

الطواري لـ «الأنباء»: آليات التسوية للمنتجات الجديدة غير واضحة

«رساميل» للبورصة: خذوا رأي المختصين قبل طرح السندات والصكوك

خارجية لإصدار صكوك جديدة في المستقبل القريب؟

● نعم، هناك أكثر من إصدار تجهز له «رساميل» في الكويت وفي منطقة الخليج تعمل على إصدارها خلال 2014 بقيمة إجمالية قد تصل إلى 250 مليون دولار يخص الكويت منها إصدارات بمقدار 30% والباقي لشركات خليجية، ونسعى خلال العام الحالي إلى عمل شركات جديدة مع مؤسسات مالية واستثمارية تمتد من الكويت إلى الخليج.

كم يقدر حجم الصكوك المصدرة لمستثمرين كويتيين حتى نهاية 2013؟

● لم يكن سوى إصدار واحد بمقدار 100 مليون دولار أصدرته «رساميل» لأحد المستثمرين عبارة عن 3 شرائح، أنهينا اثنتين منها، والثالثة سيتم الانتهاء منها في فبراير المقبل، وجار العمل على إصدار صكوك لشركة محلية تعمل في قطاع الاتصالات بقيمة 7 ملايين دينار، وكان هناك اتفاق مع شركة تعمل في قطاع التكنولوجيا لإصدار صكوك أو شهادات استثمارية ولكن المفاوضات توقفت.

مدى إمكانية إصدار صكوك مستثمرين كويتيين من دار الاستثمار؟

تسلمت كامل مديونيتكم من دار الاستثمار 750 نقداً و750 أصولاً عينية عبارة عن أراضٍ مع أطراف أخرى.. ماذا عن التخرج من هذه الأصول وهل تتوقعون أرباحاً زيادة عن قيمة رصيد الدين المستحق لكم؟

● تم بيع هذه الأراضي بالفعل، وأحدة تحقق منها ربح والأخرى تم بيعها بخسارة، ويمكن القول إن «رساميل» استردت 94% من قيمة الدين لدى شركة دار الاستثمار البالغ مليوني دينار.



عصام الطواري

عصام الطواري يتحدث مع زميل له في مكتبه

الادوات. إصدار صكوك من داخل الكويت متى تتوقعون وفق تقديراتكم أن تكون هناك إمكانية لإصدار صكوك مستثمرين كويتيين من داخل الكويت وليس من خارجها؟

● نتمنى ذلك اليوم قبل غد.. ولكن هناك عدة أمور تجعلني أرى أنه من الصعب أن تكون هناك إصدارات من داخل الكويت قبل عامين على الأقل تقدير، وأبرزها متطلبات الإصدار الكثيرة المفروضة من قبل الجهات الرقابية، فضلاً عن زيادة تكلفة الإصدار من الكويت مقارنة بدول أخرى لديها خبرة سابقة في مثل هذه الإصدارات وبالتالي لديها القدرة على إصدارها بتكلفة تنافسية، هذا بالإضافة إلى المصاريف القانونية، فكل هذه عوامل تدفع المستثمرين الكويتيين لدول أخرى لإصدار الصكوك.

هل هناك اتفاقيات تعاون مشترك مع جهات محلية أو

عمل الأدوات التي يوفرها السوق لهم، ومرحلة تداول المشتقات التي تتمثل في صكوك وسندات لم تختبر بعد، من ثم علينا أن ننظر قبل أن نحكم على فاعلية وكفاءة الأدوات الجديدة التي تم استحداثها في البورصة. هل تحولون على الجهود المبذولة حالياً بين إدارة البورصة وصناع السوق لتفعيل هذه الأدوات؟

● قبل أي شيء لا بد من توافر السيولة اللازمة لتبادل أي سلعة، سواء أسهم أو سندات أو صكوك أو غيرها، والسؤال هنا هل السيولة المتاحة حالياً في السوق تساعد على تداول أدوات مثل هذه أم لا.. وإلى أي مدى قدرة المتعاملين على فهم هذه الأدوات المستحدثة والتعاطي معها بشكل صحيح لتحقيق مكاسب، وفيما يتعلق بدور صانع السوق على تفعيل هذه الأدوات يمكن القول إن الحوار بين الأطراف مهم للتوصل إلى حلول عملية لأي إشكاليات فتوقع إدراج مثل هذه الأدوات في السوق، ولكنني أكرر يجب التواصل مع المختصين في مثل هذه

