

## بيان صحفي

### "إكويتاتيفا" تعلن عن النتائج المالية والتشغيلية الكاملة لصندوق "الإمارات ريت" في عام 2020

#### أبرز النتائج

- بلغت قيمة المحفظة 690.3 مليون دولار أمريكي (2.5 مليار درهم)
- انخفض صافي الدخل العقاري بنسبة 11.3% من عام لآخر ليصل إلى 52.0 مليون دولار أمريكي (191.0 مليون درهم)
- انخفض إجمالي تكاليف التمويل بنسبة 10% ليصل إلى 22.7 مليون دولار أمريكي (83 مليون درهم) من عام لآخر
- انخفضت الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 12.3% من عام لآخر لتبلغ 29.3 مليون دولار أمريكي (107.6 مليون درهم)
- بلغ التدفق النقدي من العمليات العقارية 0.5 مليون دولار أمريكي (1.8 مليون درهم)
- وصلت خسائر إعادة التقييم غير المحققة والمحسوبة وفقاً للقيمة العادلة للسوق إلى 243.4 مليون دولار أمريكي (894 مليون درهم)، ما أدى إلى إجمالي خسائر شاملة بلغت 244.2 مليون دولار أمريكي (897 مليون درهم) للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2020
- بلغت القيمة الصافية لإجمالي الأصول 225.5 مليون دولار أمريكي (828 مليون درهم) في 31 ديسمبر 2020 ما يوازي 0.74 دولار أمريكي للسهم الواحد
- انخفض معدل إشغال المحفظة بنسبة 4% من عام لآخر ليصل إلى 69%
- ارتفع المعدل المتوسط لفترة التأجير للمستأجرين بنسبة 24% ليصل إلى 9.3 أعوام مقارنة بالرقم البالغ 7.5 أعوام خلال الفترة نفسها من عام 2019

دبي، الإمارات العربية المتحدة – 6 مايو 2021: أعلنت "إكويتاتيفا" (دبي) المحدودة ("إكويتاتيفا")، مديرة صندوق "الإمارات ريت" (CEIC) ("الإمارات ريت" أو "ريت")، اليوم عن النتائج المالية والتشغيلية لصندوق "الإمارات ريت" للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2020، حيث تم إعداد النتائج بالتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وجرى تدقيقها من قبل ديلويت وتوش الشرق الأوسط.

وكان عام 2020 قد فرض تحديات غير مسبقة على سوق العقارات العالمي ومن ضمنه دبي، وظهرت الآثار السلبية لجائحة (كوفيد-19) بصورة أوضح في قطاعات المكاتب والتعليم والتي تعتبر من أبرز مكونات محفظة صندوق "الإمارات ريت".

وركز فريق عمل "إكويناتيفا" خلال هذه الفترة الصعبة على استبقاء المستأجرين الحاليين وإبرام عقود تأجير جديدة الأمر الذي أثبت نجاحه في ضمان تحقيق الأولويات الاستراتيجية على المدى القصير والتي تساعد في تحقيق الهدف طويل الأمد المتمثل في ضمان تعافي محفظة الأصول العقارية المولدة لمصادر دخل ثابتة. ووصلت تبعات جائحة (كوفيد-19) على أعمال محفظة صندوق "الإمارات ريت" ذروتها في شهر أكتوبر 2020 حين انخفضت معدلات الإشغال والدخل إلى أدنى مستوياتها، إلا أن دخل صندوق "الإمارات ريت" شهد انتعاشاً في شهر نوفمبر اللاحق وبدأ يحقق ارتفاعاً ملحوظاً.

وشهدت نتائج كامل عام 2020 لصندوق "الإمارات ريت" انخفاض في الدخل العقاري من عقود الإيجار بنسبة 9.7%، وفي إجمالي دخل العقارات بنسبة 9.4%، وفي صافي دخل العقارات بنسبة 11.3%، في حين شهدت نتائج العام انخفاضاً بنسبة 1.3% في إجمالي تكاليف العقارات للمحفظة.

بدورها سجلت الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك انخفاضاً بنسبة 12.3% لتبلغ 29.3 مليون دولار أمريكي.

وتأثر الأداء بخسائر إعادة تقييم الأصول وذلك بسبب الظروف التي شهدتها السوق وأدت إلى صافي خسائر كلية بلغ 244.2 مليون دولار أمريكي (896.9 مليون درهم).

