

عام حافل بالتحوّلات

في عام استثنائي لمجموعة الدار العقارية، حققنا أداءً مالياً قوياً خلال السنة المالية 2020 وأحرزنا تقدماً لافتاً في مجال الاستدامة واطمئنان الركائز الأساسية للمرحلة التالية من النمو السريع والمطرد.

ورغم عملنا في بيئة تشغيلية صعبة تخللها الكثير من الإجراءات الاحترازية الحاسمة للحفاظ على الصحة والسلامة العامة وتوجيهات ملازمة المنازل في دولة الإمارات وقيود السفر العالمية، سجّلت المجموعة زيادة في الإيرادات بنسبة 17% لتصل إلى 8.39 مليار درهم إماراتي، كما ارتفع إجمالي الأرباح بنسبة 8% ليصل إلى 2.98 مليار درهم إماراتي واستقر صافي الأرباح عند 1.93 مليار درهم إماراتي.



«ويسرني أن أعلن أننا حظينا بإشادة مميزة من مجموعة واسعة من مزوّدي المؤشرات ووكالات التصنيف المختصة في القضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة لقاء التقدم الذي أحرزته الدار على صعيد ركائز الاستدامة الأربع الرئيسية لدينا وهي الاقتصاد، والبيئة، والموظفون، والمجتمع.»

وأثبتت الدار للاستثمار مرونة وقدرة على الثبات في مواجهة التحديات، مستفيدة من نقاط قوتها الرئيسية كالحوكمة القوية والإدارة الفعالة للأصول من قبل فريق من الخبراء المتمرسين، فضلاً عن محفظة أصول متنوعة في قطاعات قوية وحيوية قادرة على الصمود في الأزمات. وبلغ صافي الدخل التشغيلي للشركة 1.58 مليار درهم إماراتي بانخفاض بنسبة 7% فقط على أساس سنوي. وعلى الجانب الإيجابي أيضاً شهدت المجموعة خلال الربع الرابع تحسينات كبيرة في معدلات الإقبال على وجهات التجزئة والمبيعات بعدما بدأت ثقة المستهلك بالتعافي وارتفعت معدلات إشغال الفنادق نتيجة عودة الأحداث الرياضية إلى أبوظبي في ظل تدابير صارمة للسلامة.

وحققت الدار للتطوير أداءً قياسياً من حيث قيمة الإيرادات التي ارتفعت بنسبة 60% لتصل إلى 4.96 مليار درهم إماراتي، فيما ارتفع إجمالي الأرباح بنسبة 31% ليصل إلى 1.40 مليار درهم إماراتي. ويعزى هذا النمو إلى عمليات التسليم ومبيعات المخزون القوية والدخل المتكرر والهوامش المرتفعة من أعمال المشاريع التطويرية التابعة لأطراف خارجية. وتوقفت الشركة عن إطلاق المشاريع الجديدة لغاية الربع الأخير من العام حين تم بيع جميع وحدات المرحلة الأولى من مشروع «نويبا» في جزيرة ياس في غضون أربع ساعات فقط.

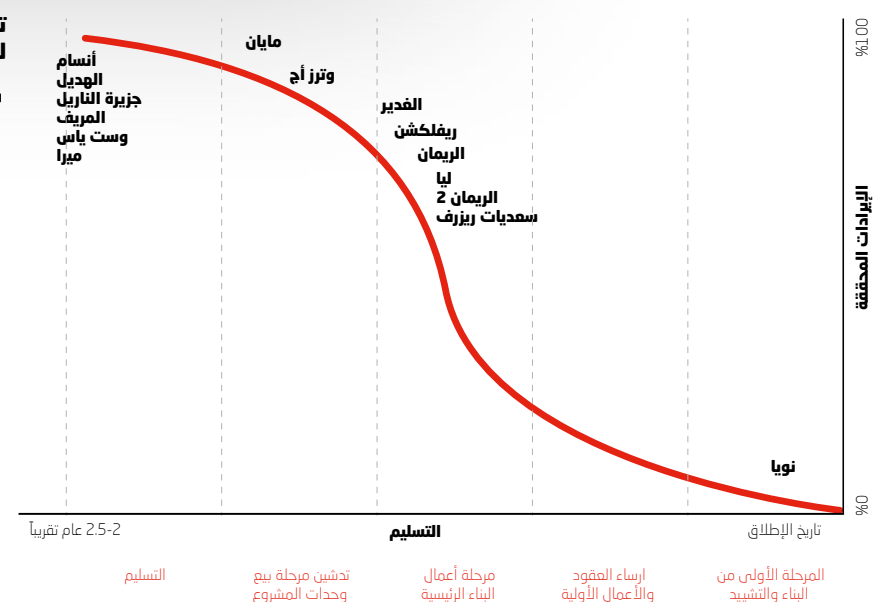
نظرة عامة على الاتفاقية الإطارية مع حكومة أبوظبي (أعلن عنها في يناير 2021)

