

PRESS CLIPPING SHEET

PUBLICATION:	Amwal Al Ghad
DATE:	15-March-2026
COUNTRY:	Egypt
CIRCULATION:	15,000
TITLE:	Al Ismaelia for Real Estate Investment eyes USD 50-100 mn capital increase, opens door to local, regional expansion
PAGE:	51, 52
ARTICLE TYPE:	Agency-Generated News
REPORTER:	Marwa Hemdan
AVE:	60,000

عقارات

كريم شافعي ، رئيس شركة الاسماعيلية للاستثمار العقاري :

خطة لزيادة رأس المال تتراوح بين 50 إلى 100 مليون دولار مع فتح المجال أمام الاستثمارات المحلية والإقليمية

الشركة تستهدف 160 مليون جنيه إيرادات في 2026 ومضاعفتها إلى 450 مليون جنيه في العام التالي

وماذا عن حجم العوائد المالية المستهدفة تحقيقها خلال العام المقبل؟

العوائد المستهدفة خلال العام المقبل تأتي في إطار مسار التصاعد لل إيرادات الإجمالية. مع اقتراب عدد من المشروعات من التشييد الكامل، وعلى رأسها التوسعات في الأحياء، إلى جانب اقتراب تماراهاوس من مرحلة الصيانة الكاملة، فالتوقعات تشير إلى استدار النمو الذي في الإيرادات بما يتماشى مع المسار نحو 160 مليون جنيه في 2026 كمرحلة انتقالية قبل الفترة الأكبر في 2027.

وما هي حجم الاستثمارات المستهدفة ضخها في استكمال تطوير العقارات خلال العام المقبل؟

الشركة رسدت نحو 300 مليون جنيه ضمن خطة التطوير الحالية. ويتم توجيه الجزء الأكبر منها لاستكمال مشروعات الصيانة والتشطيب النهائية والعقود التجارية ذات العائد السريع، وعلى رأسها تماراهاوس، والتوسعات في الأحياء، ومشروع 1٠ محدود سبوتلي. هذه الاستثمارات تستهدف الانتقال من مرحلة التشييد والتشريع إلى مرحلة الاستكمال التشغيلي وبناء العائد المباشر من الأصول.

وهل هناك توجهات لعقد شركات جديدة مع مستثمرين أجانب في العام المقبل؟

الشركة تستعد لزيادة رأسمال تتراوح بين 50 إلى 100 مليون دولار، مع فتح المجال أمام مستثمرين محليين وإقليميين ضمن شركات طويلة الأجل، كما تقدم شركة الاسماعيلية في الشركات على جلب خبرات تشغيلية وتقوية لدعم التوسع وليس فقط على ضح سيولة مالية.

كيف تتوقعون أن تؤثر تعديلات قانون الأيجار القديم على فرص الاستثمار في العقارات التاريخية خلال الفترة المقبلة؟

تمت تعديلات قانون الأيجار القديم خطوة إيجابية على مستوى الإقرار التشريعي، ومن المتوقع أن تسهم مستقلاً في تحسين مناخ الاستثمار في العقارات التاريخية عبر تسهيل إعادة توظيف بعض الأصول التي كانت تقاعد خارج دورة التشغيل الاقتصادي بسبب تعديلات قانونية وإجرائية. كما أن هذا التطور التشريعي يفتح آفاقاً أوسعاً لاجتذاب الاستثمار في المباني التاريخية على المدى المتوسط والطويل.

بالإضافة إلى ذلك فإن العوائد المباشرة لهذه العقارات لا تبدو بشكل كامل على أرض الواقع بعد، وبالتالي فالتحدي لا يمتد فقط للتوسع أو قرارات إعادة

مشروعات جديدة اعتماداً على هذا القانون وحده. كما أن استراتيجية الشركة الاسماعيلية للتوسع تظل قائمة على أساسين أساسيين على المدى المتوسط والتوسيع لتكامل نماذج تشغيل مستدامة تحافظ على قيمة المبنى التاريخية وتضمن له دورة اقتصادية مثالية.

ما هي أهم ملامح استراتيجية الشركة لعام 2026 من حيث التوجه لزيادة عدد العقارات التابعة لها بمنطقة وسط البلد؟

استراتيجية شركة الاسماعيلية للاستثمار العقاري في 2026 تقوم على التوسع في التوسع الاستراتيجي بدلاً من التوسع الكمي. بحيث يرتبط حجم أي أصل جديد إلى المخطط بخطة تشغيل واضحة ومحددة منذ اليوم الأول، وترتكز الشركة على أن يكون كل مبنى يتم الاستثمار عليه أو تطويره جزءاً من نموذج تشغيلي متكامل في مجالات التشغيل والتشغيل التشغيلية والخدمات التجارية والتشغيلية، وليس مجرد مبنى عماد ترهيبه دون رؤية تشغيلية مستدامة.

