



تطوير مجتمعاتنا

في هذا التقرير

تقرير الإدارة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز إنجازات الدار العقارية في عام 2023
8	ودھاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	- الدار للتطوير
64	- الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الحوكمة

97	أعضاء مجلس الإدارة
99	الإدارة التنفيذية
101	تقرير حوكمة الشركات

البيانات المالية

145	تقرير مجلس الإدارة
146	تقرير مدقق الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

www.aldar.com



تقارير إضافية

التقريران التاليان مكملان
لتقريرنا السنوي لعام 2023

تقرير الاستدامة



أنقر هنا للانتقال
إلى تقرير الاستدامة ←

تقرير الابتكار 2022/2023



انتقل إلى
موقع الابتكار ←

قم بزيارة موقع
علاقات المستثمرين ←

نموذج العمل

تقرير الإدارة

في هذا القسم

نموذج العمل

3

جغرافيتنا

4

أبرز الإنجازات في عام 2023

6

وجهاتنا الرائدة

8

كلمة رئيس الإدارة

14

كلمة الرئيس التنفيذي

15

نظرة عامة على السوق

17

إطار العمل الاستراتيجي

33

ملخص الاستدامة

38

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

46

المالية والاستدامة

48

المراجعة التشغيلية

48

الدار للتطوير

64

الدار للاستثمار

81

إدارة المخاطر

91

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة

تعتبر الدار العقارية شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة واستثمار العقارات. وتمارس الشركة أنشطتها عبر قطاعي أعمال أساسيين يتمثلان في شركتي "الدار للتطوير" و"الدار للاستثمار".

اقرأ المزيد على الصفحة 48 ←

دولياً

سوديك، مصر
لندن سكوير، المملكة المتحدة

خدمات إدارة المشاريع

وحدة إدارة المشاريع نيابة عن حكومة أبوظبي

التطوير العقاري والبيع

وحدة التشييد بغرض البيع في دولة الإمارات

الدار للتطوير



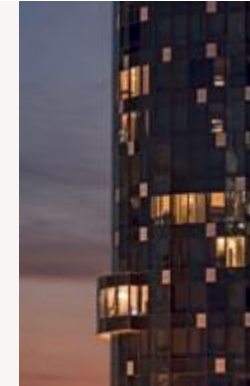
القيمة السوقية
42.1 مليار
درهم



وكالة موديز
للتصنيف الائتماني

Baa2

الدار للاستثمار



الاستثمار العقاري

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- التجزئة
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- الخدمات اللوجستية

الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.
حاصلة على تصنيف Baa1 من وكالة
موديز للتصنيف الائتماني.

الضيافة والترفيه

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- الفنادق
- ملاعب الجولف
- الرفاهية

التعليم

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- مدارس مملوكة ومدارة من قبل الدار
- مدارس مدارة من قبل الدار

العقارات

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- إدارة المرافق
- إدارة العقارات
- الخدمات المتكاملة للمجتمعات السكنية

الأخرى

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- الائتمان الخاص
- العمل المشترك
- استثمارات أخرى

اقرأ المزيد على الصفحة 64 ←

1. تمتلك الدار، ضمن تحالف مع شركة أبوظبي القابضة (ADQ)، 85.5% في شركة "سوديك"، (تبلغ حصة الدار 59.9%).

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعمليات العامة

توسع جغرافي يعزز النمو ويوسع نطاق الأعمال

حققت الدار العقارية نمواً قوياً في سوقها الرئيسي في أبوظبي، بينما عززت حضورها في أسواق دبي ورأس الخيمة، حيث قدمت خدمات فريدة من نوعها.

مفتاح الخارطة

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

- التجزئة
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- العقارات الصناعية واللوجستية
- الضيافة والترفيه
- التعليم
- الدار للعقارات
- أخرى



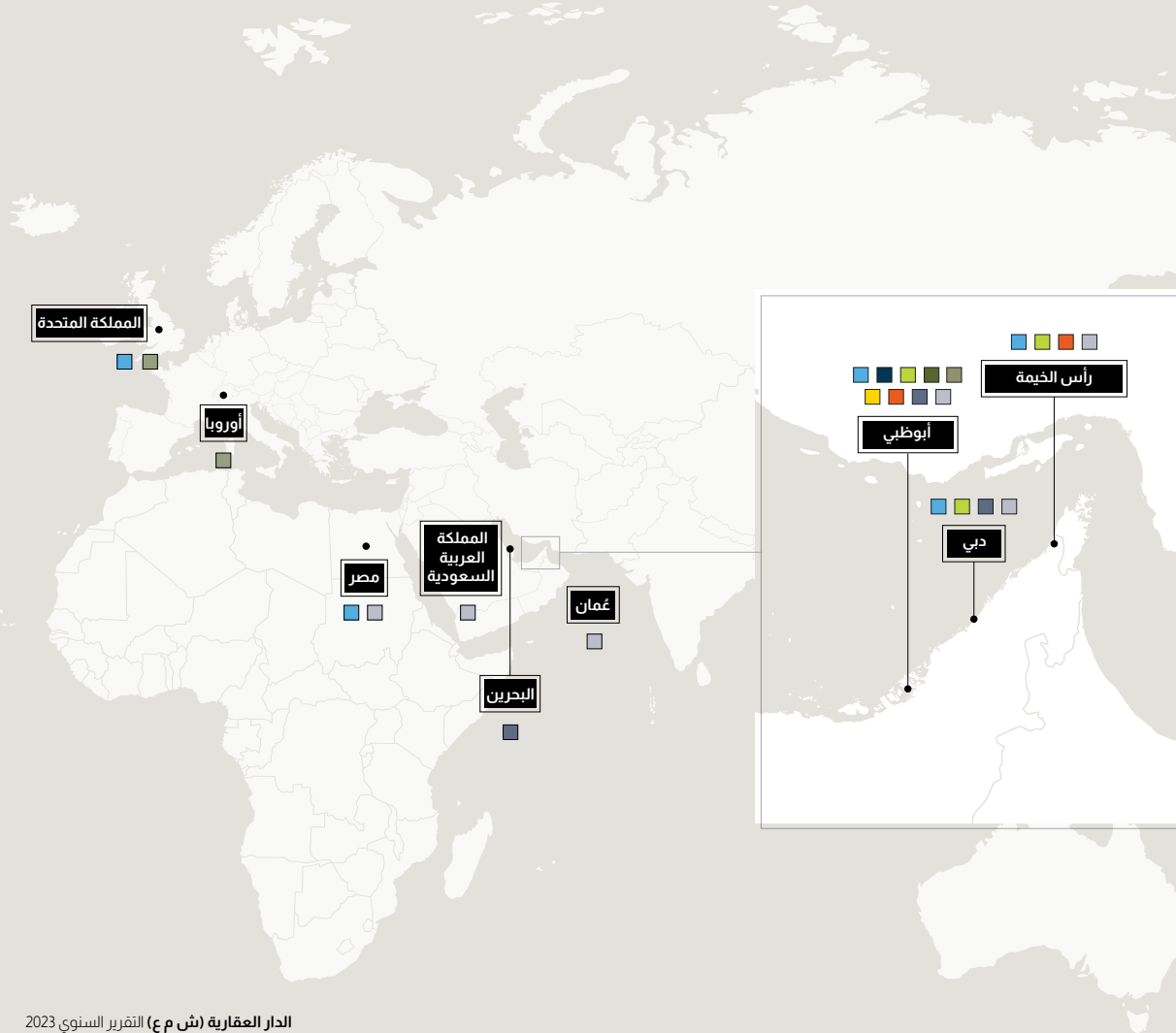
1. لم يتم تحديد المساحة الطاقية الأرضية الإجمالية لكافة مخزون الأراضي