| | |
|---|-------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • وكجزء من الاتفاقية الإطارية الجديدة مع حكومة أبوظبي لتطوير مشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها، حصلت «الدار العقارية» على مشاريع تطويرية مرتبطة بشركتي «مدن العقارية» و«مساندة» (شركة أبوظبي للخدمات العامة المملوكة لحكومة أبوظبي). ومن المقرر أن تنتقل المشاريع إلى «الدار العقارية» في الربع الأول من عام 2021 لتتولى إدارتها أو الإشراف عليها بشكل مباشر. | وصف المشاريع/ مسؤوليات الدار |
| <ul style="list-style-type: none"> • مدن العقارية ستتولى «الدار» إدارة مجموعة من المشاريع الرئيسية بقيمة إجمالية تصل إلى 30 مليار درهم، من بينها مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة. • ستسلم المشاريع أكثر من 40.000 قطع أرضية و 10.000+ فيلا لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، كما ستتولى الشركة مسؤولية تطوير البنية التحتية المرتبطة بها على مدى السنوات الخمس المقبلة. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» كما ستتولى «الدار» الإشراف الإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» التي تنفذ حالياً مجموعة من المشاريع الرئيسية بقيمة 10 مليارات درهم في مجالات متعددة مثل التعليم، والرعاية الصحية، والبنية التحتية، والخدمات الاجتماعية، وإدارة المرافق. | شروط المقدم |
| <ul style="list-style-type: none"> • عقود قائمة على الرسوم فقط تعادل 5% تقريباً من قيمة المشروع • المشاريع ممولة بالكامل من الحكومة، ولا تتحمل «الدار» أي مسؤولية عن الانتهاكات في التكاليف والبرامج • لا تقدم «الدار» أي نفقات رأسمالية أو رأس مال عامل • الاتفاق قابل للتجديد في نهاية فترة السنوات الخمسة، رهناً بتحقيق معايير الأداء الموحدة للسوق | |
| <ul style="list-style-type: none"> • تدعم المشاريع رؤية حكومة أبوظبي لإثراء سبل العيش وجودة الحياة في المجتمعات المحلية • تُعنى «الدار» بتنفيذ أهداف الاستدامة وتطبيق المعايير البيئية والشراعية وتحقيق رفاه العمال • يهدف برنامج الدار لتعزيز القيمة المحلية المضافة لإعطاء الأولوية للمقاولين والاستشاريين الموردين المحليين | الاستدامة |

1. تم إعلانها في 20 يناير 2021، عملاً بتوصية اللجنة التنفيذية في أبوظبي والمعنية بإنشاء إطار شراكة بين القطاعين العام والخاص لتطوير مشاريع حكومية رأس مال في الإمارة ومذكورة التفاهم الموقعة لاحقاً بين «أبوظبي القابضة» و«الدار العقارية» (أكتوبر 2020).

إيرادات المشاريع التطويرية على أساس التقدم المحرز في إنجازها

تجاوز إجمالي الأرباح المليار درهم إماراتي للعام الخامس على التوالي
1+ مليار درهم

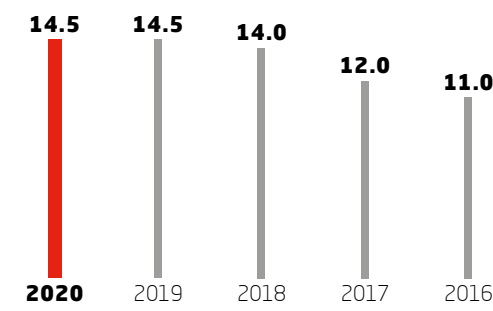


أما توجيهاتنا لشركة الدار للاستثمار فستهدف استمرار ثبات صافي الدخل التشغيلي خلال العام 2021 وفي الوقت نفسه مواصلة استراتيجيتنا لإعادة تدوير رأس المال واستثماره في فرص مجزية ومستدامة. هدفنا هو توسيع محفظتنا من العقارات المدرة للدخل بشكل كبير لترسخ الدار مكانتها الريادية كأفضل منصة لامتلاك العقارات وأكثرها كفاءة في المنطقة.

