أصبحت مالكة للأرض ولمشروع «أرابيلا»

الذربان: «عقارات الكويت» تستحوذ على «الفريج الدولية العقارية»

صرح رئيس مجلس إدارة شركة عقارات الكويت ابراهيم الذربان، بأن الشركة قامت بالاستحواذ على 100٪ من شركة الفريج الدولية العقارية المالكة لمشروع أرابيلا.

ابراهيم الذربان

استراتيجية الشركة

ويأتي هذا الاستحواذ ضمن استراتيجية الشركة طويلة المدى والتي تركز على المشاريع العقارية المميزة ذات العوائد المجزية داخل وخارج الكويت.

وقال الرئيس التنفيذي للشركة عماد العيسى: «ان فكرة المشروع بدأت عن طريق استئجار أرض بمساحة 13000 متر مربع من المالك بنظام BOT لمدة 20 سنة، وبمبلغ إيجار سنوي قدره 1,3 مليون دينار، وعليه قامت شركة ABC المملوكة لشركة عقارات الكويت وشريكتها الاستيراتيجية، مجموعة المعوشرجي، بتأسيس شركة الفريج الدولية العقارية لبناء ارابيلا ومن ثم تأجيره بالكامل لمطاعم ذات علامات تجارية شهيرة، محلية وعالمية، بعائد سنوي إيجاري يبلغ 3,2 ملايين دينار.

صفقة الشراء

وبعد ذلك قامت شركة عقارات الكويت بعقد صفقة شراء الأرض المقام عليها المشروع من المالك بقيمة 25,5 مليون دينار لتصبح شركة عقارات الكويت مالكة للأرض بالإضافة إلى حصتها في المشروع.

وفي بداية سنة 2016 تم التفاوض مع مجموعة المعوشرجي للاستحواذ على الشركة المالكة للمشروع بالكامل والبالغ قيمته 13,8 مليون دينار، لتصبح ملكية الأرض والمبنى المقام عليها لشركة عقارات الكويت بالكامل، عن طريق تملك الشركة لشركة الفريج الدولية العقارية المالكة لهذا المشروع.

لقطة توضح مشروع أرابيلا

«الإنماء» سلمت «الرعاية السكنية» 49 مبنى حكومياً

طارق عرابي

أقامت شركة الإنماء العقارية حفلا يوم الخميس الماضي سلمت خلاله المباني الحكومية التي قامت بتنفيذها في (الضاحية B) بمدينة صباح الأحمد الإسكانية والبالغ عددها 49 مبنى حكوميا للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.

وحضر حفل التسليم عدد من مسؤولي المؤسسة العامة للرعاية السكنية من بينهم المهندس المقيم بالمشروع فهد الشريدة، ونواب مدير المشروع كل من م.جواد دشتي، والمهندس شريدة الفهد، وم.سعد العبيد، فيما حضره من جانب شركة الإنماء الرئيس التنفيذي م.وليد العزاز، ومساعد الرئيس التنفيذي للقطاع المالي والإداري طارق المضف، ومدير العلاقات العامة غازي الربيعان.

وبهذه المناسبة، قال نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بشركة الإنماء العقارية م.وليد العزاز ان الإنماء العقارية كانت قد وقعت مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية عقدا لإنشاء وإنجاز وصيانة المباني العامة للضاحية (B) بمدينة صباح الأحمد الإسكانية بلغت قيمته 38,5 مليون دينار، حيث سينتهي تسليم المشروع بالكامل مع نهاية الشهر الجاري.

وقال ان العقد يتضمن إنشاء 49 مبنى حكومي من بينها مدارس، رياض أطفال، مساجد، مخفر، مستوصف، سوق مركزي، وحدة اجتماعية، مبنى تنمية المجتمع، المكتب، خزان الري، مبنى البلدية، فرع الغاز، مكتب البريد ومجموعة محلات تجارية.

