

## أكد لـالوطن أن الشركة ستطلق مشروعاً عقارياً عملاقاً في مصر بتكلفة تصل إلى مليار دولار

# مرزوق الرشيدان يتوقع تضاعف ربحية «أبيار» في الربع الثاني



مرزوق الرشيدان

كتب طارق عربي:

توقع نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في شركة أبيار للتطوير العقاري مرزوق الرشيدان أن تحقق الشركة أرباحاً تبلغ 20 مليون دينار من بيع مشروع فينتي كواترو VQ وهي الأرباح التي ستضاف إلى أرباح الربع الثالث والرابح من العام الجاري لافتاً إلى أن أكثر من 85% من مشاريع الشركة الجارية قيد الإنشاء حالياً.

وأوضح الرشيدان في لقاء خاص مع «الوطن» أن أجندة أبيار وخطتها المستقبلية لا تحتوي على أية مشاريع بالكويت، وبالتالي فإن أبيار لن تضيق وقتها بالبحث أو دراسة أي فرصة عقارية استثمارية بالكويت.

وكشف الرشيدان عن خطط استراتيجية لشركة أبيار لتأسيس شركة تابعة تحمل اسم أبيار قطر برأسمال 25 مليون دينار، وأبيار السعودية «برأسمال مليار ريال سعودي، وذلك في إطار خطة تنتهجها الشركة للتوسع الاقليمي والخارجي لافتاً إلى أن إجمالي

### • حدثنا عن انطلاقه أبيار وعن علاقته بشركة أعيان للاجارة والاستثمار؟

– يمكن القول بداية بأن شركة أعيان للاجارة والاستثمار هي الناعم والمساهم الرئيسي في شركة أبيار للتطوير العقاري، حيث انطلقت فكرة أبيار من خلال شراكة مع أعيان وذلك بهدف تأسيس شركة للتطوير العقاري خارج الكويت وبداية من دبي، ونظراً لوجود خبرة لدى مجموعة الرشيدان في سوق العقار الاماراتي وتحديداً في دبي تم تأسيس شركة للتطوير العقاري وكانت الانطلاقة من هناك.

• ولكن ما حجم المشاريع الاجمالية لدى الشركة؟

يتراوح حجم مشاريعنا الجارية في دبي بـ 25 مليار درهم اماراتي، كما أن 85% من تلك المشاريع تحت التنفيذ. الأمر الذي يعطي الثقة الكبيرة لمساهميننا ومستثمريننا على حد سواء فيما يتعلق بجديتنا بالعمل على أرض الواقع.

إن إجمالي حجم استثمارات «أبيار» سواء منها ما تم تسليمه أو ما هو تحت التنفيذ سيترافح بين 10-15 مليار دولار بحلول عام 2009، حيث سيساعدنا على تحقيق هذا الرقم تأسيس الشركات الجديدة التي نطوي تأسيسها خلال العام الجاري والعام المقبل.

• ولكنكم شركة كويتية فلماذا انطلقتم من دبي؟

– وجودنا كمجموعة الرشيدان في الشركة لم يتم إلا لأن الشركة كانت ستطلق من دبي، ولأن الشركة كانت ستعمل في مجال التطوير العقاري في الكويت لما كنا مساهمين رئيسيين في هذه الشركة، فديبي هي أهم بقعة في المنطقة تحتوي على تطوير عقاري بالمفهوم الصحيح، وفيها فرصاً استثمارية كبيرة وتسهيلات قد لا تتوفر في أي مكان آخر بالعالم.

