

انقضت سنة 2017 لتطوي معها عاماً آخر من النجاحات والإنجازات في سجلّ شركة الدار، وهي النجاحات التي تؤكد لها أرقام إجمالي الإيرادات والأرباح التي، وإن بدت متقاربة من الأرقام التي سُجّلت في عام 2016، فإنها تحمل الكثير من الدلالات والتفاصيل بالغة الأهمية، فالنتائج التي تحققت في عام 2017 جاءت مقترنة بأداء قوي نابع عن النمو المطرد في قطاعي إدارة التطوير وإدارة الأصول اللذين يشكّلان الدعامتين الرئيسيتين لأعمالنا.

#### الدار... علامة مميزة في مجال التطوير العقاري وأرباح إجمالية تناهز المليار درهم

نجحت مجمل أعمال التطوير العقاري في تحقيق مبيعات بقيمة 3.5 مليار درهم خلال عام 2017، لاسيما مع إطلاق مشروع «ذا برجر» و«وترز أجي» اللذين جاءا استجابة للحاجة إلى سدّ النقص في سوق الإسكان المتوسط في أبوظبي، وهو الأمر الذي يسّط الضوء على قدرتنا على الاستفادة بمرورنا من مخزون الأراضي المملوكة من الشركة لتفعيل أسواق جديدة خلال الدورة العقارية.

وقد ساهم المشروعان، بالإضافة إلى المشاريع الأخرى القائمة، في تحقيق مبيعات في مجمل المشاريع قيد التطوير تجاوز الـ 10 مليارات درهم بحلول آخر أيام سنة 2017، وبلغت الإيرادات المستقبلية 4 مليارات درهم على أن يتمّ تحصيلها في السنوات المقبلة، وتعدّ الإشارة هنا إلى أن عام 2017 شهد نمواً ملحوظاً في أعمال التطوير نتيجة التقدم المُحرز في جميع المشاريع قيد التطوير، الأمر الذي أدّى بدوره إلى تحقيق زيادة مهمة في الإيرادات وإجمالي الأرباح، حيث واصلنا زيادة أعمال البناء والتشييد في مشاريعنا التطويرية ووصلنا من خلالها إلى تحقيق إجمالي أرباح يتجاوز المليار درهم، يتمّ احتسابها على أساس نسبة الإنجاز. وفي هذا الإطار، لا يسعنا سوى أن نعرب عن مدى رضانا عن مستوى التقدم الذي أحرزناه منذ إتاحة إمكانية بيع المشاريع التطويرية على الخريطة في أبوظبي في عام 2014 بعد توقف دام بعض الوقت، ما ساعدنا على الارتقاء بأعمالنا إلى المستوى العالي الذي بلغناه اليوم، مما يسّط الضوء على القيمة المستدامة التي تحظى بها الشركة.



# أداء مالي قوي

إلى ذلك، استحدثت شركة الدار العقارية سياسة متحفظة لديون المرتبطة بأعمال التطوير العقاري بما يضمن الحفاظ على قيمة القرض مقابل قيمة الرهن بنسبة لا تتجاوز 25% من قيمة تكاليف التشييد والأرض وذلك بهدف دعم متطلبات التمويل في مشاريع التطوير. وقد بلغت نسبة الدين في أعمال التطوير 0.1 مليار درهم، اعتباراً من 31 ديسمبر 2017، أي ما يعادل نسبة 4% من قيمة القرض مقابل قيمة الرهن. أما سياسة سياسة الديون لأعمال إدارة الأصول فبقيت بدون تغيير، وهي تنص على عدم تجاوز إجمالي الديون 35-40% من قيمة العقارات الاستثمارية والأعمال التشغيلية، وقد بلغت قيمة الدين المخصص لأعمال إدارة الأصول 5.9 مليار درهم اعتباراً من 31 ديسمبر 2017، وهو ما يمثل 33% من قيمة القروض مقابل قيمة الأصول.

#### التزام راسخ بعائدات المساهمين

تم تحديث سياسة توزيع الأرباح في عام 2017 بما يضمن مستوى أكبر من الشفافية والوضوح وبما يؤكد على التزامنا بتعزيز عائدات المساهمين.

وتقوم سياسة توزيع الأرباح على صرف نسبة 80-65% من التدفق النقدي الحر القابل للتوزيع من أعمال إدارة الأصول، بالإضافة إلى نسبة 40-20% من الأرباح النقدية المحققة عند تسليم مشاريع التطوير العقاري. وبناءً على هذه السياسة، تمت التوصية بتوزيع 12 فلساً للسهم الواحد عن عام 2017، بزيادة تعادل 9% مقارنةً بالأرباح الموزعة على الأسهم في 2016.

