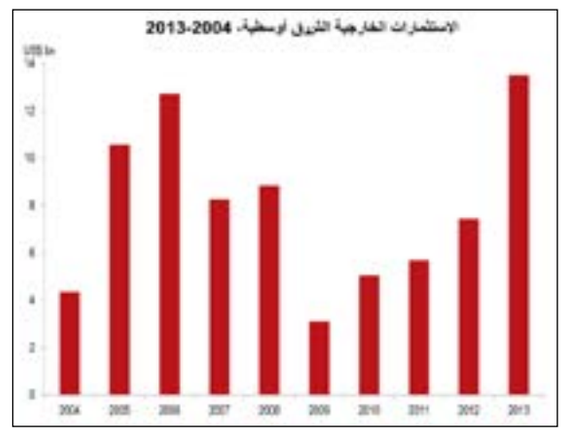
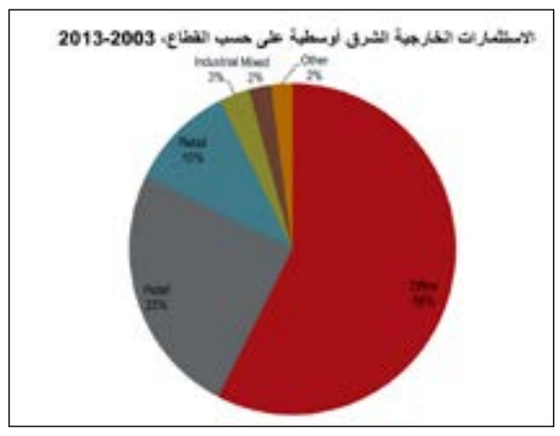
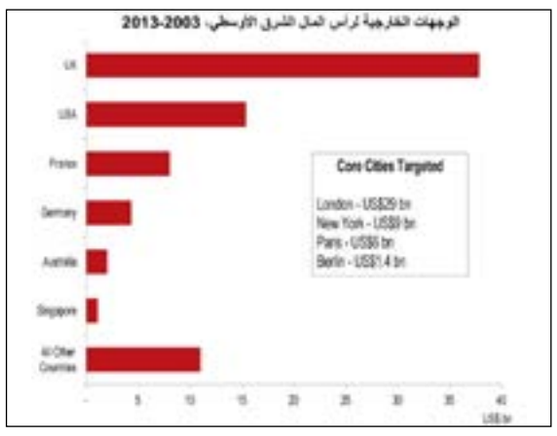
الأنباء
الثلاثاء 18 مارس 2014







صناديق سيادية تبحث عن استقرار طويل الأجل في العقارات العالمية

أوضح تقرير صادر من قسم أبحاث أسواق رؤوس الأموال العالمية لشركة جونز لانغ لاسال «JLL» بخصوص عائدات النفط والغاز تبحث لنفسها عن استقرار طويل الأجل في العقارات العالمية أنه وعلى الرغم من تصدر رؤوس الأموال السوقية الناشئة في آسيا وأميركا اللاتينية لعناوين الأخبار في النشرات الإخبارية مؤخرا بامتلاكها لعقارات تجارية حول العالم، إلا أن رأس المال الشرق الأوسطي ظل مستمرا على نفس وتيرته بنجاح في امتلاك العقارات التجارية على مدار الـ 30 عاما الماضية. ومصدر ثروات المستثمر الشرق الأوسطي لا يخفى على أحد، حيث لا تزال المنطقة تتربع على عرش مصدري الهيدروكربونات في العالم. وعلى الرغم من بزوغ أنماط جديدة لإنتاج الطاقة بشكل تدريجي، إلا أن الطلب العالمي على النفط من المتوقع أن يزداد بنسبة 25٪ بحلول 2020 (تقديرات إدارة معلومات الطاقة «EIA»). وبسبب انخفاض تكاليف الإنتاج بكثير عن أسعار النفط الحالية فإن تدفقات الإيرادات لدول مجلس التعاون الخليجي (السعودية والكويت والبحرين وقطر والإمارات العربية المتحدة وعمان) يبدو عليها الاستقرار بشكل نسبي على المدى القريب والمتوسط. وعلى الرغم من عدم وجود أي انخفاض في شهية تلك الدول لشراء العقارات، إلا أن هناك تغيرا في طريقة استثمار المجموعات الشرق أوسطية في مجال العقارات.

