CGI: تكامُل الهندسة المالية والتطوير العقاري

تحتوي محفظة CGI على 7 مشاريع عقارية بمساحة بناء إجمالية تتجاوز 300 ألف متر مربّع وتُقدّر قيمتها بأكثر من 625 مليون دولار. عن شركة CGI يتحدث عبودي فركوح حول طبيعة هذه المشاريع وسير العمل فيها تطويراً وبيعاً.

تأسست CGI العام 1998 من قِبل بنك سرادار. وبعد اندماج المصرف مع بنكَ عوده في العام 2004، أصبحت الشركة ذراع الاستثمار والتطوير العقاري لمجموعة عوده سرادار المصرفية، "حيث توفّر CGI فرصاً استثمارية مغرية في القطاع العقاري موجّهة لشريحة مختارة من المستثمرين اللبنانيين والأجانب، ولاسيما زبائن المجموعة"؛ ويوضح **فركوح** أن "العائد السنوي على الاستثمار في مشاريع الشركة يتراوح بين 18 و 20 في المئة، وأن بعض المشاريع يفوق عائدها 25 في المئة سنوياً، وهو ما مكّننا من جذب رساميل تفوق 170 مليون دولار حتى الآن".

سلسلة استثمارية متكاملة

أما عن كيفية تحديد الفرص الاستثمارية الملائمة ووضعها موضع التنفيذ؛ فيشرح **فركوح** آلية عمل CGI "التي تقضي بخلق فكرة المشروع، ودراسة المواقع المحتملة لتحديد قطعة الأرض المناسبة لإقامته، ووضع دراسة الجدوى المفصّلة، وتحديد قيمة الرساميل المتوجّب استقطابها، والقيام بإعداد الفرصة الاستثمارية وهندستها من الناحيتين المالية والقانونية، ووضع اتفاقية الاستثمار (Information Memorandum) التي تتضمّن بشكلٍ واضح كل شروط الاستثمار. بعد ذلك نعرض مشروعنا على شريحة مختارة من المستثمرين، لتلي ذلك عملية الاكتتاب من قبل من المهتمين منهم".

هذا في ما يتعلّق بالجانب المالي. أمّا "ميدانياً فنحرص على مراقبة تنفيذ المشروع عن كثب، بما يضمن تحقيق الرؤية الاستثمارية الموضوعة من قِبلنا، بدءاً بتحديد مواصفات المُنتَج العقاري، إلى وضع التصاميم والخرائط، واختيار المقاولين، والإشراف على التنفيذ، مروراً بإدارة المبيعات، وربما التوصل في مراحل لاحقة إلى إمكانية إدارة المشروع بعد إنجازه".

90% من الزبائن لبنانيون

ويُشير **فركوح** إلى أن "مشاريع الشركة تستهدف الشريحة العليا من الزبائن، باعتمادها مبدأ المشاريع السكنية المتميزة التي تتضمّن كافة مُقوّمات الخصوصية والرفاهية، كالمسابح والنوادي الرياضية والصحية ومواقف لسيارات الزائرين، فضلاً عن مراعاتها للبيئة من خلال التجهيزات التقنية الموفّرة لاستهلاك الطاقة والمساحات الخضراء المحيطة بها".

وحتى الآن، أنجزت CGI مشروعين هما Ashrafieh 784 الذي يضمّ 16 شقة و5 محال تجارية بمساحة بناء إجمالية تبلغ 15 ألف متر مربّع، وقد بيع المشروع بالكامل. أمّا الثاني، فهو Hugo 43 في الأشرفية أيضاً ويضمّ 40 شقة بمساحة بناء إجمالية قدرها 20 ألف متر مربّع.

عبودي فركوح

سكني وتجاري

إلى ذلك، لدى الشركة حالياً 5 مشاريع قيد التطوير، هي: Gemmayzeh Village المكون من 140 شقة. وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من أن موعد إنجاز المشروع هو نهاية العام 2014، فقد تمّ بيع ما يزيد عن 50 في المئة منه حتى الآن، علماً أن السعر الحالي هو 4200 دولار للمتر المربع في الطابق الأول، ويزيد بمقدار 100 دولار كلّما ارتفع الطابق. وينطبق الأمر عينه من حيث نسبة المبيعات وموعد التنفيذ على مشروع Abdel Wahab 618 الذي يتضمّن 76 شقة، علماً أن السعر الحالي هو 4500 دولار للمتر المربّع في الطابق الأول، وبارتفاع قدره 125 دولاراً لكل طابق.

أمّا المشروع الثالث فهو Marfaa 1474 الواقع قرب ساحة الشهداء والذي يضمّ 38 شقة وعدداً من المحال التجارية. وبمعزل عن المشاريع السكنية تقوم CGI بتطوير مركز Airport Mall التجاري في خلدة (المدخل الجنوبي لبيروت) على مساحة تتعدى 30 ألف متر مربّع بمساحة بناء إجمالية تفوق 130 ألف متر مربع.

العائد السنوي على الاستثمار وصل إلى 25 %

5 مشاريع قيد الإنجاز؛ والتسليم في 2015

ندرة وغلاء الأراضي في بيروت حوّلت الأنظار باتجاه المتن وبعبدا

ويكشف **فركوح** عن أحدث مشاريع الشركة وهو مشروع Urban Dreams الواقع قرب نهر بيروت ضمن منطقة الأشرفية العقارية، والذي تمّ إطلاقه منتصف العام الماضي، "وهو عبارة عن مجمّع متكامل يحتوي على حوالي 125 شقة سكنية تتراوح مساحاتها بين 100 و250 متر مربّعاً، فضلاً عن إمكانية تضمنه عدداً من المكاتب والمحال التجارية. وبعد أن تمكّنت شركة CGI من جمع مبلغ 25 مليون دولار من نحو 40 مستثمراً، فهي الآن بصدد إقرار التصميم الهندسي من أجل مباشرة تنفيذ المشروع المتوقّع إنجازه عام 2015".

قيد الدرس...

لا يحول تطوير CGI لهذه المشاريع دون إمكانية إطلاقها لفرص استثمارية جديدة في المستقبل القريب، "حيث تقوم الشركة حالياً بدراسة أكثر من مشروع في بيروت وضواحيها بالإضافة إلى مناطق المتن وبعبدا والحازمية ومدخل العاصمة الجنوبي التي أصبحت تُشكّل نقاطاً جاذبة للاستثمار العقاري في ظلّ ندرة الأراضي في بيروت وارتفاع أسعارها".

ويختتم **فركوح** بالحديث عن السوق العقارية في لبنان، مشيراً إلى أن "أسعار العقارات في لبنان شهدت استقراراً منذ منتصف العام الماضي بفعل تراجع نسب الناجم عن الوضع السياسي في المقام الأول، يُضاف إليه ترقُّب ارتفاع الأسعار السريع الذي شهدته السنوات الماضية". لافتاً إلى أن "ظاهرة توجُّه معظم المطورين لبناء شقق ذات مساحات صغيرة في الآونة الأخيرة استجابةً للطلب المتزايد عليها يمكن أن يؤدي في المستقبل إلى ندرة المعروض من الشقق الكبيرة، وبالتالي إلى إمكانية عودة ارتفاع الطلب عليها".