

تقرير
مجلس الإدارة

٢٠١٩

شركة بروة
العقارية

تقرير مجلس الإدارة



الرصيد النقدي

١,٢٥٤ مليون ريال قطري

إجمالي الإيرادات

٢,٧٨٢ مليون ريال قطري

إجمالي محفظة الأراضي

٧,٧ مليون متر مربع

صافي الإيرادات التشغيلية

٩٩.٠ مليون ريال قطري

الدين : حقوق الملكية

٠,٤

أرباح متكررة

٧٤٧ مليون ريال قطري

إجمالي الربح للسهم

٠,٢٠ ريال قطري

الأرباح بعد خصم الضرائب

١,٥٠٥ مليون ريال قطري



أثبتت شركة بروة العقارية منذ تأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. طوال رحلتها نحو النمو، كانت أعمال بروة ومازالت منسجمة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، حيث نعمل جاهدين من أجل بناء مشاريع جديدة قادرة على تلبية الاحتياجات الحقيقية للسوق.



السادة / مساهمي شركة بروة العقارية الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن السادة أعضاء مجلس إدارة شركة بروة العقارية، يسعدني أن أضع بين أيديكم تقريراً عن أبرز ملامح أداء الشركة وأنشطتها والبيانات المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠١٩ بالإضافة إلى الخطط المستقبلية للعام ٢٠٢٠.

تأتي بروة اليوم في صدارة الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة قطر والمنطقة حيث تمتلك الشركة محفظة مشاريع تشغيلية بمساحات مشيدة تبلغ ٣,٦ مليون متر مربع، والتي تتألف من مشاريع سكنية ووحدات سكنية للفئة العاملة وورش ومخازن ومعارض تجارية ومكاتب. وبفضل سنوات من العمل الجاد والتميز، يسرني أن أبلغكم أن اسم "بروة" أصبح مرادفاً "للتميز" في تطوير وتشغيل وإدارة الأصول العقارية.

الأداء المالي للشركة

أظهرت البيانات المالية تحقيق أرباحا صافية عائدة على مساهمي الشركة الأم قدرها ١,٥٠٣ مليون ريال قطري وعائد على السهم بمبلغ ٠,٣٩ ريال قطري.

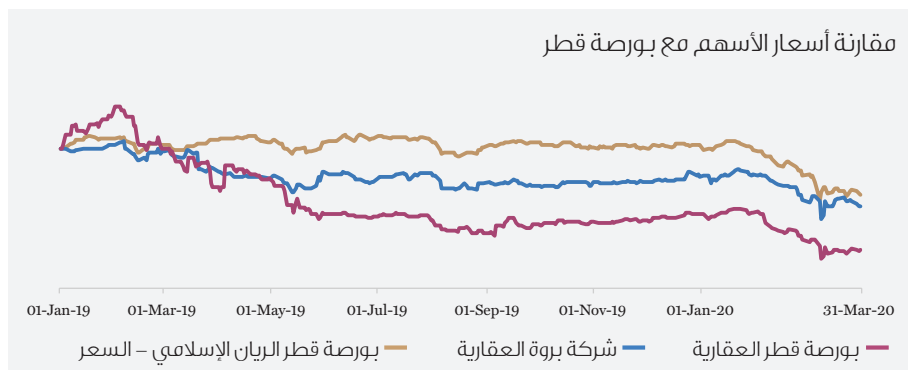
وعلى الرغم من التحديات التي واجهت السوق العقاري خلال العام ٢٠١٩ وهو ما أثر سلباً على المطورين والمستثمرين العقاريين بشكل عام إلا أن بروة عملت بشكل جدي لاستيعاب تلك التحديات وتخفيض الأثر الناتج منها قدر المستطاع وقد حرصت بروة على دعم والحفاظ على العائدات المستدامة حيث نجحت المجموعة في تحقيق إجمالي إيرادات تشغيلية متكررة بقيمة ١,٥٥٦ مليون ريال قطري تأتي في غالبيتها من إيرادات تأجير المشاريع التابعة للمجموعة كما نجحت في تخفيض المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٢١ مليون ريال ما يعادل ٨٪ مقارنة بالعام ٢٠١٨.