صناديق الثروات السيادية

وقال التقرير إن سنوات عديدة من التدفق المستمر للعائد المحقق من إنتاج الهيدروكربونات أثمرت عن تمكن دول الخليج من إنشاء صناديق ثروات سيادية لإدارة فائض الميزانية لديها من أجل الأجيال القادمة. فكانت الكويت هي الدولة الأولى في إنشاء مثل تلك الصناديق في 1953 متمثلة في الهيئة العامة للاستثمار ثم نمت تلك الصناديق بشكل لا تخطئه العين منذ ذلك الوقت وهو ما انعكس على وجود 4 من أكبر الصناديق في العالم بدول مجلس التعاون الخليجي، تقع أغلبية الصناديق الضخمة الأخرى في آسيا، حيث تستثمر العديد منها الآن بشكل مباشر في العقارات التجارية لأول مرة في تاريخها. إلا أنه لا يزال أمام تلك الصناديق طريق طويل للحاق بركب صناديق الشرق الأوسط التي استمرت في تخصيص ما بين 5 و 10٪ من أصولها التي تحت الإدارة للاستثمارات العقارية المباشرة على مدار أعوام عدة. غير أن مؤسسة النقد العربي السعودي هي أحد الاستثناءات الملحوظة، حيث تصب غالبية استثماراتها على الأدوات قصيرة الأجل. ومع استمرار وجود فائض في الميزانية، تستمر صناديق الثروات السيادية (SWF) في النمو ويصبح من المنطقي لدينا الآن أن يكون في مقدور جهاز أبوظبي للاستثمار (ADIA) أن يتخطى حاجز التريليون دولار في الأعوام القليلة المقبلة مما يعني استثمار ما يزيد على 100 مليار دولار في الاستثمار العقاري المباشر إذا ما استمروا على نسبة 10٪ المخصصة لذلك.

أضخم صناديق ثورات سيادية في العالم، تقديرات 2014

الصندوق	الدولة	اصول تحت الادارة (بالمليار دولار)
صندوق معاشات التقاعد الحكومي NBIM	النرويج	818
جهاز ابوظبي للاستثمار ADIA	الامارات العربية المتحدة	773
صندوق الاصول الاجنبية لمؤسسة النقد العربي السعودي	المملكة العربية السعودية	676
مؤسسة الاستثمار الصينية CIC	الصين	650
ادارة الدولة للنقد الاجنبي SAFE	الصين	568
الهيئة العامة للاستثمار الكويتية KIA	الكويت	410
الهيئة النقدية لهونغ كونغ HKMA	هونغ كونغ	327
مؤسسة الاستثمار الحكومية GIC	سنغافورة	285
تيماسيك القابضة	سنغافورة	173
جهاز قطر للاستثمار QIA	قطر	170
الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي	الصين	161

الاستثمارات الكبرى الخارجية المباشرة الشرق أوسطية 2013

المستثمر	العقار	المدينة	القطاع	السعر (بالمليار دولار)
الهيئة العامة للاستثمار	More London	لندن	مكتبي	2,752
جهاز أبوظبي للاستثمار	*TAHL Portfolio	المحفظة الاسترالية	فندقي	712
شركة أبوظبي للاستثمارات	*Challenger Portfolio	المحفظة الاسترالية	البيع بالتجزئة	597
الهيئة العامة للاستثمار	Canada square5	لندن	مكتبي	594
فنادق كونستليشن	*Intercon Park Lane	لندن	فندقي	463
الهيئة العامة للاستثمار	19th St NW 1200	واشنطن	مكتبي	296
الديار القطري	W Hotel	برشلونة	فندقي	261