جغرافيتنا (تتمة)

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المرجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

واصلت الدار العقارية في عام 2023 تعزيز مسارها بثبات كمجموعة رائدة في قطاع العقارات المتكاملة، حيث تستخدم منصتها الفريدة لتسريع وتيرة النمو من خلال توسيع نطاق أعمالها وتنويعها بشكل كبير على مستوى القطاعات والمناطق الجغرافية.



مفتاح الخارطة

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

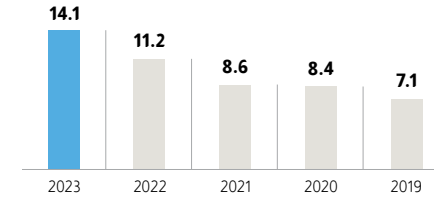
- الجزئى
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- العقارات الصناعية واللوجستية
- الضيافة والترفيه والتعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

أبرز الإنجازات في عام 2023

مؤشرات الأداء المالية الرئيسية

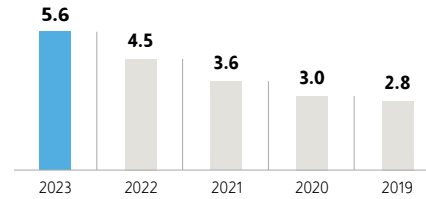
الإيرادات (مليار درهم)

14.1 مليار درهم



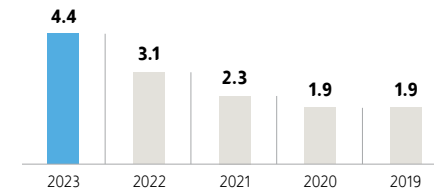
إجمالي الأرباح (مليار درهم)

5.6 مليار درهم



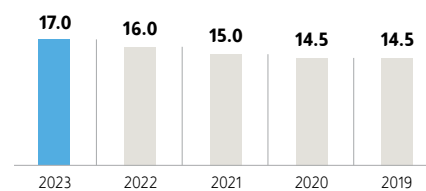
صافي الأرباح (مليار درهم)

4.4 مليار درهم



توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس)

17.0 فلس



ربحية السهم

48.6 فلس

القيمة الإجمالية للأصول

72.9 مليار درهم

مؤشرات الأداء الرئيسية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

بناء أماكن مستدامة

13%

الحد من الانبعاثات الكربونية عبر 27 مشروع

100%

تحديد انبعاثات النطاق 2 من خلال شهادات الطاقة النظيفة

64

شركة وقّعت على التعهد المناخي للقطاع العقاري

تحقيق قيمة اجتماعية

41

طالب تم دعمهم عن طريق برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

1.5 مليون درهم

قيمة التبرعات للمبادرات الإنسانية من خلال الملل الأحمر الإماراتي

42%

نسبة التوطين في الشركة

بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

0.035

معدل تكرار الإصابات المضيفة للوقت في مواقع البناء لكل مليون ساعة عمل

100%

فحص المقاولين وامتثالهم لمعايير سلامة ورفاه العمال

500 مليون دولار

إصدار أول صكوك خضراء



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

المراجعة التشغيلية

شاهدوا مقطع الفيديو ←

الربع الأول

- إطلاق مشروع المدينة المستدامة في جزيرة باس، أبوظبي
- إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري الشاملة لإزالة الكربون من أعمالها وأصولها
- توسيع محفظة الأراضي الاستراتيجية في أبوظبي عبر الاستحواذ على جزيرة الفهيد
- إبرام شراكة استراتيجية مع دبي القابضة لدخول سوق العقارات في دبي
- إطلاق مبادرة تعهد المناخ العقاري لدعم مبادرة استراتيجية الإمارات للحد من المناخ

الربع الثاني

- إصدار أول صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لمدة عشر سنوات
- الاستحواذ على شركة بساتين للتنسيق الحدائق لتوسيع نطاق خدمات منصة "الدار للعقارات"

الربع الثالث

- إطلاق مشروع بلغيم السكني بالشراكة مع هيئة أبوظبي للإسكان
- الإعلان عن زيادة الاستثمار بقيمة مليار درهم لإعادة تطوير الجيمي مول والحمرا مول
- دعم مجموعة التزام لإدارة الأصول في منصة الدار العقارية، لتصبح أكبر شركة لإدارة العقارات والمرافق على مستوى المنطقة
- الإعلان عن توسيع محفظتها التعليمية عبر استثمارات بقيمة 350 مليون درهم
- الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية، إحدى شركات بنك أبوظبي الأول، لتوسيع محفظة الدار للعقارات

الربع الرابع

- إطلاق جنان، أول مجمع سكني في دبي
- إطلاق وحدات نوبو ريزيدنسز السكنية الفاخرة في جزيرة السعديات بأبوظبي
- إطلاق مشروع نيكي بيتش ريزيدنسز السكني على جزيرة المرجان في رأس الخيمة
- الاستحواذ على شركة لندن سكوير، شركة التطوير العقاري في المملكة المتحدة، لتعزيز استراتيجية توسعها الدولية
- تشكيل تحالف استراتيجي مع مبادلة وأريس لتأسيس منصة جديدة لاستثمار مليار دولار أمريكي في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في أوروبا

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

وجهاتنا الرائدة...