### • الأمان وبعد نجاحكم في دبي كيف تنظرون للسوق العقاري الكويتي وهل لديكم النية لدخول هذا السوق وتطوير بعض العقارات فيه؟

– نحن لا نتابع السوق العقاري في الكويت، كما أن خطة الاستراتيجية للشركة لا تركز على أي توجه للاستثمار العقاري في السوق المحلي، حيث أننا نعتقد أن السوق المحلي طارد ونحن بالأصل نبيع موجودين في هذا السوق على الرغم من أننا شركة كويتية، ثم أن الكويت لم تعد تنهت بالانقضاء بالشكل الصحيح، وما نسمع عن الاقتصاد مجرد اقوال لا ارتباط لها بالواقع العملي. نحن أننا لا نعتقد أن السوق الكويتي هو سوق جذاب يجعلنا نترك أسواقاً نشطة متحركة وأني إليه، وذلك على الرغم من وجود رغبة واضحة من صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الاحمد بتحويل الكويت إلى مركز مالي واقتصادي، ولكن يجب أن نعرف أن تنفيذ هذه الرغبة السامية يحتاج إلى جهاز حكومي قوي ودعم من مجلس الأمة، وهو الأمر الذي يصعب تنفيذه على المدى المنظور، خاصة وأن الوقت ليس في صالحنا، واليوم أصبحنا نرى كيف أن الشركات الكويتية بدأت بالخروج والعمل بحدائق السوق المحلي.

### • ما الكفالة التي تسعى شركة أبيار لتحقيقها في المرحلة الحالية، وأين وصلتكم في هذا الخصوص؟

– لقد كنا واضحين جداً من البداية، فأبيار هي شركة متخصصة في التطوير العقاري الفاخر والذي يستهدف شريحة تبحث عن الجودة، حيث أننا نتعامل مع أبيار كعلامة للفخامة في مجال التطوير العقاري، وهذا هو ما يميز عملنا عن غيرنا من الشركات.

ولا شك أن الشراكة التي قمنا بإعلان عنها منذ فترة بعد التوقيع مع المصمم العالمي «كريستيان لاكروا» كانت الخطوة الأولى نحو هذه المرحلة، حيث أننا نرغب بالتميز في مجال التطوير العقاري الفخم، وهذا أمر غير سهل على الإطلاق، فالفخامة هنا يجب أن ترتبط بالكثير من التفاصيل منها الموقع والسواد وغير ذلك من الأمور الأخرى، ونحن نركز جيداً أن التطوير العقاري الفاخر هو الأقل عرضة لأي «تضحج»، ولذلك اخترنا هذا التوجه.

وبما أننا نقول أن عام 2008 هو عام التوسع لأبيار في عدد من الدول الخليجية والعربية والعالمية، فإننا نؤكد أننا سننقل رؤيتنا المتعلقة بالعمل في مجال التطوير العقاري الفخم إلى كل دولة نذهب إليها، لتصبح «بصمة» أبيار بصمة واضحة في تلك الدول.

### • كريستيان لاكروا

• بما أنك تقيم لقطم الحديث عن المصمم العالمي «كريستيان لاكروا»، فما الذي أضافه هذا التعاون مع هذا المصمم، وهل هناك تعاون آخر مع مصممين عالميين آخرين في الاطر

### «أبيار» لن تضيق وقتها بالبحث من أي فرصة عقارية بالكويت ولو كان القرار يديهي

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### كان القرار يديهي

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### كان القرار يديهي

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً

### لما خرجت من سوق دبي متراً واحداً



• مرزوق الرشيدان متحدثاً للزميل طارق عربي

### 15 مليار دولار حجم مشاريعنا الاجمالية

### المتوقعة بحلول 2009، «والجارية»

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

### في دبي وحدها تبلغ 25 مليار درهم حالياً

هنا نرغب في وضع أهداف صعبة تجعلنا نتحدى أنفسنا من خلالها، ولذلك فإننا قد دفعنا هذا الهدف لرقم أعلى من هذا بكثير خلال العام الحالي، ولكن ليس من خلال تقييم عقاراتنا والا فأننا سنقول أن أرباحنا ستتراوح بين 200 و300 فلن ولكن هذا ليس من ضمن عملنا أو توجهنا، والا فلا أرباحنا غير المحققة بنهاية العام ستتراوح بين 150 و200 مليون دينار.

لقد دفعنا من مساهمة مجموعة الرشيدان في الشركة من 15% إلى 25% خلال الأشهر الست الماضية، وذلك بسبب رقتنا في أداء هذه الشركة وتوجهاتها المستقبلية، ولا شك في أن هذا الأمر سيزيد من ثقة المستثمرين أنفسهم بأداء هذه الشركة وبتطورها المستقبلي.