المصدر: جونز لانج لاسال، * بتوصية من جونز لانج لاسال

لندن تحتفظ بالصدارة

لا تزال لندن هي الوجهة المفضلة لرؤوس الأموال بالشرق الأوسط. وذلك حيث إن الروابط التاريخية المتأصلة بين المملكة المتحدة ودول الخليج لطالما كانت سببا في تشجيع حركة انتقال الأفراد بين المنطقتين حيث تلقى العديد من مستثمري الشرق الأوسط تعليمهم في المملكة المتحدة مع احتفاظ الخليج بمكانته بين الوجهات المفضلة للوافدين البريطانيين لسنوات عديدة، وهو ما شجع بكل تأكيد على تدفق رؤوس الأموال. في لندن، كان ما جذب الانتباه الأكبر الأحياء الكبرى الرئيسية من نايتسبريدج وكينجستون وماي فير بالإضافة إلى ذا سيتي. وعلى صعيد التركيز على المدن الكبرى حول العالم، فقد شهد أيضا استثمارات في نيويورك وباريس وبرلين على مدار الـ 10 سنوات الماضية، حيث كان السبب الرئيسي وراء اتخاذ القرار بالاستثمار في تلك المدن الكبيرة الطبيعة الآمنة والمستقرة لتلك المدن. اعتاد المستثمرون نظرا للمنطقة غير المستقرة التي نشأوا بها على التركيز على المحافظة على رأس المال وبعض الخصوصية فيما يتعلق بهويتهم على الرغم من تغير ذلك الأمر حاليا إلى حد ما تزامنا مع حضور الشفافية بشكل أقوى في أسواق العقارات مع زيادة عدد الوجهات التي تتوافر بها فرص الاستثمار المحتملة فضلا عن اختيارهم لمواقع جغرافية بعينها بسبب عوامل خاصة تتعلق بتحقيق نسبة أكبر من العوائد.

التوترات الإقليمية تدفع إلى التعاون بين عائلات الشرق الأوسط

لا يزال الشرق الأوسط منطقة يغيب عنها الاستقرار السياسي، وقد رأينا كيف كانت ثورات الربيع العربي الأخيرة مسببا آخر لتدفق رأس المال. كان ولا يزال للتوترات السياسية أثرها البالغ في حث المجموعات الجديدة والعائلات التي لها بالفعل استثمارات ضخمة في الخليج إلى التجمع معا وتوجيه تفكيرهم إلى الاستثمار الدولي في شكل أكثر تنسيقا وانضباطا حيث ارتفع هذا التوجه بصورة لافتة في المملكة العربية السعودية. ويهتم هؤلاء المستثمرون الخارجيون الجدد بشكل كبير بعوائد الاستثمارات الطويلة الأجل والحفاظ على الثروات بدلا من مجرد جمع محفظة من الأصول الرئيسية. وقد شهد هذا النهج القائد على العوائد بشكل أكبر استثمار مجموعات من الشرق الأوسط في فرص تنطوي على ربح أكبر داخل القطاعات الصناعية واللوجستية بالإضافة إلى اقتناص فرص التعمير والتجديد في قطاع الإسكان في المملكة المتحدة والولايات المتحدة الأميركية.

تنمية الاقتصادات المحلية

وقال التقرير إن تطلع معظم الاقتصادات العالمية الكبرى نحو النمو في تناغم عام 2014 لهو أمر لا بد وأن يكون له أثر إيجابي على منطقة الشرق الأوسط. غير أن تحسن الظروف الاقتصادية المحلية قد يخلق أيضا منافسة متزايدة على رأس المال. فعلى مدار العشر سنوات المقبلة، سوف تستضيف المنطقة بعض الفعاليات الضخمة مثل معرض إكسبو 2020 في دبي وكأس العالم 2022 في قطر. هذا بالإضافة إلى شروع المملكة العربية السعودية في العديد من مشاريع البنية التحتية الضخمة في قطاعات التعليم والنقل والرعاية الصحية، الأمر الذي سيعطي دفعة قوية للطلب المحلي.

هذا وسيؤدي هذا المزيج من تنمية الاقتصادات المحلية والطلب المستمر على النفط والغاز إلى توفير تدفقات متزايدة من رؤوس الأموال اللازمة للصناديق والأفراد بالشرق الأوسط من أجل الاستثمار في العقارات التجارية عالميا.

ومع استمرار أسواق العقارات التجارية في النمو وارتفاع مستوى الشفافية والتطور بها عاما بعد عام، يصبح عدد الخيارات المتاحة أمام المستثمرين أصحاب رؤوس الأموال الضخمة آخذا في الارتفاع. وبينما نتوقع أن يظل تركيزهم منصبا على الأسواق الرئيسية في أوروبا والولايات المتحدة الاميركية، إلا أن المدن الرئيسية في الأسواق الناشئة سيتوافر بها عدد أكبر من الفرص الاستثمارية. ونحن نتوقع أن تشهد تلك المواقع مستثمرين من الشرق الأوسط مجتمعين مع مصادر أخرى لرؤوس الأموال في محاولة للاستحواذ على محافظ استثمارية وعقد صفقات أصول فردية ضخمة.