ويأتي تركيز الشركة على وسط البلد ضمن رؤيتها لإعادة الاستخدام التكاملي للمباني التاريخية وحماية هوية المنطقة المعمارية. مع تطوير تجارب حديثة وبتصاميم معاصرة تعيد التشييد والتطوير، كما تسعى الشركة في 2026 لتعزيز ترابط المشروعات القائمة والحديثة للتكامل وخلق تجربة عمومية ناجحة تعمل طوال اليوم، بالتوازي مع قرب افتتاح عدد من الفنادق الوبوتيك والشقق الفندقية الجديدة في مواقع مميزة بوسط القاهرة

بمناطق متميزة. على أن يُعز من تعاضبها في الوقت المناسب.

وما هو عدد العقارات المستهدفة إضافتها للشركة في السنوات المقبلة؟

المستهدف الاستراتيجي هو الوصول إلى نحو 50 مبنى بحلول عام 2027 مقارنة بنحو 25 مبنى حالياً، وهو ما يعني إضافة ما يقارب 25 مبنى على مراحل مدروسة خلال السنوات الثلاث المقبلة وفق توقعات السوق وقدرات التشغيل، ولكن بالنسبة إلى اللاسعات الجديدة أيضاً مرحلة مدبرتها على خلق قيمة تشغيلية حقيقية داخل منظومة وسط البلد وليس مجرد زيادة في عدد الأصول.

وهل سيكون هناك توجه لدراسة ضم عقارات أخرى خارجية خارج منطقة وسط البلد؟

الأولوية ستظل لمنطقة وسط البلد باعتبارها القلب الاقتصادي والتشغيلي للتوسع الاستثماري الذي نعمل به الشركة. ولكن يتم بالفعل دراسة فرص استثمارية خارج النطاق التقليدي للمنطقة بشرط أن تعمل نفس القوائم التراثية وإمكانات التشغيل المرتبطة بالسياحة والثقافة. كما أن أي توسع خارج البلد سيتم سكونه قائماً على نموذج الكتل التراثية القائمة التشغيل وليس على الانتشار الجغرافي لعدد الأصول.

وما هي النسب المستهدفة لرفع القيمة الإجمالية للعقارات التي تم تطويرها وتشغيلها؟

الشركة تستهدف خلال المرحلة المقبلة مضاعفة العائد الاقتصادي من خلال التحول من التاجر التقليدي إلى نماذج التشغيل المتخصصة. حيث من المتوقع أن ترفع الإيرادات من 115 مليون جنيه في 2024 إلى نحو 170 مليون جنيه في 2026. ولكن هذه الزيادة لا تعتمد فقط على رفع الإيجارات، بل على إدخال أنشطة أعلى قيمة مثل الفنادق الوبوتيك، والشقق الفندقية، والعقود التجارية المتخصصة.



تعتزم شركة الاسماعيلية للاستثمار العقاري زيادة رأس المال بما يتراوح بين 50 إلى 100 مليون دولار مع فتح المجال أمام الاستثمارات المحلية والإقليمية ضمن استراتيجية جديدة لعقد شركات مع شركات على جلب خبرات تشغيلية وتقوية لدعم التوسع وليس فقط على ضح سيولة مالية. أكد كريم شافعي، رئيس مجلس إدارة شركة الاسماعيلية للاستثمار العقاري، أن استراتيجية الشركة تقوم على توسيع نهج الاستثمار التكاملي بدلاً من التوسع الكمي، وتستهدف الوصول إلى ضم نحو 50 مبنى لحفظها الكلية بحلول 2027 المقبل مقارنة بنحو 25 مبنى حالياً وذلك على مراحل مدروسة خلال السنوات الثلاث المقبلة ووفق توقعات السوق وقدرات التشغيل. أضاف أن الشركة تركت على منطقة وسط البلد ضمن رؤيتها لإعادة الاستخدام التكاملي للمباني التراثية وحماية هوية المنطقة المعمارية. مع تطوير تجارب حديثة وتصاميم معاصرة تعيد التشييد والتطوير، كما تسعى الشركة في 2026 لتعزيز ترابط المشروعات القائمة والحديثة لتشكيل وجهة حديثة عمومية نابضة تعمل طوال اليوم، بالتوازي مع قرب افتتاح عدد من الفنادق الوبوتيك والشقق الفندقية في مواقع مميزة بوسط القاهرة بمناطق متميزة.

كتبت: مروة حمدان