

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أكد في حوار شامل أن الشركة أجلت البدء في تنفيذ مشاريع جديدة بسبب الأزمة

الرشدان لـ «الأبناء»: «أبيار» تستعد لتنفيذ مشروع عقاري بالكويت كباكورة تواجدها محلياً بعد تغيير إستراتيجيتها بدافع وطني

زكي عثمان

للحديث مع نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة أبيار للتطوير العقاري مرزوق الرشدان طبيعة خاصة، كونه يحمل في طياته العديد والعديد من الأفكار والأطروحات الخاصة للعديد من القضايا سواء السياسية أو الاقتصادية.

فهذا الرجل الذي حمل على عاتقه مهمة تطوير الشركة منذ تأسيسها والانطلاق من سوق دبي مروراً الآن بالسوق السعودي ثم المصري فالقطري، يرى ان المرحلة المقبلة في غاية الصعوبة على القطاع العقاري الخليجي الذي تأثر كثيراً بالأزمة المالية وأحجم عن تنفيذ العديد من المشاريع الجديدة بسبب نقص او دخل السيولة التي توقفت بعد تخوف البنوك وتحديدًا الكويتية عن تقديم قروضها للشركات، خوفاً من استفحال تبعات الأزمة المالية.

الرشدان أكد في حوارها الخاص والشامل مع «الأبناء» ان خطط الشركة الاستراتيجية للمرحلة المقبلة تستند إلى تجاوز الآثار السلبية للأزمة المالية والتي تجلت بوضوح في البحث عن مصادر تمويل جديدة لتسييد التزاماتها المالية وبالأخص قصيرة الأمد، حيث نجحت الشركة في الاتفاق مع بنك الكويت والشرق الأوسط على قرض بقيمة 14 مليون دينار، كما أبرمت مذكرة تفاهم مبدئية مع «جلوبل» لإعادة جدولة قروض بقيمة 45 مليون دينار وهو ما يشير إلى ان الشركة ستجاوز بنجاح وخلال فترة وجيزة مشكلة تسديد القروض قصيرة الأمد.

وبين الرشدان ان الوضع السياسي المحلي والتجاذب حول السلطتين التنفيذية والتشريعية سيأخذ منحى مختلفا خلال المرحلة المقبلة بعد ان دفعت بعض الأطراف لترحيب شعبي من المواطنين بجل مجلس الأمة.

وأكد الرشدان ان قانون الاستقرار المالي «جيد» وهو نتاج مجهود كبير لفرق عمل محافظ البنك المركزي، لكنه اشار إلى ان المشكلة الأبرز هي السعي وراء الحصول على موافقة كل أعضاء

لا نسعى لنكون من كبار مطوري العقار ولكن لتنفيذ مشاريع عقارية ذات هوية مميزة



مرزوق الرشدان

مجلس الأمة على المشروع بالرغم من ان اي قانون جديد يحتاج موافقة الأغلبية فقط. وبين الرشدان ان الدعم المالي الحكومي لعلاج الأزمة المالية يجب ان يكون نابعا عن قناعتها بأهمية دعم الاقتصاد الوطني وليس من باب المجاملة وعليه فما العيب في ضخ اموال بصورة مباشرة لذلك؟ موضحا ان اموال الدولة موجهة في النهاية لدعم استثماراتها في الشركات الكويتية والتي هي مستثمرة في عدد كبير منها عبر الهيئة العامة للاستثمار.

وكشف الرشدان النقاب عن اعترام الشركة الاستثمار في السوق المحلي بعد ان انطلقت من قبل للاستثمار في دبي رافضة الاستثمار بالكويت، مبينا ان الشركة لديها توجه لتنفيذ مشروع كبير خلال الفترة المقبلة وذلك من منطلق وطني واقتناعا بأهمية دعم الاقتصاد الوطني.

وعن ارباح 2008 والتوزيعات المقترحة، قال الرشدان ان التوزيعات ستكون متحفظة للغاية بالتزامن مع الاعلان عن الأرباح، مستندا في ذلك إلى ان السياسة المتحفظة لهذا الشأن ستكون عنصر الدعم لتوزيع ارباح جيدة للعام 2009، خاصة ان الأزمة المالية ضربت السوق العقاري مع نهاية العام الماضي وبالتالي لم تظهر آثارها السلبية بشكل كبير حتى الآن.

وفيما يلي تفاصيل اللقاء:

التزاماتنا المالية قصيرة الأمد لن تتجاوز الـ 5 ملايين دينار عقب التوقيع النهائي لمذكرة التفاهم مع «جلوبل» لجدولة 45 مليون دينار وقرض «الأوسط» بـ 14 مليوناً

المحة في ظل عدم مبادرة الحكومة بحل مشكلة الديون المتعثرة؟

الحل يتمثل في الحكومة وليس في القطاع الخاص، فأي شركة لا تستطيع ان تتجاوز أزمة السيولة وتوقف التمويل بشكل منفرد ودون تدخل اما من الحكومة او البنوك المحلية، ولو رجعنا قليلا للوراء فسجد ان ارتفاع معدلات الإقراض محليا ليس ابتكارا كويتيا او تجاوزا من البنوك المحلية بقدر ما كانت الأزمة الحالية نتاجا لافرازات أزمة عالمية ولنا في البنوك الأميركية مثال على ذلك فهي التي تجاوزت جميع معدلات الإقراض الطبيعية لمواكبة نمو اعمال وتوسعات الشركات العالمية.