اكتسبت الدار العقارية سمعة عالية في تصميم وتطوير وجهات رائعة للعيش والعمل والتسوق والتعلم والزيارة.



...للعمل

تشمل محفظتنا التجارية التي تضم بشكل أساسي مساحات من الفئة الأولى، مجموعة من أكثر معالم أبوظبي شهرة، مثل مبنى الدار HQ، وسوق أبوظبي العالمي، تجذب تلك المعالم المستأجرين رفيعي المستوى من دولة الإمارات ومنطقة الخليج، ويشمل ذلك هيئات حكومية في أبوظبي، وكبرى الشركات متعددة الجنسيات.

...للتعلم

نحن المجموعة التعليمية الرائدة في أبوظبي، حيث نوفر تجربة تعليمية شاملة ومبتكرة تلهم وتمكّن المجتمعات من خلال مجموعة مدارس وأكاديميات الدار.



...للعيش

تضم محفظتنا السكنية مجموعة متنوعة من المشاريع ذات الجودة العالية والواقعة في مناطق استراتيجية في أنحاء أبوظبي، ودبي، ورأس الخيمة، وهي مصممة لتناسب مختلف الأذواق وفئات المستأجرين، سواء المهنيين الأفراد، أو الأسر الكبيرة. كما يضم القسم الخاص بإدارة الأصول في الشركة محفظة سكنية كبيرة يتم تأجيرها للمستأجرين من الأفراد والشركات.



...للتسوق

وجهات متميزة، بدءاً بمعالم التسوق مثل مركز ياس للتسوق والجيمي مول، وانتهاءً بمجمعات تسوق أصغر حجماً بجوار مجمعاتنا السكنية، وبذلك تلي محفظتنا في قطاع التجزئة احتياجات المستأجرين والمستهلكين بمختلف فئاتهم.



...للزيارة

توفر فنادق ومنتجعات الدار - سواء تلك المطلة على الرمال البيضاء في جزيرة نوري أو المحاطة بالرمال الذهبية في منتجج "دبل تري من هيلتون" وفندق "ريكسوس باب البحر" في رأس الخيمة - تجارب متنوعة، مفصلة خصيصاً لرغبات الضيوف تشمل الشواطئ الهادئة، والصحاري النائية، ومراكز المدن النابضة بالحياة، وملاعب الجولف ذات المواصفات العالمية.



وجهاتنا الرائدة للعيش

SAADIYAT
GROVE

مشروع "غروف ديستركت" هو مشروع سكني جديد ومتميز يوفر لسكانه أسلوب حياة راقي في قلب المنطقة الثقافية لجزيرة السعديات في أبوظبي.

مشروع "غروف ديستركت" هو مشروع سكني جديد ومتميز يوفر لسكانه أسلوب حياة راقي في قلب المنطقة الثقافية لجزيرة السعديات في أبوظبي. ويقع المشروع ضمن المجمع التطويري المتكامل "سعديات غروف"، وتتميز الشقق بإطلالاتها على الواجهة المائية، وأيضاً على ثلاثة من المعالم البارزة التي تحتضنها الجزيرة، وهي متحف زايد الوطني ومتحف اللوفر أبوظبي وجوجنهايم أبوظبي.

يشمل المخطط الرئيسي للمشروع 612 شقة سكنية في خمسة مبانٍ ضمن ثلاثة مناطق تعكس مفاهيم الفخامة، وأسلوب الحياة، والعمارة.

"يُعدّ "غروف ديستركت" أحدث المجمّعات السكنية لشركة الدار في سعديات غروف، الذي يأتي استكمالاً للإطلاق الناجح لمجمع "اللوفر أبوظبي ريزيدنسز" السكني الفاخر. ومن المقرر أن يُضفي المشروع الجديد المزيد من الحيوية على نمط الحياة العصري الذي تتميز به الجزيرة. وستستقطب الوجهة الجديدة السكان الباحثين عن مجتمع حيوي يحتفي بالفن والثقافة والتجزئة والترفيه بجميع أنواعها وأشكالها."

جوناثان إيميري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



وجهاتنا الرائدة للعمل



سوق أبوظبي العالمي هو مركز مالي دولي رائد حائز على العديد من الجوائز، ويمارس أنشطته على جزيرتي المارية والريم، ويعد أحد أكبر المجمعات المالية في العالم.

في عام 2022 استحوذت الدار على أربعة أبراج تجارية رئيسية من الفئة الأولى وبرج المارية في سوق أبوظبي العالمي. وفي عام 2023 دخلت الدار في اتفاقية لمشروع مشترك مع "مبادلة" بهدف تطوير أصول تجارية جديدة في سوق أبوظبي العالمي.

”أبراج المكاتب في سوق أبوظبي العالمي هي أصول فريدة في أبوظبي، وتقع في وسط المجمّع المالي حيث تسهم في تنويع عقاراتنا التجارية ومصادر دخلنا.“

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



وجهاتنا الرائدة للتعليم



الجمع بين التقاليد والابتكار يضمن أن تحافظ مدرسة كرانلي على أجواء سعيدة ومريحة تتيح للأطفال الاستمتاع بالتعلم وتحقيق أهدافهم.

