل هناك دائماً أشياء تحتاج إلى إعادة ترتيب وتأهيل للمساعدة في مسارات الإصلاح الاقتصادي المختلفة.

الأزمة بدأت كازمة مالية وأزمة ائتمان، كيف تدبرون السيولة اللازمة لاستكمال مشروعاتكم في شركة «مينا العقارية»؟ وبالنسبة للمؤسسات الاقتصادية الأخرى؟

اعتقد ان هذا الأمر بالنسبة لكثير من المؤسسات والشركات يمثل عبية كؤودا في ظل الأزمة الراهنة، لكن نحن في «مينا العقارية» لسا نموذج عمل مختلف، حيث لا نعتمد على التمويل بصورة كبيرة، لذلك فالتأثير علينا بسيط، فاعتمادنا الرئيسي ينصب على التطوير والتحديث، بالإضافة إلى ان مشروعنا أمامنا عامان على الاستكمال فقد بدأ معظمها العام الماضي، ولدينا الميزانية الكافية لاستكمالها وكذلك المساهمون الرئيسيون مستعدون لضخ المزيد من الأموال في حالة الاحتياج.

الأزمة تسببت في انخفاض قيم الأصول بدرجات كبيرة، كيف ترون تأثيرها على الأرباح المتوقعة للشركات خلال الربعين الأول والثاني من العام الحالي؟

بالطبع هناك الاضرار كبير في قيم الأصول، واعتقد ان هناك من بالغ من مجالس الإدارة كثيراً في تسهيل اصوله بزيادة عن اسعارها الحقيقية وهذا ما يجعل هذه الشركات تواجه مشكلة كبرى تظهر في رأس المال، اما اذا كانت مسجلة بقيمتها العادلة فانه سيكون لها تأثير سلبي على الأرباح خلال العام الحالي.

البورصة في 2009

كيف ترى اوضاع السوق خلال 2009 وقطاع الشركات العقارية المدرجة؟

البورصة في 2009 ما هي الا عبارة عن تذبذبات مستمرة حيث سيلاحظ انخفاض وارتفاع نتيجة تأثير عدة عوامل نذكر منها استمرار تردد الأخبار السيئة التي تؤثر على مجمل الحياة الاقتصادية سواء كانت هذه الأخبار داخلية أو خارجية بالإضافة إلى استمرار تدهور اسعار النفط بأقل من قيمته العادلة وكذلك الإعلان عن حالات الكساد التي باتت تحتج معظم الدول المتقدمة والبدول الصناعية، فكل ذلك بالطبع سيكون له أكبر الأثر في تشكيل مزيد من الرؤى السلبية والسيئة التي تؤثر على نفسيات المستثمرين، وبالنسبة لتأثير الأوضاع داخل الكويت فنتمثل في عدم وجود قرار سياسي قادر على السيطرة على مجريات الاحداث لصالح الاقتصاد، هذا من جانب ومن جانب آخر لا توجد منافذ جديدة للاستثمارات، حيث ان الودائع وأدوات السيولة المالية باتت في انخفاض مستمر، الا انني اعتقد انه اذا استقرت اوضاع سوق الكويت للاوراق المالية فإن هناك العديد من الفرص في الشركات التشغيلية التي سجلت أداء متميزاً وكذلك قطاع العقار الأمر الذي يجعل هذين القطاعين من الأهمية بمكان في الاستثمار خلال العام الحالي.

هل تتوون الانتقال بـ «مينا العقارية» من السوق الموازي إلى الرسمي خصوصاً ان الأزمة مستمرة والاقبال على التداولات عموماً ضعيف؟

نحن جاهزون، فقد تقدمنا بطلب رسمي إلى لجنة الإدراج بالسوق للانتقال من السوق الموازي إلى الرسمي، ونحن في انتظار الرد، خصوصاً اننا مستوفون جميع شروط الإدراج في السوق الرسمي منذ ادراجنا في الموازي.

هل تعتقدون ان الوقت والظروف الراهنة مناسبة لعملية الانتقال؟

اعتقد ان الظروف المحيطة بالسوق الموازي هي نفسها بالسوق الرسمي، كما ان مينا العقارية تعد من أقل الشركات المدرجة في

القطاع العقاري الأقل تضراً من الأزمة