الأداء التشغيلي

وهل يعني ذلك ان هناك شركات في طريقها للأفلاس بسبب الأزمة؟ وماذا عنكم كشركة عقارية وجهودكم لتجاوز الأزمة؟ الافلاس ليس نهاية المطاف، بل ان الشركات الجيدة التي لديها نشاط تشغيلي جيد ستتجاوز تلك الأزمة، ونحن كأبيار لدينا مشروع تم تسليمه في دبي وهو عبارة عن شقق مفروشة تحمل اسم «راديسون ساس» وهو مشروع تم تسليمه في شهر اغسطس الماضي ولكن في شهر ديسمبر الماضي انخفضت نسبة الأشغال فيه 48% بسبب الأزمة ولكن مع بداية 2009 وحتى نهاية شهر فبراير الماضي، عادت نسبة الحجزات والانشغال، لترتفع إلى 89% وهناك أيام ترتفع تلك النسبة إلى 100% والسبب في ذلك يعود إلى ان دبي تقود صناعة السياحة بالمنطقة بفضل ما تملكه من بنية تحتية كبيرة تم الانتهاء منها سواء مطارات وشوارع وجسور وفنادق ومشاريع ضخمة قائمة.

العقار في دبي

ولكن العقار في دبي وهي مركز نشاطكم قد تأثر بالأزمة المالية، فما انعكاس ذلك على عملكم؟

نزول العقار في دبي، هو شيء ايجابي 100%، لأن الشركات التي تضررت في التي قامت بعمليات تقييم في حين ان الشركات التي لم تقم اصولها هي القادرة على مواصلة المشاور خاصة ان عمليات البيع والشراء للعقارات متوقفة اليوم بسبب السيولة، وليس هذا بالأمر الغريب لاسيما ان لندن على سبيل المثال والتي لديها 300 عام من النشاط العقاري تشهد توقفا تاما في عمليات البيع والشراء العقاري، واعتقد انه ومع نهاية الربع الثالث من العام الحالي ستعود العملية من جديد للنشاط التدريجي وبالأسعار الممتازة ومثلا لسعر عقارات دبي تعتبر اسعارا صحيحة.

وكيف تقيم هذا التراجع في السوق العقاري بدبي والفوائد المستقبلية من هذا التراجع؟

أحدى الشركات اصدرت منذ فترة تقريبا عن السوق العقاري الخليجي، ذكرت فيه ان دبي الفقاعة العقارية ستؤثر على دول الخليج الأخرى، وهو امر غريب نظرا لأن كل دول العالم قد تأثرت عقاريا من أميركا حتى طوكيو، ولذلك فإن العقار ليس فقاعة وتحديدا في دبي وعليه فإن الأسعار الآن في دبي قد شهدت عملية تصحيح ايجابي مع نهاية التصحيح العالمي بشكل عام بعد ان ارتفعت الأسعار في دبي لمستويات خيالية، بعض المشاريع وصلت اسعارها لنفس اسعار منبهاتن في نيويورك وهو امر غير صحيح نظرا لأن دبي يجب ان تكون جاذبة وهو ما يجب ان يكون خلال المرحلة المقبلة.

«أبيار» اليوم تتوسع في اكثر من دولة وليس تركيزا على دبي فقط، فمن قبل كان تواجدها 100% في دبي واليوم تواجدها بنسبة 70% فقط، لأن لدينا مشروعا كبيرا في السعودية وقطر وآخر في مصر.

أصول الشركة

وهل انعكس تراجع الاسعار على مشاريعكم سواء الحالية او المستقبلية وتراجع قيمة أصول تلك المشاريع؟

عقاراتنا مدفوعة بالكامل من ناحية الاراضي وليس عليها اي دفعات مستقبلية اضافة إلى ذلك ان رهونات العقارات بسيطة

هو الحكومة بلا ادنى شك.

2009 والعقار

ولكن هناك تخوفا كبيرا على القطاع العقاري في 2009 بسبب الأزمة المالية، فما تعليقك على ذلك؟

اعتقد ان 2009 اصعب عام على العقار في دول الخليج، فثأر العقار في 2008 كان محدودا بحكم أن الأزمة بدأت في الربع الاخير من العام الماضي، والقطاع العقاري سيشهد تحديا كبيرا في العام الحالي، فمن قام بعملية تقييم او من لديه ارباح غير محققة، فهذا اكبر مضر.

ونحن كشركة لم نقم بعملية تقييم واستندنا إلى الأرباح التشغيلية والمحققة، بل ان عقارات الشركة اليوم ومع نزول السوق لازالت هي افضل من سعر التقييم وهذا يربح اداءنا ويساعدنا على جدولة قروضنا دون ان مشكلة بل ان نقتع بنكا محليا كويتيا باقراضنا على عقار في دبي وهذا امر ليس باليسيط وان السهل لأن عقاراتنا بأسعار معقولة ودوننا ليست على عقارات مقيمة بأسعار السوق، وانما مفيدة على اسعار التكلفة ولذلك نسبة الديون لقيمة الاصول نسبة مقبولة.

العقار المحلي

وماذا عن القطاع العقاري المحلي ومدى تأثره خلال العام الحالي؟

للاسف العقار المحلي متأثر منذ فترة وحتى قبل الأزمة المالية، بل ان الأزمة العالمية تؤثر بشكل او بآخر على هذا الجانب ولنا هنا وقفة مع القوانين العقارية التي جاءت لتشكّل ضربة للعقار ومنها القانون رقمي 8 و9 للعام 2008 وقانون B.O.T مما انعكس على توقف المشاريع العقارية بشكل عام، في حين ان الاستثمار العقاري في دبي او أبوظبي على سبيل المثال قد يتأثر بشكل كبير خلال 2009 بل سيكون اصعب عام عليهما، والغريب ان مشكلة العقار في الخليج تختلف تماما عن العالم كله ومنها أميركا، ففي أميركا على سبيل المثال تضخم العقار ومن ثم أثر على البنوك ولكننا في الخليج نجد العكس فقد تأثرت البنوك والعكس ذلك على العقار بعد ان تأثرت بنشج السيولة وبالتالي توقف تمويلاتها، ونظرا لأن 2009 يشهد حالة استثنائية بسبب عدم وجود السيولة من البنوك مما ينعكس على القطاع العقاري، علما أن معدلات السيولة وتحديدا في بنوك الكويت مرتفعة ولكن عنصر الخوف الذي تعاني منه بنوكنا سيكون العامل السلبي على توقف تمويل المشاريع العقارية.