تم افتتاح مدرسة كرانلي في جزيرة السعديات أبوظبي في سبتمبر من عام 2014، وهي تقدم تجربة رائدة في التعليم وفقاً للمنهج البريطاني الدولي لطلابها من المرحلة التأسيسية الأولى في الحضنة وحتى السنة 13، حيث تولى عناية خاصة بالتنمية الفكرية، والفنية، والرياضية، والاجتماعية للأطفال، وعافيتهم بشكل عام. وفي عام 2023، قامت مدرسة كرانلي بتوسيع حرمها لرفع طاقتها الاستيعابية.

“أنا فخور بكوني جزءاً من المجتمع السعيد والشامل لهذه المدرسة في الوقت الذي نحتفي فيه بالثقافات والرؤى المتعددة والملهمة التي ترسم معالم تجربتنا التربوية. في عصر العولمة الحالي، أصبح التكيف والمرونة والتفاهم بين الثقافات مسألة أساسية.”

تريسي كراودر - كلوي
مدير المدرسة

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة

وجهاتنا الرائدة للتسوق



ياس مول
YAS MALL

ياس مول هو أكبر مركز للتسوق في جزيرة السعديات أبوظبي، ويوفر للزوار من مقيمين وسياح على حد سواء تجربة رائعة في التسوق، وتناول الطعام، والتسليّة تحت سقف واحد.

استثمرت الدار في عام 2022 حوالي 500 مليون درهم في إطار خطة تهدف لتجديد ياس مول، أسفرت عن زيادة في إشغال المساحات، وأعداد الزوار والمتسوقين، والمبيعات. وقد أعلنت الدار في عام 2023 عن خطة استثمارية بقيمة 500 مليون درهم لتجديد الجيمي مول في العين، والحمرا مول في رأس الخيمة.

“أصبح ياس مول وجهة حيوية تقدم تجارب مشوقة سواء على مستوى التسوق، أو التسلية، أو تناول الطعام. وهو يضم مجموعة من العلامات التجارية العالمية. ويساهم ياس مول في تحقيق قيمة مستدامة للدار العقارية وللملايين الزوار الذين يستضيفهم كل عام.”

جاسم صالح بوصيب
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

شاهدوا مقطع الفيديو

وجهاتنا الرائدة للزيارة

NURAI ISLAND
ABU DHABI

منتجع نوراي هو وجهة فاخرة تم إنشاؤها على جزيرة خاصة، ويضم منتجعاً صحياً بمواصفات عالمية، وخمسة مطاعم تجمع بين الأطفمة الفاخرة والوجبات السريعة، بالإضافة إلى نادٍ شاطئي، وبرنامج سنوي حافل بالأنشطة البحرية والبرية.

توفر نوراي مطاعم راقية تعد مثالية للأسرة والأصدقاء، ويقدم لك منتجع نوراي الصحي الحائز على جوائز الاهتمام والعناية التي تستحقها وفقاً لاحتياجاتك ورغباتك، فضلاً عن مجموعة من الأنشطة البرية والبحرية الممتعة، والشواطئ الخلابة.

”بفضل تجربة الضيافة الفاخرة والفريدة التي يوفرها، يجذب منتجع جزيرة نوراي الضيوف من مختلف أنحاء المنطقة والعالم.“

جاسم صالح بوصبيح
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

شاهدوا مقطع الفيديو

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
81	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

كلمة رئيس مجلس الإدارة



حفز تحقيق القيمة على نطاق واسع وبخطى متسارعة

ونتيجة لهذا التوسع والأداء الاستثنائي في محفظة أعمالنا الأساسية، فقد حققنا زيادة بنسبة 41% في صافي الأرباح لتصل إلى 4.4 مليار درهم، ليصل إجمالي الأرباح الموزعة إلى 1.3 مليار درهم.

وأوّد بالنيابة عن مجلس إدارة الدار وفريق الإدارة التنفيذية وجميع الموظفين فيها، أن أتقدم بالشكر إلى صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان 'حفظه الله'، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة أبوظبي، وصاحب السمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي، ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، على دعمهما المستمر ورؤيتهما الرشيدة.

كما أتوجه بخالص الشكر إلى عملائنا على ثقتهم في علامة الدار، وجميع موظفيها على دورهم المحوري الذي لولاه لما حققنا هذا النجاح المشترك.

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

ونسهم الأولويات الاستراتيجية التي تتبناها حكومة الإمارات في توفير العديد من الفرص التجارية والاجتماعية، وباعتبار الدار مساهماً فعالاً ورائداً في قطاع العقارات فإننا نعمل على اغتنام هذه الفرص بما يخدم أعمالنا في هذا القطاع الحيوي، وتنفذ الحكومة خطاً واضحة، لا سيما في القطاع الخاص، ترمي إلى حفز تدفقات رأس المال، وتوفير بيئة تحتية بمعايير عالمية، والاستثمار في مصادر الطاقة المتجددة والتنظيف لتحقيق اقتصاد خالي من الانبعاث الكربوني بحلول عام 2050، بالإضافة إلى تنمية المواهب الإماراتية، وتحقيق تلك الخطط اقتصاداً حيوياً ومتنووعاً سيسهم في حفز الطلب على العقارات عالية الجودة في السنوات المقبلة، وتمتع الدار بمكانة متميزة تخولها تقديم مشاريع تسهم في إحراز التقدم الاجتماعي والاقتصادي في الدولة.

برزت الدار خلال عام 2023 باغتنام العديد من الفرص التي ظهرت ضمن أبوظبي وخارجها متبوعة خطة توزيع مدروسة لرأس المال، وعمليات استنواذ استراتيجية، ومفاهيم مبتكرة.

وفي إطار سعيها المتواصل لتنفيذ خطط النمو الطموحة، قامت الدار بتوسيع نطاق تواجدتها خارج أبوظبي من خلال دخول أسواق جديدة مثل دبي، ورأس الخيمة، والمملكة المتحدة.

