

"الإمارات ريت" تسجل نمواً قوياً في الدخل الإيجاري خلال العام 2016

دبي، 27 فبراير 2017: أعلنت "الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة" ("الإمارات ريت" أو "الصندوق")، أول صندوق ائتمان للاستثمار العقاري في دولة الإمارات وفقاً للشريعة الإسلامية مدرج في بورصة "ناسداك دبي" وتحت إدارة "إكويتاتيفا (دبي) المحدودة" ("إكويتاتيفا دبي")، اليوم عن نتائجها المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

وفيما يلي أبرز المؤشرات المالية للفترة المذكورة:

- إجمالي العائد السنوي 10.2%
- نمو الدخل الإيجاري بنسبة 22.8%
- متوسط ارتفاع أسعار الإيجارات للعقود القائمة 5%
- نمو التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية بنسبة 38%
- مكاسب إضافية من إعادة التقييم، وتباطؤ معدل النمو مع نضج مكونات الأصول في المحفظة
- ارتفاع قيمة المحفظة وقيمة صافي الأصول
- إنجازات تشغيلية قوية
- استمرار البحث عن أفضل فرص الاستحواذ الممكنة

نمو قوي في الدخل من الإيجارات والتحول إلى تدفقات نقدية تعاقدية

ارتفع الدخل الإيجاري لـ "الإمارات ريت" خلال الربع الرابع من العام 2016، بنسبة 25% إلى 13.0 مليون دولار (مقارنة مع 10.4 ملايين دولار خلال الربع الرابع من 2015). وبذلك يكون الدخل الإيجاري لكامل السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قد ارتفع بنسبة 22.8% إلى 45.3 مليون دولار (مقارنة مع 36.9 مليون دولار للسنة المالية 2015). وارتفع إجمالي دخل المحفظة العقارية للسنة كاملة، بنسبة 22.2% إلى 50.7 مليون دولار (مقارنة مع 41.5 مليون دولار في 2015).

ويرجع السبب وراء نمو الدخل الإيجاري بشكل رئيسي إلى تأجير مساحات مكتبية جديدة في برج "إنديكس تاور"، وتأجير "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية" الجديدة. ومع نهاية العام، بلغ إجمالي معدل إشغال المحفظة الاستثمارية لـ "الإمارات ريت"، 81%، وبلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار لإجمالي المحفظة الاستثمارية 8.5 سنوات.

خبر صحفي

ونتيجة للأداء القوي للمحفظة الاستثمارية خلال العام 2016، ارتفع حجم التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية، أو الأرباح النقدية، إلى 11.3 مليون دولار (بزيادة نسبتها 37.6% على أساس سنوي).

مكاسب إضافية من إعادة التقييم بمعدل نمو أبطأ

وصلت مكاسب إعادة التقييم خلال العام 2016 إلى 36.5 مليون دولار أمريكي (مقارنة مع 53.3 مليون دولار في العام 2015)، مما يعكس ارتفاعاً في التدفقات النقدية التعاقدية ونضج الأصول في المحفظة، وهذا يشمل المكاسب التي تم تحقيقها بعد إتمام أعمال إنشاء "مدرسة جبل علي" وتأجير طوابق تجارية في برج "إنديكس تاور".

ويعكس التراجع في مكاسب إعادة التقييم، استقرار أداء المحفظة الاستثمارية مع مرور الوقت، والتباطؤ العام الذي شهده قطاع العقارات التجارية.

ارتفاع قيمة محفظة العقارات الاستثمارية وقيمة صافي الأصول

بحلول 31 ديسمبر 2016، بلغ إجمالي قيمة محفظة العقارات الاستثمارية 752.7 مليون دولار بنمو نسبته 12% على أساس سنوي (مقارنة مع 673.2 مليون دولار في 31 ديسمبر 2015). وبلغت قيمة صافي الأصول 493 مليون درهم أو ما يعادل 1.65 دولار للسهم الواحد، أي بزيادة نسبتها 5% بعد خصم توزيعات أرباح مرتين خلال العام الماضي، بواقع 4 سنتات، في شهري يناير ويونيو 2016. ووصل إجمالي العائد السنوي لمحفظة العقارات الاستثمارية لـ "الإمارات ريت" خلال العام 2016 إلى 10.18%.