تحويله ليشمل الصكوك، لكن المطلوب هو إصدار قانون خاص بحكم إصدارات الصكوك في الكويت، وبقي لا نسب الأحداث لا بد أن ننظر لنرى إصدارها لإحدى الشركات الكبرى في الكويت بحجم مالي كبير لا يقل عن 100 مليون دينار لتختبر فاعلية السوق وقدرته على التعاطي مع إصدار بهذا الحجم سواء من الناحية التنظيمية أو القانونية. وكيف تنظرون لمستقبل الأدوات الاستثمارية المختلفة في الكويت في ظل مساع للاستفادة منها كما يتضح من توجه البورصة الكويتية؟

● دائماً أسواق المال في تطور، والكويت تسعى لتطوير سوقها المالي بشكل مستمر وهذا أمر جيد، وما هو جديد الآن من أدوات بعد فترة من الوقت سيكون تقليدياً، وتطوير أي سوق مالي مرتبط بما يقدمه من خدمات تتماشى مع احتياجات المستثمرين، والسوق عبارة عن منصة للتداول وهناك لاعبون في هذه المنصة وهم الذين يحددون مدى كفاءة



عصام الطواري

البورصات؟

● أن عملية إدراج الصكوك في أي بورصة تخضع لـ 3 عوامل، الأول أن تكون إجراءات الإدراج سهلة، والثاني أن تكون هناك قوانين تحكم العملية بحيث يكون هناك وضوح في عملية الإدراج، أما الثالث فهي أن يكون السوق مهياً لإدراج صكوك، حيث يوجد لاعبون رئيسيون ومداولون على دراية وإطلاع بالصكوك، فضلاً عن توافر السيولة التي تضمن نجاح تداول الصكوك أو غيرها من الأدوات الجديدة في البورصة.

اختبار فاعلية السوق وهل تتوقعون أن يكون هناك نشاط لهذه الأداة المالية دون وجود قانون ينظم إصدار الصكوك في الكويت؟

● أن وجود سوق لتداول الصكوك خطوة جيدة، ولكن تظل هناك حاجة ماسة إلى قانون يوظف إجراءات إصدارات الصكوك وليس تداولها في البورصة فقط، فما هو متوافق اليوم عبارة عن قانون سندات تم

لن تكون هناك إصدارات من داخل الكويت قبل عامين

استرداد 94% من الدين على دار الاستثمار

وجود سوق لتداول الصكوك خطوة جيدة.. لكن نحتاج لقانون منظم

«رساميل» تجهز لإصدار صكوك بـ 250 مليون دولار يخص الكويت منها 30%

ماذا عن ملامح خطة الشركة المستقبلية بعد تفعيل المرحلة الثانية لنظام «اكستريم 2» في البورصة الكويتية والتي ستضم تداول الصكوك التي هي أصل عملكم؟

● ليست لدى شركة رساميل تحركات في هذا الاتجاه، لأن البداية ليست صحيحة، والعمل جاء بشكل منفرد بعدما نرى اللاعبين المؤثرين في إصدار الصكوك أو السندات التي تركز عليها المرحلة الثانية من نظام اكستريم، فلم تكن هناك دعوة للشركات المختصة في هذه الإصدارات للتشاور والتعرف على آرائهم وأطروحاتهم في هذا الإطار، كما أنه لا توجد آلية واضحة للتسوية لتداولات الصكوك والسندات في السوق عند إتمام عمليات البيع والشراء، ولا يوجد كيان تسند إليه هذه المهمة، وهذه أمور مهمة يجب أن نتضح قبل أن نتحرك كشركة مختصة أو نضع خطة لهذا الأمر.

ما العوامل الواجب توافرها عند إدراج صكوك في

إعلان السعد عن استمرار عمل المحفظة الوطنية يدعم السوق بيع أسهم مرهونة لبعض الشركات القيادية يرفع قيمة تداولات البورصة بنسبة 75,1%

منذ بداية العام إلى 193,6 مليون دينار.

