

الاستثمار العقاري العالمي: مهمة معقدة

arabian

العربية

VOL. 17 ISSUE 03 | JANUARY 24 - 30, 2016  
www.arabianbusiness.com

# BUSINESS

An ITP Executive Publication

شمس  
دبي التي  
لا تغيب  
\*

→  
مهند أبو الحسن،  
الرئيس التنفيذي  
لشركة أرزان ثروات

حاضنة قطر  
للأعمال: رعاية  
الشركات  
الناشئة

عمان  
تبتعد عن النفط

الاستثمار  
الآمن



## مهند أبو الحسن:

# الاستثمار الآمن

يركز مهند أبو الحسن الرئيس التنفيذي لشركة أرزان ثروات على تقديم الاستشارات الاستثمارية الآمنة للمستثمرين في المنطقة، من خلال ترتيب وتقديم الاستشارات للاستحواذ على أصول مستقرة ومدرة للدخل في الأسواق العالمية الرئيسية.

### كتب - أنيس ديوب

والسبب في ذلك هو أن نوعية المستثمرين الذين نتعامل معهم، تفضل أن يضعوا أموالهم في فرص تعطيهم تنوعاً في المخاطر من ثروتهم المتبقية، وهي عادة ما تكون شركات عائلية هنا، أو أصولاً في المنطقة هنا. ولتنوع المخاطر، فإننا نقدم إليهم استشارات للاستحواذ على فرص استثمارية في الخارج، وبخاصة في دول آمنة اقتصادياً وسياسياً مثل بريطانيا وألمانيا.

هل انتعشت أعمال «أرزان ثروات» هنا في المنطقة بسبب العوامل الجيوسياسية السائدة هنا؟

في الواقع هناك طلب كبير على نوعية الاستشارات التي نقدمها في أرزان ثروات، وذلك بغض النظر عن الأوضاع السياسية، وما إذا كانت هادئة أم لا. فالطلب على هذه الاستثمارات الدولي مستمر، ولكن طبعاً في ظل وجود أي قلق جيوسياسية، نلاحظ ازدياداً في عدد المستثمرين الذين يميلون أكثر إلى توظيف أموالهم في الخارج.

المستثمرين للاستثمار في أماكن أكثر أمناً في العالم. ونظراً لأن المستثمرين موجودون بكثرة هنا، ونظراً لأن مراكز الاستثمار الدولية، تحتاج للاستشارة، فإن المستثمر يحتاج لخبراء من أجل توظيف الأموال بطريقة حكيمة، وبأقل درجة من المخاطر.

ويشرح أبو الحسن ذلك فيقول «هذا الجو يسمح لأرزان ثروات أن تلعب دوراً في السوق، ودورها ينحصر في النطاق الآمن في عالم الاستثمار، حيث تركز غالباً على الاستثمارات التي يكون رأس المال فيها محمياً بدرجة عالية، وليس مضموناً، لأنه ليس هناك شيء مضمون مائة بالمائة في عالم الاستثمارات».

ويضيف أبو الحسن شارحاً أكثر «الاستثمار يكون محمياً أولاً من خلال اختيار الأسواق الناضجة، وكذلك من خلال اختيار العقارات المناسبة، مع عقود إيجار طويلة الأمد، ومع مؤجرين مصنّفين، أو ذوي سمعة عالية ومعروفة. كما أننا نركز على الاستثمارات التي تعطي عائداً شهرياً.

في مكتبه بمركز دبي المالي العالمي، التقى مهند أبو الحسن، الرئيس التنفيذي لشركة أرزان ثروات. ويدير أبو الحسن من خلال هذا المكتب، أعمال شركته في مجال الاستشارات الاستثمارية، وهو مجال يراه واعداً جداً، لاسيما وأن الأوضاع المحلية والإقليمية لا تسمح باستقطاب كامل الأموال الاستثمارية الموجودة هنا، وذلك مرده لأسباب اقتصادية وجيوسياسية، الأمر الذي يدفع المستثمرين للبحث عن فرص استثمارية آمنة في مناطق أخرى من هذا العالم. في ما يلي نص الحوار.

هل لك أن تحدثنا عن أوضاع سوق الاستثمارات الاستثمارية عموماً في الوقت الحالي؟

أعمال الاستشارة المالية قوية، لأن المنطقة تتمتع بالشراء، ولأن حجم الاقتصاد المحلي لا يستطيع استقطاب كل الأموال الموجودة هنا. كما أن الأوضاع الإقليمية تتضمن مخاطر لأسباب اقتصادية وجيوسياسية، وهذا بالضبط ما يدفع

هذا الميل موجود لدى المستثمرين في المنطقة هنا على مدى عقود خلت. فمع القلاقل يرسل المستثمرون أموالهم إلى خارج مناطقهم، لكن، ومع عودة الاستقرار فإنهم يعيدون جزءاً منها إلى دولهم ومناطقهم.