وندرک أن مجموعة الدار ستضطر بلا شك إلى التكيف مع الكثير من التحديات العالمية الملحة خلال العام 2021، كما أننا على ثقة كاملة بقوة سوقنا الأساسية في أبوظبي وقدرتها على الصمود في وجه الصعوبات العالمية المستمرة، مدعومة بريادة الحكومة وقدرتها على الاستثمار على نطاق واسع في مجتمعاتنا وتحفيز المزيد من النمو في القطاع الخاص، وعليه، نتطلع بتفاؤل تام إلى تحقيق محطات جديدة مهمة على صعيد استمرارية التوسع والتنوع في أعمالنا وإحراز المزيد من التقدم في أهداف الاستدامة.

غريغ فيور الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة في مجموعة الدار المقاربية

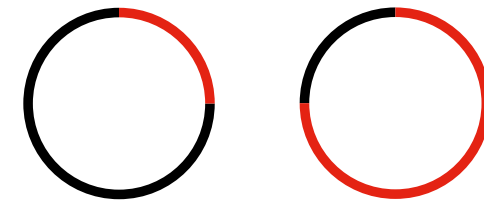
توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس/سهم)



وخلال المرحلة القادمة، ستبدأ الشركة فصلاً جديداً في رحلة النمو ستشمل العديد من الاستثمارات الضخمة عبر كافة أعمالنا وذلك عبر تخصيص نحو ملياري درهم إماراتي للفرص الاستثمارية الجديدة في العام 2021.

وتستهدف توجيهاتنا لأعمال الدار للتطوير تحقيق مبيعات بقيمة 3.5 مليار درهم إماراتي خلال العام 2021، مدفوعة بشكل أساسي بمخزوننا الحالي من الوحدات، لكن مع ذلك ستسعى الشركة إلى إطلاق مشاريع جديدة تتماشى مع ظروف السوق، وتتوقع أن تبدأ تدفقات الدخل القائم على الرسوم من مساهمة المشاريع التطويرية التابعة لأطراف خارجية في الارتفاع خلال العام 2021، مع بدء تسليم المشاريع الرأسمالية الأولية التي تبلغ قيمتها 40 مليار درهم إماراتي إلى شركة الدار اعتباراً من الربع الأول من العام.

| سياسة توزيع الأرباح الشفافة | | | |
|-------------------------------------|---|------------------------------|-------------------------|
| الدار للتطوير | | الدار للاستثمار | |
| السياسة العامة | العوامل الداعمة للتوزيعات | توزيع التدفقات النقدية الحرة | الأرباح النقدية المحققة |
| | المعدل | 65-80% | 20-40% |
| المنهجية/العوامل الرئيسية | صافي الإيرادات التشغيلية ناقص: مصروفات الفوائد رأس مال الصيانة النفقات العامة | | |
| | عند استكمال وتسليم المشروع التطويري + | | |
| الأرباح لعام 2020: 14.5 فلس لكل سهم | | | |



تتمتع «الدار للاستثمار» بأعلى تصنيف يُمنح لشركة غير حكومية في المنطقة Baa1

| المشاريع التطويرية | الاستثمار | |
|---|--|--|
| الديون المصرفية: 0,5 مليار درهم إماراتي | <ul style="list-style-type: none"> أسواق رأس المال: 3,7 مليار درهم إماراتي الديون المصرفية: 3,8 مليار درهم إماراتي | توزيع الديون المستحقة (كما في 31 ديسمبر 2020) |
| >25% | 35-40% | سياسة الرافعة المالية (نسبة القرض إلى القيمة) ¹ |
| 9.3% | 38.7% ² | نسبة القرض إلى القيمة (كما في 31 ديسمبر 2020) |

وواصلت الأعمال الأخرى في الدار للاستثمار إحراز تقدم جيد، فحققت كل من شركتي «بروفيس» و«خدمة» إجمالي أرباح بقيمة 50 مليون درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 22%، فيما سجلت الدار للتعليم زيادة بنسبة 25% في إجمالي الأرباح لتصل إلى 122 مليون درهم إماراتي.