التوقعات العامة

هناك مجموعة من عوامل الرخم سوف تدفع السوق لمواصلة الارتفاع مع استمرار سيطرة النشاط المضاربي على مجريات التداول ويأتي في مقدمة هذه العوامل التالي:

1- إعلان العضو المنتدب للهيئة العامة للاستثمار بدر السعد عن استمرار المحفظة الوطنية في ممارسة عملها في السوق وهذا يأتي بعد أن انتشرت معلومات في الفترة الأخيرة عن توقف عمل المحفظة الوطنية الأمر الذي أثر في حركة نشاط السوق، وتقدر الأموال المرصودة لهذه المحفظة بنحو 1,5 مليار دينار منذ خمسة أعوام إلا أن ما تم استثماره من هذه الأموال على مدى هذه السنوات يقدر بنحو 550 مليون دينار، وبالتالي فإنه من الضروري قيام الجهات المسؤولة عن هذه المحفظة بفتح المزيد من السيولة المالية في السوق لاستيعاب الأسهم المرهونة التي سيتم بيعها من قبل المدينين خاصة أسهم الشركات القيادية الكبيرة التي يتوقع بيعها في الفترة القادمة من مقدمتها المراه الذي سيقام لبيع 26 مليون سهم من أسهم زين تابعة لشركة الفوارس والمرهونة لصالح بنك برقان.

2- الرخم الذي ستوفره إعلان الشركات عن نتائجها المالية لعام 2013 حيث يتوقع أن تعلن معظم الشركات عن أرباح جيدة، كما يتوقع أن يزداد عدد الشركات التي ستوزع أرباحاً قياساً بالعام الماضي.

3- زيادة التدفقات المالية للمحفظة للسوق والتي كانت واضحة خلال تداولات الأسبوع الماضي، حيث ارتفع المعدل اليومي بقيمة التداول بنسبة 40%.

4- التحرك الملحوظ لبعض المضاربين والجامع المضاربي على الأسهم الرخيصة للاستفادة من أجواء الرخم.

5- وفقاً لبيانات البنك المركزي، فقد ارتفعت التسهيلات الائتمانية الموجهة لشراء الأوراق المالية الأمر الذي يشير إلى أن هذه التسهيلات سوف تشهد المزيد من الارتفاع للاستفادة من توزيعات أرباح الشركات التي تمثل عائدًا أفضل من العائد الثابت على الودائع في ظل انخفاض المحفوظ عليها والذي يقل عن 2% ويصل إلى 1,5% في أفضل الأحوال.

6- على مدى السنوات الثلاثة الماضية دائماً ما يشهد السوق نشاطاً في الربع الأول وحتى منتصف الربع الثاني من كل عام، وبالتالي فإن هذا الأمر يمثل عاملاً نفسياً داعماً لنشاط السوق خاصة أن الكثير من الأسهم الرخيصة أسعارها الحالية أقل من أعلى المستويات التي بلغت في العام الماضي بنسب تتراوح ما بين 30 و40% على الأقل.

أداء المتذبذب للسوق وعلى الرغم من الأداء المتذبذب للسوق خلال مراحل التداول اليومية إلا أن مؤشراته سجلت ارتفاعاً ملحوظاً نتيجة النشاط الملحوظ على أغلب أسهم الشركات الرخيصة بفعل عمليات المضاربة وبعض الأسهم القيادية جراء عمليات بيع عليها سداداً لمديونيات بعض البنوك. فقد سجل المؤشر العام للسوق ارتفاعاً بمقدار 113,4 نقطة بنسبة 1,6% والذي يعد أعلى ارتفاع يسجل في أسبوع واحد منذ بداية العام، كما قفزت كمية الأسهم المتداولة بنسبة 50,2% لتصل إلى 2,564 مليار سهم مقارنة بالأسبوع قبل الماضي الذي بلغت فيه كمية الأسهم المتداولة 1,7 مليار سهم، فيما حققت القيمة السوقية مكاسب بلغت 296,4 مليون دينار لتصل إلى 30,8 مليار دينار بارتفاع نسبته 1% مقارنة بالأسبوع قبل الماضي لتصل المكاسب السوقية الإجمالية للسوق

أحد رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة رساميل للهيئة المالية عصام الطواري أن الشركة ليست لديها خطة نواكب قيام بورصة الكويت بتفعيل المرحلة الثانية من نظام «اكستريم» تقنياً. مشيراً إلى أن البداية ليست صحيحة من وجهة نظره لأن البورصة لم تدعو مختصين في الصكوك والسندات للتشاور وأن العمل جاء منفرداً ومن دون الاستعانة باللاعبين الرئيسيين في هذا المجال.

