

الشركة: بروة العقارية – المؤتمر الهاتفي للنتائج المالية للربع الرابع لسنة 2020

عنوان المؤتمر: شركة QNB للخدمات المالية

التاريخ: الأربعاء، 17 فبراير 2021

موعد المؤتمر: 09:30 (UTC+00:00)

محمد أكسوي: مساء الخير سيداتي وسادتي. أنا محمد أكسوي من QNB للخدمات المالية. أود أن أرحب بالجميع في مؤتمر النتائج المالية للربع الرابع من 2020 لشركة بروة العقارية. في هذه المكالمة من بروة، لدينا السيد/ تامر السيد، رئيس الشؤون المالية للمجموعة، والسيد/ عبد الله خلفان، المراقب المالي، والسيد/ محمد دكتور مراقب الميزانية والتخطيط.

سنعقد هذا المؤتمر أولاً مع تعليقات موجزة على العرض، تليها أسئلة وأجوبة. سأقوم الآن بتسليم المكالمة إلى السيد/ تامر السيد لنبداً. السيد/ تامر، تفضل.

تامر السيد: شكراً لك محمد. بسم الله الرحمن الرحيم. مرحباً بالجميع. أرحب بكم جميعاً أفضل ترحيب في المؤتمر الهاتفي لنتائج بروة العقارية للربع الرابع من عام 2020. أنا تامر السيد، المدير المالي لمجموعة بروة العقارية. في البداية، أود أن أشكر QNB للخدمات المالية لاستضافة هذه المكالمة نيابة عن شركة بروة العقارية.

يرجى ملاحظة أنه باستثناء الحقائق التاريخية، قد تحتوي البيانات التي تدلي بها الإدارة على توقعات أو بيانات تطلعية أخرى فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية أو الأداء المالي المستقبلي لشركة بروة العقارية. هذه البيانات التطلعية ليست ضمانات أو وعوداً للأداء المستقبلي. لا تتعهد بروة بتحديث أو مراجعة أي بيان تطلعي وارد هنا، سواء كان ذلك نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك.

أعلنت شركة بروة العقارية عن أرباح السنة المالية 2020 في 15 فبراير 2021. وعرض الأرباح متاح على موقع بورصة قطر، وكذلك على موقع بروة العقارية في قسم علاقات المستثمرين.

اسمحوا لي أن أبدأ بإعطائكم مقدمة موجزة عن بروة العقارية. نحن أحد المطورين العقاريين الرائدة في قطر ولدينا خبرة في تطوير الأصول العقارية وتأجيرها وإدارتها. إجمالاً، لدينا حوالي 3.6 مليون متر مربع من المساحة المبنية قيد التشغيل، والتي تتكون من مشاريع سكنية وغرف سكنية للعمال ومستودعات وصالات عرض للبيع بالتجزئة ومكاتب.

اعتباراً من 31 ديسمبر 2020، سيكون لدينا وحدات تشغيلية من بينها 8,148 وحدة سكنية، وحوالي 37,300 غرفة للفئة العاملة، بالإضافة إلى المكاتب التجارية والضيافة ومكونات أخرى للمحافظة التشغيلية، والتي تم تفصيلها في عرض علاقات المستثمرين لدينا. كما يتم إنشاء حوالي 82٪ من إجمالي إيراداتنا التشغيلية وحوالي 97٪ من أرباحنا التشغيلية من خلال هذه الأصول.

علاوة على ذلك، تمتلك بروة أرضًا تبلغ مساحتها 7.8 مليون متر مربع، منها 5.4 مليون متر مربع داخل قطر. ومن هذه المساحة، نمتلك ما يقرب من 4.4 مليون متر مربع والباقي مؤجر. وبالنظر إلى المستقبل، تخطط بروة لاستثمار بنك الأراضي هذا بشكل انتقائي من عن طريق بيع أو تطوير العقارات بناءً على طلب السوق السائد.

أود الآن أن أسلط الضوء على بعض النقاط الرئيسية حول أداء الشركة للسنة المالية 2020. بادئ ذي بدء، بلغ إجمالي إيراداتنا التشغيلية للسنة المالية 2020، 1,637 مليون ريال قطري مقابل 1,536 مليون ريال قطري للسنة المالية 2019. وشهد صافي الدخل الإيجاري زيادة بنسبة 16٪ مقارنة بالعام المالي 2019.