إنجازات تشغيلية قوية في عام 2016

نجحت "الإمارات ريت" خلال العام 2016، في إتمام أعمال إنشاء "مدرسة جبل علي" وفق الجدول الزمني والميزانية المحددين. وبعد إنجاز المدرسة الواقعة ضمن مشروع أكويما التطويري الراقى في منطقة "دبي لاند"، سجلت "الإمارات ريت" مكاسب من إعادة التقييم بنسبة 18.3% أي ما يعادل 12.8 مليون دولار.

وفي السياق ذاته، أطلقت "الإمارات ريت" ثاني مشاريعها المدرسية مع استحواذها على حق تأجير طويل الأمد لقطعة أرض في "مجمع دبي للاستثمار" وقامت فوراً بإعادة تأجيرها لـ "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية"، كما باشرت أعمال التطوير في المشروع خلال شهر سبتمبر، ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي قيمة الاستثمار في مشروع تطوير المدرسة ومرافقها المختلفة 88 مليون درهم (24 مليون دولار)، وسيوفر المشروع للشركة معدل عائد داخلي يتجاوز 12% من إجمالي تكاليف التطوير.

وفي وقت لاحق من العام 2016، حققت مدير "الإمارات ريت" تقدماً في المفاوضات المتعلقة بعقود إيجارات مسبقة لأكثر من 50% من إجمالي مساحات التجزئة ضمن طابق البوديوم في برج "إنديكس تاور"، وقد تضمن ذلك

خبر صحفي

مفاوضات اتسمت بدرجة عالية من التنافسية مع مستأجرين مرموقين. ومن المتوقع أن تبدأ عمليات إعادة تصميم وتجهيز مساحات التجزئة في الربع الثاني من العام الجاري.

وحقق فريق إدارة الأصول تقدماً جيداً على أصعدة مختلفة، حيث نجح في خفض نفقات المباني على مستوى المحفظة العقارية، عبر التفاوض من جديد مع مزودين حاليين، واعتماد برامج لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة، الأمر الذي أدى إلى خفض التكاليف على مستوى المحفظة بنسبة 8%.

تقييم مستمر لأفضل فرص الاستحواذ المتاحة

واصل الفريق الإداري لـ "الإمارات ريت" تقييم عدد كبير من الأصول العقارية لتحديد إمكانية الاستحواذ عليها، علماً بأنه على وشك تنفيذ عدد من صفقات الاستحواذ. ولا تزال المدارس تحظى باهتمام كبير من جانب الشركة نظراً لكونها تقدم عوائد قوية في دورة السوق الحالية. وبحلول نهاية 31 ديسمبر 2016، ساهم قطاع التعليم بـ 29% من إجمالي دخل محفظة العقارات الاستثمارية لـ "الإمارات ريت"، حيث تعتبر مصدراً قوياً ومستقراً للدخل.

وفي أكتوبر من العام 2016، حصلت "إكويتاتيفا للعقارات المحدودة"، الشركة الأم لمدير "الإمارات ريت"، على إذن حصري بموجب مرسوم أميري يتيح لكافة صناديق ائتمان الاستثمار العقاري (ريت) التي تديرها "مجموعة إكويتاتيفا"، حق تملك العقارات في رأس الخيمة. ويتسم هذا المرسوم بأهمية كبيرة بالنسبة لشركة "الإمارات ريت" كونه يتيح لها توسيع نطاق اغتنام فرص الاستحواذ المناسبة إلى خارج المناطق الحرة في الإمارة.