وعلى الجانب الآخر فقد شهدت البيانات المالية الموحدة عن السنة المالية ٢٠١٩ إنخفاض صافي الربح مقارنة بالعام الماضي وقد نتج هذا الإنخفاض في غالبيته من إنخفاض أرباح بعض البنود غير المتكررة في طبيعتها مثل أرباح من بيع عقارات وأرباح من جدولة ديون بالإضافة إلى تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

وقد بلغ إجمالي الموجودات للمجموعة قيمة الـ ٣٢ مليار ريال قطري بزيادة قدرها ١,٦ مليار ريال قطري عن ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما بلغ إجمالي حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم قيمة ١٩,٩ مليار ريال قطري هذا بالإضافة إلى حفاظ المجموعة على رصيد نقدي بقيمة ١,٢٥ مليار ريال قطري.

ونتيجة لتلك البيانات المالية الجيدة فقد أوصى مجلس إدارة شركة بروة العقارية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بمعدل ٢٠٪ (بواقع ٢٠ ريال قطري للسهم).

أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام ٢٠١٩



تقرير مجلس الإدارة ..تتمة..

أثبتت شركة بروة العقارية منذ اليوم الأول لتأسيسها أنها داعم فعال ومؤثر في تنمية قطر وتطورها. وخلال رحلة نمو الشركة لم نفقد تركيزنا على إعطاء الأولوية للمشاريع التنموية التي بمقدورها مساعدة الاقتصاد القطري. ولطالما كانت رحلتنا منسجمة ومتطابقة مع رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠، والتي نعمل جاهدين دون كلل من أجل تحقيقها. وانطلاقاً من ذلك، حرصنا خلال العام ٢٠١٩ على تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع حكومة دولة قطر لبناء مشاريع جديدة قادرة على تلبية احتياجات السوق. وفيما يلي بعض أبرز إنجازات السنة المالية ٢٠١٩:

مجمع مكينس:

تم البدء في أنشطة تأجير مجمع مكينس خلال شهر يوليو ٢٠١٩، عن طريق شركتنا التابعة الوصيف لإدارة الأصول وقد وصلت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى إلى ٨٤% بما يعادل ٢٩% من إجمالي المشروع حتى تاريخه. يجدر بالذكر أن مجمع مكينس يقع على طريق سلوى ويهدف لإنشاء مدينة سكنية متكاملة المرافق للعمال. يمتد المشروع على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٩٩٥ ألف متراً مربعاً، وتبلغ مساحتها المشيدة ٧٣١ ألف متراً مربعاً، بتكلفة تطوير وصلت إلى ١,٦ مليار ريال قطري. يقدم المشروع ٣,١٧٠ وحدة سكنية تحتوي على ٢٥,٣٦٠ غرفة بالإضافة إلى محلات تجارية ومساجد، كما خصصت الأرض المجاورة للمشروع بمساحة ١٨٤ ألف متراً مربعاً لإنشاء مواقف للسيارات والباصات وهايبر ماركت ومركز أمن وخدمات حكومية. يعد هذا المشروع أحد ثمار التعاون بين شركة بروة العقارية وحكومة دولة قطر بهدف تدعيم الجهود المبدولة من الحكومة للارتقاء بأوضاع سكن العمال وتلبية احتياجات السوق المحلي للمساكن الخاصة بالعمال تماشياً مع أهداف رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ واستعدادات قطر لاستضافة مونديال قطر ٢٠٢٢.

