

العضو المنتدب للاتحاد العقارية ل أرقام: متفائلون بعام 2024.. ولدينا القدرة على سداد المديونيات وتحقيق نمو

قال السيد عامر خانصاحب عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الاتحاد العقارية إن الشركة متفائلة بعام 2024 والذي سيكون عاماً مفصلياً بالنسبة لها.

وأكد خانصاحب في مقابلة مع أرقام أن التعامل مع المديونيات وإنجاز التسويات، بالإضافة إلى الطلب القوي على العقارات، عوامل أسهمت بدعم نتائج عام 2023.

وأكد العضو المنتدب أن لدى الشركة عروض على عقاراتها بقيمة 1.6 مليار درهم، وتقوم بدراساتها.

وفيما يلي نص المقابلة مع عامر خانصاحب عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة الاتحاد العقارية:

*** ارتفعت أرباح الاتحاد العقارية لعام 2023 بنسبة كبيرة.. ما تعليقكم على هذه النتائج؟ وما سبب هذه القفزة بالأرباح؟**

- حققت الشركة أداءً جيداً في عام 2023، مدفوعاً بعددٍ من العوامل التي أسهمت بشكل كبير فيه، حيث تعاملت الشركة مع قسم كبير من مديونيتها، ووصلت إلى تسويات كثيرة، مع الطلب المرتفع على العقارات، حيث استطاعت الشركة بيع عديد من العقارات، وفق خطة إعادة الهيكلة، وجرى بيعها بأسعارٍ جيدة، فأسهمت هذه العوامل مجتمعة بالنتائج الإيجابية لعام 2023.

وتتمثل العقارات التي تم بيعها بأراضٍ موجودة في الموتر سيتي، حيث تملك الشركة أراضي هناك مساحتها الإجمالية 16 مليون قدم مربعة، وتم بيع قسم منها، ولدى الشركة عروض كثيرة لبيع المزيد من العقارات بنحو 1.6 مليار درهم، حيث تجري مفاوضات، وتخضع لموافقة مجلس الإدارة والمقدار الذي يقرر بيعه منها.

*** هل هناك توضيح حول إعادة التقييم؟ وهل كان هناك إعادة تقييم القيمة الطابقية للأراضي؟ وما ماهية هذه العملية لو وجدت؟**

- بعد التسوية مع دبي لاند خصصت الشركة كامل المساحة الطابقيه في موتور سيتي وعدلت الاستخدام ليتماشى مع متطلبات السوق الحالية، فعادت قيمتها للمعدل المتماشي مع السوق، فالعملية في الحقيقة عكست تحول الأراضي إلى متعددة الاستخدامات كسكني وفندقي وغيره، فارتفعت إلى المعدل الموجود بالسوق.

يُضاف إلى ذلك 6.8 مليون قدم لم تكن مسعرة بقيمتها الكاملة في السابق، وتم إزالة القيود عنها في التسوية الأخيرة مع دبي لاند.

فهناك ربح من هذه العملية، لكن ما زالت التقييمات الموجودة في قوائم ميزانية الشركة متحفظة، حيث تحقق الشركة أسعاراً أعلى عند البيع.

*** ما صورة الوضع المالي الحالي للشركة ولا سيما من ناحية المديونية والسيولة المتوفرة؟ وهل هناك أي خطة لزيادة رأس المال أو تخفيضه أو الأمرين معاً؟**

- قامت الشركة بالإعلان عن تسويات مع بنك الإمارات دبي الوطني بقيمة 850 مليون درهم، ومع دبي لاند بقيمة 400 مليون درهم، وبقيمة إجمالية تبلغ 1.25 مليار درهم.

ولدى الشركة عروض على عقاراتها بقيمة 1.6 مليار درهم، ((أعلنت الشركة يوم الإثنين مبيعات بقيمة 500 مليون درهم)) * تدرسها الشركة، وهي أعلى من القيمة الدفترية للعقارات، وستحقق ربحاً وعائداً إيجابياً للشركة، وهذه العروض لا تزال حالياً في مرحلة التفاوض والشركة تحاول رفع السعر بقدر المستطاع، وفي النهاية تخضع هذه العروض لقرار مجلس الإدارة والمقدار الذي يقرر بيعه منها.

والعروض الموجودة تغطي جميع مديونيات الشركة، كما أن هذه العروض تُشكّل أقل من 50 % من الأصول الموجودة لدى الشركة، فالشركة لو باعت جميع الأصول التي تلقت عليها عروضاً، يبقى لديها الكثير من الأصول للتطوير والنمو.

وبخصوص زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه، فإن هذا الإجراء يتم مناقشته كأفكار منذ نحو عامين، وسيكون بناء على متغيرات السوق والسيولة، ولم يتم اتخاذ قرار نهائي بخصوصه.

وبالنسبة لنا كإدارة الشركة اليوم، نحن مطمئنون ومتفائلون بأننا نستطيع دفع جميع الديون المترتبة على الشركة هذا العام.

