قال لـ الوطن إن الشركة تنفذ مشاريع جارية تبلغ قيمتها 50 مليون دينار وتستهدف التوسع

عماد العيسى: «عقار» تعلن عن مشروع سكني في المدينة المنورة بتكلفة 30 مليون دولار خلال شهرين والسعر العادل لسهمها لا يقل عن 200 فلس

كتب طارق عرابي:

كشف مدير عام شركة عقار للاستثمارات العقارية عماد عبدالله العيسى عن خطة عمل الشركة للسنوات المقبلة ، وعن عدد من المشاريع العقارية التي تنفذها الشركة في الكويت وعدد من دول المنطقة، فضلاً عن الأسواق الجديدة التي دخلتها أو التي تعتزم «عقار» دخولها خلال الفترة المقبلة.

وقال العيسى في حوار خاص بـ «الوطن» ان الشركة التي تأسست في العام 2005 آثرت الصمت قليلاً وذلك إلى حين مباشرة تنفيذ عدد من المشاريع على أرض الواقع، وذلك قبل أن تبدأ بالاعلان عن هذه المشاريع وعن الخطوات الجادة التي بدأت الشركة بالسير عليها والانطلاق بها نحو آفاق جديدة ستنقلها من وضعها الحالي الى مرتبة أعلى وذلك بفضل تنوع هذه المشاريع والعوائد المادية المتوقعة منها لافتا الى أن السعر العادل لسهم الشركة يجب ألا يقل عن 200 فلس مرجحا وصول السعر السوقي للسهم الى هذا المستوى قريبا مع بدء قطف ثمار مشاريع الشركة.

وأشار الى أن «عقار» نجحت أخيراً في تنفيذ مجموعة مميزة من المشاريع العقارية داخل وخارج الكويت، مثل مشاريع «برج الخيال السكني» في الكويت، و «البرشاء» في دبي، و «الحد» بالبحرين، مؤكدا في الوقت نفسه أن الشركة ستقوم خلال شهرين من الآن بالاعلان عن مشروع سكني كبير في المدينة المنورة بالسعودية بحجم استثمارات يتجاوز الـ 30 مليون دولار وبعائد لا يقل عن 15% سنويا.

وقدر العيسى الحجم الاجمالي لمشاريع الشركة مع نهاية العام الجاري بنحو 50 مليون دينار، لافتا الى أن عام 2008 سيكون عام الانطلاقة الحقيقية لمشاريع الشركة العقارية، كما أنه سيكون بمثابة عام قطف الثمار للجهود التي بدأت في 2005 واستمرت خلال السنوات اللاحقة.

وأفاد العيسى بأنه تمت مباشرة الحفر بمشروع البرشاء المتعدد الأغراض (سكني–استثماري–تجاري) في دبي بالتعاون مع شركاء استراتيجيين وبدأت عملية البناء بالفعل، فيما يتوقع أن ينتهي العمل بهذا المشروع منتصف عام 2009 لافتا الى أن الشركة لديها مشاريع قيد الدراسة في امارة أبو ظبي وامارة عجمان سيتم الاعلان عنها لاحقا، كاشفا عن مشروع جارية دراسته حاليا في قطر، بالاضافة الى مشروع آخر في منطقة «الحد» بالبحرين.

وأوضح العيسى أن «عقار» قامت أخيراً بانشاء شركة أردنية ستكون هي الشركة التي ستقوم بتملك الأراضي الخاصة بالشركة في الأردن، خاصة أن الشركة لديها أكثر من مشروع سكني في عمان حالياً فضلاً عن مشروع «كازبلانكا» في سورية، وكذلك لدى الشركة مشاريع مستقبلية في أسواق شمال أفريقيا وذلك من خلال الشركة المغاربية الخليجية التي تمتلك فيها «عقار» حصة مؤثرة، حيث يوجد لدى الشركة حالياً استثمارات في المغرب والجزائر وليبيا، الى جانب مشروع «الجنزور» في طرابلس.. وفيما يلي نص الحوار:

• عماد العيسى

السعر السوقي للسهم مرشح للوصول إلى مستوى 200 فلس قريبا مع بدء قطف ثمار مشاريعنا

تلقينا عروضا مغرية لشراء «برج الخيال» لكننا فضلنا الاحتفاظ به ضمن أصولنا وإنجازه مع بداية 2009

نتوسع إقليميا ولدينا مشاريع عقارية في دبي والبحرين سيتم الإعلان عنها تباعاً في المرحلة المقبلة

لدينا مشاريع قيد الدراسة في أبو ظبي وعجمان إلى جانب البحرين وقطر في إطار استراتيجيتنا التوسعية

بدأنا أعمال الحفر في مشروع البرشاء في دبي ونتوقع إنجازه في منتصف العام المقبل

أنشانا شركة أردنية تابعة لإدارة استثماراتنا العقارية في عمان ولدينا مشاريع مستقبلية في شمال أفريقيا

لدينا استثمارات في المغرب والجزائر وليبيا إلى جانب «الجنزور» في طرابلس عبر «الخليجية المغاربية»

أراضينا في شرق والمهبولة تضاعفت منذ شرائها وأرباحنا تشغيلية ونحن الآن نشهد بداية قطف الثمار

نفكر ببناء برج مكاتب بارتفاع 45 دورا على أرض الشرق البالغة مساحتها الحالية 3000 متر مربع

● ما أهم الإنجازات التي حققتها شركة عقار خلال العام الماضي؟

–لا شك في أن الاستثمار العقاري يحتاج لوقت أطول من باقي أنواع الاستثمارات الأخرى قبل أن يؤتي النتائج المطلوبة منه، ونحن في شركة عقار بدأنا عملنا الفعلي في العام 2005 حيث قمنا بداية بشراء الأراضي وتطويرها لنبدأ بعد ذلك في قطف ثمار تلك المشاريع والتي كان أولها مشروع الشراكة مع المدرسة الأمريكية بالكويت والذي تم الاعلان عنه أخيراً.

ولا شك في أن الفكرة التي تبنتها شركة عقار والمتمثلة في طرح فكرة التملك بنظام الايجار جعلت منها شركة مختلفة عن باقي الشركات العقارية الأخرى العاملة في السوق المحلي، حيث حققت الفكرة نجاحاً باهراً منذ مشروعها الأول، بدليل الاقبال الكبير على هذه الفكرة في السوق المحلي.

كذلك تمتلك الشركة مشروعاً آخر هو مشروع الخيال الكائن في منطقة الشعب البحري عبارة عن برج سكني فاخر يتألف من 14 دوراً، وهو البرج الذي يتوقع الانتهاء منه مطلع عام 2009، كما أن لدى الشركة إنجازات أخرى على الصعيد الخارجي منها مشاريع عقارية في دبي والبحرين سيتم الاعلان عنها تباعاً في المرحلة المقبلة.

التخارج من «الخيال»

● هل لديكم نية لبيع برج الخيال المملوك لـ «عقار» والجاري تنفيذه حاليا في منطقة الشعب البحري؟

– كانت هناك فكرة لبيع هذا البرج خاصة بعد العروض العديدة المغرية التي تلقتها الشركة من قبل عدد من الشركات العقارية المحلية لشراء هذا البرج، لكن مجلس ادارة الشركة فضل الاحتفاظ بهذا العقار ضمن أصول الشركة العقارية المدرة، خاصة أن البرج يقع في منطقة مرغوبة والايجارات السكنية فيها مرتفعة.

المشاريع المستقبلية

● هل لديكم مشاريع مستقبلية تمت الموافقة عليها في الوقت الراهن وسيتم بدء العمل بها خلال السنة المقبلة؟

– نعم لدينا الكثير من المشاريع الجديدة سواء في الكويت أو حتى في الدول المجاورة، لكننا في الشركة نتبع استراتيجية تقوم على أساس الاستثمار في الدول المجاورة بحسب العائد المرجح لكل مشروع.