مشروع البراحة – ورش ومخازن:

تم استكمال أعمال البناء في المشروع في سبتمبر ٢٠١٩ وتبلغ نسبة التأجير فيه حالياً ٩٧% من الورش و ٥٨% من المخازن. يمثل المشروع المرحلة الثانية من بروة البراحة ويقدم ٥٦ مخزن بمساحة ٣٠٠ متر مربع لكل منها، و ١١٨ ورشة بمساحة ١٤٤ متر مربع لكل منها. ويبلغ إجمالي المساحة المشيدة بالمشروع حوالي ١٨٧ ألف متر مربع بالإضافة إلى تطوير البنية التحتية وكافة الخدمات اللازمة للمشروع. تأتي أهمية هذا المشروع في توفيره لمساحات مناسبة للورش والمخازن للشركات الصغيرة والمتوسطة، كما يوفر المشروع ورش ميكانيكية وكهربائية لتلبية احتياجات السوق.

المرحلة الثانية من مشروع مرافق الخور الرياضية للعمال:

تم الإنتهاء من أعمال البناء في المرحلة الثانية والتي هي امتداد لمرافق الخور الرياضية خلال العام وقد احتفلت الشركة بتحقيق ٣,٢ مليون ساعة عمل بدون حوادث في المشروع ، كما سيتم الإنتهاء من الحصول على التراخيص اللازمة والبدء بتشغيل وتأجير المشروع في الربع الأول من العام ٢٠٢٠. تم إنشاء هذه المرحلة على أرض مساحتها ٧٠ ألف متراً مربعاً. وتتكون من ١٦ شقة سكنية وصالة متعددة الأغراض وهايبر ماركت بإجمالي مساحة مشيدة تبلغ ٥٤ ألف متراً مربعاً.

• تم الإنتهاء من إنشاء الحزمة التاسعة من مشروع الخور في مايو ٢٠١٩ والتي تتكون من ١١ فيلا، وقد تم تأجيرها بالكامل.

• تم الإنتهاء من أعمال البناء في مشروع دارة (أ)، وهي المرحلة الأولى من مشروع دارة الواقع في مدينة لوسيل. يغطي المشروع أرض بمساحة ١٦ ألف متراً مربعاً، حيث تبلغ مساحة البناء الإجمالية ٤١ ألف متراً مربعاً. ويتضمن المشروع ٢٧١ شقة بمساحات متنوعة. وجاري دراسة الخيارات المتاحة لتحقيق أعلى عائد ممكن من المشروع سواءً بالبيع أو التأجير.

• كما بدأت الشركة في بناء مراكز خدمات السيارات في الأول من أغسطس ٢٠١٩ كجزء أول من المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر والتي تمثل امتداداً للمرحلتين الأولى والثانية. علماً بأن المرحلة الثالثة في إجماليها سيتم تنفيذها على أرض بمساحة ٤١٨ ألف متر مربع، لتقدم ١١٨ معرض للسيارات المستعملة وهايبر ماركت ومركز لخدمات السيارات ومركز لبيع قطع غيار السيارات وصالة عرض لإحدى وكالات السيارات. وتقوم الشركة حالياً بدراسة السوق لتحديد الموعد المناسب للبدء في الجزء الثاني من هذه المرحلة.

- نمو المحفظة العقارية التشغيلية للمجموعة لتشمل ٨,١٢٩ وحدة سكنية وعدد ٣٧,٣٤٠ غرفة سكن عمال و ٣٣٥,٩٨١ متر مربع محلات تجارية ومعارض ومكاتب و ٤٤٥,٧٧٩ متر مربع ورش عمل ومخازن.

