

قالت نائبة رئيس مجلس إدارة الأبراج المتحدة ونائبة الرئيس التنفيذي في شركة العقارات المتحدة رنيمة المطر ان العقارات المتحدة مساهم رئيسي في شركة الأبراج المتحدة التي تمتلك ثلاثة أبراج في الكويت وهي برج الشهيد وبرج المدينة وبرج كيبكو الجديد. وأضافت في حوار خاص مع «الأنباء» ان الشركة تركز حالياً على تأجير وبيع المساحات المتبقية من برج «كيبكو». ورأت أن السوق الكويتي لم يمتص الكم الهائل من المساحات المكتبية الشاغرة بعد، إلا أن فرص التأجير تكون أوفر للأبراج المتميزة مثل برج كيبكو. وأرجعت ما تعاني منه الكويت من عدم اتخاذ قرار في القطاعات المختلفة وليس في القطاع العقاري وحده إلى المشاحنات المستمرة بين الحكومة ومجلس الأمة. وحول تشجيع الاستثمارات الأجنبية ذكرت المطر انه لم يحدث تشجيع للاستثمارات الأجنبية حيث ان التشريعات والقوانين بهذا الشأن تحتاج للتعديل والتفعيل لجذب المستثمر الأجنبي. ورأت أن مناخ الاستثمار العقاري في الكويت تأثر بتداعيات الأزمة المالية التي تفاقمت مع وجود مساحات كبيرة لم يستوعبها السوق وخاصة في القطاع التجاري، مشيرة في السياق ذاته الى أن البيروقراطية والعلاقة المتوترة بين الحكومة والمجلس تجعلان تحقيق الرؤية الاستراتيجية السامية في جعل الكويت مركز مالي وتجاري شبه مستحيل. وفيما يلي تفاصيل الحوار:

أجرت الحوار: منى الدغمي

نائبة رئيس مجلس إدارة الأبراج المتحدة ونائبة الرئيس التنفيذي في شركة العقارات المتحدة في حوار خاص مع «الأنباء»

## رنيمة المطر: مناخ الاستثمار بالكويت غير مشجع وتوتر العلاقة بين السلطتين يجعل من تحقيق الرؤية الاستراتيجية بالتحول لمركز مالي «شبه مستحيل»



برج «كيبكو» التابع لشركة الأبراج المتحدة

الادوار التجارية الخمسة على ناد صحي ومركز لرجال الأعمال وسوق تجاري يحتوي على مقاه ومطاعم راقية. كما يدعم البرج مواقف سيارات تتسع لأكثر من ألف سيارة بالإضافة إلى خدمة إيقاف السيارة. كما أنه تم تصميم البرج ليكون أحد أحدث الأبراج الذكية في الكويت ومجهز لخدمة أكبر البنوك والشركات التي تحتاج إلى خدمات معلوماتية مميزة. وقد ساهمت جميع العناصر سالفة الذكر في نجاح الخطة التسويقية للبرج.

المتوقع ان تبلغ 80% قبل نهاية العام الحالي. أما عن متوسط سعر الإيجار في برج كيبكو فهو يعتمد على عدد الطوابق التي يريدها المستأجر وعلى ارتفاع الدور المراد تأجيره ولكن الإيجار بشكل عام يبدأ من 7,5 دنانير للمتر المربع.

ما نسبة نجاح خططك التسويقية لتأجير برج «كيبكو» في ظل المنافسة التي يشهدها بوجود أبراج من نفس مواصفاته؟

لا اعتقد أن من الإنصاف القول ان هناك أبراجاً بنفس المواصفات برج كيبكو، لأن برج كيبكو على سبيل المثال هو البرج الوحيد الذي يحتوي على أهم ثلاثة قطاعات عقارية (مكاتب وسكني ومحلات ومطاعم) إضافة إلى وجود مركز رجال الأعمال (Business Center) ومساحات مخصصة لنوادي الرياضة ووجود Chairman's Club، ولذلك هناك طلب على مساحات التأجير في البرج ونحن نستهدف فئة معينة من المستأجرين.