وضمن سوق أبوظبي، واصلنا المضي قدماً في أجندة النمو الخاصة بنا، حيث أطلقنا 14 مشروعاً سكنياً جديداً، وأصبحتنا المشغل الرئيس الأكبر أعمال إدارة العقارات والمرافق المتكاملة في المنطقة، كما عززنا مكانتنا كلاعب رائد في قطاعات التعليم، والضيافة، والترفيه، وأصول التجزئة، والأصول اللوجستية، والمساحات المكتبية.

تسارعت وتيرة أعمال الدار بشكل ملحوظ لتحقيق نمواً قياسيًّا وإنجازات بارزة خلال عام 2023، كما واصلت تحقيق قيمة كبيرة لمساهميها بالتزامن مع تحقيق أولوياتها الإستراتيجية للنمو والتوزيع والاستدامة.

واستطاعت الدار تحقيق هذه الإنجازات في ظلّ الأسس الاقتصادية الداعمة والمتطورة التي تتمتع بها دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي ساهمت في ترسيخ مكانتها كوجهة عالمية للاستقرار والعمل والاستثمار.

وقد حققت الإمارات ازدهاراً قياسيًّا في المجال الاقتصادي بفضل سلسلة من المبادرات التي أجرتها كجزء من برنامج التحول الوطني، بما في ذلك توفير الإقامة الذهبية وتقديم مجموعة من السياسات الداعمة للأعمال، الأمر الذي ساهم في خلق بيئة مزدهرة حاضنة للأعمال، وتوفير الظروف المواتية لازدهار سوق العقارات.

تسارعت وتيرة أعمال الدار بشكل ملحوظ لتحقيق نمواً قياسيًّا وإنجازات بارزة خلال عام 2023، كما واصلت تحقيق قيمة كبيرة لمساهميها بالتزامن مع تحقيق أولوياتها الإستراتيجية للنمو والتوزيع والاستدامة.

كلمة الرئيس التنفيذي

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

”تحرز شركة الدار تقدماً ملحوظاً في تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تحويل الشركة إلى لاعب عالمي بارز في قطاع العقارات.“

طلال الذيابي، الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

تحرز شركة الدار تقدماً ملحوظاً في تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تحويل الشركة إلى لاعب عالمي بارز في قطاع العقارات. ونواصل الاعتماد على نقاط القوة المؤسسية الرئيسة كالميزانية العمومية القوية، والنهج المدروس لعقد الصفقات وتوزيع رأس المال، والقدرة المستمرة على رفد السوق بأحدث المشاريع بما يتماشى مع طلب العملاء ويخدم الاحتياجات المتنوعة لمجتمعنا.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

كلمة الرئيس التنفيذي (تتمة)

معدلات نمو عالية

تحسّن نطاق عمل الشركة بشكل قياسي مقارنة بما كانت عليه قبل خمس سنوات، وارتفعت مبيعات المشاريع التطويرية في عام 2023 بمقدار 10 أضعاف عن عام 2018، كما ارتفع إجمالي قيمة أصول محفظة الدار من العقارات الاستثمارية بأكثر من 50%، وتضاعف صافي الأرباح ليسجل 4.4 مليار درهم، ولقد حققت مشاريع التطوير المتراكمة للمجموعة أو الإيرادات المتراكمة التي سيتم تسجيلها بالتزامن مع تقدّم تنفيذ مشاريعنا مستوى قياسياً حيث وصلت الآن إلى 36.8 مليار درهم، مما يشير بنمو إيرادات المجموعة خلال السنتين إلى الثلاث سنوات المقبلة.

ولقد شهدنا هذا النمو الهائل خلال فترة زمنية قصيرة عبر جميع منصاتنا الأساسية، مما أدى إلى تنوع الأصول وتوسيع نطاق العمل في مختلف المناطق الجغرافية، وتعزيز مرونتنا على المدى الطويل.

ولقد تضاعفت قيمة مبيعات الدار للتطوير هذا العام مقارنة بعام 2022، مدفوعةً بالطلب القوي ضمن سوقنا المحلي في أبوظبي، وكذلك ضمن باكورة مشاريعنا في أسواق دبي ورأس الخيمة، ولقد تمكّنت الدار من الوصول إلى قاعدة عملاء أوسع، واستقطاب مجموعة كبيرة من المشترين الدوليين الذين اكتشفوا مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة مثالية للاستثمار والاستقرار.

الاستثمار في محفظة الأصول

واصلت الدار للاستثمار تفوقها في مجال إدارة الأصول، واستثمرت الشركة في جميع أقسام محفظة الأصول العقارية لتحسين قيم الإيجار ورأس المال، وتعزيز كفاءة الموارد، واستطاعت تحقيق زيادة كبيرة في معدل الإشغال من خلال استراتيجيات التأجير الفعّالة. وقد حققت خطة تجديد ياس مول نجاحاً باهراً، حيث أدت إلى بلوغ معدل إشغال شبه كامل وإقبال كبير، كما ارتفع معدل الإشغال في الأبراج التجارية في سوق أبوظبي العالمي ضمن المركز المالي في أبوظبي من 79% إلى 96% بعد أن استحوذت عليها الدار في منتصف عام 2022.

ومن خلال عمليات الاستحواذ الرئيسية على مدى العامين الماضيين، وسّعت الدار أعمالها بسرعة قياسية في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك قطاع الأصول اللوجستية، وإدارة العقارات والمرافق، وقطاعي الضيافة والتعليم، وسنواصل هذه المنصات مسيرة توسعها لتغدو أعمالاً أو شركات مستقلة في السنوات المقبلة، مع استكمال دورها الأساسي في إضافة قيمة إلى محافظتنا العقارية الاستثمارية.

وتستفيد الدار من نقاط قوتها في مجال التطوير وإدارة الأصول عبر استثمار مشروع بقيمة 5 مليارات درهم من أصول تجارية وتجزئة وضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومن المقرر استكمالها خلال الفترة المقبلة الممتدة بين ثلاث إلى أربع سنوات. كما خصصت الشركة مليار درهم لتطوير واستثمار الأصول اللوجستية في جميع أنحاء الدولة.