وهل أنتم تدرسون الفرص الاستثمارية في الخارج وتعرضونها على المستثمرين في المنطقة هنا، لكي يعطوا موافقتهم عليها أم لا؟ نعم هو هذا الأسلوب الذي نتبعه. لدينا بعض العملاء الذين يطلبون منا استشارات معينة، وهؤلاء لا ينتظرون منا أن نقدم لهم فرصاً معينة، بل يطلبون منا البحث عن فرص استثمارية محددة. فمثلاً البعض يحب سوقاً معيناً أو عقاراً معيناً، ونحن نبحث لهم في هذا الاتجاه. لكن غالبية أعمالنا تتبع أسلوب البحث عن فرص، ومن ثم عرضها في ما بعد على المستثمرين.

في الفترة الأخيرة، أعلنتم عن تقديم استشارة استراتيجية للاستحواذ على مجمع تجاري حديث في مدينة كريفيلد الألمانية ولكن لم تذكروا لصالح من كانت تلك الاستشارة؟ لا.... لم نذكر اسم العميل، فنحن نعمل وفق بند من السرية بناء على الاتفاقات الموقعة مع عملائنا، إلا إذا هم أعلنوا ذلك بأنفسهم أو رغبوا بإعلان ذلك.

لفت انتباهي اسم شركتكم أي أرزان ثروات، من أين جاء الاسم؟

أرزان بالعربية هي جمع رزن، والرزن هو البجيرة الواقعة على قمة الجبل البركاني، حيث تتجمع المياه النقية. الفكرة هي أن هذا النوع من المياه النقية، يعكس فلسفتنا المبنية على أساس حماية الثروة وديمومتها لخدمة أجيال المستقبل. عندما قررنا أن نسمي الشركة استعنا بمختصين في العلامات التجارية، وتم طرح أكثر من اسم بعد أن شرحنا لهم فلسفتنا، وفي النهاية اخترنا هذا الاسم لما يحمله من معنى.

فهمت أن أرزان لا تقدم خدمات استشارية في الاستثمارات العقارية أو الملكيات الخاصة إذا كانت تقل عن مليار دولار أميركي، هل هذا ما فهمته من تصريحاتكم؟

لا أبداً. المقصود هو مجموع عمليات الاستحواذ والأصول والتي تعدت المليار دولار من يوم تأسيس



▲ دبي استطاعت أن تبني اسماً كبيراً كمركز مالي، كما استطاعت أن تستقطب ثقة الناس والمستثمرين بدرجة كبيرة ▼ أعلنت شركة أرزان ثروات، أنها قامت بتقديم استشارة للاستحواذ على مقر رئيسي حديث لشركة "Centrica Energy".



الشركة حتى الآن. وهذا رقم يتزايد باستمرار مع نمونا المتواصل.

إذاً، ما هي أبرز الخدمات الاستشارية التي قدمتها أرزان في المنطقة خلال السنوات الماضية؟

أنجزنا 12 عملية استشارية للاستحواذ على عقارات بينها 10 استحواذات بعائد شهري، أي عقارات موجودة، وتحقق عوائد شهرية، كما أنجزنا استثمارين آخرين في مجال تطوير عقاري لكنهما لا يؤديان إلى عائد شهري، غير أنهما وبعد انتهاء عملية التطوير، سيعطيان عائداً إجمالياً أعلى في ما بعد. على سبيل المثال

للعقارات المدرة لعوائد شهرية ومن ضمن ذلك عقارات في إنجلترا وأمريكا وهولندا والنرويج وألمانيا، وهي عقارات مؤجرة لأسماء لامعة مثل شركات سيمنز ولونوفو وكوتيننتال الألمانية ومجمع سكن للطلاب في جامعة برادفورد. أما المشاريع التطويرية فهناك مشروع في كناري وارف في لندن وآخر في جادة مانهاتن بمدينة نيويورك.

