إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2021

تستعرض "الدار العقارية" (الدار أو "المجموعة") أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) ("الرابطة") والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020:

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة

وتم خلال العام مراجعة أساس تخصيص بعض المصروفات لأعمال الدار للتطوير والدار للاستثمار. وبناءً على هذه المراجعة، تم تحديث حساب "الأرباح" و"نسب التكلفة" وفق مقاييس الرابطة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لجعلها قابلةً للمقارنة مع العرض التقديمي للسنة المالية 2021.

تحدد أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة مقاييس أداء رئيسية عدة لإفصاح شركات التطوير العقاري العامة، وقد تم تبنيها على نطاق واسع في أوروبا. وتهدف مقاييس أداء الرابطة الأوروبية للعقارات العامة إلى حفز ممارسات إفصاح أكثر اتساقاً وأوسع انتشاراً، عدا عن أهميتها الكبيرة بالنسبة للمستثمرين في الشركات العقارية المدرجة (غالباً صناديق الاستثمار العقاري والشركات التي يشمل نشاطها التجاري الرئيسي امتلاك مشاريع عقارية مدرة للدخل). وبصفتها أحد ملّاك العقارات ومديري الأصول وشركات التطوير العقاري الرائدة إقليمياً، ترى الدار بأن أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة تمثل إطاراً ملائماً ومجدياً للإفصاح.

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق، مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر أول إفصاح يلتزم بمقاييس الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تتبنى أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية: أولاً "الأرباح وفق مقاييس الرابطة"، والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار – وحدة إدارة الأصول في المجموعة. ثم سنتناول مقياسيّ "الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة" و"صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة" اللذين يشيران إلى الوضع المالي العام للمجموعة. فيما تُظهر باقي المقاييس وهي "العائدات وفق مقاييس الرابطة"، و"معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة"، و"نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة" إلى الأداء المالي للعقارات الاستثمارية – أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.

ملايين الدراهم الإماراتية	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	**884.4**	**784.9**
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.11	0.10
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	**2,077.7**	**1,836.3**
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.26	0.23
صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة	**31,517.8**	**28,888.2**
صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة	4.01	3.67
صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة	**31,224.6**	**28,860.1**
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.97	3.67
صافي قيمة التخلص وفقاً لمقاييس الرابطة	**31,102.0**	**28,490.1**
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.96	3.62
نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	%7.9	%8.0
نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة	%8.2	%8.6
نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	%9.9	%14.7
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة)	%24.4	%20.9
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشغور المباشرة)	%23.1	%18.2

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة – الدار للاستثمار، وبلغت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2021 884 مليون درهم مقارنةً مع 785 مليون درهم العام الماضي، ويعزى ذلك إلى تعافي قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم مع زيادة نسبة التسجيل في مدارس الدار.

وتهدف الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة إلى الإحاطة بمساهمة شركة الدار للتطوير، والتي تمثل جزءاً مهماً من الأنشطة العامة للمجموعة. ونعتقد بأن هذه الأرباح المعدلة تعد مؤشراً مناسباً، لكونها تشمل كامل أعمال المجموعة مما يسمح بمقارنتها مع أرباح الدار، وربح السهم الواحد، وسعر السهم الواحد وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 2,078 مليون درهم (0,26 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (مقابل 1,836 مليون درهم، 0,23 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2020).

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (000 درهم إماراتي)	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020 (معدل)
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	**2,315,601**	1,932,238
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(1) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	**146,383**	(399,850)
(2) أرباح أو خسائر التخلص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	**12,600**	495,760
(3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	**1,193,360**	1,051,474
(4) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخلص	**-**	
(5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة	**99,469**	-
(6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	**-**	-
(7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	**(20,597)**	-
(8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	**-**	-
(9) التعديلات على البندين (1) و(8) آنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	**-**	-
(10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم	**-**	-
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	**884,385**	784,854
العدد الأساسي للأسهم	**7,862,629,603**	7,862,629,603
أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة	**0.11**	0.10
تعديلات خاصة للشركة		
(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات أصول التطوير)	**1,193,360**	1,051,474
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	**2,077,746**	1,836,328
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد	**0.26**	0.23

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

يحدد صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة قيمة شركة الدار استناداً إلى التغييرات في حقوق الملكية وفي قيمة محافظ الأصول، والمطلوبات، وتطوير العقارات. وتستند نتائج صافي قيمة الأصول على القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة لأراضٍ محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي). وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV)

يفترض بأن الكيانات لا تبيع الأصول مطلقاً وبهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 31,518 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (4,01 دهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,1% عن العام الماضي.

صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA)

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 31,253 مليون درهم (3,97 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 8,3% عن العام الماضي.

صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV)

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى للالتزاماتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 31,130 مليون درهم (3,96 للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,3% عن العام الماضي.

- تجدر الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المدرجة هنا تعتبر تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة لكونها تستبعد عناصر قيمة رئيسية. ويتم تضمين بعض الأصول بقيمها الدفترية الخاصة بدلاً من القيمة العادلة. (وتشمل هذه الأصول بشكل رئيسي عقارات المدارس والموجودات غير الملموسة)
- يتم تسجيل الأعمال قيد الإنجاز والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (قيم تقديرية)

ولم يتم تعديل الأصول المكتسبة نتيجة الاستحواذ على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار(سوديك)، حيث تم بالفعل تسجيلها بالقيمة العادلة عند اكتمال الاستحواذ في 16 ديسمبر 2021.

