

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 ومدبري 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 لصافي 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

العدد الإجمالي للحصص المخففة	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	3,56

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 للعقارات 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	16,782,476
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: المشاريع التطويرية	569,193	556,191
المحفظة المقارنات المكتملة	15,893,723	16,226,285
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	357,608	365,091
التقييم الإجمالي لمحفظة المقارنات المكتملة	16,251,331	16,591,376
إيرادات التأجير النقدية المقررة سوبياً	1,473,409	1,623,192
المصروفات العقارية	174,092	182,835
صافي الإيجارات السنوية	1,299,317	1,440,357
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	104,378	47,124
صافي الإيجار السنوي المرفوع	1,403,695	1,487,481
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	8,0%	8,7%
صافي العائد الأولي 'المرفوع'	8,6%	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	246,469
قيمة الإيجار المقدره لكامل المحفظة	1,863,346	1,993,411
معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة	14,7%	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	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	391,595
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)	45,402	36,808
(9) تكاليف الشفور المباشرة	356,063	354,787
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)		
(10) إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	1,642,536	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	1,642,536	1,728,773
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)	24,4%	22,7%
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)	21,7%	20,5%