بلغ إجمالي أرباحنا التشغيلية 1.80 مليار ريال قطري مقابل 970 مليون ريال قطري للسنة المالية 2019. بلغت أرباحنا بعد خصم الضرائب للسنة المالية 2020، 1,215 مليون ريال قطري مقابل 1,505 مليون ريال قطري في السنة المالية 2019. وفيما يخص الميزانية العمومية، لا يزال مركزنا المالي قويًا حيث بلغ صافي رصيد الدين 9.93 مليار ريال قطري وصافي الدين إلى حقوق الملكية 0.5.

لدينا السيولة الكافية وقوة الميزانية العمومية للسعي إلى تحقيق أجندة النمو الموضوعية. كما نجحنا خلال عام 2020 في إعادة تمويل جزء من منشآتنا ونعمل على إعادة تمويل جزء آخر لتعزيز نسب السيولة وتوقعات التدفق النقدي لدينا. وقد أعلنت بروة بالفعل خلال العام عن صفقات إعادة تمويل بقيمة إجمالية 2.7 مليار ريال قطري.

بهذا يمكننا البدء في جلسة الأسئلة والأجوبة. مرة أخرى، شكرًا لكم جميعاً على الانضمام إلى المكالمة وسنكون سعداء بالإجابة على أي أسئلة لديكم. سأقوم الآن بتسليم المكالمة إلى مدير QNB للخدمات المالية للإجابة على أي أسئلة. شكرًا.

محمد أكسوي: سنترال، هل يمكننا فتح الأسئلة الآن من فضلك؟

سنترال: إذا كنت ترغب في طرح سؤال بخصوص مكالمة اليوم، يرجى الضغط على نجمة واحد على لوحة مفاتيح الهاتف. نجمة واحد لطرح سؤال. سنتوقف للحظة للسماح للجميع بالإشارة. مرة أخرى، يرجى الضغط على نجمة واحد. يمكننا الآن أن نأخذ سؤالنا الأول من سمير مراد من شركة الوطني للاستثمار.

سمير مراد: مرحبا. مرحبا. شكرًا لكم لعقدكم هذه المكالمة. لدي بعض الأسئلة، من فضلك، إذا جاز لي ذلك. إذا كان بإمكانك إخبارنا كيف ولماذا رأينا تحسنًا قويًا في دخل الإيجارات في الربع الرابع، لقد كان التحسن قويًا جدًا مقارنة بالربع السابق. إذًا ما هو سبب هذا التحسن في دخل الإيجار؟ هل نتوقع استمرار هذا الأداء في عام 2021؟

تامر السيد: سيكون سؤالاً واحداً أم تسرد كل أسئلتك ثم نجيب عليها كلها؟

سمير مراد: لدي عدة أسئلة. هل تريد مني أن أطرحهم كلهم؟

تامر السيد: سيكون ذلك أفضل. أعطني جميع أسئلتك حتى أتمكن من الإجابة عليها واحدة تلو الأخرى.

سمير مراد: حسناً. ممتاز. تمام. وإذا كان بإمكانك إخبارنا من فضلك بمستوى الإشغال في ممتلكاتكم في الوقت الحالي وهل نتوقع أن تتحسن معدلات الإشغال في المستقبل؟ وفيما يخص النفقات الرأسمالية، رأينا في الربع الرابع أنكم أنفقتم أيضاً حوالي 440 مليون ريال قطري، والمشاريع المتقدمة، هل يمكن أن نخبرنا ما هي هذه المدفوعات المتقدمة لأي مشروع ونوع النفقات الرأسمالية التي يجب أن نتوقعها لعام 2021؟

تامر السيد: شكرا لك سمير على كل أسئلتك. سأخذها – وأعطيك الجواب. سأجيب عليها واحداً تلو الأخرى، وأرجو أن توقفي إذا كنت بحاجة إلى مزيد من التوضيح لأي من الأسئلة. كان السؤال الأول حول الدخل الإيجاري، الزيادة أو التحسن الذي طرأ على الدخل الإيجاري للربع الرابع مقارنة بالربع السابق.