حل الأزمة.. حكومي

وكيف تتجاوز الشركات العقارية تلك



اسامة الطراوي

الرشدان متحدثا للزميل زكي عثمان

علاقة «أبيار» مع «المنى»

كشفت الرشدان عن وجود اتفاقية سيتم التوقيع عليها بين شركتي «أبيار» و«المنى للاستثمار» خلال الأيام القليلة المقبلة، رافضا الكشف عن ملاحبها حاليا. وقال ان تلك الاتفاقية تأتي في نطاق استمرار العلاقة والتعاون المشترك بين الشركتين والذي بدأ بتعهد «المنى» في زيادة رأس المال الجديدة. وبين الرشدان ان «المنى» وعقب التعهد بذلك سيكون لها مقعد في مجلس الإدارة الجديد والذي سيتم انتخابه خلال الجمعية العمومية المقبلة للشركة والمزمع اقامتها قريبا.

عندهه اغلبية اصوات فليدعم من يتكلم، ويبقى المحك الاول هو عملية التصويت وقرار القانون.

حل مجلس الأمة

هل تتوقع حلا لمجلس الأمة في ظل الأزمة الراهنة بين السلطتين وتقديم استجوابين لرئيس مجلس الوزراء؟

للاسف، هناك بعض الاطراف التي دفعت بالشعب الكويتي ليصل إلى تلك المرحلة من التفكير في حل مجلس الأمة، وللاسف هذه المرحلة وصلنا لها اليوم في ظل تردّي الاوضاع المحلية، فالיום ظهرت فئة جديدة هي «فئة خالف تعرف»، فنحن نواجه اليوم هذه الفئة الخاصة التي تتمتع بكل الصلاحيات والعضو منها يساوي في حد ذاته قفلا كبيرا في المجتمع، وهذا للاسف، لاسيما ان هذا العضو انتخب من الشعب الكويتي لخدمته، والاعراب الآن هو «موضة» استجواب رئيس مجلس الوزراء.

وماذا عن رأيك الشخصي في هذا الموضوع؟

العقار في دبي ليس مثل «الفقاعة» كما صور البعض فالعالم كله تأثر ومرحلة تأسيس الأسعار حاليا أمر صحي

«أبيار» تسلم المرحلة الأولى من «أكاسيا أفينيوز» خلال عام 2009

شدد الرشدان على خطط الشركة الخاصة بتسليم مشروعاتها «قلل أكاسيا»، الواقع في مشروع «أكاسيا أفينيوز» الذي يعتبر أول مشروع يطرح بنظام التملك الحر في منطقة الجميرا، مؤكدا على اهتمام الشركة والتزامها بتسليم المشاريع في الوقت المحدد.

ومشروع أكاسيا أفينيوز هو المشروع الأول في منطقة جميرا أطلقته شركة أبيار في عام 2007 بتكلفة 2 مليار درهم لمجمعا متكامل الخدمات يحتوي على 52 قفلا وستة أبراج على مساحة 94 ألف متر مربع، بالقرب من منطقة قرية المعرفة في جميرا.

وقد تم تصميم المشروع بدقة عالية، وهو يقدم خدمات رئيسية متنوعة تحتوي على النادي الصحي، وبرك السباحة، ملاعب للإسكواش، والمقاهي ومحلات تجزئة. وتشهد المرحلة الأولى من المشروع برجين، حيث يحتوي برج أولغانا المكون من 38 طابقا على 137 شقة، وعددا من التاونهاوس، والفلل المعلقة، والشقق العلوية الراقية فيما يتكون برج هيليانا من 45 طابقا، منها ستة طوابق للشقق الفندقية الفاخرة. بالإضافة إلى الشقق الكبيرة الفاخرة والفلل المعلقة. وستلحق بالبرجين مساحات واسعة لمواقف سيارات السكان وخدمات أمن وصيانة على مدار الساعة ومن المتوقع الانتهاء من الأعمال الإنشائية في عام 2010.



مشروع «أكاسيا أفينيوز» التابع للشركة في موقع مميز بمنطقة الجميرا في دبي مطلا على برج العرب ونخلة الجميرا

في البداية، كيف تنظر إلى الأزمة الاقتصادية في الكويت والتي ألت بظلالها على العديد من الشركات؟ وما تقييمك للحلول المقترحة حتى الآن بشأنها للخروج من النفق المظلم الذي دخله الاقتصاد الوطني بسبب تلك الأزمة وفي مقدمتها قانون الاستقرار المالي المقترح؟

اعتقد ان الكويت من اقل الدول التي يجب ان تتأثر بتبعات وتداعيات الأزمة المالية العالمية وذلك لأن الكويت لديها قدرات مالية كبيرة، اضافة إلى ذلك ان السوق المحلي غير مفتوح على الشركات العالمية بصورة كبيرة، وعليه كان يفترض ان يكون التأثر ليس بهذه القوة التي نعاني منها اليوم، فمؤشر البورصة فقد أكثر من 60% خلال الأشهر القليلة وهو بذلك انخفاض اكبر بكثير من البورصات الاميركية وحتى الآسيوية، وهو امر نابع من التخوف غير الجبر لدى العديد من الجهات، فأشركات الاستثمارية شهدت أزمة بسبب الالتزامات المالية الكبيرة عليها، لذلك فإن تأخر الحل من قبل الحكومة يعتبر السبب المباشر في تفاقم حدة الأزمة رغم ان الحل هذه الأيام افضل بكثير من ان يتم بعد 3 اشهر، خاصة ان هذا التأخر يتسبب في ارتفاع تكلفة العلاج.