برج كيبكو يعتبر أحد معالم الكويت حيث يشتمل على 38 دوراً للمكاتب و11 دوراً سكنياً و5 أدوار تجاري، ومجهز بأحدث وسائل الاتصالات، وتحتوي



رنيمة المطر (إسامة ابو عطيبة)

الابواب في وجه عروض مغرية لأي أصل كان لأن هذه القرارات ترجع لمجلس الإدارة.

ما الفرص العقارية المتاحة حالياً، وما مدى قدرة العقار التجاري على تجاوز أزمة الطلب؟ وهل السوق الكويتي قادر على أن يمتص المساحات المكتبية المعروضة فيه حالياً؟

قد تكون هناك فرص عقارية خاصة بسبب وجود مساحات كبيرة وملاك يرغبون في التخلص من أصولهم ولكن لكي تكون فرصة استثمارية يجب أن تكون هناك رؤية لقد كان لصاحب السمو الأمير رؤية في أن تكون الكويت مركزاً مالياً وتجارياً وهذا ليس بالشئ البعيد المثال، ولكن للأسف البيروقراطية والعلاقة بين الحكومة والمجلس تجعلان هذا الأمر شبه المستحيل إذا ما استمر الأمر هكذا.

تعتمد «أبراج المتحدة» على القطاع التجاري والذي لا يزال يواجه صعوبات كبيرة من ناحية التشغيل، فما مدى قدرة الشركة على تجاوز هذه الصعوبات؟

من الناحية التجارية أخذنا بعض الإجراءات السليمة مثل التركيز على محلات المطاعم أكثر من محلات البيع بالتجزئة لأنها مجدية جداً في موقع مثل برج كيبكو حيث تستفيد المنطقة المجاورة لها بهذه المحلات. كما أن برج كيبكو يوفر خدمات متكاملة في مجال إدارة العقار والتأجير «Facilities & Property Management» من خلال شركات عالمية ومنخفضة في هذا المجال. إضافة إلى ذلك فإننا كذلك ركزنا في جهودنا التجارية على الشركات العريقة أو ما يسمى Class A Tenants.

هل سيحظى برج «كيبكو» بنفس نسبة تشغيل برجي «المدينة» و«الشهيد» في ظل الأزمة التي يشهدها العقار التجاري؟ وما متوسط إيجار المتر المربع من المساحات المكتبية في ظل الوضع الحالي للسوق؟

● اعتقد أن برج كيبكو سيشهد نسبة تشغيل تقارب نسبة تشغيل البرجين الشقيقتين، خاصة أن برج كيبكو يوفر امتيازات وخدمات لا يوفرها البرجان الآخران وذلك لأن البرج الجديد يتمتع بانتظمة ذكية لم تكن متوافرة وقت بناء البرجين الآخرين حيث تبلغ نسبة التأجير الحالية 45% من المساحات المكتبية والتي من

عمان. ويعتبر هذا المشروع من أهم المشاريع التجارية والسياحية هناك ويتميز بموقع استراتيجي وخدمات استثنائية وتقدر تكلفته الإجمالية تقريبا بـ 50 مليون ريال عماني وتصل مساحته إلى نحو 65,367 متراً مربعاً.

أما في السوق اللبناني فالشركة تشيد هناك مشروع الروشة السكني الفاخر في بيروت والذي يتألف من 22 طابقاً سكنياً وأربعة طوابق سفلية مخصصة لمواقف السيارات ومخازن خاصة بالشقق السكنية بالإضافة إلى حديقة كبيرة وحمام سباحة خارجي وآخر داخلي إضافة إلى ناد صحي وهذه الشقق الفاخرة للبيع علماً بأن أعلى وحدتين تمثلان بنهماوس متميزتين.

