

"الإمارات ريت" ترتقي بمعايير أداء القطاع بالمنطقة خلال ٢٠١٧

أغلقت اكتتاب صكوك بقيمة ٤٠٠ مليون دولار لأجل ٥ سنوات، وحققت نمواً في الدخل الإيجاري بنسبة ٣١٪، ما أدى إلى ارتفاع التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية بنسبة ٦٤٪

أبرز النتائج

الإنجازات المالية

- ١٠,٦٪ إجمالي العائد السنوي (نمو صافي الأصول ٥,٧٪ إلى ما يعادل ١,٧٤ دولار أمريكي للسهم الواحد وإجمالي التوزيعات ٠,٨ دولار للسهم الواحد)
- نمو الدخل الإيجاري بنسبة ٣١,٢٪ إلى ٤٦,٧ مليون دولار
- نمو التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية ، بنسبة ٦٣,٧٪ إلى ١٨,٦ مليون دولار
- تحويل ٧٢,٨٪ من إجمالي الدخل الإيجاري إلى تدفقات نقدية تشغيلية
- استبدال تمويلات يجري تسديدها على أقساط، بصكوك تُسدّد دفعة واحدة
- التخلص من مخاطر تغير أسعار الفائدة
- تمديد فترة استحقاق الدين

الإنجازات التشغيلية

- قيمة محفظة العقارات الاستثمارية تتجاوز الـ ٣ مليارات درهم (٨٦٠ مليون دولار)
- الاستحواذ على "مركز الأعمال الأوروبي" في "مجمع دبي للاستثمار"
- إكمال وتسليم المرحلة الأولى من "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية"
- إكمال وتسليم الطوابق الجاهزة للإشغال في برج "إنديكس تاور"

دبي- ١٩ فبراير ٢٠١٨: أعلنت "الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة" ("الإمارات ريت" أو "الصندوق")، أكبر صندوق ائتمان للاستثمار العقاري متوافق مع الشريعة الإسلامية في العالم والذي تديره شركة "إكويتيفا (دبي) المحدودة" ("إكويتيفا")، اليوم عن نتائجها المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

ارتفاع قيمة محفظة العقارات الاستثمارية

بلغت قيمة محفظة العقارات الاستثمارية لـ "الإمارات ريت" ٨٦٠ مليون دولار، بنمو نسبته ١٤,٢٪ على أساس سنوي مقارنة مع ٧٥٣ مليون دولار في العام ٢٠١٦. وبلغ صافي قيمة الأصول ٥٢٢ مليون دولار أي ما يعادل ١,٧٤ دولار للسهم الواحد، ليصل بذلك إجمالي العائد السنوي إلى ١٠,٦٪ بما في ذلك توزيعات أرباح نقدية تم صرفها للمساهمين في يناير ويونيو ٢٠١٧ بواقع ٨ سنتات للسهم الواحد وبلغت إجمالاً ٢٤٠ مليون دولار.

وتم سداد الدين المصرفي المستحق بالكامل في شهر ديسمبر، لتصل نسبة المديونية إلى ٤١,٩٪ مقارنة مع ٣٧,٨٪ في العام ٢٠١٦، أي أقل من الحد الأدنى التنظيمي البالغ ٥٠٪.

وواصل الدخل الإيجاري نموه خلال العام ٢٠١٧ مسجلاً زيادة بنسبة ١٩,٠٪ إلى ٥٣,٩ مليون دولار مقارنة مع ٤٥,٣ مليون دولار في العام ٢٠١٦ مما أدى إلى ارتفاع إجمالي الدخل من محفظة العقارات الاستثمارية إلى ٦٠,٦ مليون دولار مقارنة مع ٥٠,٧ مليون دولار في العام ٢٠١٦. وقد ساهم في هذا النمو عدة إنجازات منها الاستحواذ على "مركز الأعمال الأوروبي" في "مجمع دبي للاستثمار"، وتسليم "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية" إضافة إلى تزايد وتيرة تأجير وحدات مكتبية جديدة في برج "إنديكس تاور".

قابلية قوية لتحويل تدفقات الدخل الإيجاري إلى تدفقات نقدية تشغيلية

ساهمت الخطوات الاستباقية للشركة للارتقاء بأداء المحفظة الاستثمارية، والحد من النفقات التشغيلية، إلى جانب قوة الدخل الإيجاري في تعزيز تدفقاتها النقدية التشغيلية. خلال العام ٢٠١٧، ارتفعت التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية، المُعدّلة وفقاً للتكاليف غير المتكررة لعملية إصدار الصكوك، بنسبة ٦٣,٧٪ إلى ١٨,٦ مليون دولار مقارنة مع ١١,٣ مليون دولار في العام ٢٠١٦، بينما بلغ صافي الدخل ٥٢,٢ مليون دولار بنمو نسبته ٩١٪ على أساس سنوي.

ونتيجة للطلب المستمر إلى جانب الإدارة الفعالة لمحفظة الأصول، حققت الشركة نتائج قوية على صعيد الإيجارات، وبلغ إجمالي معدل إشغال المحفظة الاستثمارية، ٨٤,٥٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، بينما بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية ٨٠ سنوات. وساهم تنوع محفظة العقارات الاستثمارية، إلى جانب الوضع المالي القوي الذي تتمتع به الشركة، في تعزيز مستويات النمو والربحية لديها.