الحوكمة والنظم وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تشدد شركة بروة العقارية على أهمية تعزيز ونشر ثقافة النزاهة والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية من خلال ضمان أعلى مستويات الإمتثال التام لنظام حوكمة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية، والتي تخضع لرقابة هيئة قطر للأسواق المالية. تُعتبر بروة العقارية حوكمة الشركات من أهم الركائز التي تشكل الإطار التوجيهي لأنشطتها التشغيلية والإدارية وسياسات التعامل مع جميع أصحاب المصالح. ومن منطلق هذه الرؤية، يسعى مجلس الإدارة عبر تفويض الصلاحيات إلى الإدارة التنفيذية، إلى تسريع وتيرة العمليات التجارية والقضاء على التعقيدات وضمان أعلى مستويات الكفاءة التشغيلية بما يخدم مشاريع الشركة واستثماراتها ويصب في مصلحة المساهمين. علاوة على ذلك، تلعب سياسة إدارة المخاطر دوراً حاسماً في إنشاء أطر عمل مناسبة لإدارة المشاريع والاستثمارات بطريقة فعالة، مع التحكم في المخاطر القانونية والتشغيلية والاقتصادية ذات الصلة.

كما تطبق بروة العقارية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ويتمثل الغرض من هذا النظام بوضع معايير وأنظمة جديدة بالثقة تحتوي على وسائل الرقابة الداخلية و تكفل وسائل الرقابة هذه دقة ومصداقية حسابات وسجلات بروة، وسلامة تراخيص المعاملات وحماية أصول المجموعة. و يضمن الكشف عن أية مخاطر تهدد وضع بروة وكذلك الامتثال إلى اللوائح والنظم وذلك من أجل وضع الأمور في نصابها الصحيح.

العنصر البشري هو جوهر نجاحنا

مفتاح نجاحنا كشركة يتمثل في استقطاب واستبقاء الموظفين ذوي الكفاءات. وتتمتع بروة العقارية بثقافة قوية تسترشد دائماً بقيم الشركة في كل جزء من أعمالها. نعمل على تشجيع كافة موظفينا في بروة على صقل قدراتهم وحشد طاقاتهم واستكشاف الفرص التي تنتظرهم داخل الشركة. إن أحد أهم مبادئ الشركة هو إحترام وتقدير موظفيها وتوفير أفضل سبل الدعم لهم مع إعطاء الأولوية لصحتهم وسلامتهم وتوفير برامج التدريب والتطوير الأساسية لهم. فضلاً عن ذلك، فإننا نحرص على الاستثمار في التقنيات التي تتيح لموظفينا أداء عملهم بمزيد من المرونة وتشجيع التنوع والإحتواء في جميع أنحاء الشركة.

مسؤوليتنا نحو المجتمع

تلتزم بروة العقارية تجاه مسؤوليتها المجتمعية من خلال تطوير العديد من المبادرات الهادفة طويلة الأمد، سواء على صعيد تطوير المجتمعات السكنية للفئة العاملة أو على صعيد تدابير الأمن والسلامة أو من خلال المشاركة والمساهمة في الفعاليات والمناسبات الوطنية.

تولي بروة اهتماماً خاصاً للفئة العاملة، وتتمتع بمكانة متفردة فيما يختص بتقديم الحلول العقارية لخدمة هذه الفئة. حيث تقدم مجموعة كبيرة من الخدمات والمرافق التي تضمن تمتعهم ببيئة سكنية مستدامة. كما تقوم بتنظيم مجموعة متنوعة من الفعاليات التي تخدم الفئة العاملة داخل مشاريعها في بروة البراحة وبروة الخور ومجمع مكينس بالتعاون مع شركة وصيف ووزارة الداخلية. تحرص بروة على تنفيذ تدابير الأمن والسلامة في مشاريعها وفقاً للأطر التي وضعتها حكومة قطر، وتسعى إلى تعزيز الأمن والسلامة في جميع نواحي أعمالها، فهي تنصت لحاجات موظفيها وعملاتها، وتعمل على تطوير خطط تحاكي احتياجات المجتمعات المحلية. إضافة إلى رعايتنا المستمرة لمبادرات إدارة الدفاع المدني بوزارة الداخلية. والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى نشر الوعي والتدريب اللازم على السلامة.