• بعد كل هذه النجاحات التي تحدفتم عنها كيف سيمتلككم المحافظة على هذه الانجازات خلال المرحلة المقبلة؟

– نحن ما كنا في خطواتنا الأولى، فعملنا لم يتجاوز الثلاث سنوات وهو عمر بسيط جداً بالنسبة للشركات والعقارية خاصة، ولكن التحدي سيدنا الآن من خلال التوسع الصحيح والمدرسون، وبصراحة يمكننا القول أن نجاح «أبيار» سببه الرئيسي هو أنها بدأت في دبي بمعنى أنها بدأت في المكان الصحيح، واتبعنا تنفيذ رؤية سمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، ونحن اليوم لا ننظر فقط لمجال تخصصنا ولكن نهتم كثيراً بموضوعات أخرى كالثقافة والتهنئة، مثل هذه المواضيع التي تحظى باهتمام حاكم دبي نفسه، فهذا الرجل حول دبي من امارة صغيرة إلى وجهه عالمية مميزة، لقد نجحت دبي في ذلك بعد مطار دولي بهذا الحجم وبنية تحتية ضخمة لامارة صغيرة وتشديد المشاريع العقارية الكبرى، إضافة إلى تأسيس ناقل وطني يجوب جميع أنحاء العالم، ولا شك أن المجازفة والمخاطرة هي التي ميزت دبي وجعلت العالم كله ينظر إليها بعين الإعجاب.

من يقول أننا وصلنا إلى القمة أو أكد له بأن أبيار لم تصل بعد، نحن في بداية الطريق وأننا لن نرى القمة إلا بعد عشر سنوات من العمل الجدي المتواصل، ولكننا نؤكد أن خطواتنا في الاتجاه الصحيح، لكن التصدي الكبير يكمن في التركيز على التوسع في الأسواق الجديدة.

### سهم أبيار

### • ما علاقتكم بسوق الكويت للأوراق المالية، وما هي أسباب إيقاف سهمكم خلال الفترة الماضية؟

– أود هنا أن أوضح أن علاقة اإدارة أي شركة بسهمها هي علاقة حساسة جداً، وأن من ينكر علاقة ادارته بالسهم هو شخص غير صادق مع نفسه، فمجلس الإدارة يراقب السهم بشكل يومي ويتابع عمليات البيع والشراء والباول، وهذا هو واقع الأمر، لكننا لا نتدخل في تسعير أو تداولات السهم، حيث يقتصر عملنا على محاولة إعطاء ثقة للمستثمرين، وبالتالي فإن من يفتكك بسهم أبيار هو الذي يعكس نتائج الشركة وأعمالها المستقبلية على الإعلان عن مشاريعنا وأعمالنا أو بال أول بكل مصداقية وشفافية، ومن يتابع حركة سهمنا منذ الأرباح في أكتوبر 2007 بسعر 360 فلساً في ذلك الوقت يرى كيف ارتفع ذلك السعر إلى أكثر من 700 فلس اليوم، الأمر الذي يدل على أن السهم هو الذي يعكس نتائج الشركة وأعمالها المستقبلية وأرباحها التي هي أرباح تشغيلية بالكامل.

نحن لا نتدخل في سعر السهم، لكننا نؤكد على أن خطة مشاريعنا وأرباحنا خلال السنوات الثلاث المقبلة واضحة من خلال مشاريعنا التي سنقوم بتسليمها تباعاً، بحيث من خلال هذا الأمر نستطيع أن نؤكد على أننا نتطلع في أبيار لنمو في أرباح الربع الثاني من العام الحالي تزيد بنسبة 100% عن نتائج نفس الفترة من العام 2007.