نسبة المديونية

وصل إجمالي الالتزامات المالية المستحقة على الشركة بنهاية العام 2016 إلى 315 مليون دولار، ليلعب معدل إجمالي القروض كنسبة مئوية من قيمة الأصول 38%، وهو أقل بكثير من الحد الأقصى للمعدل التنظيمي الخاص بصناديق ائتمان الاستثمار العقاري (ريت) البالغ 50%.

بهذه المناسبة، قال سيلفان فيوجو، الرئيس التنفيذي لشركة "إكويتاتيفا دبي"، مدير "الإمارات ريت": "تواصل الإمارات ريت تحقيق عائدات إجمالية قوية على الرغم من تباطؤ سوق العقارات التجارية. ويتجسد الأداء القوي للشركة خلال العام الماضي من خلال نمو التدفقات النقدية المحققة من العمليات التشغيلية بنسبة 38%، مما يعني تحولاً من مكاسب التقييم إلى التدفقات النقدية الفعلية. وقد ساهمت جهود فريق العمل في مساعدة الشركة على خفض التكاليف التشغيلية تماشياً مع التحديات الحالية التي تشهدها البيئة الاقتصادية. وأثمرت خبرتنا القوية في تطوير المدارس عن نتائج ممتازة، ونتوقع أن تواصل الإمارات ريت الاستثمار في قطاع التعليم نظراً للفرص الواعدة التي ينطوي عليها".

-انتهى-

خبر صحفي

للاستفسارات الإعلامية، الرجاء الاتصال بـ:

+971 4 405 7348

الإمارات ريت

ماغلي موكيوت - عضو تنفيذي

+971 4 446 6270

مجموعة برنزويك

تالا طوقان

نبذة 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 والمدرّة 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.

المحفظة الاستثمارية لـ "الإمارات ريت"

استثمرت "الإمارات ريت" في العقارات التعليمية والتجارية ومساحات التجزئة وتتضمن محفظتها حالياً تسع عقارات متنوعة موزعة على الشكل التالي:

التعليم:

- مبنى أكاديمية جيمز العالمية: وهو مبنى مدرسي يقع في منطقة البرشاء الجنوبية.
- مدرسة جبل علي: وهي أحد المرافق التعليمية الجاري إنشاؤها حالياً في مشروع "أكويا" الذي تطوره "داماك" في مدينة دبي الرياضية.
- مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية: تقع في "مجمع دبي للاستثمار".

العقارات التجارية: (مكاتب، مساحات تجزئة، تراسات، مرافق تخزين)

- مبنى رقم 24: وهو عبارة عن مبنى منخفض الارتفاع يضم مكاتب تجارية ومساحات للتجزئة ويقع في مدينة دبي للإنترنت، وهي منطقة تجارية شهيرة في إمارة دبي.
- مباني لوفت أوفيس 1 و2 و3: وهي مجموعة تتكون من ثلاثة مباني تجارية منخفضة الارتفاع تقع في مدينة دبي للإعلام.
- مبنى أوفيس بارك: وهو عبارة عن مبنى تجاري يقع في قرية المعرفة ضمن مدينة دبي للإنترنت.
- مبنى إنديغو 7: وهو عبارة عن مبنى منخفض الارتفاع يقع على شارع الشيخ زايد.
- مبنى إنديكس تاور: وهو برج متعدد الاستخدامات يقع في مركز دبي المالي العالمي، وتشتمل الأصول التي تملكها الإمارات ريت في هذا المبنى على كامل مساحات التجزئة الواقعة في الطابق الأرضي وطابق "البوديوم" وطابق "سكاي لوبي"، و17 طابقاً من المساحات المكتبية، إلى جانب مواقف سيارات تتسع لـ1426 سيارة.

مساحات تجزئة:

- "لو غراندي": يقع في مرسى دبي، ويتألف من 22 متجر تجزئة ومنفذ للأطعمة والمشروبات.