في الواقع، كما ترى، فإن التحسن كله متشابه من سنة إلى أخرى، ليس فقط لربع واحد، بل العام بأكمله مقارنة بعام 2019. وفي الربع الرابع بالتحديد جاء التحسن من مشروعنا المكتمل مؤخراً، وهو مكينيس. مكينيس هو مشروع مخصص كسكن للعمال. وبدأنا بتشغيل المشروع في 20 - أواخر عام 2019. وخلال العام 2020، بدأ الإشغال في الزيادة. لذا فإن التحسن في الأداء من ربع إلى آخر جاء من التعزيز والإشغال في هذا المشروع بشكل أساسي. ومنذ أن بدأت أزمة كورونا، تم تكريس مجمع مكينيس كمرفق للحجر الصحي للحكومة، مما قدم لنا - تأمين الدخل خلال هذا الوقت الصعب.

بالإضافة إلى مكينيس، كان لدينا مشروعان آخران بدءاً في أواخر عام 2019، وزاد الإشغال خلال العام وهذا دعم أيضاً زيادة دخلنا من الإيجارات. لدينا البراحة - ورش ومخازن ومرافق الخور. إنه مشروع - مشروع آخر، وهو عبارة عن وحدات سكنية. اكتمل في أواخر عام 2019 وبدأ التشغيل في عام 2020. وقد دعم هذا المشروع أيضاً دخلنا من الإيجارات. هذا بالنسبة للسؤال الأول.

السؤال الثاني هو معدل الإشغال. معدلات الإشغال، وهذه تختلف من شريحة إلى أخرى حيث أنه لدينا شرائح مختلفة. لدينا السكنية، لدينا غرف سكنية للعمال. لدينا مكاتب تجارية، ولدينا كل شيء في - تحت المحفظة العقارية. لذلك فهو يختلف من شريحة لأخرى. ويختلف من مشروع لآخر.

ومع ذلك، إذا تحدثنا عن الشريحة الأكثر أهمية، وهي الوحدات السكنية، فإننا نشغل أكثر من 90% في معظم مشاريعنا. وفيما يخص الفئة العاملة، نقوم بعمل جيد في مشاريعنا. والإشغال - يمكننا اعتباره في المتوسط بمعدل مقبول للغاية.

بالنسبة للسؤال الثالث، فيما يخص النفقات الرأسمالية، وهو ما يبدو أننا كما ذكرت للتو أنفقنا حوالي 400 أو أكثر كزيادة في الإنفاق الرأسمالي. فقد جاء ذلك من المشروعات الجديدين - بشكل رئيسي من المشروعات الجديدين، وهما مشروعى الوكرة. حيث أعلننا في عام 2020 أن بروة بدأت في تطوير مشروعين جديدين في الوكرة. سيكون أحدهما كوحدة سكنية للعائلات، والآخر سيكون للعمال.

لذلك بدأنا العمل في النصف الثاني من عام 2020، ثم بدأنا الإنفاق. وبالتالي جاء أغلب الإنفاق الرأسمالي من هذين المشروعين.

كان آخر ما سألته هو الإنفاق الرأسمالي المتوقع لعام 2021. نتوقع حوالي 4 مليارات ريال قطري وفقاً لميزانيتنا. بالنسبة للمشاريع الجديدة واستكمال المشاريع قيد التطوير حالياً، وجزء صغير بالتأكيد للحفاظ على المشاريع قيد التشغيل الخاص بك وصيانتها. لذلك نحن نتحدث عما يقرب من 4 مليارات ريال قطري كنفقات رأسمالية متوقعة لعام 2021. آمل أن أكون قد أجبت على جميع أسئلتك. وأرجو إعلامي إذا كان لديك أي أسئلة أخرى.

سمير مراد: شكرا جزيلاً لك. كان هذا مفيداً جداً. شكرا جزيلاً لك.

السينترال: للتذكير، إذا كنت ترغب في طرح سؤال، فاضغط نجمة ثم واحد. سؤالنا التالي يأتي من لي بيسويك من QNB.

لي بيسويك: مرحباً. هل يمكن أن تخبرني ما هو صافي مكاسب القيمة العادلة للـ 786 مليون ريال قطري، وما يتعلق بذلك في العام الماضي من فضلك؟

تامر السيد: شكرا على سؤالك. جاءت مكاسب القيمة العادلة بشكل رئيسي من مشروعين. الأول هو مشروع الوكرة الجديد الذي ذكرته للتو. والآخر من مشاريعنا في الخور. لدينا تمديد لعقود الإيجار، والتي تمنحنا مكاسب تقييمية. ومرة أخرى، لدينا انخفاض في عدد قليل من المشاريع الأخرى.