وحافظت المجموعة على ميزانيتها العمومية القوية، ففي نهاية العام 2020، ظل إجمالي الدين ثابتاً على أساس سنوي واستقرت نسبة الديون عند مستوى جيد وضمن السياسات المعمول بها حيث بلغت نسبة القرض إلى القيمة 38.7% لأعمال الدار للاستثمار و9.3% للدار للتطوير وبلغ متوسط تكلفة الديون 2.9% خلال العام 2020. ولا تزال الدار تتمتع بتمويلات جيدة وسهلة وفيرة مع 3.3 مليار درهم إماراتي من السيولة النقدية الحرة وتسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة 4 مليارات درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2020.

وفي أعقاب هذا الأداء القوي، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 14.5 فلساً للسهم للعام 2020، وبفضل سياسة توزيع الأرباح الفعالة والمستقرة، تمكنت الشركة من تحقيق معدل نمو سنوي مركب بنسبة 12% في توزيعات الأرباح للفترة من 2012 إلى 2020 مما يعكس التزامنا بتوفير قيمة مستدامة لمساهميننا في مختلف دورات السوق.

وخلال العام 2020، أطلقنا برنامج تعزيز القيمة المحلية المضافة لترسيخ ودعم قاعدة المقاولين والاستشاريين المحليين في مجموعتنا، كما أنشأنا آلية عمل لخطة التحول إلى حيادية الكربون واستثمرنا في برنامج «أطمح»، أول نظام لعقود الأثر الاجتماعي في دول مجلس التعاون الخليجي. وأخذت الدار على عاتقها التزاماً جاداً فيما يتعلق بعمليات التدقيق لشؤون العمال ورعايتهم، فبدأنا بعمليات التدقيق لمقاولينا الأساسيين وفقاً لسياسة رعاية العمال الخاصة بالشركة.

ملاحظات:

1 لإجمالي الدين.
2 باستثناء سداد ديون أصول التبريد في جزيرة السمديات (بانتظار استلام عائدات البيع). نسبة القرض إلى القيمة الشكلية 37.9% بعد سداد ديون أصول التبريد.
3 سندان إسلاميان مستحقان: (1) 500 مليون دولار مستحقة في عام 2025، و(2) 500 مليون دولار مستحقة في عام 2029.



إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمعارات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمعارات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020

تستعرض «الدار العقارية» (الدار أو «المجموعة») أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحدها الرابطة الأوروبية للمعارات العامة (EPRA) («الرابطة») والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019:

- الأرباح
- صافي قيمة الأصول
- العائدات
- معدل الشفور
- نسب التكلفة

تحدد أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للمعارات العامة مقاييس أداء رئيسية عدة لإفصاح شركات التطوير العقاري العامة، وقد تم تبنيها على نطاق واسع في أوروبا. وتهدف مقاييس أداء الرابطة الأوروبية للمعارات العامة إلى حفز ممارسات إفصاح أكثر اتساقاً وأوسع انتشاراً، عدا عن أهميتها الكبيرة بالنسبة للمستثمرين في الشركات العقارية المدرجة (عالمياً صناديق الاستثمار العقاري والشركات التي يشمل نشاطها التجاري الرئيسي امتلاك مشاريع عقارية مدرة للدخل). وبصفتها أحد ملاك المعارات ومديري الأصول وشركات التطوير العقاري الرائدة إقليمياً، ترى الدار بأن أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للمعارات العامة تمثل إطاراً ملائماً ومجدياً للإفصاح.

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للمعارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للمعارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر أول إفصاح يلتزم بمقاييس الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2019، و31 ديسمبر 2020. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبني أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للمعارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية: أولاً «الأرباح وفق مقاييس الرابطة»؛ والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة. ثم سنتناول مقياسيَّ «الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة» و«صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة» اللذين يشران إلى الأداء والوضع المالي العام للمجموعة. فيما تُظهر باقي المقاييس وهي «العائدات وفق مقاييس الرابطة»، و«معدل الشفور وفق مقاييس الرابطة»، و«نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة» إلى الأداء المالي للمعارات الاستثمارية – أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 31 ديسمبر 2020 | 31 ديسمبر 2019 |
| الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة | 777 | 935 |
| للسهم الواحد (درهم إماراتي) | 0,10 | 0,12 |
| الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة | 1,836 | 1,917 |
| للسهم الواحد (درهم إماراتي) | 0,23 | 0,24 |
| صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة | 28,888 | 28,231 |
| للسهم الواحد (درهم إماراتي) | 3,67 | 3,59 |
| صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة | 28,860 | 28,039 |
| للسهم الواحد (درهم إماراتي) | 3,67 | 3,57 |
| صافي قيمة التخليص وفقاً لمقاييس الرابطة | 28,490 | 27,990 |
| للسهم الواحد (درهم إماراتي) | 3,62 | 3,56 |
| نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) | 8,0% | 8,7% |
| نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة | 8,6% | 9,0% |
| نسبة معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة | 14,7% | 12,4% |
| نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشفور المباشرة) | 24,4% | 22,7% |
| نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشفور المباشرة) | 21,7% | 20,5% |