المخاوف الداخلية تقوض النشاط أثناء الأزمة

على الرغم من استمرار تدفق رأس المال بشكل ثابت، إلا أن الأزمة المالية العالمية قد أسفرت بشكل فعلي عن تقويض النشاط الشرائي لمستثمري الشرق الأوسط ففي الوقت الذي انغمست فيه غالبية الأسواق المتقدمة في كساد عنيف، لم تسلم دول الخليج من ذلك، حيث شهدت كل من الإمارات العربية والمتحدة والكويت انقباضا شديدا في اقتصادهما في عام 2009 (بنسبة ـ4,8٪ و ـ7,1٪ على التوالي).

وكان نتيجة لذلك أن اقتضت الحاجة زيادة رأس المال داخل المنطقة لدعم الاقتصادات المحلية ومن ثم التضحية باقتناص الفرص العالمية، غير أن المستثمرين بالمنطقة كانوا من بين أول المتعافين العائدين إلى السوق في عام 2010 بصفقات ضخمة في لندن ونيويورك وباريس، حيث الفرص الشرائية السانحة الجذابة. هذا، وشهد عام 2013 موجة صعود قوية في تدفقات رأس المال من المنطقة يدفعها في ذلك الاضطرابات السياسية المتجددة مما أدى إلى تخطي المستوى القياسي الذي سجلته شركة جونز لانج لاسال في 2006.

الفنادق وعامل الجذب المختلف بشدة

قامت مجموعات المستثمرين الشرق أوسطية بشراء نسبة أكبر من الفنادق مقارنة بالكثير من غيرهم من المستثمرين الدوليين. وتمثل الاستثمارات التي تضخ في القطاع الفندقي عادة ما بين 5 و 10٪ على هيئة مجموعة استثمارات مختلفة، غير أن ربع حجم أنشطة صناديق الثروات السيادية (SWF) الكبرى في الشرق الأوسط (حيث بعض المجموعات تعمل بشكل يتوافق مع الشريعة الإسلامية) كان منصبا على الفنادق ويعكس هذا الاهتمام بالفنادق التركيز على المدن الأساسية في العالم والرغبة في امتلاك أصول ضخمة وآمنة ومستجيبة للتغيرات. هناك خاصية أخرى تميز المجموعات الشرق أوسطية ألا وهي عزوفها عن البيع، وذلك حيث إن نسبة سحبها للاستثمارات هي الأصغر على الإطلاق مقارنة بجميع الجنسيات الأخرى المدرجة في قاعدة بيانات جونز لانج لاسال لتدفقات رؤوس الأموال العالمية. غير أن ذلك النهج قد يكون بصدد التغيير الآن حيث بدأ يظهر مفهوم جديد لإعادة تدوير رأس المال في سياسات الاستثمار لبعض الصناديق.

الشراكات ودورها الأساسي في النجاح

وتزامنا مع ما نشهده من تطور متزايد في سوق العقارات العالمي، نرى أن صناديق الثروات السيادية الشرق أوسطية قد انتهجت نهجا تحليليا صارما على نحو متزايد في استثماراتها. وعلى الرغم من قدرتها الفائقة على عقد صفقات ضخمة بمفردها إلا أنه من بين المكونات الأساسية لتوجهها داخل الأسواق الجديدة والناشئة كان هو الاستعداد لإنشاء مشروعات مشتركة وعقد شراكات مع المطورين والمستثمرين المحليين في دول مثل أستراليا وسنغافورة والمملكة المتحدة والصين. ويعكس اختيار هؤلاء الشركاء الفلسفات الاستثمارية المختلفة لمختلف الصناديق حيث تظل صناديق مثل جهاز قطر للاستثمار والهيئة العامة للاستثمار الكويتية وصندوق الاحتياطي العام للدولة في عمان هي المستثمر الرئيسي بينما جهاز أبوظبي للاستثمار والصندوق العماني للاستثمار وآبار وشركة أبوظبي للاستثمارات تتخذ الطابع الانتهازي بشكل أكبر، حيث ظهر ذلك في تحركاتها نحو أسواق جغرافية جديدة تزامنا مع اتباعها لاستراتيجيات استثمارية غير مباشرة واستثمارات بالدين. ونحن نتوقع أن يستمر هذا التوجه مع ازدياد حدة المنافسة عالميا على الأصول مع ارتفاع أهمية الحاجة إلى وجود مصدر محلي جيد للمعلومات.