لقد كانت خطتنا خلال 2007 هي الإعلان عن أرباح بحدود 60 فلماً للسهم بنهاية 2008، ونحن

### الشركة تتوقع 20 مليون دينار أرباحاً من بيع وحدات سكنية

أعلن سوق الكويت للأوراق المالية أن شركة أبيار للتطوير العقاري قد أفاضت بانها بدأت ببيع الوحدات السكنية الفاخرة في برج VQ الواقع في مرسى دبي والذي يتم تشغيله حالياً من قبل إدارة فندقية عالمية خمس نجوم كمشقق مفروشة جاهزة للتسليم وذلك اعتباراً من 19/ 5/ 2008 علماً بأن من المتوقع تحقيق أرباح نظير بيع كافة هذه الوحدات قدره 20 مليون دينار وسوف تتعكس هذه الأرباح على مراحل خلال الربعين الثالث والرابع للسنة المالية 2008.

في دبي خلال 2008 فقط تتراوح بين 5-7 مليارات درهم حيث أعلنت مؤخراً عن شراكة مع شركة مدائن بقيمة 3 مليارات درهم. وذكر أن الشركة تخطط لتنفيذ حزمة من الاستثمارات لكن ليس على شركات عقارية وإنما على أعمال مكملة لأعمالها وعلى شركات يمكن أن تشكل قيمة مضافة حيث تقوم بالتعاون مع مستشاريها بدراسة الاستحواذ على شركات عالمية في المجالات المكملة لعملها وبخاصة التي لها علاقة بخدمات العقار والتسويق العقاري. ونوه الرشيدان إلى أن الشركة في المراحل النهائية لإدراج أسهمها في دبي كما أنها ستحضر صوكا بـ 200 مليون دولار خلال الشهر الجاري المقبل على أن الشركة بعدد تنفيذ مشروعاً عقارياً في موناكو بتكلفة 250 مليون يورو وأخر في مصر بتكلفة تصل إلى مليار دولار.

وأفاد الرشيدان أن «أبيار»، لديها وجه لدخول أسواق الشرق الأقصى وعلى رأسها سنغافورة والهند حيث بدأت في توقيع مذكرات تفاهم مع عدد من الشركات والحكومات بتلك الدول لتنفيذ مشاريع عقارية في هذه الأسواق لافتاً إلى أن الشركة نجحت في مضاعفة استثماراتها في دبي خلال العام الحالي، حيث أن مشاريعها العقارية

### مكملة لأعمالنا، وعلى شركات يمكن أن تشكل قيمة مضافة لشركتنا، ونحن حالياً نقوم بالتعاون مع مستشارينا لدراسة الاستحواذ على شركات عالمية في المجالات المكملة لعملنا وبخاصة التي لها علاقة بخدمات العقار والتسويق العقاري.

• تتوسعون حالياً للإدراج في سوق دبي، فما هو الهدف الرئيسي من وراء هذا الإدراج؟

– بالنسبة لنا الإدراج في سوق دبي المالي مهم جداً، خاصة وأن عملنا الرئيسي هو في ذلك السوق، وقد أعلننا عن زيادة رأس المال بنسبة 10% لمساهمين جدد، ولعل زيادة رأس المال بهذه النسبة جاءت في ظل وجود طلب كبير من مستثمرين للمساهمة في أبيار. وقد لجأنا للإدراج في دبي لرغبتنا في خلق تداول في هذا السوق، حيث أننا لا نهدف إلى الإدراج في ذلك السوق لمجرد الإدراج، وللعلم فإن المساهمين الجدد في الشركة هم عبارة عن مجموعة من المساهمين الاماراتيين، كما أن معدل سعر بيع السهم سيكون بحدود الـ 600 فلس لهؤلاء المساهمين وذلك بحسب متوسط تداولات آخر ثلاثة أشهر، وهو سعر مرتفع جداً بالنسبة للمساهمين العاديين، ولكن هذا الأمر هو الذي يؤكد ثقة المساهمين في هذه الشركة.

ولا شك أن الزيادة المقررة في رأس المال ستعود بالفائدة المالية على الشركة حيث ستوفر هذه الزيادة سيولة مالية للشركة بدون أية تكلفة اضافية بحدود 30 مليون دينار، وهذا الأمر سيساعدنا على استثمار هذه الابعال بمشاريعنا الجديدة، كما نسبتة الـ 10% المقررة في الزيادة المرتقبة ستعمل على رفع من القيمة الدفترية للشركة من 145 فلساً إلى 186 فلساً.