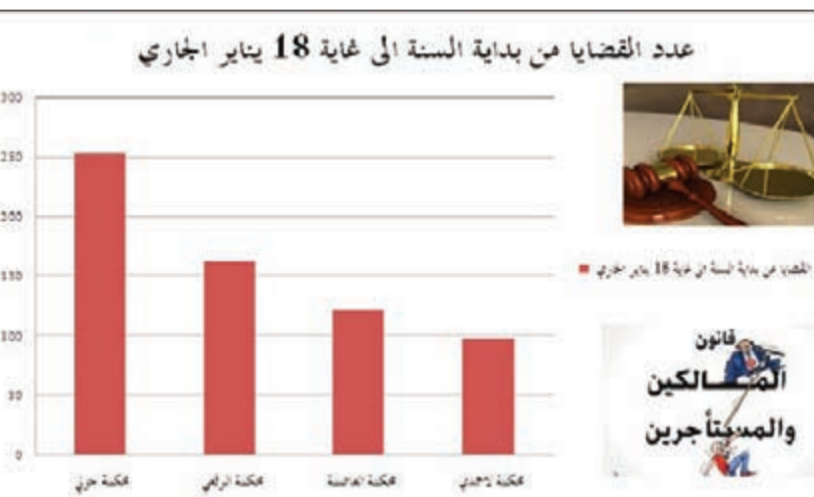
وقال الطواري في حوار مع «الأنباء» أنه لا توجد آلية واضحة لتسوية تداولات الصكوك والسندات في السوق عند إتمام عمليات البيع والشراء، كما أنه لا يوجد كيان تسند إليه هذه المهمة بوضوح. غير أنه شدد على ضرورة عدم استباق الأحداث والانتظار ريثما يكون هناك إصدار إحدى الشركات الكبرى في الكويت بحجم مالي كبير لا يقل عن 100 مليون دينار لتختبر فاعلية السوق وقدرته على التعاطي مع إصدار بهذا الحجم سواء من الناحية التنظيمية أو القانونية.

وكشف أن «رساميل» تعمل على إصدار صكوك خلال 2014 بقيمة إجمالية قد تصل إلى 250 مليون دولار يخص الكويت منها إصدارات بمقدار 30% والباقي لشركات خليجية.

وحول توقعاته بشأن إمكانية إصدار صكوك لمستثمرين كويتيين من داخل الكويت وليس من خارجها، قال الطواري أنه من الصعب أن تكون هناك إصدارات للصكوك من الكويت قبل عامين على الأقل نظراً لكثرة المتطلبات التي تفرضها الجهات الرقابية، فضلاً عن زيادة التكلفة مقارنة مع دول أخرى لديها خبرة سابقة تجعلها قادرة على إصدار الصكوك بتكلفة تنافسية. وفيما يلي تفاصيل الحوار:

خبراء قانونيون: ارتفاع قياسي للقضايا بنسبة 60%

زيادة بدل الإيجار.. هل ترفع القضايا بين المستأجرين وملاك العقارات؟



الحالات القليلة تتراوح زيادة الإيجار فيما بين 40% و50%.

ويوضح، أن القاضي يحصل القضية في بعض الحالات إلى إدارة الخبراء في وزارة العدل، وتقوم الأخيرة بإعداد تقرير من خلال الكشف الميداني، عن متوسط إيجارات بعض الشقق الكائنة بالعقارات المجاورة للعقار، والقاضي قد يأخذ بتقرير الخبراء أو لا. وينوه إلى أن القضية قد ينظرون في قضايا رفع الإيجار، إلى الحالة الاقتصادية للبلد، وعلى سبيل المثال، خلال فترة الأزمة المالية عام 2008، لم يستطع مالك عقار أن يرفع الإيجار ولو لنسب قليلة.