وأكد العزاز ان الحكومة ما زالت ماضية في تنفيذ المشاريع العقارية والتنموية المطروحة على جدول أعمالها، مشيرا إلى انه من السابق لأوانه الحديث عن تراجع تنفيذ بعض المشاريع في ظل انخفاض أسعار النفط، لكنه استدرك قائلا ان الظروف الحالية قد تدفع الحكومة للتركيز على إشراك القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع، خاصة أن هذه الأفكار أصبحت تنفذ عالميا. وفيما يتعلق بالمشاريع الإسكانية تحديدا، قال العزاز: «يجب ان يقتصر الدور الحكومي على توفير الأراضي السكنية لا غير، على ان يسند التنفيذ للقطاع الخاص الذي يمتلك إمكانية التنفيذ والبناء، لذا فإن المرحلة القادمة قد تشهد بالفعل إشراك القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع الإسكانية».

بدوره، أشاد م.فهد الشريدة بالدور الكبير الذي قامت به شركة الإنماء العقارية، مشيرا إلى أن هذا المشروع لا يعتبر الأول بالنسبة للشركة وإنما كان لمؤسسة الرعاية السكنية تعاونات سابقة مع «الإنماء».

وقال الشريدة ان الحكومة حرصت عند تنفيذ المدن الإسكانية الجديدة على أن تكون مستقلة بذاتها ولديها كل الخدمات التي تحتاجها، بمعنى ان المدن الإسكانية الجديدة أصبحت تضم في داخلها مقار حكومية كثيرة ما يعني أن المواطن لن يكون مضطرا للذهاب إلى العاصمة إلا في أضيق الحدود.

«الشال»: موازنة 2017/2016 عجز سافر عن الإصلاح المالي

قال تقرير الشال الاقتصادي ان مشروع الموازنة العامة للسنة المالية 2017/2016 فيه ارتداد صريح عن جهود الإصلاح المالي، أو عجز سافر عن بذل جهد إصلاحي، إذ رغم أن إجمالي تقديرات المصروفات البالغ نحو 18,9 مليار دينار يبدو ظاهرا وهامشيا أقل بنحو 0,279 مليار دينار، إلا أنه في الحقيقة أعلى. فالوفر في بند الدعم في مشروع الموازنة والبالغ نحو 0,7 مليار دينار أمر لا علاقة له بترشيد تلك النفقات، وإنما أمر واقع بحكم انخفاض أسعار النفط، ولو أضيف ذلك الرقم إلى إجمالي النفقات، فإن الزيادة في إجمالي النفقات العامة يبلغ نحو 2,2٪ عن مستوى نفقات السنة المالية الحالية ـ 2016/2015 ـ المقدرة بنحو 19,17 مليار دينار. وحتى خفض الدعم في موازنة السنة المالية الحالية، جاء معظمه أو نحو 1,53 مليار دينار من انخفاض بند الدعم عن موازنة 2015/2014 بسبب انخفاض أسعار النفط، وليس بتخطيط مسبق من أجل الإصلاح.

وأشار التقرير الى ان مستوى العجز المقدر في مشروع الموازنة البالغ نحو 12,2 مليار دينار يعادل نحو 30٪ من حجم الناتج المحلي الإجمالي المقدر لعام 2016 وفقا لوحدة المعلومات لمجلة الإيكونومست (EIU)، ويبلغ نحو 65٪ من حجم النفقات المقدرة، ونصف هذه المستويات غير مسبوقة وغير مستدامة وحالة مرضية متقدمة. ومضى على التحذير من دورة قادمة لركود سوق النفط نحو 10 سنوات، ومضى على دخول السوق النفطي حقبة ركود طويلة نحو سنة ونصف السنة فقدت فيها أسعار النفط نحو 70٪ من مستواها، وخلافا لكل الوعود العلنية، زادت الحكومة نفقاتها العامة إذا استثنينا الخفض القسري في تكاليف الدعم الناتج عن هبوط أسعار النفط. من جهة أخرى، زادت قليلا أو بنحو 100 ألف برميل يوميا من مستوى إنتاج النفط في زمن رخصه، وخفضت بنسبة نحو 17٪ من تكلفة إنتاج البرميل بخفض تكلفة الإنتاج من نحو 2483 مليون دينار في السنة المالية 2015/2014 إلى نحو 2131 مليون دينار كويتي في السنة المالية القادمة رغم زيادة الإنتاج، وهو أمر إن صدق، فمعناه أن التكاليف السابقة مكان شك وربما فساد، ورفعت بذلك قليلا مستوى الإيرادات، وهو أمر يحتاج إلى تحقيق لأنه خاطئ ومخالف لمتطلبات الإصلاح.