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة – الدار للاستثمار. ولاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، تم تقسيم المصروفات العامة والمصاريف غير الموزعة سابقاً بين الشركتين استناداً على أفضل التقديرات الممكنة بما يتسجم مع الممارسات الداخلية للمجموعة. وبلغت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2020 777 مليون درهم إماراتي مقارنةً مع 934 مليون درهم في العام الماضي، ما يعزى بشكل رئيسي إلى الظروف الصعبة التي واجهها قطاعا الضيافة والتجزئة في وحدة إدارة الأصول.

وتهدف الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة إلى الإحاطة بمساهمة شركة الدار للتطوير، والتي تستحوذ على جزء مهم من الأنشطة العامة للمجموعة. ونعتقد بأن هذه الأرباح المعدلة تعد مؤشراً مناسباً، لكونها تشمل كامل أعمال المجموعة مما يسمح بمقارنتها مع أرباح الدار وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) (وربح السهم الواحد) وسعر السهم الواحد في المجموعة.

وقد بلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للمعارات العامة 1,836 مليون درهم إماراتي (0,23 درهم للسهم الواحد) عام 2020.

| | | |
|---|------------------|------------------|
| | 31 ديسمبر 2020 | 31 ديسمبر 2019 |
| الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | 1,932,238 | 1,984,097 |
| التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء: | | |
| (1) التغييرات في قيمة المعقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى | 399,850 | 374,751 |
| (2) أرباح أو خسائر التخليص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى | 495,760 | 442,028 |
| (3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بالمعارات التجارية | 1,059,696 | 981,965 |
| (4) فرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخليص | - | - |
| (5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة | - | - |
| (6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة | - | - |
| (7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة | - | - |
| (8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة | - | - |
| (9) التعديلات على البندين (1) و(8) أنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي) | - | - |
| (10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم | - | - |

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة

العدد الأساسي للأسهم

أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة

تعديلات خاصة للشركة

(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات أصول التطوير)

الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة

الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

يحدد صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة قيمة شركة الدار استناداً إلى التغييرات في حقوق الملكية وفي قيمة محافظ الأصول، والمطلوبات، وتطوير المعقارات. وتستند نتائج صافي قيمة الأصول على القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة لأراضي محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي).

وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

- مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV): ويفترض بأن الكيانات لا تتبع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان
- صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA): ويعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول
- صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV): ويمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى لالتزاماتها

بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة في الدار 28,888 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (3,67 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 2,3% عن العام الماضي.

ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة إلى 28,860 مليون درهم (3,67 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 2,9% عن العام الماضي.

وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة 28,490 مليون درهم (3,62 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 1,8% مقارنةً بالعام الماضي.

وتجدر الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المدرجة هنا تعتبر تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة لكونها تستبعد عناصر قيمة رئيسية على النحو التالي:

- استبعاد بعض الأصول من القيمة العادلة (مثل: عقارات المدارس، والموجودات غير الملموسة)
- تسجيل الأعمال قيد الإنجاز والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (القيمة التقديرية المتحفظة كما في العامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2020 و2019)

وفيما نقوم بإرساء وتطوير مسيرتنا مع أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للمعارات العامة، سنواصل سعينا إلى إدراج هذه العناصر وجميع العناصر الأخرى متنامية القيمة ضمن مقاييس صافي قيمة الأصول.