وفيما نقوم بإرساء وتطوير مسيرتنا مع أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، سنواصل سعينا إلى إدراج هذه العناصر وجميع العناصر الأخرى متنامية القيمة ضمن مقاييس صافي قيمة الأصول.

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2021 (تتمة)

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة (تتمة)

مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة	31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2020		
	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	**26,921,570**	**2,921,570**	**26,921,570**	**25,630,793**	**25,630,793**	**25,630,793**
الأمور المشمولة والمستثناة:						
الأدوات الهجينة	–	–	–	–	–	-
صافي قيمة الأصول المخففة	**26,921,570**	**26,921,570**	**26,921,570**	**25,630,793**	**25,630,793**	**25,630,793**
تشمل:						
إعادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)	–	–	–	–	–	–
إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)	–	–	–	–	–	–
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً	494,572	494,572	494,572	526,884	526,884	526,884
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية	–	–	–	–	–	–
إعادة تقييم العقارات التجارية	4,143,404	4,143,404	4,143,404	2,715,197	2,715,197	2,715,197
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة	**31,559,546**	**31,559,546**	**31,559,546**	**28,872,874**	**28,872,874**	**28,872,874**
باستثناء:						
الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	–	–	–	–	–	–
القيمة العادلة للأدوات المالية	(13,651)	(13,651)	–	15,330	15,330	–
السمعة نتيجة الضريبة المؤجلة	(28,073)	(28,073)	(28,073)	–	–	–
السمعة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدلية لإعداد التقارير المالية	–	(107,287)	(107,287)	–	(3,259)	(3,259)
الموجودات غير الملموسة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	–	(185,908)	–	–	(24,826)	–
تشمل:						
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة	–	–	(322,205)	–	–	(379,478)
إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة	–	–	–	–	–	–
ضريبة نقل المشاريع العقارية	–	–	–	–	–	–
صافي قيمة الأصول	**31,517,822**	**31,224,627**	**31,101,981**	**28,888,204**	**28,860,119**	**28,490,137**
العدد الإجمالي للحصص المنخفضة	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد	**4.01**	**3.97**	**3.96**	**3.67**	**3.67**	**3.62**

صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) عند نسبة 7.9% في عام 2021، مقارنة بنسبة 8.0% في العام الماضي. ويعزى ذلك على مكاسب القيمة العادلة والتأخر الزمني في الإقرار بالإيرادات.

أما صافي العائد الأولي المرفوع في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 8.2% منخفضاً من 8.6% في العام الماضي. وانخفضت حوافز الإيجار في عام 2021 مع اكتمال الحوافز المتعلقة بجائحة "كوفيد-19" المقدمة في عام 2020.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة		31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
العقارات الاستثمارية – المملوكة بالكامل		**18,025,935**	**16,462,916**
العقارات الاستثمارية – حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق		**-**	**-**
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)		**-**	**-**
منقوصاً منها: المشاريع التطويرية		**1,408,257**	**569,193**
محفظة العقارات المكتملة		**16,617,678**	**15,893,723**
مخصص تكاليف المشترين التقديرية		**373,898**	**357,609**
التقييم الإجمالي لمحفظة العقارات المكتملة	**B**	**16,991,576**	**16,251,332**
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً		**1,585,721**	**1,473,409**
المصروفات العقارية		**246,201**	**174,092**
صافي الإيجارات السنوية	**A**	**1,339,520**	**1,299,317**
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى		**51,152**	**104,378**
صافي الإيجار السنوي المرفوع	**C**	**1,390,671**	**1,403,695**
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	**A/B**	**%7.9**	**%8.0**
صافي العائد الأولي 'المرفوع'	**C/B**	**%8.2**	**%8.6**

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة

يمثل معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة النسبة بين قيمة الإيجار المقدرة للمساحة الشاغرة وقيمة الإيجار المقدرة لكامل محفظة العقارات الاستثمارية بما فيها عقارات الشركة في مصر. ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة		31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (000 درهم إماراتي)	**A**	**186,979**	**274,049**
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (000 درهم إماراتي)	**B**	**1,882,202**	**1,863,346**
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	**A/B**	**%9.9**	**%14.7**

انخفض معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية – بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية – من 14.7% في عام 2020 إلى 9.9% في عام 2021، ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى قطاع التجزئة.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية. وقد ارتفعت نسب التكلفة في الشركة بسبب ارتفاع التكاليف التشغيلية نتيجة الأصول الجديدة التي انضمت إلى المحفظة خلال عام 2021، وأيضاً بسبب زيادة الإيرادات والتكاليف الإضافية المتعلقة بالتدابير الاحترازية الخاصة بجائحة "كوفيد-19" مثل الأمن.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة		31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
تتضمن:			
المصروفات الإدارية/التشغيلية لكل قائمة دخل معدّة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)		**413,004**	**343,696**
صافي تكاليف رسوم الخدمة			
رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر			
أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة			
حصة مصروفات المشاريع المشتركة			
باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق)			
إهلاك العقارات الاستثمارية			
تكاليف استئجار الأرض			
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها			
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشغور المباشرة)	**A**	**413,004**	**343,696**
تكاليف الشغور المباشرة		**21,841**	**45,402**
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)	**B**	**391,163**	**298,294**
إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)		**1,690,043**	**1,642,536**
منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار			
مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)			
إجمالي إيرادات الإيجار	**C**	**1,690,043**	**1,642,536**
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة (متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)	**A/C**	**%24.4**	**%20.9**
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)	**B/C**	**%23.1**	**%18.2**