هل ينصب تركيزكم كله على أوروبا؟

نحن في أرزان ثروات، نركز على الأسواق الناشئة اقتصادياً وسياسياً، وعلى الدول التي لا توجد فيها قلاقل سياسية، وهذا التركيز

هو جزء من وعدنا للعملاء، حيث نبحث عن الفرص التي يكون فيها رأس مالهم محمياً. وكلما اخترنا أسواقاً أقل خطورة اقتصادياً وسياسياً، فإن هذا يحمي رأس مال المستثمرين الذين يتعاملون معنا ويتقنون بنا. هذا إلى جانب، أننا عندما نقترح من البنوك لشراء عقار ما، فإننا لا نقترح بدرجات عالية، فمثلاً بعض البنوك تعرض علينا تمويلًا تتراوح نسبته من 70-75% من قيمة العقار، لكن نحن نأخذ تمويلًا بنسبة 60 إلى 63% من قيمة العقار فقط، وهذا بالطبع من أجل تخفيف المخاطرة المالية، كما أن نسبة الفائدة تقل، مع تقليل المخاطر.



▲ أنجزت أرزان ثروات 12 عملية استشارية للاستحواذ على عقارات بينها 10 استحواذات بعائد شهري. ▼ هناك عقارات مؤجرة لأسماء لامعة مثل شركات سيمنز.



ما هي أبرز التحديات التي تواجهكم؟

في الواقع فإن أحد أبرز تلك التحديات وأكبرها، هي إقناع المستثمرين والعملاء بكيفية تقييم المخاطر. المستثمر باستمرار يتطلع إلى الأرباح العالية، ولا يوافق على أنواع معينة من الاستثمارات، لأن العوائد أقل من طموحاته، حتى لو كانت درجة المخاطرة أقل. لذلك فالمقارنة مع عوائد الاستثمارات المحلية واردة، ولكنها خاطئة لأن مستوى المخاطر المحلية هي في الواقع أعلى بكثير من تلك التي نراها في الأسواق الناشئة.

من هم أغلبية عملائكم؟ هل هم من الرعايا الخليجيين، وهل هناك أسماء بارزة

## أرزان ثروات تستحوذ على مجمع تجاري في مدينة كريفيلد - ألمانيا

بتاريخ 2 نوفمبر/تشرين الثاني 2015 أعلنت شركة أرزان ثروات، والتي تخضع لإشراف سلطة دبي للخدمات المالية، أنها قامت بتقديم استشارة للاستحواذ على مجمع تجاري حديث في مدينة كريفيلد في ألمانيا. والعقار عبارة عن مجمع مؤجر بالكامل إلى مجموعة من الشركات المعروفة وذلك بعقود أجار طويلة الأجل.

يتميز العقار بموقعه في وسط مدينة كريفيلد التابعة لبلدية مدينة دوسلدورف، سادس أكبر مدن ألمانيا. والجدير بالذكر بأن العقار المؤجر يتألف من مساحة إجمالية 21.900 متر مربع موزعة على عدة طوابق مجددة بالكامل.

وقد قامت شركة أرزان ثروات، بدور المستشار الاستراتيجي لهيكل الصفقة والاستحواذ على العقار، بالاشتراك مع شريكها الاستراتيجي شركة 90 نورث العقارية التي قامت بدور الاستشاري العقاري.

ومعروفة بينهم؟

نعم بالطبع، أبرز عملائنا هم في الواقع خليجيون، ومن بينهم بعض الأسر التي تستثمر في الفرص، التي نقدم لهم استشارات بخصوصها. ولدينا عملاء هم في الواقع شركات مدرجة، أو خاصة مثل شركات تأمين وشركات استثمارية كبيرة. فالثروات الخليجية موزعة بين الأفراد والعوائل والشركات بطريقة جيدة.

كونكم مسجلين في مركز دبي المالي، وخاضعين لسلطة دبي للخدمات المالية؟ كيف تستفيدون من هذا الوضع؟

في الحقيقة فإن أحد أسباب قرارنا بتأسيس

## الاستحواذ على عقارها الثاني في النرويج

بتاريخ 15 ديسمبر 2015 أعلنت شركة أرزان ثروات، أنها قامت بتقديم استشارة حديث لشركة Centrica Norway Ltd التابعة لمملكة النرويج. وهي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة Centrica PLC في مملكة النرويج. والجدير بالذكر بأن العقار المنشأ حديثاً مؤجر بالكامل إلى شركة Centrica Energy لمدة عشر سنوات، ويتكون من مساحة 10,392 متر مربع مخصصة لمكاتب الشركة التي تم تشييدها في مارس 2015. ويقع العقار في مدينة ستافنجر في النرويج والتي تسمى «عاصمة النفط» حيث يتميز بموقعه على واجهة بحرية تبعد مسافة 15 دقيقة سيراً من مركز مدينة ستافنجر، بالإضافة إلى سهولة الوصول إلى المطار باستخدام القطار أو الباص. كما يتميز العقار بوجوده بمنطقة مزدهرة بخليط من المكاتب التجارية والشقق السكنية.