باقي التفاصيل على الموقع الالكتروني

دعوة للاكتتاب في سندات دين مساندة صادرة عن بنك برقان ش.م.ك.ع. بقيمة لا تتجاوز 100,000,000 دينار كويتي (تستحق بعد 10 سنوات، غير قابلة للاسترداد خلال الخمس سنوات الأولى)، تدرج من ضمن رأس المال المساند (الشريحة الثانية) Tier 2 للبنك ومتوافقة مع متطلبات معيار كفاية راس المال – بازل 3

موجز عن السندات

الجهة المصدرة / البنك	بنك برقان ش.م.ك.ع ("البنك")
رقم السجل التجاري	24067
نوع السندات	سندات دين مساندة (subordinated) صادرة بالدينار الكويتي، تدرج في الشريحة الثانية من رأس المال (Tier II bonds)
القيمة الاسمية للسندات	لا تتجاوز 100 مليون د.ك
فئات السندات	50,000 د.ك للسند
عدد السندات	إجمالي الطرح لا يتجاوز 2,000 سنداً بقيمة 50,000 د.ك للسند الواحد.
الحد الأدنى للإكتتاب بكل سند	50,000 د.ك
مدة استحقاق السندات	10 سنوات غير قابلة للاسترداد خلال الخمس سنوات الأولى
خيار الاسترداد	**السندات ذات الفائدة الثابتة:** يجوز استرداد جميع السندات وليس جزءاً منها وفقاً لاختيار الجهة المصدرة بعد استيفاء شروط الاسترداد الخاصة والحصول على الموافقات اللازمة في أي تاريخ دفع للفائدة يقع في أو بعد السنة الخامسة من تاريخ الإصدار، بالإضافة إلى الفائدة المستحقة عليها حتى، ولكن باستثناء التاريخ المحدد للاسترداد. **السندات ذات الفائدة المتغيرة:** يجوز استرداد جميع السندات وليس جزءاً منها وفقاً لاختيار الجهة المصدرة بعد استيفاء شروط الاسترداد الخاصة والحصول على الموافقات اللازمة في أي تاريخ دفع فائدة يقع في أو بعد السنة الخامسة من تاريخ الإصدار، بالإضافة إلى الفائدة المستحقة عليها حتى ولكن باستثناء التاريخ المحدد للاسترداد. ولا يؤكد البنك ولا يعطي أي توقعات لحاملي السندات بأنه سيمارس خيار الاسترداد. بالإضافة إلى ذلك، لا يجوز للبنك ممارسة خيار الاسترداد ما لم (i) يقم البنك باستبدال السندات برأس مال ذو جودة مماثلة أو بجودة أعلى، وأن يتم هذا الاستبدال بشروط مناسبة لقدرة البنك المالية. (ii) أو يثبت البنك أن مستوى كفاية رأس المال لدى البنك أعلى من إجمالي متطلبات رأس المال الرقابي المطبقة بعد ممارسة خيار الإسترداد. إنّ التحقّق من هذا الأمر يخضع لتقييم كفاية رأس مال البنك من قبل بنك الكويت المركزي
تحويل السندات الى أسهم	لا يجوز
خيار البيع	لا يوجد – لا يحق للمستثمرين تعجيل سداد السندات (سواء القيمة الإسمية أو الفوائد) إلا بعد حدوث حالة من حالات الإخلال وفقاً للشرط 8 من نشرة الاكتتاب.
تصنيف السندات	تصنيف بدرجة BBB من قبل كابيتال انتليجنس في يناير 2016