وفي الوقت ذاته، نسعى إلى اغتنام الفرص خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، فبعد استثمارنا في شركة "سوديك" للتطوير العقاري المصرية قبل عامين، استحوذنا على شركة "لندن سكوير" للتطوير العقاري البريطانية في عام 2023، كما استثمرنا في الائتمان العقاري الخاص إلى جانب "مبادلة" و«أرس مانجمنت»، ودخلنا في شراكة مع مجموعة "كارلايل" للاستثمار في المستودعات ومرافق التخزين الذاتي، وفيما يخص مشهد الأعمال الدولي، فإن أثرنا على هذا الصعيد يُعد جزءاً إضافياً ومهماً من محفظة أعمالنا المتنوعة والمتنامية، مما يعزز عمليتنا الأساسية في الإمارات من خلال الانفتاح على الأسواق الناضجة، كما أن استراتيجيتنا إعادة الفوائد إلى أعمال شركة الدار في دولة الإمارات، يُعد ركيزة أساسية في منهجيتنا. سواء كان ذلك من خلال شبكة مبيعات موسعة، أو عبر التعاون في مشاريع تطويرية جديدة، أو من خلال تبادل الخبرات في الاتجاهات التي ترسم مسار الأسواق الكبرى، مثل التجارة الإلكترونية، ومرونة سلسلة التوريد، والتحول الرقمي.

وبعد أداء مالي قوي آخر في عام 2023، أصبحت شركة "الدار" في موقع مناسب لتحقيق استفادة أكبر من مشهد النمو المزدهر في دولة الإمارات في ضوء السنوات المقبلة، حيث تواصل الدولة تأسيس برنامج ضخم يهدف لإضفاء المزيد من التنوع على الاقتصاد واستثمار ما يصل إلى 200 مليار درهم في مجال انتقال الطاقة بحلول عام 2030.

كما أننا نعمل لأجل بناء شركة ملتزمة بتنفيذ أفضل الممارسات المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وذلك في إطار تعزيز المرونة وخدمة أهداف مختلف أصحاب المصلحة، بما في ذلك مجتمعنا وموظفينا وشركاء الأعمال والمستثمرين؛ بدعمنا في ذلك قوة الميزانية العمومية وإمكانية الوصول إلى رأس المال العالمي، مسترشدين بخطتنا الرامية لتحقيق الحياض الصفري التي تم إطلاقها في عام 2023، والتي أرسيت معياراً إقليمياً وقطاعياً جديداً يدفع عجلة تطوّر القطاع الخاص في إطار العمل المناخي.

وأود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن تقديري لمجلس الإدارة في شركة الدار العقارية، برئاسة معالي محمد خليفة المبارك، لتوجيهاتهم ودعمهم المستمر، وتنطّلغ إلى عام آخر بعد نجاحات عظيمة معاً.

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

تقرير الإدارة

في هذا القسم

- نموذج العمل
- جغرافيتنا
- أبرز الإنجازات في عام 2023
- وجهاتنا الرائدة
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- كلمة الرئيس التنفيذي
- نظرة عامة على السوق**
- التحليل الكلي لدولة الإمارات
- التحليل الكلي لسوق الإمارات
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم
- التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
- التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
- إطار العمل الاستراتيجي
- ملخص الاستدامة
- بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
- المالية والاستدامة
- المراجعة التشغيلية
- الدار للتطوير
- الدار للاستثمار
- إدارة المخاطر
- مقاييس المنظمة الأوروبية
- للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق

نحن نعمل في بيئة تشهد تغيرات متسارعة. من خلال فهم الاتجاهات الرئيسية، يمكننا الاستفادة من الفرص الواعدة عند ظهورها واتخاذ إجراءات سريعة لتقليل المخاطر التي تتعرض لها أعمالنا عند الضرورة.

نموذج العمل
جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً تارة الرائدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

- التحليل الكلي لسوق الإمارات
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير

الدار للاستثمار
إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية
للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لدولة الإمارات

على الرغم من الانكماش الاقتصادي العالمي بشكل عام على مدى الأشهر الـ 12 الماضية، فإن دولة الإمارات في طريقها لتحقيق نمو قوي في الناتج المحلي الإجمالي بنحو 3.1% خلال عام 2023.

ومن المتوقع أن يتسارع هذا النمو إلى 4% في عام 2024، نتيجة لزيادة حصص الإمداد من منظمة البلدان المصدرة للبترول "أوبك"، وتعتزم دولة الإمارات تمديد خفض إنتاجها الطوعي الإضافي من النفط حتى الربع الثاني من العام الحالي 2024 على الأقل، وذلك تماشياً مع مساعيها الشاملة نحو خفض الإنتاج النفطي. وهذه الخطوة تأتي في سياق سعي الإمارات للمساهمة في استقرار وتوازن أسواق النفط العالمية. يستمر أيضاً توسع الاقتصاد غير النفطي للبلاد، مدعوماً بارتفاع في التجارة الخارجية والاستثمار الأجنبي المباشر في قطاعات رئيسية مثل العقارات والسياحة والتصنيع والتصنيع.

من المتوقع أن تحقق دولة الإمارات فائضاً في الميزانية مجدداً هذا العام، فيما يستمر الإنفاق الحكومي في تسهيل وتعزيز التنمية الاقتصادية عبر قطاعات النمو الحيوية. لا تزال دولة الإمارات الوجهة المفضلة للساعين إلى السلامة وسط تنامي التوترات الجيوسياسية، من داخل الشرق الأوسط وخارجه. ويسهم التدفق المستمر لرأس المال الأجنبي في تسريع وتيرة التوظيف والتوسع السكاني في الإمارة، وتعزيز النمو السريع للاقتصاد غير النفطي.

تتبعس استجابة حكومة الإمارات السريعة والفعالة لجائحة كوفيد، إلى جانب إعادة الانفتاح السريع لاقتصادها، في أرقام النمو الأخيرة والتدفق المستمر للشركات العالمية والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية ورجال الأعمال والمهنيين الدوليين إلى الدولة، وتستمر الآثار المفيدة للتغيرات الاجتماعي التي حدثت مؤخراً، واستحداث أنظمة التأشيرات الجديدة المبتكرة، ولوائح ملكية الشركات المعذلة، والنظرة الإيجابية العامة، في تعزيز جاذبية دولة الإمارات كوجهة رئيسية للعيش والسياحة وممارسة الأعمال.