وما يؤخذ اليوم على الحكومة هو فقدان المصداقية، وعليه، فكلمنا وعدت الحكومة اما تأخر تنفيذ هذا الوعد او تأجل سبب آخر، وما هو مطروح على الساحة حاليا من قانون مقترح لاستقرار المالي يعتبر إلى حد كبير مشروع «جيد» على الرغم من وجود بعض الملاحظات عليه.

ولو نظرنا إلى كيفية تعامل الدول مع أزماتها ومنها أميركا على سبيل المثال فسجد ان مشروع اوباما أقر وصوت عليه خلال اسبوع تقريبا، وهو ما يؤكد عنصر الوقت وأهميته في العلاج، وللأسف الشديد فإن هذا العنصر هو آخر اهتمامات مجلس الأمة، فهو لا يمانع في ان تستغرق الأمور شهرا او شهرين مما يسبب مشكلة كبيرة لعلاج الأزمة، وبالتالي لا يمكن ان نلوم فريق عمل المحافظ لأنه خرج بقانون جيد يحافظ على الشركات وعلى المال العام وعلى قطاع البنوك، علما ان العديد من الشركات التي تستخدم من هذا القانون بشكل مباشر لكنها ستتأثر بشدة وتستفيد عندما تراتح البنوك وتستقر ومن تم تهود للتمويل من جديد بشكل تدريجي.

ولو نظرنا إلى دبي وجهودها لعلاج الأزمة فسجد انها اصدرت سنادات بقيمة 20 مليار دولار خلال فترة وجيزة قامت الحكومة بتحمل 50% منها، اي 10 مليارات دولار، وهو عنصر نفسي مهم للسوق هناك، ونحن كشركة «أبيار» نشعر بذلك كوننا مطورا عقاريا هناك.

قانون الاستقرار جيد

هل تعتبر عمليات التغيير الكبيرة التي تتم حاليا على القانون جاءت نتيجة قصور تشريعي فيه ام لخروجه بسرعة اكبر مما يجب وهو ما تسبب في وجود هذا الكم الكبير من الملاحظات؟

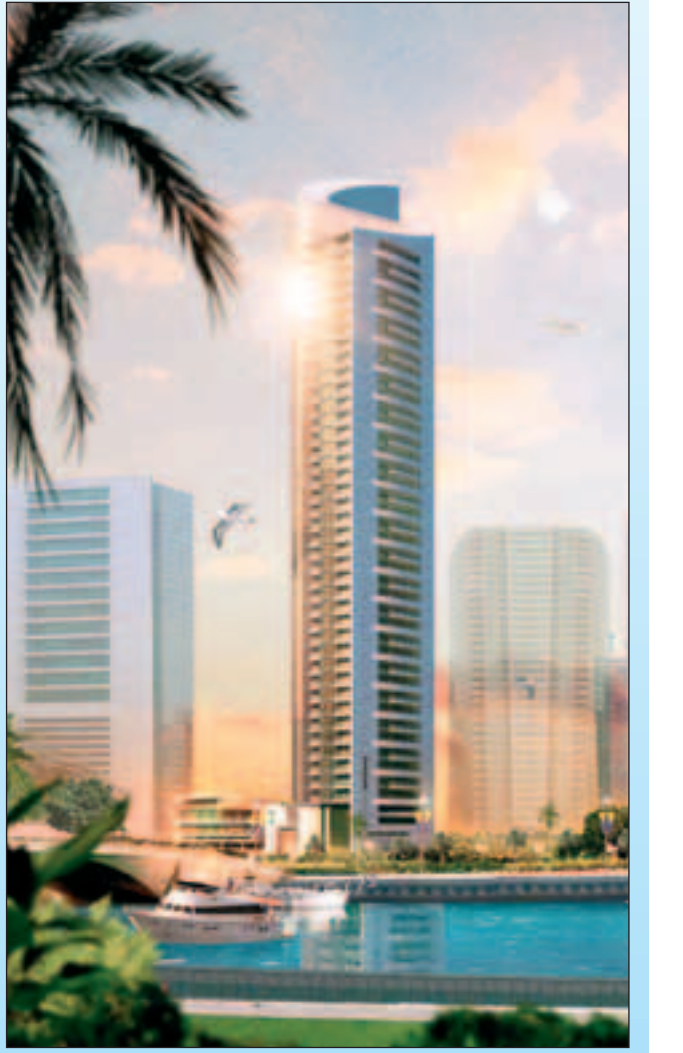
عندنا مشكلة غير موجودة في العالم تتمثل في ان الرغبة في اقرار اي قانون تتطلب البحث عن موافقة الجميع، فمثل هذه القوانين وغيرها تحتاج فقط لموافقة الاغلبية، فمثلا الكونغرس الاميركي وافق على خطط الإنقاذ بأصوات 52 عضوا مقابل رفض 48 عضوا، وهو ما يدل على تقارب الاصوات ومعارضة الكثيرين لهذه الخطط. لكن في النهاية خرج قانون انقاذ او اصلاح اقتصادي اميركي، وهنا نطرح التساؤل عن السر وراء ضرورة موافقة 50 عضوا على القانون، ومن الطبيعي اختلاف وجهات النظر، لكن في النهاية يجب احترام رأي الاغلبية لمصلحة الاقتصاد الوطني، علما ان اي قانون يكون لمصلحة اطراف او جهات معينة وليس في ذلك عيب.

