

عام حافل بالتحوّلات

«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 روائز 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.



في عام استثنائي لمجموعة الدار العقارية، حققنا أداءً مالياً قوياً خلال السنة المالية 2020 وأحرزنا تقدماً لافتاً في مجال الاستدامة واطمئنان الركايز 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 واستقرّ صافي الأرباح عند 1.93 مليار درهم إماراتي.

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

• 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.

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.

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.

وصف المشاريع/ مسؤوليات الدار

• 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

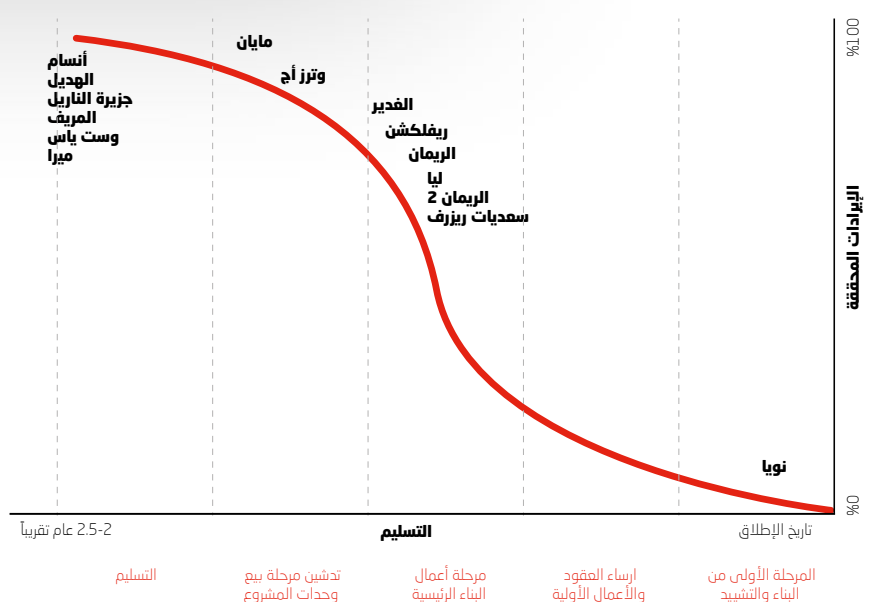
شروط المقدم

• 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

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 مالية في الإمارة ومذكرة 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

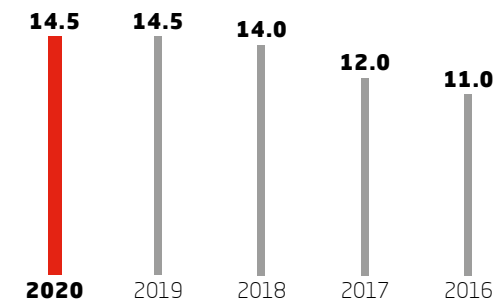


أما توجيهاتنا لشركة الدار للاستثمار فستهدف استمرار ثبات صافي الدخل التشغيلي خلال العام 2021 وفي الوقت نفسه مواصلة استراتيجيتنا لإعادة تدوير رأس المال واستثماره في فرص مجزية ومستدامة. هدفنا هو توسيع محفظتنا من العقارات المدرة للدخل بشكل كبير لترسخ الدار مكانتها الريادية كأفضل منصة لامتلاك العقارات وأكثرها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

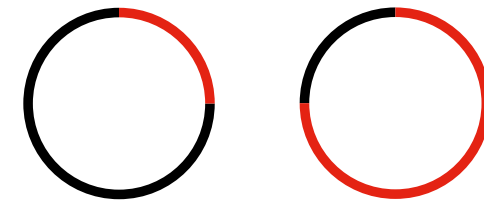
توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس/سهم)



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 بمخزوتنا الحالي من الوحدات، لكن مع ذلك ستسعى الشركة إلى إطلاق مشاريع جديدة تتماشى مع ظروف السوق. ونتوقع 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	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 وأسفرت 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.