#### تصميم جديد للهيكل التنظيمي

يقوم نموذج أعمال شركة الدار العقارية على ركيزتين أساسيتين هما التطوير العقاري وإدارة الأصول، وهو الأمر الذي أوضحناه في السنوات الماضية، وإنما عمدنا خلال عام 2017 إلى تزويد مساهمينا بمزيد من المعلومات التي توضح كيفية تدوير رأس المال من كل فئة من فئات الأصول وصولاً إلى المساهمين. كما واستحدثنا سياسة مستقلة للديون المالية ونطاقاً لتوزيع حصص الأرباح خاصة بأعمال إدارة العقارات. والجدير بالذكر أن هذه السياسات سوف تؤدي إلى توفير أفضل الشروط للتمويل في الشركة بما يؤكد التزامنا بمكافأة المساهمين تناسباً مع أدائنا.

#### المرونة المالية

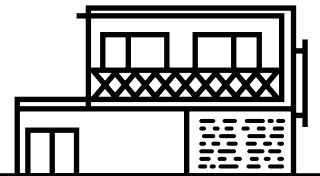
يسرنا أن نعلن في هذا الإطار عن أن شركة الدار العقارية قد نجحت في الحفاظ على مركزها المالي المتين وفقاً لأثر التقارير الصادرة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2017، حيث تواصلت الشركة بتحقيق تدفقات نقدية مهمة، فقد تمكنت من تحقيق تدفق مالي بقيمة 1.9 مليار درهم من الأنشطة التشغيلية خلال العام، وارتفع إجمالي المبلغ النقدي في الشركة بمقدار 0.2 مليار درهم خلال العام ليصل إلى 6.9 مليار درهم، وذلك بعد إتمام عملية الاستحواذ على البرج الدولي بكلفة بلغت 658 مليون درهم، وعلى الرغم من زيادة نسبة توزيعات الحصص مقارنةً بعام 2016. أما إجمالي الديون المترتبة على الشركة فقد بلغ 6 مليارات درهم اعتباراً من تاريخ 31 ديسمبر 2017، مقارنةً بـ 5.6 مليار درهم بنهاية ديسمبر 2016.

#### أداء من على صعيد إدارة الأصول

ومن جهتها، أحرزت أعمالنا المتمحورة حول ركيزة إدارة الأصول أداءً قوياً ومشهوداً خلال عام 2017، فبلغ صافي الدخل التشغيلي 1.6 مليار درهم، وذلك بفضل خصائص الاستدامة والمناخ التي تتمتع بها محفظة أصولنا والتي ساهمت في تخفيف مخاطر الهبوط، وأيضاً بفضل نجاحنا في الاستحواذ على مبنى البرج الدولي للمكاتب في الربع الأخير من العام.

وتضم أعمال إدارة أصول الدار أصولاً عقارية عالية الجودة تهاجر قيمتها الـ 18 مليار درهم وتشمل العقارات السكنية والمكتبية والفندقية والتجارية والتي تمثل شريحة من السوق العقارية في أبوظبي، علماً أن اقتصاد الإمارة هو من بين الاقتصادات القليلة في العالم التي حافظت على تصنيفها الائتماني المميز بدرجة AA. وتوقع استمراراً في نمو أعمال إدارة الأصول في الشركة لاسيما بفضل التعديل التي طرأ على خطة الاستثمار بزيادة الرأسمال الاستثماري من 3 مليارات درهم إلى 5 مليارات درهم في سبيل تطوير أصول جديدة لتكون إضافة قيمة إلى محفظة أصولنا الحالية، والاستحواذ على أصول عقارية مُدرّة للقيمة في السوق، وهو الأمر الذي يدعم النمو على المدى القصير.

نحن راضون عن مستوى التقدم الذي أحرزناه منذ إتاحة إمكانية بيع المشاريع التطويرية على الخريطة في أبوظبي في عام 2014 بعد توقف دام بعض الوقت، ما ساعدنا على الارتقاء بأعمالنا إلى المستوى الذي بلغناه اليوم



تستند المعلومات المالية في هذه المراجعة على البيانات المالية الموحدة.

#### أبرز النتائج المالية خلال 2017

- ارتفع إجمالي الأرباح التشغيلية بنسبة 34% لتصل إلى 2.7 مليار درهم، غير شامل للتداولات الفردية غير المكررة خلال عام 2016، وذلك نتيجة التقدم في المشاريع التطويرية
- بلغ صافي الأرباح ملياراً (2) درهم، متأثراً بتعديل بنسبة 3% على قيمة محفظة إدارة الأصول.
- 3.5 مليار درهم مبيعات المشاريع التطويرية، نتيجة إطلاق مشروع «ذا بروجز» و«وترز أجي» الجديدين في عام 2017.
- حققت أعمال إدارة الأصول دخلاً تشغيلياً صافياً بلغ 1.6 مليار درهم.
- تم تحديث سياسة توزيع حصص الأرباح لتوفير مزيد من الوضوح في ما يتعلق بأعمال التطوير العقاري.
- 6 مليارات درهم إجمالي الديون اعتباراً من 31 ديسمبر 2017.
- توزعت الأرباح المقترحة لعام 2017 تبلغ 12 فلساً للسهم الواحد بارتفاع يعادل 9% عن مبلغ الـ 11 فلساً للسهم في عام 2016.