هل لديك نية للتخارج من بعض أصولكم أو استثماراتهم مستقبلياً؟

● ليست لدينا نية التخارج من أي أصل من أصول الشركة إلا أنه لا اعتقد أن ملاك الشركة يغلقون

هل لديك نية للتخارج من بعض أصولكم أو استثماراتهم مستقبلياً؟

● ليست لدينا نية التخارج من أي أصل من أصول الشركة إلا أنه لا اعتقد أن ملاك الشركة يغلقون

دعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية العادية

يسر مجلس إدارة شركة بوبيان للبتروكيماويات ش.م.ك. دعوة الأخوة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30 والذي تقرر عقده في مقر وزارة التجارة والصناعة مجمع الوزارات بلوك (2) الدور الأول - قاعة الاجتماعات الكبرى (1) وذلك يوم الاثنين الموافق 2012/07/23 في تمام الساعة 11:30 صباحاً وذلك للنظر في جدول الأعمال التالي:

تاريخ الاجتماع	موضوع الاجتماع
2012/04/30	جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30
أولاً:	سماع تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30 والمصادقة عليه.
ثانياً:	سماع تقرير مراقبي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2012/04/30.
ثالثاً:	مناقشة الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30 والمصادقة عليها.
رابعاً:	مناقشة اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع - أرباح نقدية بنسبة 40% (أي بواقع 40 فلس للسهم الواحد) على المساهمين المقيدین بسجلات الشركة بتاريخ انعقاد اجتماع الجمعية العمومية.
خامساً:	إعتماد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30.
سادساً:	إخلاء طرف السادة أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم في كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية عن إدارة الشركة للسنة المالية المنتهية في 2012/04/30.
سابعاً:	الموافقة على التعامل مع أطراف ذات صلة.
ثامناً:	تجديد تفويض مجلس الإدارة بشراء أو بيع 10% من أسهم الشركة وفقاً للمادة 115 مضافاً بالقانون رقم (132) لسنة 1986 وقرار وزير التجارة رقم 87/10 الصادر بتنفيذه له.
تاسعاً:	تعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2013/04/30 وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
وعلى السادة المساهمين الكرام الراغبين بحضور الاجتماع مراجعة الشركة الكويتية للمقاصة - برج أحمد ، لاستلام بطاقة الحضور.	
مجلس الإدارة	

ما خطط شركة الأبراج المتحدة المستقبلية في الكويت وخارج الكويت وحجم مشاريعها الحالية؟

● الشركة حالياً لديها أصول تفوق الـ 420 مليون دولار وتتمثل مشاريعها في ثلاثة أبراج وهي برج الشهيد وبرج المدينة وبرج «كيبكو». علماً بأن الشركة الآن تركز على تأجير وبيع المساحات المتبقية من برج كيبكو.

كيف تقيمون مناخ الاستثمار العقاري في الكويت؟

● مناخ الاستثمار العقاري في الكويت غير مشجع وقد تأثر بتداعيات الأزمة المالية التي تفاقمت مع وجود مساحات كبيرة لم يستوعبها السوق وخاصة في القطاع التجاري ولكن هناك قطاعات أخرى جيدة مثل قطاع مراكز التسوق وخير مثال على ذلك المراحل الجديدة للأفنيوز والتي تشهد إقبالاً جيداً ولكن كذلك يجب الحيطه من ضخ مساحات كبيرة في سوق محدود مثل الكويت.

هل «العقارات المتحدة» جاهزة للمساهمة في مشاريع التنمية؟ وما مدى استعدادها للمشاريع المحلية؟ وما أبرز ملامح إستراتيجيتها في التوسع الإقليمي؟

● كما هو معلوم أن شركة «العقارات المتحدة» تعتبر أكبر مالك في أبراج المتحدة وهي جاهزة للمساهمة في مشاريع التنمية إذا ما كانت مجدية وذات ملامح واضحة.