سعر الفائدة	**السندات ذات الفائدة الثابتة:** يحتسب **سعر الفائدة** (كما هو معرف في النشرة) الذي يستحق على **السندات ذات الفائدة الثابتة** على أساس 6.00 بالمائة سنوياً وذلك عن الفترة الواقعة قبل **تاريخ إعادة التحديد** (كما هو معرف في النشرة)، وعلى أساس مجموع (أ) **سعر الخصم** (كما هو معرف في النشرة) المعلن من قبل **بنك الكويت المركزي** والذي يتم احتسابه وفقاً للشرط رقم 3 بتاريخ **إعادة تحديد سعر الفائدة** (كما هو معرف في النشرة)، زائد (ب) **3.75 بالمائة**. **السندات ذات الفائدة المتغيرة:** يحتسب **سعر الفائدة** في حالة **السندات ذات الفائدة المتغيرة**، على أساس مجموع (أ) **سعر الخصم** المعلن من قبل **بنك الكويت المركزي** والساري اعتباراً من الساعة 12:00 ظهراً بتوقيت دولة الكويت في **تاريخ تحديد الفائدة** (كما هو معرف في النشرة) زائد (ب) 3.95 بالمائة، شريطة أنه في حال تجاوز إجمالي سعر الفائدة هذا **حدود سعر الفائدة المتغيرة** (كما هي معرفة في النشرة)، فإن **سعر الفائدة** عن **فترة الفائدة** هذه يكون معادل لحدود **سعر الفائدة المتغيرة**.
استخدام عوائد السندات	سوف يستخدم البنك عوائد إصدار السندات لزيادة الشريحة الثانية من رأس مال البنك (Tier II Capital) وذلك من أجل تعزيز كفاية رأس المال لدى البنك عملاً بالأطر الصادرة عن لجنة بازل (3)، وللأغراض العامة الخاصة بالبنك.
تخصيص السندات	يحتفظ المدراء بحقهم برفض أي طلب اكتتاب أو أي جزء منه أو إلغاء الاكتتاب كلياً أو جزئياً حسبما يرونه ملائماً. ولا يلتزم مدراء الإصدار باتباع طريقة معينة في تخصيص السندات. وسيتم إشعار المكتتبين بعدد السندات والقيمة الاسمية المخصصة لهم.
مرتبة لسندات	تعتبر التزامات البنك الناتجة عن هذه السندات، التزامات مباشرة وغير مشروطة وغير مضمونة ومساندة (subordinated) على البنك، وتصنف في جميع الأوقات (أ) على أنها أدنى مرتبة من مرتبة التزامات البنك ذات الأولوية (Bank Senior Obligations)، (ب) بنفس المرتبة مع جميع التزامات البنك المماثلة (Bank Parity Obligations) و(ج) ذات أولوية بالنسبة لجميع التزامات البنك الأدنى مرتبة (Bank Junior Obligations). تصنف سندات الشريحة الثانية على أنها أدنى مرتبة من ودائع البنك والدائنين وذات أولوية لمساهمين البنك وشريحة رأس المال AT1 الإضافي.
عدم جدوى الاستمرار	يجوز شطب السندات وفقاً للشرط 5 من نشرة الاكتتاب. لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع الى نشرة الاكتتاب
إدراج السندات وتداولها	قد يقوم البنك فور إصدار السندات أو في أي وقت لاحق، بإدراج السندات في سوق الكويت للأوراق المالية أو في أي سوق أوراق مالية أجنبية
وكلاء الاكتتاب ومدراء الإصدار المشتركين:	شركة كامكو للاستثمار ش.م.ك (عامة) — بنك الخليج ش.م.ك (عامة) — شركة الوطني للاستثمار ش.م.ك (مقفلة)

عوامل المخاطرة المتعلقة بالسندات

إن عوامل المخاطر الرئيسيّة التي قد تؤثّر على قدرة البنك على تنفيذ التزاماته الناتجة عن السندات هي محدّدة فيما يلي (يرجى الحصول على نسخة من نشرة الإكتتاب من الأشخاص المحدّدين في هذا الإعلان للوقوف على تفاصيل عوامل المخاطر هذه).