استمرت الحكومة في دفع أعمال الخصخصة، مع قيام العديد من المنظمات الحكومية المحلية بإكمال العروض العامة الأولية عبر عمليات الإدراج المحلية، مما عزز مكانة دولة الإمارات كمركز مالي. وشهد عام 2023 دخول العديد من الكيانات المالية الدولية البارزة، بما في ذلك البنوك الاستثمارية وصناديق التحوط، بهدف الاستفادة من التدفق المتزايد لرأس المال إلى المنطقة.

استمرت جهود الدولة للتخفيف من مخاطر سلسلة التوريد وتعزيز التحالفات التجارية بشكل مطرد طوال العام الماضي، حيث شملت أبرز الإنجازات توقيع اتفاقية الشراكة الاقتصادية الشاملة مع تركيا في مارس، وتتماشى هذه التطورات مع مشاريع الخمسين في دولة الإمارات، وهي مجموعة من المبادرات الاستراتيجية التي تهدف إلى دفع البلاد إلى المرحلة التالية من النمو الاقتصادي المستدام.



- التحليل الكلي لسوق الإمارات
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لدولة الإمارات (تتمة)

من المفهوم أن دولة الإمارات العربية المتحدة سيكون لديها 10 شركاء في اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة بحلول نهاية عام 2023 وتهدف إلى جذب استثمارات يبلغ مجموعها 150 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2031. مما يضع دولة الإمارات بين أفضل 10 وجهات عالمية للاستثمار الأجنبي المباشر الوارد.

خلال عام 2023، شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة زيادة بنسبة 28% في عدد مشاريع الاستثمار الأجنبي المباشر في المجالات الجديدة، وعليه فقد حققت دولة الإمارات ثاني أعلى معدل نمو للاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى العالم، بعد الولايات المتحدة فقط. ذلك مقابل انخفاض بنسبة 9% في قيمة الاستثمار الأجنبي المباشر في الاقتصادات المتقدمة على مستوى العالم، مع انخفاض أو ركود التدفقات عبر معظم المناطق.

بالإضافة إلى ذلك، حددت الإمارات هدفاً يتمثل بزيادة تجارتها الخارجية غير النفطية إلى 4.0 تريليون درهم بحلول عام 2031، وهو ما يشكل ارتفاعاً كبيراً بالمقارنة مع 2.2 تريليون درهم في عام 2022. ومن المتوقع أن تؤدي اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة التي تم إنشاؤها بعد جائحة كوفيد إلى تعزيز التجارة الثنائية غير النفطية لدولة الإمارات إلى 170 مليار دولار أمريكي خلال السنوات الخمس المقبلة، أي بزيادة حوالي 50% عن عام 2022 والتي بلغت فيها 116.1 مليار دولار أمريكي².

بعد الأداء القوي لسوق النفط في عام 2022، حقق سعر خام برنت 82 دولاراً أمريكياً للبرميل عام 2023، هبوطاً من أعلى مستوياته التي تجاوزت 100 دولار أمريكي للبرميل في العام السابق³، متأثراً بانخفاض الطلب العالمي وسط تباطؤ النمو الاقتصادي. وقد أدت تداعيات التباطؤ في إعادة فتح الاقتصاد الصيني إلى انخفاض الطلب على النفط، كما أن التخفيضات الطوعية الضخمة التي قدمتها المملكة العربية السعودية بشكل أساسي، بالتزامن مع تخفيضات أقل بواسطة أعضاء أوبك الآخرين، حالت دون حدوث انخفاض أكثر حدة.

على الرغم من انخفاض أسعار النفط، إلا أنها استمرت في تجاوز معدل التعادل المالي في ميزانية دولة الإمارات البالغ 63 دولاراً أمريكياً للبرميل للفترة 2023/24⁴. ويوفر هذا الفائض هامشاً كبيراً لدعم خطط الإنفاق الحالية وتعزيز تنمية الصناعات غير النفطية.

1. مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (UNCTAD) 2. دائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي (ADDED) 3. إدارة معلومات الطاقة الأمريكية (EIA) 4. تصنيفات وكالة فيشلي الائتمانية

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات
التحليل الكلي لسوق الإمارات
العقارات السكنية
العقارات التجارية
التجزئة
الضيافة
العقارات الصناعية
التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستدامة
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير
الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية
للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي
لسوق الإمارات

يقدم هذا القسم تحليلاً شاملاً لأداء القطاعات الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال العام 2023، شاملاً العقارات السكنية، والتجزئة، والمكاتب، وأصول الضيافة، والعقارات الصناعية، والعقارات اللوجستية، مع تسليط الضوء على التوقعات المستقبلية لهذه القطاعات. ويركز هذا التحليل بشكل خاص على القطاعات والمواقع التي تتوافق مع محفظة أصولنا الحالية.



العقارات السكنية

على مدار العام الماضي، شهد سوق العقارات السكنية في الإمارات العربية المتحدة نمواً كبيراً، لا سيما في قطاع البيع على الخارطة في المناطق الرئيسية مثل أبوظبي ودبي ورأس الخيمة. وقد تم تعزيز هذا المسار التصاعدي للسوق نتيجة الطلب المحلي المستمر من المستخدمين النهائيين والمستثمرين العقاريين. كما أدى ضخ استثمارات كبيرة من المستثمرين الأجانب غير المقيمين إلى مستويات غير مسبوقة في أرقام المبيعات وقيم العقارات في هذه الأسواق.

تعود جذور الطفرة الحالية في نمو السوق إلى عدة سنوات سابقة، حيث ساهمت فيها كل من الإصلاحات الهيكلية والاجتماعية التي تم إدخالها أثناء جائحة كوفيد. وقد غيرت هذه الإصلاحات بشكل كبير من النظرة تجاه دولة الإمارات، سواء كسوق سكني أولي أو ثانوي.