إصدار صكوك ناجح

في ديسمبر ٢٠١٧، أُغلقت "الإمارات ريت" بنجاح إصدار صكوك بقيمة ٤٠٠ مليون دولار لأجل خمس سنوات وبمعدل ربح يبلغ ٥,١٢٥٪ في السنة، بهدف إعادة تمويل الديون الحالية للشركة واستبدال التموليات التي يجري تسديدها على أقساط بصكوك تُسدّد دفعة واحدة. ومن خلال هذه الصكوك تم التخلص من مخاطر تغيير أسعار الفائدة، الأمر الذي سيرفع التدفقات النقدية الحرة للشركة.

وسجّل هذا الإصدار المتميّز أصيق هامش ائتماني لأي إصدار تُصدره لأول مرة شركة استثمار عقاري تتخذ من دبي مقراً لها، وقدره ٢٩١ نقطة أساس فوق متوسط سعر المقايضة. وبذلك تكون "الإمارات ريت" أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، يدخل سوق الصكوك العالمية ويحصل على تصنيف ائتماني. وتمت تغطية المعروض من الصكوك بـ ٢,٥ مرة من قبل ٩٠ مستثمراً عالمياً، حيث وصل إجمالي قيمة طلبات الاكتتاب إلى ١,١ مليار دولار، الأمر الذي يعكس المكانة الراسخة التي يحظى بها الصندوق لدى قطاع الأعمال، والجودة العالية لأصول "الإمارات ريت" والتدفقات النقدية المستقرة التي توفرها على المدى الطويل، بالإضافة إلى قدرة وكفاءة الإدارة في تطبيق استراتيجية الشركة.

إنجازات تشغيلية قوية

- تم افتتاح "مدرسة بريتش كولومبيا الكندية" في سبتمبر ٢٠١٧، حيث جرى تسليم المرحلة الأولى في الوقت المحدد وضمن الميزانية المعتمدة، وهي ثالث مدرسة ضمن محفظة "الإمارات ريت"، ليضيف الصندوق بذلك، إنجازاً جديداً إلى سجله الاستثماري المتمامي في قطاع التعليم بدولة الإمارات العربية المتحدة.
- ساهم الاستحواذ على "مركز الأعمال الأوروبي" في "مجمع دبي للاستثمار"، مقابل ٣٥,٤ مليون دولار (١٣٠ مليون درهم)، في تعزيز التدفقات النقدية للصندوق. ومن المتوقع أن يحقق المركز معدل عائد داخلي يتجاوز الـ ١٠٪، وأن يستفيد من ارتفاع قيمة الأصول لدى احتمال محطة المترو المجاورة التي تشكل جزءاً من خطة توسعة مترو دبي ليُخدّم موقع إكسبو ٢٠٢٠ دبي.
- تمضي عمليات تأجير المساحات التجارية في "إنديكس تاور" بوتيرة متسارعة مما يعكس الاهتمام المتزايد والشهرة المتنامية لهذا الصرح المميز بموقعه الاستراتيجي، لا سيّما وأنه سيكون متصلاً بمشروع "أفينيو البوابة" في مركز دبي المالي العالمي. وقطعت أعمال الديكور الداخلي في "إنديكس مول" شوطاً كبيراً وفقاً للجدول الزمني المحدد ومن المتوقع أن تنتهي خلال النصف الأول من عام ٢٠١٨.

وبهذه المناسبة، قال سيلفان فيوجو، الرئيس التنفيذي لشركة "إكويتيفا دبي"، مدير "الإمارات ريت": "حققنا نتائج قوية ومتميزة، وتمكنت الشركة من اختتام العام ٢٠١٧ بكفاءة عالية مع نجاحها بإصدار صكوك بقيمة ٤٠٠ مليون دولار. وواصلت محفظة عقاراتنا الاستثمارية تحقيق نمو في الدخل الإيجاري بما تتمتع به من أسس صلبة ومزايا متنوعة. وبفضل مركزها المالي القوي، تمتلك "الإمارات ريت" اليوم كافة المقومات التي تتيح لها الانطلاق في المرحلة التالية من مسيرة تطوير وتوسيع أعمالها. وفي ضوء ذلك، نعكف على استكشاف ورصد فرص استحواذ جديدة في القطاعين التجاري والتعليمي، في الوقت الذي نتطلع فيه بثقة إلى العائدات الاستثمارية القوية المنتظرة من "إنديكس تاور" و"إنديكس مول".

—انتهى—

للاستفسارات الإعلامية، الرجاء الاتصال بـ:

مجموعة برنزويك

جودي عيسى

+٩٧١ ٤ ٤٤٦ ٦٢٧٠

media@reit.ae

الإمارات ريت

ماغلي موكيوت

+٩٧١ ٤ ٤٠٥ ٧٣٤٨

ir@reit.ae



نُبذة عن "الإمارات ريت":

تعد "الإمارات ريت"، المدرجة في بورصة ناسداك دبي (NASDAQ Dubai: REIT; ISIN: AEDFXA1XE5D7) أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري متوافق مع الشريعة الإسلامية مقرها دبي، وقد تأسست من أجل الاستثمار بشكل أساسي في العقارات القائمة والمدررة للدخل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. وتمتلك الشركة حالياً تسعة أصول عقارية في مناطق التملك الحر والتأجير المنتهي بالتملك ضمن فئات العقارات التجارية ومساحات التجزئة والتعليم. وتستفيد "الإمارات ريت" من مرسومين أميريين استثنائيين يتيحان لها شراء الأصول العقارية خارج المناطق الحرة في كل من دبي ورأس الخيمة.