1- المخاطر المتعلقة بالبنك
أ) المخاطر الاقتصادية والسياسية والاعتبارات المتصلة بها؛
ب) الأزمات المالية العالمية والأسواق الناشئة؛
ج) إذا كان البنك غير قادر على السيطرة على نحو فعال على مستوى قروضه المتعثرة مع المدينين في وضع التعثر المالي، أو نجاح إعادة هيكلتها، أو إذا كانت مخصصاته لانخفاض قيمة القروض غير كافية لتغطية خسائر القروض، فقد يؤثر ذلك سلبا على الوضع المالي للبنك وعلى نتائج عملياته؛
د) قد يواجه البنك مستوى أعلى من حالات الإعسار من قبل العملاء والأطراف الأخرى الناشئة عن التغيرات السلبية في الائتمان وإمكانية الاسترداد الملازمة لنشاط البنك؛
هـ) مخاطر تركز قاعدة الإقتراض؛
و) مخاطر تركز قاعدة الودائع؛
ز) مخاطر السيولة؛
ح) قد تؤثر التغيرات في مستويات أسعار الفائدة على صافي هوامش الفائدة للبنك وتكاليف الاقتراض وقيمة الأصول الحساسة لأسعار الفائدة وتغيرات الهامش قد تتأثر سلباً؛
ط) إن البنك معرض لمخاطر الخسارة نتيجة الاحتيال أو أخطاء الموظفين أو الممارسات غير اللائقة؛
ي) إن المخاطر والضوابط الداخلية في البنك تتركه عرضة لمخاطر غير محددة أو غير متوقعة والذي من شأنه أن يؤدي إلى خسائر مادية؛
ك) قد يتأثر نشاط البنك سلباً إذا حدث أي خلل في أنظمته التشغيلية أو خسارة الاستمرارية العمل.

2- المخاطر المتعلقة بالأنظمة الرقابية
أ) إنّ البنك كيان منظم للغاية، وإنّ التغيرات في القوانين أو اللوائح المعمول بها حول تفسير أو تنفيذ هذه القوانين أو اللوائح أو عدم الامتثال لهذه القوانين أو اللوائح قد يكون له تأثير سلبي على نشاط البنك؛
ب) حركات الصرف الأجنبي؛
ج) لا تخضع حكومة الكويت أو الهيئة العامة للاستثمار الكويتية أي التزام للاستثمار في أو التعامل مع البنك؛
د) إنخفاض التصنيفات الإئتمانية للبنك؛
هـ) تركز الملكية وعلاقات الأطراف ذات الصلة؛
و) شبكة الفروع الصغيرة ومحدودية امتيازات الخدمات المصرفية الشخصية؛
ز) تعتمد استراتيجية نمو البنك على قدرته على إدارة توسعه بنجاح؛
ح) إذا كان البنك غير قادر على المنافسة مع البنوك المحلية الأخرى في دولة الكويت أو الاحتفاظ بكبار أعضاء الإدارة العليا و/أو تعيين موظفين مؤهلين جدد في الوقت المناسب، فيمكن أن يكون لذلك أثر سلبي على نشاط البنك؛
ط) في حالة عدم امتثال البنك لقوانين مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب المعمول بها، وعقوبات مكتب مراقبة الأصول الأجنبية وغيرها من اللوائح ذات الصلة، فقد يواجه غرامات والإضرار بسمعته؛ و ي) تأثير التغيرات التنظيمية.

3- المخاطر المتعلقة بالكويت وتركيا ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
أ) الاستثمار في الأوراق المالية بما في ذلك الأسواق الناشئة ينطوي بشكل عام على درجة مرتفعة من المخاطر؛
ب) نفع البنوك التابعة للبنك في منطقة تخضع لمخاوف أمنية وسياسية مستمرة؛
ج) قد تؤدي النظم القانونية والرقابية إلى خلق بيئة متقلبة بالنسبة لأنشطة الاستثمار والأعمال؛
د) الدور الرقابي لبنك الكويت المركزي؛
هـ) قانون الإفلاس الكويتي؛
و) تأثير التعديلات على القواعد الرقابية؛
ط) تعديل القوانين؛
ي) قد تدخل دول مجلس التعاون الخليجي في اتحاد نقدي.