تتطلع بروة باستمرار إلى دعم ورعاية الأنشطة والاحتفالات باليوم الوطني، تعبيراً عن التضامن والوحدة الوطنية، والفخر بالهوية القطرية. كما تساهم في خلق تفاعل مع الشعب القطري عبر المشاركة في الفعاليات الوطنية المختلفة بشكل دوري.

تقرير مجلس الإدارة...تتمة...

خططنا المستقبلية للعام ٢٠٢٠

في ضوء خطة العمل الموضوعة، تستهدف المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٠ العمل على العديد من المحاور والتي تمثل الركائز الأساسية لتوجهات المجموعة خلال المرحلة المقبلة، وهي:

المحور الأول: زيادة الإيرادات

إن الهدف الأساسي للمجموعة هو تحقيق النمو المستدام لإيرادات المجموعة وعائدات مساهميها وذلك من خلال تحقيق مزيج متوازن من المشاريع التشغيلية التي تلبي إحتياجات السوق العقاري وفي نفس الوقت ترتبط بأقل مخاطر ممكنة. وعلى المدى القصير إلى المتوسط فإننا نتوقع تحسن في مستويات الإشغال في محفظتنا الاستثمارية مع اقتراب كأس العالم لكرة القدم المقبل في العام ٢٠٢٢. أما على المدى الطويل فإننا نؤمن بأن رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠ ستكون بمثابة القاطرة الأساسية للنمو طويل الأمد. وسوف تعمل بروة خلال العام ٢٠٢٠ على:

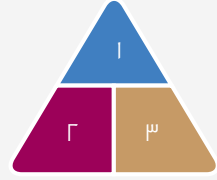
- تعزيز الشراكة الاستراتيجية مع الحكومة لتلبية إحتياجات القطاع العقاري عن طريق المشاركة في المناقصات المطروحة من قبل هيئة الأشغال العامة «أشغال»، لتطوير العديد من المشروعات العقارية المتنوعة حسب نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
 - العمل على استكمال المشاريع قيد التنفيذ ومنها الأعمال الإضافية لمجمع مكينس، ومركز خدمة السيارات في المرحلة الثالثة من مشروع مدينة مواتر.
 - العمل على الاستفادة من التشريعات القانونية والاقتصادية الجديدة، فمنذ صدور القانون رقم ١٦ للعام ٢٠١٨ بشأن تنظيم التملك لغير القطريين للعقارات والانتفاع بها، بات المستثمرون الأجانب الآن في وضع يسمح لهم بشراء العقارات في المناطق المخصصة للتملك الحر بما يسهم في زيادة الفرص المطروحة أمام المستثمرين لتملك العقارات بدولة قطر. والذي يؤدي بدوره إلى خلق سوق عقاري أكثر تنوعاً وجذباً للاستثمارات الأجنبية. وفي ذلك الشأن فقد أقر مجلس الوزراء مؤخراً مشروع قرار بتحديد وإضافة مناطق أخرى مخصصة لتملك غير القطريين ومن ضمنها منطقة لوسيل التي تقع فيها احد ابرز مشاريع بروة وهو مشروع دائرة الأرض التي كانت تعرف سابقاً باسم لوسيل جولف بالإضافة إلى العديد من قطع الأراضي الأخرى.
 - لدى بروة العقارية اليوم مخزون أراضي مساحته ٧,٧ مليون متر مربع، ٦٨% منها داخل قطر و ٣٢% المتبقية في مناطق متنوعة حول العالم. إن امتلاك مخزون أراضي كهذه يضع الشركة في وضع متميز لبناء المزيد من المشاريع بغرض البيع أو بغرض الاحتفاظ بها من أجل الحصول على إيرادات إيجاربه مستمرة، وسنعمل خلال العام ٢٠٢٠ على صياغة الإستراتيجية الإستثمارية المناسبة لذلك. ومنها:
١. خلال العام ٢٠١٩، استلمت المجموعة حيازة الأرض الكائنة في منطقة لوسيل والتي تعرف سابقاً بأرض لوسيل جولف التي تمتد على ارض بمساحة ٣,٥ مليون متر مربع. وهي إضافة متميزة لمخزون الأراضي المتاحة لدى المجموعة والذي سيتمنح المجموعة ميزة جيدة نحو تطوير مشاريع جديدة مستقبلاً. وندرس حالياً مجموعة متنوعة من الخيارات من خلال إعداد منافسة بين شركات إستشارية محلية وعالمية تمتاز بجودة التصاميم والابتكارات لإعداد مقترح تطوير الأرض لتصبح وجهة متميزة لمدينة لوسيل بشكل خاص وللدولة بشكل عام، وذلك من خلال التنوع في الاستخدامات المقترحة وتكامل المرافق المطروحة ضمن المشروع وأيضاً وجود العديد من البدائل الإستثمارية مثل التطوير بغرض التأجير أو بغرض البيع أو بيع جزء من الأراضي كاملة المرافق.
 ٢. دراسة عدد من الفرص الاستثمارية الواعدة خارج إطار النمط المتعارف عليه للمشاريع القائمة في المجموعة وخاصة في المشاريع العقارية المرتبطة بالقطاعات الصحية والتعليمية والضيافة.
 ٣. استمرار العمل على دراسة مجموعة من الفرص الاستثمارية الجديدة ومنها المرحلة الثالثة من مشروع بروة البراحة و المرحلة الثالثة من مشروع مدينة بروة ومشروع امتداد مخازن ام شهرين، حيث بدأنا بإعداد دراسة تفصيلية لتحديد جدوى الأفكار التصميمية المقترحة والحصول على افضل استخدام وعائد للمشروع.