#### التحليل القطاعي التطوير

حققت إيرادات التطوير العقاري نسبة نمو بلغت 103% فيما شهد إجمالي الأرباح نمواً بنسبة 136% بدون احتساب مبيعات الأراضي غير المتكررة في 2016، وذلك نتيجة التقدم في مشاريع التطوير التي لا تزال قيد التشييد.

وشهدت إدارة المشاريع التطويرية نمواً في الإيرادات والأرباح خلال عام 2017، مدفوعاً بشكل رئيسي بتوزيع رسوم المشاريع المنجزة.

وتشمل الإنجازات التشغيلية الأخرى خلال 2017 ما يلي؛

#### مبيعات المشاريع التطويرية

- 3.5 مليار درهم قيمة مبيعات المشاريع التطويرية
- 1,900 وحدة سكنية تم إطلاقها في 2017 في مشروع «ذا بروجز» و«وترز أجي»
- 3 مليارات درهم قيمة العقود التي تمت ترسيتهما ضمن مشاريع «باس إيكز»، و«مايان»، و«ذا بروجز»
- بيع 83% من الوحدات التي أتيحت ضمن مشاريع الدار الجديدة

#### إدارة التطوير

- تسير المشاريع الأساسية وفقاً للجدول الزمني المعتمد- وسيتم بدء تسليم وحدات «وست ياس» بدءاً من الربع الأول من عام 2018.

#### إدارة الأصول

شهدت إيرادات محفظة إدارة الأصول، التي تشمل عقارات استثمارية وفنادق، تراجعاً بنسبة 6% في العام 2017 لتصل إلى 2.2 مليار درهم، وذلك نظراً لتغير نموذج الملاك في القرى الرئيسية، والتي تعتبر الآن ضمن العقارات الاستثمارية، فضلاً عن تراجع إيرادات الفنادق.

وتراجع إجمالي أرباح إدارة الأصول خلال العام بنسبة 2% إلى 1.5 مليار درهم خلال 2017، وقد رافقه استقرار في معدلات الإشغال في كافة العقارات الاستثمارية خلال العام.

وإذا ما اعتمدنا التقييم العادل والمستقل لقيمة عقاراتنا الاستثمارية، فسيظهر لنا أن الشركة قد سجلت خسائر في صافي قيمتها العادلة بلغت 495 مليون درهم خلال الربع الأخير من 2017 ويعود ذلك بالدرجة الأولى إلى الليونة التي انتهجتها في نظرتها إلى أسعار العقارات في السوق، التي قابلها انكماش في الإيرادات.

وتشمل الإنجازات التشغيلية الأخرى خلال عام 2017 ما يلي؛

#### الأصول التجارية

- بلغ معدل الإشغال في ياس مول 94% اعتباراً من 31 ديسمبر 2017

#### الأصول السكنية

- بلغ معدل الإشغال في محفظة العقارات السكنية 91% اعتباراً من 31 ديسمبر 2017

#### الأصول المكتبية

- استكمال عملية الاستحواذ على البرج الدولي في ديسمبر 2017
- معدل الإشغال في محفظة الأصول المكتبية 88% اعتباراً من 31 ديسمبر 2017

#### الفنادق

- بلغ معدل الإشغال في محفظة الفنادق خلال العام 78%، متفوقاً على المعدل العام في سوق أبوظبي والذي بلغ 72% على مدار السنة.

#### النتائج المالية المؤسسية

بلغت قيمة المبيعات والمصاريف العامة والإدارية (باستثناء قيمة الاستهلاك والإتلاف والإهلاك) 407 ملايين درهم خلال عام 2017، أي بما يماثل القيمة التي سجلت على هذا الصعيد في عام 2016.

أما الدخل الإضافي الذي يمثل ما تم الحصول عليه عند تسليم أصول البنى التحتية لحكومة أبوظبي، فقد بلغ 636 مليون درهم خلال 2017 مقارنةً بـ 954 مليون درهم في 2016. ومن المتوقع في الفترة القادمة أن نشهد تراجعاً في مستوى الدخل الإضافي مع استكمال عمليات تسليم أصول البنى التحتية في وجهاتنا الرئيسية لصالح حكومة أبوظبي.

#### غريغ فيوار

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
14 فبراير 2018