4- المخاطر المتعلقة بالسندات
أ) تقلب السعر السوقي للسندات؛
ب) عدم وجود قيود على إصدار أوراق مالية ذات أولوية أو أوراق مالية ثانوية/ مساندة؛
ج) إنّ السندات غير مضمونة وهي أدنى مرتبة من معظم التزامات البنك؛
د) يمكن استرداد السندات لأسباب ضريبية أو إذا لم تعد السندات مؤهلة لتكون مدرجة في الشريحة الثانية من رأس المال وفقاً لأنظمة بنك الكويت المركزي ذات الصلة؛
هـ) مخاطر سعر الفائدة؛
و) إن حق حاملي السندات في الحصول على سداد للمبلغ الأصلي للسندات وحق حاملي السندات في أي فائدة أخرى قد يتم تخفيضه في حال إعطاء بنك الكويت المركزي تعليمات للبنك بشطب السندات على أساس عدم القابلية للإستمرار، أو أن صحّ رأسمال فوري عن طريق التدخّل الطارئ، والذي بدونه يصبح البنك غير قابلاً للإستمرار قد أصبح ضرورياً، أو عند تخفيض أي أدوات رأس مال مساند أخرى مندرجة تحت الشريحة الثانية؛
ز) عدم امكانية التنبؤ بالظروف التي قد تؤدي إلى شطب السندات؛
ح) المخاطر المتعلقة بالقرارات المتّخذة من قبل غالبيّة محدّدة من حاملي السندات؛
ط) وخالة المقاصة؛ و
ي) عدم إمكانية حاملي السندات للعمل بشكل فردي.

5- المخاطر المتعلقة بالسوق بصفة عامة
أ) لا يوجد سوق ثانوي للسندات؛
ب) مخاطر فرض الضرائب على الدفعات المتعلقة بالسندات؛ و
ج) إن تطبيق أحكام قانون ضريبة الدخل الكويتي غير مؤكد. ومن الممكن فرض ضريبة الدخل على حاملي السندات من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي في حالات محددة.

وفقاً لمتطلبات المادة 27-5 من الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة التنفيذية المعدّلة للقانون رقم 7 لسنة 2010، سوف يتم نشر البيانات المالية وغيرها من البيانات الخاصة لبنك برقان على الموقع الإلكتروني (www.burgan.com).

ويمكن للجمهور الحصول على نسخة من نشرة الاكتتاب من المقر الرئيسي لبنك برقان الكائن في الشرق – شارع عبدالله الأحمد برج برقان، ومقر شركة كامكو للاستثمار الكائن في برج الشهيد، شارع خالد ابن الوليد، ومقر بنك الخليج الكائن في شارع مبارك الكبير ومقر شركة الوطني للاستثمار الكائن في برج الراية 2، شارع الشهداء، من يوم الأحد وحتى يوم الخميس من الساعة العاشرة صباحاً وحتى الساعة الثانية ظهراً.

"ننصح المستثمرين بأن يستشيروا شخصاً مُرخصاً له طبقاً للقانون ومتخصصاً في تقديم المشورة حول محتويات نشرة الاكتتاب والإستثمار في السندات قبل اتخاذ قرار الاكتتاب بالسندات"

من 10 فبراير 2016 إلى 3 مارس 2016 ما لم يقم البنك بتمديد هذه الفترة. تقدّم طلبات الاكتتاب بالسندات بواسطة مدراء الإصدار المشتركين، ويجوز للبنك وفقاً لتقديره المطلق، غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء فترة الاكتتاب إذا تم الاكتتاب بكامل السندات المطروحة للاكتتاب وليس بجزء منها فقط، أو ترك باب الاكتتاب مفتوحاً حتى نهاية فترة الاكتتاب.

لا تتحمل الهيئة أو أي جهة رقابية في دولة الكويت أي مسؤولية عن محتويات هذا الاعلان أو دقته، ولا عن أي خسارة تنشأ عن الاستناد إلى أي جزء من هذا الاعلان

بنك برقان
BURGAN BANK