ويشرح أن قضايا رفع قيمة الإيجارات إلى ارتفاع أسعار الأراضي إلى مستويات تفوق تكلفة المشروع بنسب تصل إلى أكثر من 70%، وهي معادلة مقولبة في الكويت، ويفترض أن تزيد تكلفة المشروع عن سعر الأرض.

ويقول «هذه عوامل تدفع التجار لرفع الإيجار، كما أن بعض الملاك قد يفترضوا من البنوك لتنفيذ مشاريعهم

منى الدغمي وعاطف رمضان

مع اقرار مجلس الأمة زيادة بدل الإيجار لتصبح 250 ديناراً الأسبوع الماضي، يتجه عدد كبير من المؤجرين إلى رفع الإيجارات على المواطنين خصوصاً والمقيمين عموماً، وهو ما يرجح أن يفتح باباً للقضايا في الفترة المقبلة.

وفي تحقيق أجرته «الأنباء» قال قانونيون أن القضايا بين المستأجرين وملاك العقارات شهدت ارتفاعاً بنسبة تفوق الـ 60% خلال السنوات الخمس الأخيرة. وتعددت أسباب القضايا، لكن أغلبها متعلق برفع أصحاب العقارات على المستأجرين.

634 قضية منذ بداية

2014 معروضة على القضاء الكويتي

تفاهم أزمة ارتفاع الإيجارات بسببه

قصور رقابي

حول التي تستأجر بعدد أكبر من القضايا لاعتبارها المحافظة الأكثر استقطاباً للسكان.

ويقول الخبير العقاري سليمان البلديج بشأن أغلب الحالات المموسة من واقع السوق لنسب الزيادة في الإيجارات أن «معظم القضايا التي كسبها بعض ملاك العقارات، حكم فيها برفع الإيجار بنسب تتراوح فيما بين 10% و30%، وفي

القانون يعطي المالك الحق في طرد المستأجر قبل انتهاء فترة العقد في حالات معينة مثل:

- هدم العقار.
- عدم سداد الإيجار بعد تاريخ 20 من الشهر.
- قيام المستأجر بتأجير الشقة «من الباطن» أو جزء منها.
- استغلال المستأجر للشقة بطريقة تنافي شروط العقد.

حالات واقعية

يقول خبير قانوني: أعداد قضايا رفع الإيجارات تزايدت بشكل كبير مؤخراً، مما جعل الدوائر القضائية المختصة بالإيجارات تحيلها إلى الدوائر التجارية، وذلك لكثرتها وليس لعدم الاختصاص.

العقارية، ويضطروا لرفع الإيجار لتسديد التزاماتهم البنكية.

حقوق المالك يعلو عن المستأجر.. ويوضح المحامي د.فايز كندري الموقف القانوني بخصوص حق كل من المالك والمستأجر، قائلاً: أن الوحدات السكنية المؤجرة تخضع لمرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات، الذي ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بنصوص أمرة تفقد العديد من بنود ونصوص عقد الإيجار قيمتها، شأن مدة الإيجار وزيادة الأجرة.

ويضيف أنه في حال عدم الاتفاق على زيادة الأجرة، يجوز للمؤجر تحريك دعوى قضائية بطلب الزيادة بشرط مرور خمس سنوات على الأقل، ما لم يكن الإيجار معقوداً لمدة أو فسخي الأجرة المتفق عليها إلى نهاية هذه المدة.

على سعيد متصل، يقول المستشار القانوني د.عنتر الشرف أن أسباب ترفع إلى بعد ظهور المشكلة الإسكانية ومناقشتها في البرلمان.

ولحل الإشكالية القانونية طالب بحامون بضرورة كفالة حقوق كل من المستأجر والمؤجر دون ترجيح المصلحة فئة على أخرى وإنشاء جهة رقابية تلزم المالك بسقف معين للإيجارات يتناسب مع مساحة السكن وموقعه ومواصفاته العامة والخاصة والسماح بزيادة بنسبة 25% كل خمس سنوات.