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمقارنات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020 (تتمة)

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة (تتمة)

| مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (آلاف الدراهم الإماراتية) | 31 ديسمبر 2020 | | 31 ديسمبر 2019 | |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| | صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة المملوسة وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة الموجودات المملوسة وفق مقاييس الرابطة |
| حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية | 25,630,793 | 25,630,793 | 25,630,793 | 24,837,506 |
| الأموال المشمولة والمستثناة: | | | | |
| (1) الأدوات البهينة | - | - | - | - |
| صافي قيمة الأصول المخففة | 25,630,793 | 25,630,793 | 25,630,793 | 24,837,506 |
| تشمل: | | | | |
| (2) إعادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS) | - | - | - | - |
| (2ب) إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS) | - | - | - | - |
| (2ج) إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً | 526,884 | 526,884 | 526,884 | 497,296 |
| (3) إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية | - | - | - | - |
| (4) إعادة تقييم العقارات التجارية | 2,715,197 | 2,715,197 | 2,715,197 | 2,885,457 |
| القيمة العادلة لـ صافي قيمة الأصول المخففة | 28,872,874 | 28,872,874 | 28,872,874 | 28,220,259 |

باستثناء:

| | | | | |
|---|----------|----------|----------|-----------|
| (5) الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية | 15,330 | 15,330 | لا ينطبق | 10,760 |
| (6) القيمة العادلة للأدوات المالية | - | - | لا ينطبق | - |
| (7) السمعة نتيجة الضريبة المؤجلة | - | - | لا ينطبق | - |
| (8أ) السمعة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية | لا ينطبق | (3,259) | لا ينطبق | (17,860) |
| (8ب) الموجودات غير المملوسة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية | لا ينطبق | (24,826) | لا ينطبق | (174,363) |
| تشمل: | | | | |
| (9) القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| (10) إعادة تقييم الموجودات غير المملوسة إلى القيمة العادلة | - | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| (11) ضريبة نقل المشاريع العقارية | - | - | - | - |

| صافي قيمة الأصول | 28,888,204 | 28,860,119 | 28,490,137 | 28,231,019 | 28,038,796 | 27,990,060 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| العدد الإجمالي للحصص المخففة | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 |
| صافي قيمة الأصول للسهم الواحد | 3,67 | 3,67 | 3,62 | 3,59 | 3,57 | 3,56 |

صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للمقارنات العامة، وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية.

بلغ صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) نسبة 8,0% في عام 2020 منخفضاً من 8,7% في العام الماضي، ويعود ذلك إلى انخفاض الإيجارات في قطاع التجزئة الأكثر تأثراً بجائحة «كوفيد -19».

أما صافي العائد الأولي المرفوع في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 8,6% منخفضاً من 9,0% في العام الماضي.

| صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة (آلف درهم) | 31 ديسمبر 2020 | | 31 ديسمبر 2019 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل | 16,462,916 | 16,462,916 | - | - |
| العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق | - | - | - | - |
| العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة) | 569,193 | 569,193 | 556,191 | 556,191 |
| منقوصاً منها: المشاريع التطويرية | 15,893,723 | 15,893,723 | 16,226,285 | 16,226,285 |
| المحفظة المقارنات المكتملة | 357,608 | 357,608 | 365,091 | 365,091 |
| مخصص تكاليف المشتريين التقديرية | 16,251,331 | 16,251,331 | 16,591,376 | 16,591,376 |
| التقييم الإجمالي لمحفظه المقارنات المكتملة | ب | ب | ب | ب |
| إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً | 1,473,409 | 1,473,409 | 1,623,192 | 1,623,192 |
| المصروفات العقارية | 174,092 | 174,092 | 182,835 | 182,835 |
| صافي الإيجارات السنوية | أ | أ | أ | أ |
| مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى | 1,299,317 | 1,299,317 | 1,440,357 | 1,440,357 |
| صافي الإيجار السنوي المرفوع | ج | ج | ج | ج |
| صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) | أ/ب | أ/ب | أ/ب | أ/ب |
| صافي العائد الأولي 'المرفوع' | ب/ج | ب/ج | ب/ج | ب/ج |
| | 8,0% | 8,0% | 8,7% | 8,7% |
| | 8,6% | 8,6% | 9,0% | 9,0% |

معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة

يمثل معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة النسبة بين قيمة الإيجار المقدره للمساحة الشاغرة وقيمة الإيجار المقدره لكامل محفظة العقارات الاستثمارية. ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

| معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إمارتي) | 31 ديسمبر 2020 | | 31 ديسمبر 2019 | |
|---|----------------|------------|----------------|------------|
| قيمة الإيجار المقدره للمساحة المتاحة للإيجار | 274,049 | 274,049 | 246,469 | 246,469 |
| قيمة الإيجار المقدره لكامل المحفظة | 1,863,346 | 1,863,346 | 1,993,411 | 1,993,411 |
| معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة | أ/ب | أ/ب | أ/ب | أ/ب |
| | 14,7% | 14,7% | 12,4% | 12,4% |

ارتفع معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة، عبر قطاع العقارات الاستثمارية بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية، إلى 14,7% من 12,4% في عام 2019. ويعزى انخفاض معدل الشفور بشكل رئيسي إلى قطاع التجزئة.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة في الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة، والأصول السكنية والتجارية. وقد ارتفعت نسب التكلفة في الدار خلال العام بسبب ارتفاع التكاليف التشغيلية خلال عام 2020، نتيجة ارتفاع معدل المساحات المتاحة للإيجار والتكاليف الإضافية المترتبة على إجراءات «كوفيد -19».

| نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة | 31 ديسمبر 2020 | | 31 ديسمبر 2019 | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| تتضمن: | | | | |
| (1) المصروفات الإدارية/التشغيلية لكل قائمة دخل معدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | 401,465 | 401,465 | 391,595 | 391,595 |
| (2) صافي تكاليف رسوم الخدمة | - | - | - | - |
| (3) رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدر | - | - | - | - |
| (4) أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة | - | - | - | - |
| (5) حصة مصروفات المشاريع المشتركة | - | - | - | - |
| باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق) | | | | |
| (6) إهلاك العقارات الاستثمارية | - | - | - | - |
| (7) تكاليف استئجار الأرض | - | - | - | - |
| (8) تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها | 401,465 | 401,465 | 391,595 | 391,595 |
| تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة) | أ | أ | أ | أ |
| (9) تكاليف الشفور المباشرة | 45,402 | 45,402 | 36,808 | 36,808 |
| تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة) | ب | ب | ب | ب |
| (10) إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | 1,642,536 | 1,642,536 | 1,728,773 | 1,728,773 |
| (11) منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار | - | - | - | - |
| (12) مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي) | - | - | - | - |
| إجمالي إيرادات الإيجار | ج | ج | ج | ج |
| نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة) | أ/ج | أ/ج | أ/ج | أ/ج |
| نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة) | ب/ج | ب/ج | ب/ج | ب/ج |
| | 24,4% | 24,4% | 22,7% | 22,7% |
| | 21,7% | 21,7% | 20,5% | 20,5% |

يستعرض القسم التالي لمحة عن الأداء المالي التاريخي للمجموعة، بما يشمل العمليات العقارية وغير العقارية للسنوات المالية الخمس الماضية (السنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2020).

تشتمل العمليات العقارية على العقارات الاستثمارية ووجهات الضيافة (الغرف فقط)؛ تطوير وبيع وبناء الممتلكات العقارية. تشتمل العمليات غير العقارية على الإدارة القائمة على الرسوم للمشاريع، وعقارات الضيافة (بدون غرف) والأعمال الثانوية (باستثناء العمليات الإنشائية). تشمل العمليات غير العقارية أيضاً التصرف/ بيع الشركات التابعة والمعاملات التي تتم لمرة واحدة.

وصل متوسط المساهمة السنوية لأرباح العمليات العقارية قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين خلال السنوات الخمس الأخيرة إلى 790 تقريباً بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (بما يشمل السنة المالية 2020) ونتيجة لعمليات البيع لمرة واحدة لأصول تبريد المناطق خلال عام 2020 (يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 46 ضمن البيانات المالية الموحدة)، كانت مساهمة الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من العمليات العقارية أقل من المعدل المتوسط للسنوات الخمس الماضية.