جدل سياسي كبير

وماذا عن الجدل السياسي الكبير الدائر حاليا حول هذا القانون ومحاولات بعض النواب للمزايدة عليه وربط اقراره باقرار بعض القوانين الأخرى مثل اسقاط القروض؟

الكويت - طبيعتها - انها تحب هذا النوع

قيمة عقارات الشركة تبلغ 480 مليون دينار وتكلفتها الأساسية بلغت 200 مليون ورغم نزول الأسعار مازالت أفضل من تكلفتها



مجسم يوضح مشروع «بيير 8» الجديد في دبي وهو قيد التنفيذ

أنا مع قرار حل مجلس الأمة بعد أن طفت المصالح الشخصية على مصلحة الشعب والاقتصاد الوطني ويؤخذ على الحكومة فقدان المصداقية وتأخر التدخل لعلاج الأزمة



الرشدان متناولا الواقع الكويتي الناتج عن الأزمة المالية

بورصة الكويت.. «قرقر»

استغرب الرشدان صدور تصريحات بين الحين والآخر من قبل بعض المسؤولين بالدولة دون الاستناد إلى أسس واضحة وهو ما انعكس بشكل مباشر على بورصة الكويت، وأكد أن هناك تصريحات من دون توجه دقيق لها، مؤكداً أن تلك التصريحات تلقي بظلالها السلبية على الاقتصاد الوطني. وقال أن التراجع الحاد لبورصة الكويت ولعظم الأسمه المدرجة به يقودنا لتشبيهه بـ «قرقر»، مستنذاً في ذلك إلى عدم وجود الأسس العلمية لتداولاته، فهو إما يرتفع بالحد الأعلى لأسعار الأسهم أو يتراجع بالحد الأدنى، وهو ما أثبت أنه «قرقر» في وقت الأزمة بعد أن

حل الأزمة المالية لن يكلف الحكومة ديناراً واحداً لأن القانون المقترح للضمان وليس له الهبة» ويشجع البنوك على التمويل من جديد مقابل الأصول الجيدة

اصبح المتداولون غير قادرين على البيع والخروج من السوق وهو من أسوأ الأمور التي تقف أمام المتداولين. وذكر أنه من الخطأ الكبير دخول ما يسمى بالحفظلة الوطنية للسوق بعد أن فشلت في تحريك التداول، لاسيما أن الأزمة المالية قد أصابت مجموعة من الشركات وبالتالي فإن علاج مشاكل تلك الشركات كان كفيلاً بحل الأزمة التي انتقلت للبورصة لتضرها بقوة وبلا هوادة. واعتبر أن فقدان الثقة في البورصة وراء هذا التراجع الكبير، مبيهاً أنه متى ما عادت هذه الثقة فإن السوق قادر على تجاوز الأزمة.

أقوال سريعة

□ أكد الرشدان أن قرار زيادة رأسمال «أبيار» بنسبة 100٪ جاء بدعم من الملك الرئيسي للشركة الذين يسيطرون على 65٪ من ملكية الأسهم حيث تهدف الشركة من تلك الخطوة إلى تمويل التوسعات ومشاريع الشركة الحالية ويدعم من شركة الاستثمارات الوطنية وشركة المئني للاستثمار وشركة وفرة للاستثمار.

□ شدد الرشدان على حرص الشركة على الاعلان عن نتائجها المالية أو مفاوضاتها الخاصة بديونها بكل مصداقية وشفافية، موضحاً أن من يتابع نشاط أبيار يعلم أن النتائج والأرباح المعلنة تشغيلية.

□ قال الرشدان إن السياسات المالية المتبعة لقيد الأرباح لدى «أبيار»، تعتمد على التسليم الفعلي للمشاريع التي يتم إنجازها تماشياً مع المعايير المحاسبية الدولية الجديدة، حيث تم اعتماد المعايير المحاسبية الجديدة لدينا منذ فترة بالتالي لن تتأثر أرباحنا المستقبلية.

□ أوضح الرشدان أن إجمالي أصول «أبيار» حسب القيمة الدفترية يعادل 230 مليون دينار ويعادل حسب القيمة السوقية «المحفوظة» للأصول 480 مليون دينار، فيما تصل قيمة القروض والالتزامات التي على الشركة إلى 30٪ من الأصول وهي نسبة قليلة لما هو متعارف عليه في سوق التطوير العقاري.

□ شدد الرشدان على متانة علاقة «أبيار» ببنوك المنطقة والإماراتية خاصة.

□ جدد الرشدان ثقته بالسوق العقاري الخليجي، مؤكداً أن أسواق المنطقة هي أكثر الأسواق أمناً واستقراراً للكثير من رؤوس الأموال على الرغم من الأزمة المالية العالمية. كما توقع حدوث تصحيح في السوق بشكل عام والذي سيخلق فرصاً جديدة للاستثمار في المستقبل القريب، وأضاف أن الفرص العقارية في أسواق الخليج متاحة للجميع خصوصاً للمطورين العقاريين بوجود اجواء مريحة للعمل والابداع.

دخول مجموعة الخرافي واكتتاب «الاستثمارات الوطنية» و«المننى» و«وفرة» في زيادة رأس المال دليل ثقة في الشركة لينضموا إلى «أعيان» ومجموعة الرشدان كملات رئيسيين

وشركة المئني ومصرف الشارقة في مجلس الإدارة وهو ما سيعدم من إيجابيات مجلس الإدارة وعمل الشركة في ظل وجود بنكين من ضمن كبار ملاك الشركة.

نعم للاستثمار بالكويت

كنتم ضد الاستثمار في الكويت منذ اليوم الأول لانطلاقكم، فهل هناك تغير في هذا التوجه في ظل نظرتكم التوسعية؟

«أبيار»، كانت ضد الاستثمار العقاري في الكويت خلال السنوات الماضية وذلك بسبب الأسعار المبالغ فيها محلياً، ولكن تدرس حالياً تنفيذ مشروع عقاري بالكويت وذلك من منطلق وطني وهو تطوير البلاد، فمن الواجب اليوم أننا وكشركة كويتية أن ننفذ مشروعاً بالكويت، فإبيار اليوم تختلف عن «أبيار»، منذ سنوات حيث نملك كفاءات وطنية قادرة على تنفيذ مشاريع عملاقة هذا إلى جانب نزول الأسعار الذي شجع الشركة كثيراً على تلك الخطوة وحالياً الشركة تتفاوض لشراء قطعة الأرض لتنفيذ مشروع تجاري عليها.