أريد أن أقول أننا في أرزان ثروات نحاول أن نميز أنفسنا في السوق من خلال التركيز على تقليل المخاطر، ولأحظنا أن أغلبية الشركات تحاول إجراء المعاملات بوعائد زائدة أو زائفة، ولكننا لا نستخدم أبداً هذا الأسلوب. نحن لا نضخم العوائد للعميل، ولا نلعب على عواطف أو شهوة المستثمرين في العوائد، بل نحاول أن نركز بشكل أكبر على تقليل المخاطر. نحن في أرزان، نريد أن يكون تعاملنا مع العميل على أساس هام هو تقليل المخاطر التي يواجهها وتأمين مستقبل أولاده وأحفاده، إذا كان الاستثمار طويل الأمد. ربما لا تتموا استثمارات عملائنا بنفس مقدار الوعود التي تقدمها شركات أخرى، تعتمد على تضخيم الوعود، لكن المضمون هو أن عميلنا لن يخسر إن شاء الله. نحن نريد من عملائنا أن يشعروا بالثقة وبالطمأنينة عندما يسمعون اسم أرزان ثروات.

ماذا تحب أن تضيف؟



▲ هناك مشروع آخر في جادة مانهاتن بمدينة نيويورك.

هل لديكم منافسون آخرون؟ نعم المنافسون كثيرون.. هذا النوع من السوق هو عالمي الطابع فلدنياً منافسون مركزهم هنا في دبي، وآخرون مركزهم في سويسرا أو بريطانيا. هذا سوق تنافسي وعالمي وليس محلياً. لكنني أعتقد أن هناك أقلية بين جميع أولئك المتنافسين، مثلنا نركز على تقليل المخاطر ولا نحاول إغراء المستثمرين بعوائد عالية، وتركيزنا هو على حماية أموال المستثمر بقدر المستطاع وإعطائه عائداً شهرياً آمناً ويمكن التنبؤ به.

هل تأخذون حصة من الاستثمار الإجمالي كأتعاب، أم ماذا؟

لا.. نحن شركة استشارية ولا نستثمر. ولكن الشركة الأم التي تملكنا هي شركة استثمارية كويتية تساهم مع المستثمرين في كل مشروع نقدم نحن استشارة بخصوصه، وهذا عامل يطمئن المستثمر، لأن الشركة الأم، تضع أموالها في نفس المشاريع، كما أننا كأفراد نستثمر في هذه الفرص أيضاً، مما يعزز من ثقتهم بنا وبالشركة.



للشركة  
مشروع في  
كناري وارف  
في لندن.

الشركة في دبي وبالأخص في مركز دبي المالي، وليس في الكويت حيث مركز الشركة الأم، هو أن النظام التشريعي في دبي يعطي ثقة لجميع المستثمرين، بأن يستثمروا في جميع أنحاء العالم من خلال شركة مركزها في دبي وخاصة في ما يتعلق بالقوانين والحماية. في منطقة الخليج هناك أكثر من مدينة ترى نفسها مركزاً مالياً، ولكن دبي استطاعت أن تبني اسماً كبيراً كمركز مالي، كما استطاعت أن تستقطب ثقة الناس والمستثمرين بدرجة كبيرة. ولذلك فإن وجودنا هنا في دبي يعتبر مثالياً نظراً لأن دبي هي في الحقيقة مكان محايد في عين المستثمر الخليجي.

وسواء كان المستثمر سعودياً أو قطرياً أو كويتياً أو بحرينياً أو عمانياً، فلا توجد لديه مشكلة في الاستثمار من خلال شركة في دبي، كما أنه لا يواجه أية مشكلة في الحصول على استشارات عالمية. لقد لاحظنا نحن في أرزان ثروات هذه النقطة الإيجابية بوضوح. ولذلك استقطب مركز دبي المالي العديد من الشركات الاستشارية والمالية من جميع أنحاء العالم.

## أرزان ثروات

شركة أرزان ثروات هي شركة استشارات استثمارية مسجلة لدى مركز دبي المالي العالمي وتخضع لإشراف سلطة دبي للخدمات المالية، وتقوم بتقديم الخدمات الاستشارية لمختلف العملاء حول الاستثمارات العقارية والملكيات الخاصة والاستثمارية الأخرى بأكثر من مليار دولار أمريكي. وتركز الشركة على ترتيب الصفقات الاستثمارية المدرة للدخل في كبرى الأسواق العالمية والاستثمارات المميزة التي تلبى متطلبات العملاء.



▲ هناك طلب كبير على نوعية الاستشارات التي تقدمها أرزان ثروات، وذلك بغض النظر عن الأوضاع السياسية.