| 31 ديسمبر 2016 | | | 31 ديسمبر 2017 | | | 31 ديسمبر 2018 | | | 31 ديسمبر 2019 | | | 31 ديسمبر 2020 | | |
|--|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| العمليات العقارية (000 درهم إماراتي) | العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي) | القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي) | العمليات العقارية (000 درهم إماراتي) | العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي) | القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي) | العمليات العقارية (000 درهم إماراتي) | العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي) | القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي) | العمليات العقارية (000 درهم إماراتي) | العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي) | القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي) | العمليات العقارية (000 درهم إماراتي) | العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي) | القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي) |
| 6,237,496 | 960,551 | 5,276,945 | 6,180,676 | 1,008,377 | 5,172,299 | 6,286,533 | 1,233,159 | 5,053,374 | 7,147,881 | 1,719,212 | 5,428,669 | 8,392,478 | 2,432,996 | 5,959,482 |
| (3,598,243) | (916,957) | (2,681,286) | (3,525,171) | (922,399) | (2,602,772) | (3,654,846) | (1,173,976) | (2,480,870) | (4,378,237) | (1,518,673) | (2,859,564) | (5,402,356) | (2,071,563) | (3,330,793) |
| 2,639,253 | 43,594 | 2,595,659 | 2,655,505 | 85,978 | 2,569,527 | 2,631,687 | 59,183 | 2,572,504 | 2,769,644 | 200,539 | 2,569,105 | 2,990,122 | 361,433 | 2,628,689 |
| (61,418) | - | (61,418) | (74,978) | - | (74,978) | (85,440) | - | (85,440) | (109,522) | - | (109,522) | (125,449) | - | (125,449) |
| (370,807) | (37,377) | (333,430) | (323,489) | (35,131) | (288,358) | (408,231) | 28,643 | (436,874) | (516,505) | 49,662 | (566,167) | (689,769) | (75,641) | (614,128) |
| (233,329) | - | (233,329) | (227,767) | - | (227,767) | (218,948) | - | (218,948) | (237,423) | - | (237,423) | (253,853) | - | (253,853) |
| (27,622) | (37,377) | 9,755 | 8,821 | (35,131) | 43,952 | (50,048) | 28,643 | (78,691) | (152,675) | 51,306 | (203,981) | (295,802) | (23,365) | (272,437) |
| (109,856) | - | (109,856) | (104,543) | - | (104,543) | (139,235) | - | (139,235) | (126,407) | (1,644) | (124,763) | (140,114) | (52,276) | (87,838) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | 22,964 | (50) | 23,014 | 54 | 54 | - |
| (169,680) | - | (169,680) | (613,107) | - | (613,107) | (671,046) | - | (671,046) | (374,751) | - | (374,751) | (399,850) | - | (399,850) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,343 | - | 3,343 |
| 14,409 | - | 14,409 | 3,835 | - | 3,835 | - | - | - | 23,856 | - | 23,856 | 4,396 | - | 4,396 |
| 66,636 | - | 66,636 | 41,544 | - | 41,544 | 49,863 | - | 49,863 | (3,096) | - | (3,096) | (9,875) | - | (9,875) |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 429,535 | 429,535 | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 58,432 | 58,432 | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | 388,384 | - | 388,384 | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | 30,319 | - | 30,319 | - | - | - | - | - | - |
| 954,280 | - | 954,280 | 632,212 | 5,163 | 627,049 | 767,868 | 132,791 | 635,077 | 258,387 | 2,320 | 256,067 | 189,537 | 1,524 | 188,013 |
| 3,072,673 | 6,217 | 3,066,456 | 2,321,522 | 56,010 | 2,265,512 | 2,315,020 | 220,618 | 2,094,402 | 2,459,361 | 252,471 | 2,206,890 | 2,450,476 | 775,337 | 1,675,139 |
| (199,050) | - | (199,050) | (185,976) | - | (185,976) | (230,142) | - | (230,142) | (268,550) | - | (268,550) | (274,791) | - | (274,791) |
| 119,972 | - | 119,972 | 124,642 | - | 124,642 | 79,735 | - | 79,735 | 84,087 | - | 84,087 | 67,240 | - | 67,240 |
| (241,189) | - | (241,189) | (254,253) | - | (254,253) | (309,749) | - | (309,749) | (349,719) | - | (349,719) | (310,697) | - | (310,697) |
| 2,752,406 | 2,005,935 | 1,854,864 | 1,925,179 | 1,932,228 | | | | | | | | | | |
| الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين | | | | | | | | | | | | | | |
| استهلاك وإطفاء | | | | | | | | | | | | | | |
| الإيرادات من التمويل | | | | | | | | | | | | | | |
| تكاليف التمويل | | | | | | | | | | | | | | |
| الربح للسنة | | | | | | | | | | | | | | |