المشاريع الجديدة

ولكن ما أبرز توجهات الشركة في تنفيذ المشاريع الجديدة أو الحالية خلال 2009؟

فكرنا خلال 2009 هو اعطاء الأولوية للمشاريع التي هي قيد التنفيذ نظراً لسهولة اليوم والتي تحدد توجهات عملائنا، وهذا الوضع السيئ اليوم قد يكون عنصر انطلاقاً لمشاريع جديدة أو لتوجهات استثمارية جديدة ومنها على سبيل المثال استثمارات قمرات إعادة طرح مناقصات لأحد مشاريعها بما يوفر عليها نحو 200 مليون درهم وذلك بفضل تراجع أسعار المواد الخام والحديد وغيرها من أمور تكلفة البناء.

ومن أهم إيجابيات الشركة أنها تملك عقارات مدرة للربح وهذا أصعب شيء على شركة عقارية عمرها 4 سنوات فقط وهذا ما أعطى للشركة عنصر قوة، فقارطانا ليست أراضي فقط بل أنها عقارات مدرة للربح وهو ما يعكس على خدمة الديون لنا وهو كقيمة يتجاوز عمل العقارات ورأسمال الشركة مرتين تقريبا وهو عامل قوة.

مطور عقاري

هل تعتقد أن الشركة لديها قدرة على المحافظة على المكانة التي بلغتها خلال السنوات الماضية وإن تكون لاعباً بالسوق العقاري بين المطورين العقاريين بالمنطقة في المستقبل؟

نحن كشركة لا نسعى لتكون من كبار مطوري العقار بالخليج، فهذا هو حجم عملنا وهدفنا هو التميز في أداء المشاريع المنفذة، والغريب أن العديد من المستثمرين بالعقار قد اختفوا في ظل الأزمة وعليه فإن «أبيار» ومن خلال حجم عملها والتوزيع الجغرافي لمناطق عملها تسعى لتكون عنصراً مؤثراً من خلال ما تقوم بتنفيذه من مشاريع عقارية وأن تكون لنا «هوية خاصة» من خلال أجواء المناقسة الشريفة.

هل هناك مساهمون جدد في الطريق للدخول إلى «أبيار»؟

من الأمور المهمة لنا اعطاء الحق لمساهمي الشركة في الاكتتاب بزيادة رأس المال وعليه فليس هناك تفكير حالي لإدخال ملاك جدد على الشركة بخلاف الجهات الأخيرة السابق ذكرها و«مجموعة الخرافي» وشركة المئني والتي ستكون من العناصر الداعمة للشركة في الفترة المقبلة.

هل الشركة مستمرة في توجيهها الخاص بإصدار صكوك إسلامية؟

كان لدينا توجه لطرح صكوك في الفترة الماضية، ولكن الظروف الحالية أوقفت أي توجه لطرح الصكوك نظراً لعدم وجود مشتريين، علماً أن الشركة كانت متجهة لإصدار صكوك في شهر أغسطس الماضي لمدة 5 سنوات لتغطي جميع قروضها قصيرة الأمد ولكن ما حدث محلياً وعالمياً أوقف هذه الخطط.

وعليه فإن الشركة قررت تأجيل هذا التوجه لحين استقرار الأمور، كما قررت تأجيل عملية الإدراج في سوق دبي المالي بسبب الأزمة المالية.

لظروف السوق ولكننا نجحنا فيه وبشكل جيد خاصة أن الزيادة تمت عن طريق المساهمين الحاليين ومتعهدي الإصدار وذلك بسبب الاقتناع بأداء الشركة ومشاريعها ومنهم شركة الاستثمارات الوطنية وشركة وفرة للاستثمار وشركة المئني للاستثمار.

العلاقة مع أعيان

تعرف أن «أعيان» من كبار ملاك الشركة ومن المؤسسين لها، فما العلاقة التي تجمعكم حالياً في ظل الأزمة المالية؟

علاقتنا مع شركة أعيان، ممتازة، وهي علاقة قائمة على أنها شركة تملك في «أبيار» ملكية رئيسية وعلاقتنا مع «أعيان» الممثلة في رئيس مجلس إدارة أبيار هشام العبيد على مبدأ العمل المهني والمصلحة المشتركة ورغم التحديات التي تواجه «أعيان»، خلال تلك الفترة إلا أن ذلك لم يؤثر على عملها أو على دعمها لـ «أبيار»، إلا أنني على ثقة تامة بأن «أعيان» ستتجاوز المرحلة الحالية نظراً لأصولها الجيدة.

مجموعة الخرافي

هل دخول مجموعة الخرافي كمساهم رئيسي في الشركة سيكون له تأثير إيجابي على مسيرة عمل «أبيار»؟

انضمام مجموعة الخرافي لكبار الملاك بالشركة إضافة إلى «أعيان» من الأمور الإيجابية جداً لـ «أبيار»، لاسيما أن مجموعة الخرافي قد دخلت في توقيت غاية في الصعوبة بالنسبة للسوق وتحديداً في شهر نوفمبر الماضي وهو أمر نابع عن قناعتهم بالشركة وبسعر السهم المغربي للشراء في ذلك الوقت، وهو ما يعطي ثقة للمستثمرين والشركة أيضاً للمستثمرين الأجانب والخليجيين، كما دخلت شركة المئني التابعة لبيت التمويل الكويتي في قائمة كبار الملاك والتي ستعمل قريباً عن تملكها لنسبة تتجاوز 5٪ من رأس المال بعد أن اكتتبت في زيادة رأس المال الأخيرة وهو وجود يدل على الثقة في «أبيار».