من باب التأكيد، نؤكد على أن جميع تقييماتنا يتم إعدادها من قبل شركة تقييم مستقلة معروفة جيداً. وللتأكيد، يتم تدقيقها من قبل مدققين خارجيين، فقط للمدخلات.

لي بيسويك: حسناً. إذا - هل من الممكن أن تقول لي أيهما كان أكثر تأثيراً خلال تلك الفترة؟ هل كان المشروع الجديد أم تمديد عقد الإيجار أم مزيج بين الاثنين؟

تامر السيد: المشروعين الجديدين.

لي بيسويك: حسناً. صحيح. من المفترض أن يكون هذا - لكنك - ستحجز مكسباً في القيمة العادلة في حالة أن تكلفة البناء هي أساساً - المعذرة، القيمة العادلة للمشروع أعلى من تكلفة الإنشاء. هل هذا من أين أتت؟

تامر السيد: سأعطيك نبذة مختصرة، لدينا نوعان من عقاراتنا الاستثمارية. لدينا مخزون أراضي، ولدينا مشاريع. بالنسبة للبنوك العقارية، نحن نستخدم طرق المقارنة. بالنسبة للمشاريع، نستخدم التدفقات النقدية المخصومة أو التدفقات النقدية المخصومة. بالنسبة للتدفق النقدي المخصص، فإنه يعتبر جميع التدفقات النقدية الداخلة والخارجة المستقبلية مقارنة بالقيمة الدفترية الحالية. لذلك فهي تشمل كل دخلك المتوقع مقابل رأس المال المتوقع ونفقات التشغيل. والصافي هو مكاسبك أو خسارتك بالقيمة العادلة.

لي بيسويك: حسناً.

السينترال: وسؤالنا التالي يأتي من زهيب برويز من شركة الريان للاستثمار. تفضل رجاء.

زهيب برويز: شكراً تامر على المكالمة. أردت أن أعرف ما هو سبب الزيادة الكبيرة في الدخل الآخر. في المذكرة، إذا رأيت فهي تقول أخرى والتي - ضمن الدخل الآخر هو "أخرى" الذي زاد كثيراً. هل يمكنك أن تعطينا المزيد من الوضوح حول ذلك؟ ثانيًا منذ عام 2016، رأينا -17، لقد رأينا نفقاتكم العامة، والنفقات العمومية والإدارية تستمر في الانخفاض. هل يمكن أن تعطينا فكرة عن الحد الأدنى من النفقات التي يجب أن نصل إليها لهذا، أم أن هذا هو الحد الأدنى؟ أو يمكنكم الاستمرار في أن تكونوا أكثر تساهلاً وفعالية من جديد؟ شكراً لك.

تامر السيد: شكراً على سؤالك. بالنسبة للسؤال الأول حول الدخل الآخر، جاء الدخل الآخر بشكل أساسي من بعض المبالغ المتعلقة بالمطلوبات، والتي تم استبعادها خلال العام. كان لدينا بعض الاستحقاقات وبعض المخصصات التي تم تسجيلها في السنوات السابقة. ثم تم إرجاعها جزاء استبعادها خلال العام الحالي. وبالتأكيد، هذا ليس شيئاً متكرراً، وسيحدث مرة واحدة فقط عندما تحدث تغييرات في افتراضاتك أو في الحقائق.

أنت تقوم بذلك - بالتأكيد، نقوم بإعادة تقييم جميع المستحقات والأحكام الخاصة بنا طوال الوقت. وعندما يكون هناك تغيير في الحقائق أو شيء ما، فإننا نقوم بالمعالجة المحاسبية لزيادة المخصص أو استبعاد المخصص. وهذا جواب السؤال الأول.