### الكفاءة التشغيلية، وتحسين الأصول، واستبقاء المستأجرين

سجل الدخل العقاري الكلي لصندوق "الإمارات ريت" انخفاضاً بنسبة 9.4% خلال عام 2020، ليصل إلى 66.0 مليون دولار أمريكي (242.4 مليون درهم)، مع انخفاض تكاليف العقارات بنسبة 1.3% من عام لآخر لتصل إلى 14.0 مليون دولار أمريكي (51.4 مليون درهم)، فيما بلغ دخل التأجير 58.2 مليون دولار أمريكي (213.8 مليون درهم) مسجلاً انخفاضاً بنسبة 9.7% من عام لآخر.

وشهد صندوق "الإمارات ريت" خلال عام 2020 صافي خسائر شاملة بلغ 244.2 مليون دولار أمريكي (896.9 مليون درهم) بسبب الظروف الصعبة التي سادت في السوق، وذلك بعد احتساب قيمة عادلة للخسائر تبلغ 243.4 مليون دولار أمريكي (894.0 مليون درهم) في 31 ديسمبر 2020، فيما بلغت القيمة الصافية لإجمالي الأصول في نهاية العام 225.5 مليون دولار أمريكي (828.3 مليون درهم) ما يوازي 0.74 دولار أمريكي للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2020.

وتبنّت مديرة صندوق "ريت" نهجاً استباقياً في الاستجابة للظروف السائدة في السوق، إذ ركزت على الكفاءة التشغيلية وتحسين الأصول، واستبقاء المستأجرين، وجرى تخفيف تأثير إعادة التقييم على الأرباح بشكل جزئي بفضل عدد من العوامل: زيادة الدخل

العقاري ودخل التأجير الكلي، وخفض التكاليف الكلية للعقارات، والتوقيع على عقود تأجير جديدة، وتجديد عقود تأجير حالية، وتحسين الهوامش التشغيلية.

ونتيجة لما سبق فقد قامت مدير صندوق "ريت" خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2020، بالتوقيع على 97 عقد تأجير جديد بمساحة إجمالية تقدر بنحو 175,560 قدم مربع، وقامت بتجديد 142 عقد تأجير بمساحة إجمالية تقدر بنحو 289,830 قدم مربع.

وشهد الصندوق مستويات إشغال بنسبة 69% وذلك في 31 ديسمبر 2020 بسبب الظروف الصعبة التي سادت سوق العقارات.

وبفضل المحفظة المتنوعة والمزيج الكبير للمستأجرين وانخفاض مستويات العمل في وحدات التجزئة والتي تبلغ 10% فقط من صافي المساحات المخصصة للتأجير، فقد اتخذ صندوق "الإمارات ريت" عدداً من الخطوات المدروسة لإدارة السيولة والمحافظة على المرونة المالية طوال عام 2020.

#### بيان حول تقييم محفظة العقارات والرسوم الإدارية الفصلية ذات الصلة

سجلت القيمة الإجمالية للعقارات الاستثمارية لصندوق "الإمارات ريت" انخفاضاً غير مسبوق خلال عام 2020، حيث تم احتساب القيمة العادلة لعقارات صندوق "ريت" وفقاً للتقييمات الخارجية التي أجرتها جهات تقييم مستقلة ومعتمدة وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)، مع الأخذ بالاعتبار جميع العوامل الداخلية والخارجية ومن ضمنها التغيرات الاقتصادية ومشهد قطاع الأعمال.

وترى "إكوييتيفا" بأن الانخفاض الملموس في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعكس الظروف الصعبة التي شهدتها السوق بسبب ظروف جائحة (كوفيد-19) خلال عام 2020، لكن "إكوييتيفا" على يقين بأن عام 2021 سيشهد تراجعاً في التقلبات بالتزامن مع تحسن الأوضاع الاقتصادية ونتيجة للخطوات الإيجابية التي اتخذتها حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة لتحفيز التعافي، الأمر الذي سيؤدي بالتأكيد إلى تعافي السوق بشكل متسارع على المدى المتوسط.

من جانبه، اتخذ مجلس إدارة "إكوييتيفا" كل القرارات اللازمة لخفض الرسوم الإدارية بنسبة 20% وذلك خلال الفترة من الربع الثاني إلى الربع الأخير من عام 2021.

وقال عبدالله الهاملي، رئيس مجلس إدارة "إكوييتيفا": "لقد كان عام 2020 صعباً بصورة غير مسبوقة إذ أثرت التحديات وحالة عدم اليقين السائدة على سوق العقارات في جميع أنحاء العالم".