ومن جديد أقولها إن اقتناع تلك الأطراف بالشركة وفي الظروف الحالية خير دليل على نشاطنا وأدائنا التشغيلي، وإذا ما اضيف لتلك الجهات أيضاً مصرف الشارقة الإسلامية بالإمارات الذي لديه ملكية سابقة في الشركة فسيعكس على أداء الشركة في المرحلة المقبلة نظراً لما تملكه الآن من خبرات متنوعة بفضل كبار ملاكها والموظفين في مجلس الإدارة الحالي أو ما سيدخل خلال الجمعية العمومية المقبلة للشركة والتي ستشهد دخول ممثلين عن مجموعة الخرافي المستقل.



سر «صورة الرشدان»

تساءلت «الأنباء» عن السر وراء وجود صورة شخصية لمزروق الرشدان إلى جانب مكتبه في سابقة تعد من النوادر في مكاتب كبار المسؤولين بالشركات.

وهنا لجاب الرشدان ضاحكاً: «هذه اللقطة اعتز بها لأنها جزء من التكريم الذي حصلت عليه من «ارنست اند يونغ» قبل عام، كأحد رواد الأعمال في منطقة الشرق الأوسط، وقد قامت «ارنست» بنسخي تلك اللقطة شاني في ذلك شأن باقي المكرمين».

وستتقدم المستثمرون لشراء الاسهم التي قاموا ببيعها من جديد وهي امور تاريخية يمكن الاستدلال عليها من أكثر من موقف متشابه ولنا في أزمة السوق مع نهاية 1996 وخلال العام 1997 المثل على ذلك، بعد أن تهاوت الأسعار ثم تناسى الناس ما حدث ليعودوا للمشراء من جديد بعد انتهاء الأزمة.

وتعكسه الظروف الحالية وفي ظل النظرة التحولية ومستقبل الأرباح للعام الحالي فإن هذا التوجه امر واقع لا بد منه.

الشركات الورقية

ولكن البعض يعتبر أن تراجع السوق بشكل عنيف وراهه ما يسمى بالشركات الورقية فما السبب في ذلك؟

هناك شركة جيدة وأخرى غير جيدة، ومصطلح شركة ورقية غير صحيح لأن كل شركة لها ملكية ونشاط فهناك شركات قابضة تملك شركات تابعة أو حصصاً في بعض الشركات وبالتالي فهي شركات إلى حد كبير تعتبر وريقة ولكنها ذات أداء تشغيلي جيد وعليه فإن مصطلح شركة ورقية لا ينطبق عليها وبالنسبة للتخصص في العمل أفضل بختيار لتحقيق الأرباح.

زيادة رأس المال

ولكنكم اتخذتم قراراً صعباً بزيادة رأس المال في توقيت صعب للغاية، فلماذا وما الهدف منه؟

كان قرار زيادة رأس المال صعباً نظراً

الحالي لتنفيذ المشاريع قد انعكسا سلباً على سعر سهم أبيار في البورصة، فما تقييمكم لذلك؟

سعر السهم الحالي والبالغ نحو 100 فلس هو بالتأكيد نفس سعر السهم العادي لها قبل سنوات وهو سعر ناتج عن الأزمة المالية وعليه فإن أي مستثمر ينظر اليوم للأسعار حتى يقوم بالشراء بل أن المستثمر لا بد أن يكون مقتنعاً بأن أي سهم سيشتريه في الآن بقيمة أقل من قيمته الحقيقية، فلو كان السهم بقيمته العادلة فلن يشتريه احد، وبالنسبة للمستثمر ينظر للقيمة قبل الشراء، وللعلم أنا من وجهة نظري أن قيمة أي سهم عقاري مدرج ببورصة الكويت يجب أن يتراوح سعره اليوم بين 100 و 200 فلس وذلك من منطلق أن الوضع الحالي يفرض ذلك خاصة أن الأسهم تعكس صورة أصحابها للسوق مقارنة بما يحدث في السوق العقاري.

وسعر «أبيار» اليوم سعر جيد للمستثمر الراغب في الاستثمار من منطلق المخاطرة وهو امر طبيعي لأن السعر أقل من القيمة الحقيقية، ولو سالت عن القيمة العادلة لسعر سهم «أبيار» في شهر 9 الماضي لقلت انها 680 فلساً ولكن في شهر 11 سألوا انها 200 فلس ومن هنا لا أقول أن هناك أي تغيير في سعر السهم وإنما أقول أن الأمور هي التي تغيرت وبالنسبة لسعر السهم يعكس وضع السوق العقاري وتحديدًا لأنها شركة تعمل بشكل مباشر في مجال عملها ونظراً لأنها لا تملك محفظة استثمارية في البورصة وعليه فإن أرباحنا تشغيلية ولو تضررنا فإن ذلك ناتج عما يحدث بالسوق العقاري، وراثماً نؤكد أننا لم نقيم عقاراتنا بسعر مرتفع وعليه فإن تضررنا من النزول هو بسيط وبالعكس هذا التراجع يخلق فرصاً استثمارية مستقبلية.

فقدان الثقة

اذن هل تعتبر تراجع البورصة مغالاً فيه أم انه نتاج طبيعي للأزمة المالية الحالية؟

أقول أن ما يحدث الآن بالسوق وحتى لو كان هناك تراجع في أسعار الأسهم القياسية بالسوق، فهذا نتاج طبيعي للأزمة ولكنه لا يعكس تراجع أدائها وأرباحها ولنا في العديد من الشركات والبنوك التي أعلنت عن أرباحها لـ 2008 الدليل على ذلك ونؤكد أن الأسعار جيدة للشراء في حال ما توافرت السيولة لذلك، وللعلم أن الأموال موجودة بنسبة جيدة ولكن عنصر الثقة المفقود ونفسية المستثمر هما اللتان تحدد ذلك. وبصراحة وبعد انتهاء موجة الأزمة الحالية ستعود الأمور لوضعها الطبيعي