السؤال الثاني كان حول النفقات العمومية والإدارية، وكما ذكرت للتو، هناك انخفاض في المصاريف العمومية والإدارية بحوالي 24 مليون ريال قطري. وقد جاء هذا بشكل أساسي من انخفاض تكاليف الموظفين. أحد الأهداف الرئيسية التي نقوم بها هو الاستمرار في مراقبة كفاءة إنفاقنا، بما في ذلك نفقات التشغيل بما في ذلك النفقات العامة والإدارية أو النفقات العامة. حتى إذا لاحظت

هامش دخل الإيجار، ترى مقدار النسبة المئوية من النفقات التشغيلية إلى دخل الإيجار، فستجد أن هناك تحسناً. وهذا أيضًا مقارنة بعام 2019.

وبالنسبة للنفقات العامة، نواصل المراقبة. نستمر في البحث عن أي مكان لتحقيق الكفاءة، والحمد لله، هذا يؤدي دائمًا إلى هذا تحسين في الوضع. بالتأكيد، لا يمكنني ضمان استمرار هذه التحسينات إلى الأبد لأننا - بالتأكيد لا نستطيع. ولكن ما دامت لدينا مساحة لزيادة الكفاءة، فبالأكيد سنفعل ذلك إن شاء الله.

زهيب برويز: إن شاء الله. لكن ألا تعتقد أن أي شيء يقل عن 220 مليون ريال قطري - سيكون من الصعب عليكم تحقيقه؟ وهل يجب أن يكون هذا بمثابة الحد الأدنى الخاص بكم للحفاظ على عملياتكم؟

تامر السيد: الأمر كما تلاحظون أن أغلب المصاريف العمومية والإدارية جاءت من تكلفة الموظفين. موظفينا هم أصولنا. وإذا رأيت الوعد مرة أخرى، وخطة النمو الطموحة أو خطة النمو لبروة، فهي بالتأكيد تعتمد بشكل أساسي على موظفينا. وطالما أنك تعمل على تعزيز محفظة التشغيل الخاصة بك، وطالما أنك تعمل على تحسين أدائك فيما يتعلق بإيرادات الإيجار والاستشارات، فمن المؤكد أنك قد تحتاج إلى زيادة مزايا موظفيك وتعزيزها. إذًا فهذه هي المعادلة.

لذلك لا يمكننا مواصلة النمو، وعلى الجانب الآخر نحافظ على انخفاض تكاليف موظفينا. إنه - نستطيع - لا يمكن القيام به بهذه الطريقة. لكن كما أقول، هدفنا دائمًا أن زيادة الكفاءة وسنبذل قصارى جهدنا لتحقيق ذلك.

زهيب برويز: لدي سؤال آخر لو جاز لي. حصة النتائج من الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة التي انخفضت. كان ذلك ربحًا العام الماضي. الآن هي خسارة، ويبدو أنها في الأساس شركة الامتياز للاستثمار. هل تعتقد أن هذا كان بسبب شركة الامتياز لمرة واحدة لأنها شركة استثمارية أم أن ذلك أمر متكرر؟ شكرًا لك.

تامر السيد: نعم، كما أشرت، جاء معظمه من شركة الامتياز. والامتياز أساسا شركة استثمارية. وإذا رأيت النتائج المالية لشركة الامتياز في عام 2020 مقارنة بعام 2019، فإن التأثير في محفظتها الاستثمارية جاء باعتقادي بشكل أساسي من تداعيات COVID. لذلك أعتقد، إن شاء الله، وآمل أنه في العام المقبل - سيتحول أدائهم مرة أخرى إلى الأرباح، مما سيدعم قيمة استثماراتنا.

زهيب برويز: حسناً. يبدو جيدا. شكرا لك تامر. شكرا لك.

السينترال: لا توجد أسئلة أخرى على الخط في هذا الوقت. أود الآن إعادة الاتصال إلى المستضيفين لأية ملاحظات إضافية أو ختامية.

محمد أكسوي: مرحبًا. هذا محمد أكسوي مرة أخرى. إذا لم تكن هناك أسئلة أخرى، فيمكننا إنهاء المكالمة اليوم. أود أن أشكر بروة على مشاركتها في المكالمة. وأرجو التواصل مع فريق QNB للخدمات المالية أو شركة بروة في حال كان لديكم أي أسئلة أخرى. شكرا لكم.

السينترال: بهذا يختتم مؤتمر اليوم. أشكركم على مشاركتكم. سيداتي وسادتي، يمكنكم الآن قطع الاتصال.