ومن بين المشاريع التي قطعنا منتصف الطريق في إنجازها ، مشروع البرشاء المتعدد الأغراض (سكني–استثماري–تجاري) في دبي بالتعاون مع شركاء استراتيجيين حيث بدأت أعمال الحفر بالمشروع بالفعل وبدأت عملية البناء بالفعل، فيما يتوقع أن ينتهي العمل بهذا المشروع منتصف عام 2009، كذلك لدينا مشاريع أخرى قيد الدراسة في امارة أبو ظبي وامارة عجمان سيتم الاعلان عنها في فترات مقبلة.

وكذلك هناك مشروع نقوم بدراسته حالياً في قطر، بالاضافة الى مشروع آخر في منطقة «الحد» بالبحرين وهو عبارة عن أرض صناعية تم الاستثمار فيها مع شركاء استراتيجيين بحيث نقوم بعمل البنية التحتية لهذه الأرض ومن ثم بيعها على المستثمرين الصناعيين.

أما فيما يتعلق بالسوق السعودي، فسيتم خلال شهرين من الآن الاعلان عن مشروع سكني كبير في المدينة المنورة بالمملكة بحجم استثمارات يتجاوز الـ 30 مليون دولار، حيث سيكون هذا المشروع والذي يقع على مساحة كبيرة باكورة أعمال الشركة في ذلك السوق، حيث نتوقع ألا يقل العائد في هذا المشروع عن 15% سنويا.

كذلك قامت شركة «عقار» أخيراً بانشاء شركة أردنية ستكون هي الشركة التي ستقوم بتملك الأراضي الخاصة بالشركة في الأردن، خاصة أن الشركة «عقار» لديها أكثر من مشروع سكني في عمان حالياً، هذا فضلاً عن مشروع «كازبلانكا» في سورية.

كذلك لدى الشركة مشاريع مستقبلية في أسواق شمال أفريقيا وذلك من خلال الشركة المغاربية الخليجية التي تمتلك فيها «عقار» حصة مؤثرة، حيث يوجد لدى الشركة حالياً استثمارات في المغرب والجزائر وليبيا، وهناك مشروع «الجنزور» في طرابلس.

ولعل كل المشاريع السالفة الذكر توضح مدى الانتشار الجغرافي الكبير لشركة «عقار» وذلك من خلال شراكات مع شركاء محليين في كافة الدول التي تعمل بها الشركة، حيث يمكننا القول ان عام 2008 هو بداية الانطلاقة الحقيقية لمشاريع الشركة العقارية، وهو عام قطف الثمار للجهود التي بدأت في 2005 واستمرت خلال السنوات التالية.

السوق الكويتي

● من خلال الخريطة الجغرافية التي استعرضتها لاحظنا أن نصيب السوق الكويتي من مشاريع «عقار» محدود، ألا تفكرون في تنفيذ مشاريع مستقبلية في هذا السوق؟

– لقد كانت بداية انطلاقنا في السوق الكويتي، ولدينا مشاريع عديدة في هذا السوق، وما ساعدنا على الاستثمار في هذا السوق هو أننا كنا قد اشترينا مجموعة من الأراضي في منطقة شرق منذ انطلاقتنا في العام 2005، فضلاً عن 17000 متر مربع في منطقة المهبولة، هذا فضلاً عن مشروع البرج السكني في منطقة الشعب البحري، الأمر الذي يشير الى أن قيمة تلك الأراضي في الوقت الحالي وفي ظل الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي في الكويت قد أصبحت تشكل نسبة كبيرة من رأس مال الشركة الحالي، خاصة أن أسعار هذه الأراضي قد تضاعفت منذ شرائها في العام 2005 وحتى الآن.