«ستاندرد آند بورز»: تصاعد إصدارات الصكوك من قطاعي الشركات والبنية التحتية ينعش الأسواق الخليجية

قالت وكالة «ستاندرد آند بورز لخدمات التصنيف الائتماني» بأنه من المرجح أن يحافظ نمو إصدارات الصكوك على ثباته في أسواق منطقة الخليج في 2014 مقارنة بمعدل 2013، وذلك على الرغم من احتمال أن تؤدي العائدات المنخفضة في نهاية الأمر إلى رفع حجم الإصدارات. جاء ذلك في تقرير نشرته الوكالة اليوم بعنوان «تصاعد إصدارات الصكوك من الشركات والبنية التحتية يمكن أن يعزز أسواق رأس المال في منطقة الخليج»، وترى الوكالة بأن إصدارات أسواق رأس المال في المنطقة حتى الآن لهذا العام تعتبر دليلا على قوة الطلب.

ومن وجهة نظرنا فإن انخفاض أسعار الفائدة، والأسس الاقتصادية الإيجابية عموما، وتطبيق قوانين لدعم أسواق رأس المال، وارتفاع الطلب على التمويل الإسلامي، والطلب المتواصل على الاستثمار في البنية التحتية في دول مجلس التعاون الخليجي (البحرين، الكويت، عمان، قطر، السعودية، الإمارات)، يجب أن يغذي نمو أسواق رأس المال.

وتوقعت الوكالة أن يبلغ متوسط نمو الناتج المحلي الإجمالي 5٪ في منطقة الخليج في 2014 نتيجة لاستمرار ارتفاع أسعار النفط كما من المرجح أن يحافظ حجم الإصدارات في أسواق منطقة مجلس التعاون الخليجي على ثباته أو بأن يتم تعزيزها قليلا هذا العام، معتمدة إلى حد كبير على تطورات سعر الفائدة هذا الى جانب التصاعد المتوقع في الطلب على إصدار الصكوك، مع سعي بعض الحكومات لإنشاء مراكز تمويل إسلامية في حين ستظل المخاطر الرئيسية كامنة في تصعيد حالة عدم الاستقرار السياسي أو حدوث انخفاض غير متوقع في أسعار النفط.

وقال محلل ائتمان في وكالة «ستاندرد آند بورز» كريم ناصيف: «ستواصل الشركات ومؤسسات تمويل المشاريع طرح حلول مبتكرة في مجال التمويل. وهذا يتضح من حجم الإصدارات البارز في مجال البنية التحتية العام الماضي، مثل شركة الرويس للطاقة، وشركة صدارة للكيميائيات، وكذلك السندات المختلطة الدائمة لشركة ماجد الفطيم».

من جانبه قال محلل ائتمان في وكالة «ستاندرد آند بورز» تومي تراسك: «إن الطلب القوي من المستثمرين أتاح للمصدرين الفرصة لدخول السوق بأسعار فائدة منخفضة جدا وتمديد فترات استحقاق الديون. وهذا ساعد على تعزيز أوضاعهم الائتمانية المالية».

ونتوقع بأن يبلغ متوسط نمو الناتج المحلي الإجمالي 5٪ في منطقة الخليج في 2014 نتيجة لاستمرار ارتفاع أسعار النفط، وكذلك نعتقد بأنه من المرجح أن يحافظ على حجم الإصدارات في أسواق منطقة مجلس التعاون الخليجي على ثباته أو بأن يتم تعزيزها قليلا هذا العام، معتمدة إلى حد كبير على تطورات سعر الفائدة. ونرى بأن هناك تصاعدا في الطلب على إصدار الصكوك، مع سعي بعض الحكومات لإنشاء مراكز تمويل إسلامية. ونعتقد بأن المخاطر الرئيسية ستظل كامنة في تصعيد حالة عدم الاستقرار السياسي أو حدوث انخفاض غير متوقع في أسعار النفط.

المخيزيم مديراً عاماً لـ «الاستثمارات»

فهد المخيزيم

أفادت شركة الاستثمارات الوطنية (استثمارات) بأن هيئة اسواق المال وافقت على تعيين فهد عبدالرحمن المخيزيم بمنصب المدير العام وتسجيله بوظيفة الرئيس التنفيذي او من في حكمه لدى شركة الاستثمارات الوطنية وفقا لقواعد الكفاءة والنزاهة الصادرة من قبل هيئة اسواق المال.