وأضاف: "شهدت أصول صندوق "الإمارات ريت" انخفاضاً أكثر من المعتاد في قيمتها بسبب التقلبات الكبيرة وحالة عدم اليقين التي مر بها سوق العقارات، ولكننا واثقون من أن هذه التقلبات ستتحسر، كما أننا متأكدون من أن القرارات السديدة التي اتخذتها الحكومة الرشيدة لدولة الإمارات العربية المتحدة قد بدأت بالفعل برسم مسار تعافي تصاعدي متسارع".

بدوره قال سيلفان فيو جو، نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي والرئيس التنفيذي في "إكويتاتيفا": "نود أن نتقدم بالشكر الجزيل إلى المستأجرين وأفراد طواقم عملنا والمساهمين على صبرهم وولائهم الكبيرين خلال عام 2020 إذ أسهم تعاوننا معاً في تمكيننا جميعاً من تجاوز التحديات غير المسبوقة التي فرصتها جائحة (كوفيد-19)".

وأضاف: "على الرغم من ضغوط التباطؤ الذي شهده السوق، إلا أن المحفظة العقارية المرنة التي نتمتع بها تمكنت من تقديم أداء جيد، وأظهرت قدرتها على التحمل مع كل عقد تأجير تم إبرامه أو تجديده. وإننا نشعر بالرضا الكبير لمستويات الإشغال الحالي والتوجه الخاص بالتأجير على المدى الطويل في أهم عقاراتنا كما هو الحال في "إندكس تاور" والذي يشكل أبرز مصادر الدخل لدينا".

واختتم: "والآن وبعد إتمام عملية المراجعة الخارجية للخيارات الاستراتيجية الخاصة بمحفظتنا والتي جرى الإعلان عنها مؤخراً وقادها المصرف الاستثماري العالمي "هوليهان لوكي"، فإن مجلس إدارتنا على يقين بأن "إكويتاتيفا" تتمتع الآن بموقع أكثر قوة وثقة للمضي قدماً بفضل الهيكل التشغيلي المحسن والضروري لتحقيق المزيد من القيمة لمساهميننا".

-انتهى-

للاستفسارات الإعلامية يرجى الاتصال بـ:

واليس للعلاقات العامة

أنيشا بامناني

[anaisha.pamnani@wallispr.com](mailto:anaisha.pamnani@wallispr.com)

جوال: +971.50.743.4299

لينا إبراهيم

[lina.ibrahim@wallispr.com](mailto:lina.ibrahim@wallispr.com)

جوال: +971.50. 957.4216

نبذة عن صندوق "الإمارات ريت"

يعتبر صندوق "الإمارات ريت"، (ناسداك دبي: REIT; ISIN: AEDFXA1XE5D7) صندوقاً عقارياً مقره دبي تم تأسيسه للاستثمار في المقام الأول في العقارات المدرة للدخل بما يتوافق مع تعاليم الشريعة الإسلامية. ويمتلك الصندوق محفظة متوازنة تضم 11 من الأصول العقارية

التجارية والتعليمية وعقارات في قطاع التجزئة. ويستفيد صندوق "الإمارات ريت" من مرسوم حصري صادر عن الحاكم والذي يسمح له بشراء العقارات في دبي ورأس الخيمة.

### نبذة عن مجموعة "إكويتاتيفا"

مجموعة "إكويتاتيفا" هي مدير إقليمي رائد للأصول حيث تتركز أعمالها على إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار في المجال العقاري، والتي تعرف باسم "ريت" (REIT). وتقدم المجموعة منتجات مالية مبتكرة معدلة لأخذ المخاطر في الحسبان ومدرة للدخل والتي تلي متطلبات المستثمرين من المؤسسات والأفراد. وباعتبارها الشركة التي أسست أول صندوق استثمار عقاري متوافق مع الشريعة الإسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهو صندوق "الإمارات ريت" (REIT Emirates)، تعتبر "إكويتاتيفا" حالياً أكبر مدير لصناديق "ريت" في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي وأكبر مدير لصناديق "ريت" المتوافقة مع الشريعة الإسلامية في العالم. وتدير "إكويتاتيفا" في دولة الإمارات العربية المتحدة صندوقي "ريت رئيسيين هما: صندوق "الإمارات ريت"، وصندوق "ذي ريزيدنشال ريت" (The Residential REIT) علماً بأن هذا الصندوق الأخير تم تأسيسه في سوق أبوظبي العالمي.