وفيما يتعلق بأرض الشرق فاننا قمنا أخيراً بدمجها مع أرض احدى الشركات الزميلة، حيث اننا نفكر ببناء برج مكاتب بارتفاع 45 دورا على هذه الأرض التي تبلغ مساحتها الحالية 3000 متر مربع.

حجم المشاريع

● من خلال المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها داخل وخارج الكويت، ما الحجم الاجمالي لهذه المشاريع؟

– يمكنني القول ان الحجم الاجمالي لمشاريع الشركة يصل الى نحو 50 مليون دينار مع نهاية عام 2008، وهو حجم نمو يأتي على واقع صحيح وأرقام صحيحة تعكس العمل الفعلي للشركة خلال السنوات الماضية والسنوات المقبلة.

● ما سر غياب شركة «عقار» عن الساحة الاعلامية خلال السنوات الماضية؟

– لقد آثرنا منذ انطلاقتنا أن نكون واقعيين في الاعلان عن أعمالنا وعدم الظهور الاعلامي لمجرد الظهور، حتى أن ملاك الشركة أنفسهم كانوا دائماً واقعيين في دراستهم للسوق وفي ادارتهم للشركة.

التوقعات المستقبلية

● في ظل كل هذه المشاريع التي أعلنتم عنها، ما هي توقعاتكم لأرباح «عقار» خلال العام الحالي 2008 والأعوام المقبلة؟

– ان الأرباح الحالية لشركة عقار هي أرباح تشغيلية ونحن الآن نشهد بداية قطف الثمار التشغيلية لمشاريعنا، لكننا نقول ان أرباحنا التشغيلية الحالية لن تكون مناسبة للمضارب الذي يرغب في شراء السهم حالياً ومن ثم اعادة بيعه من جديد لتحقيق الربح المادي السريع، لكننا نقول ان هذه الأرباح هي في طور البداية حالياً، وان شاء الله ستستمر الى أن تنتهي كافة مشاريع الشركة الحالية.

سعر السهم

● ما هو تفسيركم للسعر السوقي المتدني لسهم «عقار» وعدم وجود تداولات تذكر عليه لفترات طويلة؟

– نعتقد بأن السعر السوقي للسهم يكون دائماً مدعوما من قبل الملاك، وتقوم سياسة ملاك «عقار» على أساس أن تحدد أرباح الشركة وحدها سعر السهم دون تدخل من أطراف أخرى، ولا شك في أن العمليات التشغيلية هي التي تحدد سعر السهم بالنسبة لشركة «عقار» في الوقت الحالي.

● وما توقعاتك للسعر العادل لسهم شركة «عقار»؟

– السعر العادل لسهم الشركة يجب ألا يقل عن 200 فلس، وأنا أتوقع الوصول الى هذا السعر في الوقت القريب، خاصة أننا بدأنا نجني ثمار مشاريعنا الحالية، فالمسألة ليست سوى مسألة وقت.

تمويل المشاريع

● هل تعتقد بأن الشركة تمتلك السيولة الكافية لتمويل تلك المشاريع وفي تلك الدول، وما هي خططكم للتمويل؟

– في الحقيقة انه مع البدء في تنفيذ مشروع السعودية فاننا سنكون في حاجة للبحث عن مصادر جديدة للتمويل، فضلاً عن التوسعات التي نقوم بتنفيذها حالياً وتطوير الأراضي داخل وخارج الكويت، لكن قرار التمويل في هذه الحالة سيكون بيد مجلس الادارة وهو القرار الذي سيتضح بشكل جلي في وقته.

كلمة أخيرة

● ما الكلمة التي توجهها لمستثمري «عقار»؟

– أقول لهم ان لديكم شركة ممتازة وسهم جيد، وستكون هذه الشركة من الشركات الواعدة في الوقت القريب.

• عماد العيسى متحدثا للزميل طارق عرابي

(تصوير: بسام أبو شنب)