ارتفاع إشغال مشروعنا المدار من قبل «راديسون ساس» بنسبة 89٪ يدل على عودة النشاط السياحي لسوق دبي

تصل قيمة مشاريع الشركة إلى ما يقرب من 25 مليار درهم في دبي، كما أن 85٪ من تلك المشاريع تحت التنفيذ، الأمر الذي يعطي الثقة الكبيرة لمساهميها ومستثمريها وبين جديتها بالعمل على أرض الواقع. وأشار الرشدان إلى أن الشركة لديها خطة واضحة للتوسع حيث قامت الشركة بحركة توسعات فعلية في أسواق المنطقة بعد أن انطلقت من دبي، حيث تستعد «أبيار» لتشييد برج في السعودية يتكون من 85 طابقاً باستثمارات تصل إلى 600 مليون ريال سعودي، حيث سيكون علامة مميزة في عالم الاستثمار العقاري في جدة، حيث أوشكت على الانتهاء من المخططات والتصاميم لإبراز دوافع الشركة للاستثمار في مصر هو وجود مجموعة محمد عبد المحسن الخرافي كمطور رئيسي للمشروع.

تمتة المنشور 38

لدى الشركة، ولذلك فإن قيمة عقاراتنا السوقية في وقت الارتفاع هو 480 مليون دينار في حين أن تكلفة هذه العقارات هو 200 مليون دينار، ورغم نزول العقار اليوم بنسب قد تفوق 50٪ إلا أن عقاراتنا مازالت قيمتها أعلى من تكلفة البناء، وعليه فإن مشروعنا الجديد في السعودية سيكون على أرض مدفوعة القيمة بالكامل وكذلك في دبي وذلك دون أي تمويل لها، لدرجة أن رهوناتها العقارية قليلة جداً لا تتجاوز 100 مليون درهم من اصل عقاراتنا في دبي وعليه فنحن نتناقش مع البنوك حول اجراء عمليات رهونات من اجل الحصول على قروض جديدة مستنديين في ذلك إلى وضعنا المالي الجيد بفضل اصولنا الجيدة.

مشاريع التنمية

كيف تتجاوز الشركات العقارية الأزمة الراهنة وهل سيؤثر ذلك على مشاريع التنمية بالمنطقة؟

العالم يمر اليوم بأزمة كبيرة وعلى الشركات أن تتكيف مع تلك الأزمة، والمعادلة اليوم مطلوبة، فمن عمل ونفذ مشاريع فهو المتأثر نظراً لأنه حصل على قروض أو ديون لتنفيذ تلك المشاريع، ولكن من لم ينفذ مشاريع فهو في أمان اليوم ولا يشعر بأي مشكلة، وقد نجحنا منذ شهر أكتوبر الماضي في وضع خطة عمل واضحة لتجاوز تلك الأزمة.

قروض الشركة

وماذا عن قروض «أبيار» فوق 100 مليون دينار وقد بلغت الآن 80 مليوناً وقد تمت إعادة جدولة جزء كبير منها وذلك بعد أن اعلنا قبل فترة عن توقيع مذكرة تفاهم مبدئية مع «جلوبل» لإعادة جدولة قروض بقيمة 45 مليون دينار وفي حال توقيع هذه المذكرة بشكل نهائي ستكون الشركة قد اغلقت جميع اسباب القروض قصيرة الامد عليها.

وما الخطط التي قامت الشركة بوضعها لتجاوز مشكلة قروضها؟

هناك 3 محاور عملنا عليها منذ شهر أكتوبر الماضي وفي ضوء التوجهات التي ظهرت في تلك الفترة منذ توقف البنوك عن التمويل وتوقف عمليات البيع والشراء وقد حددنا خطة الائتاف بما يلي:

- 1- زيادة رأس المال وهو اصعب قرار وقد بدأنا فيه ونجحنا في جزء جيد منه.
- 2- الاتفاق مع بنك الكويت والشرق الاوسط على الحصول على قرض بقيمة 14 مليون دينار وهو شيء يحسب لنا كشركة، لاننا من أولى الشركات العقارية التي اتفقت في قمة الأزمة على هذا القرض والشركة الآن بصدد الانتهاء من ترتيبات هذا القرض الذي سيوجه لتسديد قروض قصيرة الأمد على الشركة والتمويل بعض المشاريع الحالية للشركة ومن المتوقع خلال اسبوعين من الآن انجاز كل اجراءات هذا القرض طويل الأمد والذي سيسدد بعد 5 سنوات.
- 3- توقيع مذكرة تفاهم مع «جلوبل» لإعادة جدولة قروض بقيمة 45 مليون دينار، وعليه وبعد هذه المحاور الثلاثة تكون الشركة قد قطعت شوطاً كبيراً في ترتيب قروضها فبعد توقيع عقد «جلوبل» فإن التزامات الشركة قصيرة الأمد لن تتعدى الـ 5 ملايين دينار.

عقارات مدرة للربح

وما الضمانات التي ستقدمها الشركة لهذه الخطط سواء كإقراض جديد أو إعادة جدولة لبعض الديون القديمة؟

اليوم ستقدم «أبيار» عقاراتها كرهونات لتلك القروض وذلك من منطلق عنصر الثقة في عقارات الشركة وهو نفس العنصر الذي يدعم من الجهات المانحة لنا سواء كانت بنك الكويت والشرق الاوسط أو لـ «جلوبل» لإعادة جدولة جزء من الديون، وهي عقارات جيدة وبنسبة تغطية 150٪ وهي امور تريح تلك الجهات، ونحن كشركة قادرين على ذلك بفضل ما نملكه من عقارات غير مرهونة وذات قيمة عالية.

سعر السهم عادل

ولكن تراجع السوق بشكل عام والتوقف

مجسم يوضح المشروع الجديد لشركة أبيار في السعودية والمطل على البحر الأحمر