### حصة في ابيار

• هناك رغبة لدى عدد من الشركات الاستثمارية في دبي للاستحواذ على حصة مؤثرة في «أبيار»، فما هي أهم تلك الشركات؟

– هناك رغبة من عدد من الشركات، لكننا سنتبع مبدأ الشفافية فيما يتعلق بزيادة رأس المال، حيث سنقوم بتوزيع نسبة الـ 10% على عدد من المستثمرين، لكن ستكون لربما هناك جهة أو جهتين ستمتلك نسب أكبر من الباقى، وسنقوم بالإفصاح عن هذه الجهات قبل نهاية مرحلة الاكتتاب في زيادة رأس المال، ولن نقوم بهذه الخطوة في الوقت الحالي إلا بعد موافقة الجهات الرسمية، وللعلم فإن أي مستثمر سيطلب في هذا الاكتتاب لن يتمكن من بيع أسهمه فقط من خلال سوق دبي المالي، وهذا الأمر هو الذي يفسر سبب عدم هبوط السهم بعد إعلان الزيادة في رأس المال، بل أنه ارتفع في حين كان يفترض أن يهبط.

### الإدارة لا تتدخل في حركة تداولات السهم

### لكننا نراقب تحركاته السعرية وإذا قيمنا عقاراتنا فأرباحنا ستتراوح بين 200 و300 فلس

• هناك توجه لدى شركتكم لإصدار صوكو خلال العام الجاري، فهل الهدف من وراء ذلك هو تمويل توسعاتكم الخارجية، أم أن هناك أهدافاً أخرى تقف وراء هذا الأمر؟

– نحن حالياً في المراحل النهائية فيما يتعلق بإصدار صوكو إسلامية ونعتقد أن طرح الصوكو سيكون خلال الشهر الجاري أو الشهر المقبل على أبعد تقدير بـ 200 مليون دولار لتمويل المشاريع الجديدة بالشركة، والتوسعات الخارجية الخاصة أننا نتطلع بأن تكون مشاريعنا في نهاية 2009 بحدود 10-15 مليارات دولار، أي ضعف الحجم الحالي، وكما تعرف أن هذا الحجم من المشاريع يصل جداً.

وتتوقع أن يصل حجم السيولة النقدية لدى الشركة خلال الأشهر الثلاث المقبلة سواء من خلال الصوكو والمبيعات وزيادة رأس المال إلى 1.5 مليار درهم، الأمر الذي سيعطينا دفعة قوية للأمام دون الحاجة للاقتراض من البنوك أو أي من مؤسسات التمويل الأخرى.

### متور عالمي

• في ظل كل المعطيات التي تحدثت عنها أتفا، هل يمكننا القول أن أبيار للتطوير العقاري ستتحول يوماً ما من متطور عقار اقليمي إلى متطور عقار عالمي؟ وكيف؟

– هذه هي خطتنا في نهاية الأمر، وهذا هو الهدف الذي نسعى لتحقيقه، ولا شك أن شركاتنا الاستراتيجية مع الجهات العالمية تهدف إلى وضع الشركة على خارطة العالمية في السوق العقاري، فنحن لا نرغب أن نبقي مجرد شركة موجودة في منطقة معينة فقط، كما أن الشركة الناجحة هي التي تعمل في أسواق مختلفة، ونحن في أبيار لدينا خطة واضحة جداً كما أن خطوتنا القادمة ستكون خارج منطقة الخليج العربي والشرق الأوسط بأكملها ولعل هذا التوجه هو توجه مساهمي أبيار وادارتها.

### استحواذات مرتقبة

• بما أن الحديث قد تطرق إلى موضوع الاستحواذ والشركات الجديدة، فهل لديكم نية بالفعل للاستحواذ على شركات جديدة أو الاندماج مع شركات أخرى؟

– نعم لدينا خطط في أبيار لبعض الاستحواذات لكن ليس على شركات عقارية وإنما على أعمال