

استفادات من تحسن معدل الإشغال وتراجع النفقات

نمو الأرباح النقدية لـ "الإمارات ريت" بنسبة 90% خلال الربع الأول من 2017

دبي، 8 مايو 2017: أعلنت "الإمارات ريت (سي إي أي سي) المحدودة" ("الإمارات ريت" أو "الصندوق")، أول صندوق انتمان للاستثمار العقاري في دولة الإمارات وفقاً للشريعة الإسلامية مدرج في بورصة "ناسداك دبي" وتحت إدارة "إكوييتاتيفا (دبي) المحدودة" ("إكوييتاتيفا دبي")، اليوم عن نتائجها المالية غير المدققة للربع الأول المنتهي في 31 مارس 2017.

وفيما يلي أبرز المؤشرات المالية للفترة المذكورة:

- نمو الدخل الإيجاري بنسبة 21% على أساس سنوي
- تحسن كبير في قابلية تحويل الدخل الإيجاري إلى مبالغ نقدية مما أدى إلى نمو التدفقات النقدية التشغيلية بنسبة 90%
- تعيين مقاول لأعمال الديكور الداخلي لـ "إنديكس مول"، قسم التجزئة ضمن برج "إنديكس تاور"
- تقدّم جيد في أعمال تطوير "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية"

نمو قوي في الدخل الإيجاري

واصلت "الإمارات ريت" تحقيق نمو في الدخل الإيجاري خلال الربع الأول من العام 2017، بنسبة 21% إلى 12.6 مليون دولار أمريكي (مقارنة مع 10.4 مليون دولار أمريكي خلال الربع الأول من 2016). ويرجع السبب وراء نمو الدخل الإيجاري بشكل رئيسي إلى تحسن وتيرة تأجير مساحات مكتبية جديدة في برج "إنديكس تاور"، إلى جانب الدخل المحقق من تأجير "مدرسة جبل علي" واستلام أولى دفعات تأجير "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية". ومع نهاية الربع الأول، بلغ إجمالي معدل إشغال المحفظة الاستثمارية لـ "الإمارات ريت"، 81%، وبلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار لإجمالي المحفظة الاستثمارية 8.0 سنوات مقارنة مع 6.4 سنوات خلال الفترة ذاتها من العام الماضي.

تحسن قابلية تحويل تدفقات الدخل الإيجاري إلى تدفقات نقدية تشغيلية

تمكنت "الإمارات ريت" من تحويل معظم دخلها الإيجاري الإضافي إلى تدفقات نقدية، مما أثمر عن نمو التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية، أو الأرباح النقدية المحصلة، بنسبة 90% إلى 4.2 مليون دولار أمريكي خلال الربع الأول من العام 2017 (مقارنة مع 2.2 مليون دولار أمريكي في الربع الأول من 2016).

كما استفادت "الإمارات ريت" من استراتيجية "إكويتاتيفا" الناجحة في إدارة المحفظة الاستثمارية، والتي تشمل تجهيز وتحديث العقارات التجارية بالإضافة إلى تطوير المدارس. وتواصل "إكويتاتيفا" الإدارة المباشرة للعقارات وإدارة المستأجرين بنهج استباقي، مما ساهم في تحسين الأداء المالي للمحفظة الاستثمارية القائمة، وبالتالي تحقيق تحسن كبير في قابلية تحويل تدفقات الدخل الإيجاري إلى تدفقات نقدية تشغيلية.

ارتفاع قيمة محفظة العقارات الاستثمارية وقيمة صافي الأصول

بحلول 31 مارس 2017، بلغ إجمالي قيمة محفظة العقارات الاستثمارية 763.5 مليون دولار أمريكي، بنمو نسبته 10.3% على أساس سنوي (مقارنة مع 692.2 مليون دولار أمريكي خلال الربع الأول من 2016). وبلغت قيمة صافي الأصول 490.5 مليون دولار أمريكي أو ما يعادل 1.64 دولار أمريكي للسهم الواحد (مقارنة مع 472 مليون دولار أمريكي، أو ما يعادل 1.57 دولار أمريكي للسهم الواحد خلال الربع الأول من 2016).