المحور الثاني: تخفيض التكاليف:

ستقوم المجموعة خلال العام ٢٠٢٠، بالعمل على التحقق من إمكانية تخفيض التكاليف من خلال مراجعة التكاليف التشغيلية والإدارية وأيضاً التمويلية بغرض التأكد من تحقيق أقصى إستفادة ممكنة من تلك التكاليف والتأكد من مدى إمكانية تخفيض هذه التكاليف دون التأثير على جودة المشاريع والخدمات المقدمة.

رفع قيمة العلامة التجارية للمجموعة وتفعيل النظام المؤسسي

١. تحسين رضا المساهمين والعملاء عن أداء المجموعة،
٢. المساهمة في المبادرات الوطنية والاجتماعية،
٣. رفع كفاءة الهيكل التنظيمي والإداري للمجموعة.



مساهمينا الكرام، سوف نبقى متيقظين تجاه مخاطر السوق، وسوف نواصل التركيز على إدارة الأصول لضمان تحقيق أقصى عوائد لمحفظتنا الحالية مع تطوير فرص جديدة تسهم بشكل كبير في تحقيق النمو المستدام وتعمل على تنمية العائدات المجزية لمساهمي الشركة.

في الختام، أود أن أعتنم هذه الفرصة لكي أعرب عن خالص شكرنا وعميق تقديرنا وامتناننا على دعم القيادة الحكيمة لحضرة صاحب السمو الشيخ / تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى – حفظه الله – ومعالي الشيخ / خالد بن خليفة بن عبدالعزيز آل ثاني، رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية. كما نتقدم بالشكر والامتنان لمساهمي الشركة والعاملين بها على دعمهم المتواصل آمليين من الله عز وجل دوام التوفيق لنا جميعا لبلوغ غاياتنا التي تهدف لتحقيق صالح الوطن والمواطن وتخدم رؤية قطر الوطنية ٢٠٣٠.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير


صلاح بن غانم بن ناصر العلي

رئيس مجلس الإدارة



شركة بروة العقارية

أبراج بروة السد، برج رقم 1
شارع سحيم بن حمد - الدائري الثالث
الدوحة، قطر

 (+974) 44088888

 info@barwa.com.qa

 www.barwa.com.qa