«الدولي»: «فيتش» ترفع التصنيف الائتماني للأجلين الطويل والقصير

أعلن بنك الكويت الدولي (الدولي) قيام وكالة فيتش برفع التصنيف الائتماني للبنك في الأجلين الطويل (أيه+) والقصير (اف1) مع نظرة مستقبلية مستقرة على المدى الطويل. والتفاصيل على موقع الأنباء الإلكتروني

استدعاء زيادة رأس المال «المصرية الكويتية»

أعلنت الشركة القابضة المصرية الكويتية (قابضة م ك) أنه بناء على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأسمال الشركة من 209 ملايين دولار أميركي إلى 243 مليون دولار أميركي بعدد أسهم 136 مليون سهم بنسبة 16٪ وبقيمة اسمية 25 سنتا أميركيا للسهم الواحد و55 سنت أميركي علاوة إصدار. وأوضحت الشركة أن مجلس الإدارة حدد فترة الاستدعاء لتلك الزيادة لتكون خلال الفترة من الاربعاء 2ـ4ـ2014 الى الخميس 1ـ5ـ2014 وتكون للمساهمين المسجلين بسجلات الشركة بتاريخ 1ـ4ـ2014، وفي حال عدم تغطية الاكتتاب في جميع الأسهم المطروحة خلال مدة الاكتتاب الأصلية فإنه سيتم عرض الأمر على مجلس الإدارة للنظر في إعادة طرح الأسهم غير المكتتب فيها مرة أخرى على المساهمين، وذلك دون التقيد بنسب اكتتاب المساهمة الأصلية قبل الزيادة أو تقرير الاكتفاء بزيادة رأس المال المصدر في حدود الأسهم المكتتب فيها.

«إستراتيجيا»: تحصيل 835 ألف دولار ذمم مدينة مستحقة

أفادت شركة استراتيجيا للاستثمار (استراتيجيا) بأنها قامت بتحصيل مبلغ 835 ألف دولار أميركي، عبارة عن ذمم مدينة مستحقة تم احتساب مخصصات كاملة بشأنها خلال الربع الأخير من 2013، موضحة أن تأثير هذه العملية سيظهر على البيانات المالية للشركة في الربع الأول من عام 2014.

«الساحل» تخسر 875 ألف دينار

أعلنت شركة الساحل للتنمية والاستثمار (الساحل) عن نتائجها المالية لعام 2013، حيث بلغت 875 ألف دينار مقارنة بـ 6,7 ملايين دينار بنهاية 2012.

وبلغت خسارة السهم فلسين في العام الماضي مقابل 12 فلسا خسارة في 2012، وأوصى مجلس ادارة الشركة بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في31ـ12ـ2013.

«بيت الطاقة» تعين عضواً جديداً في «المشروعات التنموية»

أعلنت شركة بيت الطاقة القابضة عن قيام شركة المشروعات التنموية القابضة بتعيين حسين اسماعيل ممثلا لها في مجلس ادارة الشركة بدلا من ممثلها المستقيل طارق جعفر الوزان.

«لوجستيك»: زيادة رأس المال إلى 55,1 مليون دينار

أفادت شركة كي جي ال لوجستيك بأنه تم تغطية الاكتتاب بشأن زيادة رأسمال الشركة بنسبة 195,5٪ وبإجمالي عدد 217 مليون سهم ليصبح رأس المال الشركة المصرح به والمدفوع 55,1 مليون دينار، وقد تم الانتهاء من اجراءات التخصيص لتلك الزيادة.

«بوبيان للبتروكيماويات»: رغبة في بيع 10 آلاف سهم

أعلنت شركة بوبيان للبتروكيماويات ان مدير الحسابات في الشركة محمد العسال أبدى رغبته في بيع كمية 10 آلاف سهم من أسهم الشركة اعتبارا من 24 الجاري.

شركة الخليج لصناعة الورق

يتشرف
مجلس إدارة شركة الخليج لصناعة الورق
بتذكير السادة المساهمين
بموعد اجتماع الجمعية العمومية العادية لعام 2013

المقرر عقده في وزارة التجارة والصناعة، في الساعة العاشرة من صباح يوم الثلاثاء الموافق 2014/4/01 وذلك للنظر في المواد المدرجة ضمن جدول الأعمال.

يرجى من السادة المساهمين الكرام الراغبين في حضور الاجتماع مراجعة إدارة شركة الخليج لصناعة الورق الكائنة بمنطقة ميناء عبدالله مصطحبين معهم مستندات ملكية الأسهم لاستلام جدول الأعمال.

رئيس مجلس الإدارة