ووصلت مكاسب إعادة التقييم خلال الربع الأول من 2017 إلى 4.9 مليون دولار أمريكي (مقارنة مع 12.1 مليون دولار أمريكي في الربع الأول من 2016)، مما يعكس ارتفاعاً في التدفقات النقدية التعاقدية. وإن تراجع مكاسب إعادة التقييم، والذي يعني استقرار أداء المحفظة الاستثمارية وبالتالي تدفقات نقدية أكثر استقراراً، قد أدّى إلى انخفاض صافي الأرباح إلى 9.1 مليون دولار أمريكي خلال الربع الأول من 2017، مقارنة مع 14.3 مليون دولار أمريكي خلال الفترة ذاتها من العام الماضي.

إنجازات تشغيلية قوية خلال الربع الأول

شهدت "الإمارات ريت" خلال الربع الأول من 2017 تحسناً في وتيرة تأجير المساحات التابعة لها في برج "إنديكس تاور" بفضل تزايد أنشطة التسويق من خلال مجموعة واسعة من الوسطاء العقاريين، مما أثمر عن توقيع عقود تأجير لـ 20 مكتباً جديداً. كما شهد مبنى "أوفيس بارك" في مدينة دبي للإنترنت نشاطاً ملحوظاً على الصعيد التأجيري مع تجديد كافة العقود الإيجارية القائمة تقريباً، مما يعكس إدراك المستأجرين لجودة المساحات التي يشغلونها في المبنى، فضلاً عن موقعه المتميز.

وبعد نهاية الربع الأول، أرسى مدير "الإمارات ريت" عقد أعمال ديكور "إنديكس مول"، قسم التجزئة ضمن برج "إنديكس تاور" على شركة "بي دبليو إنتريورز"، إحدى أبرز الشركات المتخصصة في مجال الديكور والتصميم الداخلي بدولة الإمارات. وسوف يحتضن "إنديكس مول"، الذي يغطي مساحة 73,650 قدم مربع، مجموعة متنوعة من المتاجر ومنافذ الأطعمة والمشروبات فضلاً عن المرافق الجديدة التي ستضاف إليه.

وفي السياق ذاته، تواصلت "الإمارات ريت" إحراز تقدم كبير نحو إنجاز المرحلة الأولى من مشروع تطوير "مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية" الجديدة ومن المقرر تسليمها خلال الربع الثالث من العام الجاري. وكانت الشركة قد باشرت أعمال تطوير المشروع بعد استحوذها على حق تأجير طويل الأمد لقطعة أرض في "مجمع دبي للاستثمار" وقامت فوراً بإعادة تأجيرها للمدرسة المذكورة. ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي تكلفة هذا الاستثمار 88 مليون درهم (24 مليون دولار أمريكي)، وسيوفر للشركة معدل عائد داخلي يتجاوز 12% من إجمالي تكاليف التطوير.



خبر صحفي

وصل إجمالي الالتزامات المالية المستحقة على الشركة بنهاية الربع الأول من العام 2017 إلى 308.8 مليون دولار أمريكي، ليلعب معدل إجمالي القروض كنسبة مئوية من قيمة الأصول 37.4%، 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": "حققت الإمارات ريت انطلاقة قوية في عام 2017 تجسدت من خلال نمو الدخل الإيجاري على نحو سنوي وتزايد قابلية تحويل التدفقات الداخلية إلى نقدية. ولا شك أن التحسن الكبير الذي أحرزناه على صعيد التدفقات النقدية التشغيلية يبرهن على سلامة وفعالية استراتيجيتنا الرامية إلى زيادة توزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الإمارات ريت. أما من الناحية التشغيلية، فقد نجحنا في إحراز تقدم ملحوظ فيما يتعلق بتطوير مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية، ونمضي قدماً اليوم في عملية تجديد 'إنديكس مول'. ونحن سعداء بمستوى الاهتمام المتنامي من جانب المستأجرين الراغبين في استئجار مساحات تجارية في برج 'إنديكس تاور'، ولدينا ثقة بأن إطلاق مساحات التجزئة هذه سيسهم في تعزيز زخم الإقبال على المساحات التأجيرية في المبنى".

-انتهى-

للاستفسارات الإعلامية، الرجاء الاتصال بـ:

مجموعة برنزويك	الإمارات ريت
جودي عيسى	ماغلي موكيوت
+971 4 446 6270	+971 4 405 7348
media@reit.ae	ir@reit.ae

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



خبر صحفي

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"، و 17 طابقاً من المساحات المكتبية، إلى جانب مواقف سيارات تتسع لـ 1426 سيارة.

مساحات تجزئة:

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