*** أُنذرت الشركة خليفة الحمادي وعائلته مطالبة بسداد التزاماتهم تجاهه: ماذا لو لم يتم السداد؟ وهل من المؤكد وجود أصول محجوزة تغطي المطالبات؟ وهل هناك عوائق أمام هذه التسوية؟**

- الحمادي يمتلك أصولاً تتيح له سداد مبلغ التسوية وهي مجمدة إلى حين التسوية بموجب الاتفاقية التي تم توقيعها مع الشركة، إلا أنه لم يتم بيع هذه الأصول من قبله وهناك تباطؤ كبير من قبله.

والإنذار الأخير من الشركة للحمادي، يعطي الصلاحية للشركة لتستلم البيع، يمكن بيع هذه الأصول بطريقتين سواء عن طريق خليفة الحمادي، في حال وجود طلب لشراء هذه الأصول وحصلت على موافقة الشركة على البيع، تتقدم الشركة بطلب رفع تجميد هذه الأصول ليتم بيعها.

أما الطريقة الثانية تتم عن طريق شركة الاتحاد العقارية، حيث يمكنها بيع هذه الأصول عن طريق امتلاكها لوكالة غير قابلة للعزل من خليفة الحمادي تمتلكها الشركة بموجب اتفاقية التسوية بالتنسيق مع أمين الحفظ، لافتاً إلى أن شركة الاتحاد العقارية تمتلك وثيقة في المحاكم تثبت حقها في هذه الأصول.

*** ما الفترة المتوقعة لاستيفاء الشركة لحقوقها وإطفاء خسائرها المتراكمة وتخفيف مديونيتها وانتقالها إلى وضع يسمح لها بالنمو المستدام وتوزيع الأرباح؟**

- هذا العام سيكون عاماً مفصلياً لشركة الاتحاد العقارية، لأن الشركة وقعت جميع التسويات، وسددت مطالباتها، ونظفت سجلها بالمحاكم وسددت الحقوق المترتبة عليها، والأصول تكفي لسداد كل المديونية، وتكفي أيضاً لعودة الشركة لأرباح مستدامة.

ويعتمد النمو المنتظر على مساهمي الشركة ومجلس الإدارة، وما إذا كان هناك إرادة لزيادة رأس المال وتسريع النمو، واستغلال الطفرة الموجودة، لأن سوق العقارات قوي وهناك فرص كبيرة والشركة تمتلك أراضي، أو الاقتصار على السيولة الموجودة والنمو بالقدر المتاح للشركة، فالقرار لمجلس الإدارة وللمساهمين.

*** ما نظرتكم للأرباح وللأرباح التشغيلية المتوقعة للشركة لهذا العام؟**

- الشركة تحقق أرباحاً تشغيلية، وتوقع أن تكون الأرباح التشغيلية لهذا العام أفضل من العام الماضي، فكل الشركات التابعة حققت نمواً، وبالإجمال نتوقع أن تكون وتيرة نمو الأرباح لهذا العام مشابهة لعام 2023.

*** هل هناك مشاريع تعتزم الشركة إطلاقها في عام 2024؟**

- طموح الشركة أن تطلق مشاريع بقيمة 5 مليارات درهم خلال السنوات القادمة، وخطت الشركة لهذه المشاريع والأراضي التي ستقام عليها، وهي على مراحل مختلفة.

وتتمثل هذه المشاريع بثلاثة مشاريع، حيث تُخطط الشركة لإطلاق مشروع تكايا الذي أعلنت عنه سابقاً وهو مشروع

انتهى تصميمه وجاهز للإطلاق، وتوقف (مؤقتاً) بسبب الخلاف مع دبي لاند (حول الماستر بلان) والذي تم تسويته، ونعمل على الحصول على التصاريح المطلوبة لإطلاق المشروع وستكون وحداته متاحة للبيع قريباً.

ولدينا مشروعان آخران أحدهما قيد الحصول على التصميم، والآخر قيد الحصول على موافقة الاستشاريين.

أما فيما يتعلق بالمدة التي سيتم إطلاق المشاريع فيها فهذا يعتمد على قرار المساهمين ومجلس الإدارة وطموحهم، بين التعجيل بإطلاقها خلال عام واحدٍ مثلاً، وبالتالي التعجيل بنمو الشركة مع ضخ رأسمال جديد لدعم القوة المالية والسيولة والحد من المخاطر، أو التريث وإطلاقها خلال 5 سنوات أو فترات أطول عموماً.

* ما رأيك بالقطاع العقاري وما نظرتكم تجاهه على المدى القريب؟

- نرى طلباً قوياً وكبيراً على العقارات منذ سنتين إلى الآن، بما فيه الطلب من الشركات القادمة لدبي، مدعوماً بالأسس الاقتصادية القوية في الإمارات ودبي.

أما ارتفاع الأسعار فيرجع في جزءٍ كبير منه لارتفاع تكلفة البناء، فالأسعار اليوم في أغلب المشاريع عادلة بعد أن كانت سابقاً بالكاد تغطي تكلفة البناء، فهناك تكاليف البناء والتطوير والتمويل والأراضي، وبمقارنتها بالعائد المحقق لا نجد ربحاً مبالغاً فيه.