وفي الوقت الحالي تركز «العقارات المتحدة» على أصولها الحالية على المستوى المحلي وخاصة الانتهاء من تأجير طوابق برج «كيبكو» وبيع شاليهات صالح شهاب الذي هو على مشارف الانتهاء. وترتكز الشركة في الوقت الحاضر على السوق العماني حيث انها على وشك الانتهاء من تشييد مشروع صلالة مول وهو عبارة عن مجمع تجاري سياحي متكامل يقع في صلالة بسلطنة

### إعلان

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.م. مساهمي شركة الفنار للإستثمار ش.م.ك.م. (غير مدرجة)

يسر الشركة الكويتية العقارية القابضة «العقارية القابضة» أن تعلن عن رغبتها في الاستحواذ على نسبة لا تقل عن (51%) إضافة إلى النسبة التي تمتلكها حالياً وهي (42.57%) من أسهم شركة الفنار للاستثمار «الفنار» (غير مدرجة) مقابل تخصيص أسهم زيادة رأسمال الشركة الكويتية العقارية القابضة لصالح مساهمي شركة الفنار للإستثمار بحيث يكون (سهم واحد) من الشركة الكويتية العقارية القابضة مقابل (1.2540865) سهم من أسهم شركة الفنار للإستثمار. ويرجى العلم أن الأتعاب والمصروفات والعمولات التي سيتحملها البائعين من مساهمي شركة الفنار للإستثمار محسوبة ضمن معامل التبادل المذكور.

إن جميع التقارير الخاصة بالتقييم والمعدة من قبل كل من شركة الشال للإستشارات وهي الجهة الإستشارية التي تم تكليفها من قبل الشركة الكويتية العقارية القابضة وشركة عين المال لإستشارات الأعمال وهي الجهة الإستشارية التي تم تكليفها من قبل شركة الفنار للإستثمار متوفرة للإطلاع عليها في مكاتب كل من الشركة الكويتية العقارية القابضة وشركة الفنار للإستثمار.

الصفقة مقصورة على المساهمين المسجلين بسجل شركة الفنار للإستثمار كما في تاريخ الإعلان. فعلى مساهمي شركة الفنار للإستثمار الراغبين في المشاركة في هذه الصفقة التوجه إلى الشركة الكويتية للإستثمار والتي تم تعيينها مديراً للصفقة اعتباراً من اليوم الأحد الموافق 2012/7/8 وحتى يوم الأحد الموافق 2012/7/29 خلال ساعات دوام الشركة (العنوان: سوق المناخ - الطابق الخامس، تليفون 22967234 / 22967227 / 22967212، فاكس 22447335، قطاع إدارة الأصول) مع إحضار المستندات التالية:

الأفراد الكويتيين	البطاقة المدنية
الأفراد غير الكويتيين	جواز السفر
المكتتبين أقل من 18 سنة	شهادة الميلاد والبطاقة المدنية لولي الأمر
الشركات أو المؤسسات	السجل التجاري وعقد التأسيس مع النظام الأساسي والتعديلات اللاحقة عليه إن وجدت. صورة عن كتاب لمن يهيمه الأمر صادر عن وزارة التجارة والصناعة بأسماء أعضاء مجلس إدارة الشركة المخولين بالتوقيع نيابة عن الشركة.
بالوكالة	الوكالة الرسمية في حالة الحضور بتوكيل.

يجب إحضار شهادة ملكية الأسهم الأصلية لجميع الفئات الأفراد أو الشركات والمؤسسات ملاحظة: تقديم طلب الاشتراك بالصفقة لا يعتبر نقلاً للملكية ولا يربط مساهمي شركة الفنار للإستثمار أية حقوق تجاه الشركة الكويتية للإستثمار أو الشركة الكويتية العقارية القابضة في حالة عدم إتمام الصفقة لأي سبب كان. مجلس الإدارة