

6 سبتمبر 2020

السيدة الفاضلة شيخة الزياني المحترمة
مدير إدارة الإدراج والإفصاح
بورصة البحرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع : تعقيب على خبر صحفي منشور في احدى الصحف المحلية

بالإشارة لما نشر في احدى الصحف المحلية يوم الثلاثاء الموافق 1 سبتمبر 2020، بخصوص تحول صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري ("العهدة") إلى الربحية، وذلك بعد نشر البيانات المالية النصف سنوية للعهدة نود ان نفيديكم علما بان الخبر قد تضمن بعض المعلومات والتحليلات غير الدقيقة بخصوص البيانات المالية للعهدة، تجدون ادناه توضيحا لما ورد:

1. سجلت العهدة في يونيو 2019 صافي خسارة قدرها 5 مليون دينار بحريني، مقارنة بصافي ربح قدره 163 الف دينار للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2020. ترجع الخسارة المسجلة في يونيو 2019 الى خسائر ناتجة عن اعادة التقييم لقيمة العقارات والتي تقوم بها العهدة بصفة دورية نصف سنوية بحسب اللوائح التنظيمية، فقد تأثر مبنى السقية بلازا سلباً عند اعاده تقييمه في يونيو 2019 بما يقارب 50% وذلك لوقوع تاريخ التقييم العقاري للمبنى في فترة زمنية كانت فيها الشقق السكنية شاغرة بنسبة 100% مما كان له اثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة في المستقبل القريب. حيث ان التقييم العقاري للعقارات المدرة للدخل تخضع للتقييم عن طريقة خصم التدفقات النقدية الحالية (discounted cash flow).
2. وفيما يتعلق بتعافي العهدة، فمن الجدير بالذكر ان العهدة قد قامت بتوزيع ارباح سنوية تبلغ 6% منذ انشائها حتى نهاية عام 2018. اما في السنة المالية المنتهية في 2019، فقد قامت العهدة بتوزيع ارباح سنوية تبلغ 2% وذلك لتأثرها سلباً بإخلاء الشقق السكنية في السقية بلازا وعملية إعادة تأهيل وصيانة المبنى، إضافة للتباطؤ الإقتصادي الذي أثر سلباً على الإيجارات.
3. قد قامت العهدة في نهاية الربع الثاني من عام 2020 بإطلاق برنامج لدعم المستأجرين المتضررين من جائحة كورونا بعد الحصول على موافقة حملة الوحدات، وذلك بعد تقدم العديد من المستأجرين بطلبات إعفاء من الإيجار او تخفيض للإيجارات نظراً لتضررهم من الجائحة.

4. اما فيما يتعلق بالإنخفاض المسجل في صافي الإيجارات كما في يونيو 2020، فهو مرتبط بنسبة الإشغال البالغة 100% في الشقق السكنية في السقية بلازا حتى منتصف مايو 2019 قبل إخلاء الشقق من المستأجر السابق. مقارنة بنسبة إشغال تبلغ 54% في نهاية يونيو 2020 وهي عائدة لمستأجرين مستقلين.

5. اما بخصوص رسوم إدارة الإستثمار والتي سجلت انخفاضاً من 25 ألف دينار في يونيو 2019 مقارنة بـ 16 ألف دينار في يونيو 2020، فهي تعود إلى استراتيجية ادارة العهدة والمتمثلة في إعادة طرح مناقصة خدمات الموردين المقدمة للعهدة وأصولها بهدف خفض التكاليف مع المحافظة في نفس الوقت على جودة العقارات. فقد توافق كل من مدير الإستثمار مع مدير الإستثمار الفرعي في نهاية مارس 2020 بإنهاء خدمات مدير الإستثمار الفرعي. وقد تم بناءً على ذلك خفض مصاريف إدارة الاستثمار بدءاً من أبريل 2020 بنسبة 70% اي ما يعادل 35 ألف دينار سنوياً.

6. اما فيما يتعلق بالأرباح والتي ورد في الخبر الصحفي انه يتعين على بنك الإسكان سداد نحو 96% على الأقل من الأرباح على حملة وحدات العهدة بحسب القوانين الموضوعه من قبل مصرف البحرين المركزي، فمن الجدير بالذكر ان النسبة التي يجب على الصناديق العقارية توزيعها تبلغ 90% من صافي الدخل المتاح للتوزيع، وتقع مسؤولية التوزيعات على عاتق عهدة بنك الإسكان العقارية وهي كيان منفصل عن بنك الإسكان وتخضع للإدارة من قبل أمين عهدة منفصل عن بنك الإسكان، فيما يقوم بنك الإسكان بدور مدير الإستثمار للعهدة وذلك حسب ضوابط سند العهدة وسياسة الإستثمار الواردة فيها.

7. وفيما يتعلق بدانات المدينة، فنتكون ملكية العهدة من 44 محل للبيع بالتجزأة ومبنيين مكتبيين.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام والتقدير،،،

عن عهدة بنك الإسكان العقارية



بشار بازيان
أمين العهدة