وقد ساهم ذلك في دعم النمو القوي في الطلب والأنشطة التطويرية الجديدة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار المبيعات لكل من عقارات البيع على الخارطة والوحدات الجاهزة للسكن. وكانت هناك زيادة كبيرة في أسعار الإيجارات السكنية في مشاريع التطوير والمجمعات العائلية السكنية.

وفي السنوات الأخيرة، تزايد تدفق أصحاب الملايين والأفراد ذوي الملاحة المالية العالية إلى دولة الإمارات، ونحو قطاع العقارات الجديدة تحديداً، حيث زاد الطلب على العقارات السكنية الراقية، لا سيما في المجتمعات الساحلية المعروفة والمطلوبة.

على مدار العام الماضي، شهد سوق بيع الوحدات السكنية على الخارطة في أبوظبي نمواً كبيراً، بمستوى مبيعات جديد تجاوز 36 مليار درهم، ما يمثل زيادة تقارب 200% مقارنة بإجمالي المبيعات في عام 2022. كما شهد سوق دبي لبيع الوحدات على الخارطة أيضاً ارتفاعاً ملحوظاً إلى 203 مليار درهم، بينما بلغت المبيعات 133 مليار درهم فقط في العام السابق².

شهدت سوق العقارات الجاهزة في أبوظبي نمواً قوياً، مدعوماً بزيادة الطلب من المستثمرين الأجانب، حيث ارتفعت قيمة مبيعات الوحدات السكنية من حوالي 7.0 مليارات درهم في عام 2022 إلى 8.0 مليارات درهم في عام 2023. ويشير هذا الارتفاع إلى إمكانية تحقيق نمو أكبر مع تسليم المزيد من المشاريع الكبيرة ضمن المجتمعات المخطط لها مسبقاً. وفي الوقت نفسه، شهد سوق المنازل الجاهزة في دبي ازدهاراً ملحوظاً، ووصلت قيمته إلى 112 مليار درهم مقارنة بـ 90 مليار درهم في العام السابق.

نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات السكنية (تتمة)

نظرة على المستقبل

سيظل التطوير السكني نشطاً حتى عام 2024، حيث تواصل المشاريع التي بدأت منذ جائحة كوفيد في الاقتراب من مرحلة التسليم النهائي. وبالتالي، ستشهد هذه المرحلة عدداً كبيراً من عمليات تسليم الوحدات الجديدة منخفضة الكثافة، بما يتماشى مع التحول الواضح في التفضيلات بين المستخدمين النهائيين والمستثمرين خلال هذه الفترة.

في أبوظبي، من المتوقع حدوث طفرة كبيرة في إنجاز المشاريع السكنية، لا سيما في مناطق مثل جزيرة ياس وجزيرة السعديات، بالإضافة إلى تسليم الوحدات الأولى في مواقع مثل جزيرة الجبل. وسيشمل ذلك مشروع نوبا في جزيرة ياس، حيث من المتوقع أن تمتد دورة التطوير الحالية حتى عام 2028 على الأقل. نظراً للنشاط المستمر في عمليات البيع على الخارطة على مدار الـ 24 شهراً الماضية.

بشكل إجمالي، من المقرر تسليم حوالي 37,000 وحدة سكنية جديدة على مدار السنوات الثلاث المقبلة في أبوظبي، بمتوسط حوالي 12,000 وحدة كل عام. وفي حين سيتم توزيع غالبية هذا العرض السكني الجديد على مستوى وجهات الاستثمار، سيأتي جزء كبير منه أيضاً من مشاريع الإسكان الوطنية في مناطق مثل الفلاح ومدينة الرياض وبنّي ياس وبحيرات السعديات.

ومع ذلك، من المتوقع أن يستمر النشاط في سوق بيع الوحدات على الخارطة، مدفوعاً بالطلب المتزايد من المستثمرين الأجانب غير المقيمين، ومدعوماً بالعدد المتزايد من المغتربين الذين يشترون المنازل سواء كمستخدمين نهائيين أو مستثمرين، فيما يسعون لتعزيز حضورهم في الدولة. من شأن ذلك أن يساهم في إنشاء سوق أكبر وأكثر سيولة للمنازل الجاهزة، ومن ثمّ دعم النمو المستقبلي في مبيعات الوحدات السكنية وترسيخ مكانة أبوظبي مدينة عالمية متكاملة.

كما يُتوقع لدي أن تشهد ارتفاعاً ثابتاً في إنجاز المشاريع، مع وجود حوالي 180,000 وحدة قيد التخطيط أو الإنشاء على المدى الطويل. ومع أخذ في الاعتبار نسبة المشاريع التي تم تسليمها مقارنة بتلك التي تم البدء فيها، من المرجح أن يفترج عدد الوحدات الجديدة التي يتم تسليمها بحلول نهاية عام 2026 من 120,000 وحدة، بمتوسط حوالي 40,000 وحدة سنوياً.

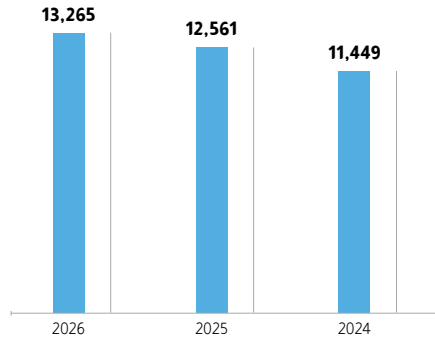
مع استمرار الزيادة السكانية، وإضافة حوالي 100,000 ساكن جديد خلال العام 2023، فمن المتوقع أن تشهد السوق العقارية طلباً متزايداً على الوحدات السكنية الجديدة ذات الجودة العالية، الأمر الذي سيفرض ضغوطاً تصاعديّة على أسعار الإيجارات والمبيعات.

من المرجح أن تشهد رأس الخيمة تسليم حوالي 4,000 وحدة سكنية جديدة بحلول عام 2026، وهي زيادة في مخزون التملك الحر الحالي الذي يبلغ حوالي 11,000 وحدة في مواقع مثل جزيرة المرجان وميناء العرب وقرية الحمراء. ومع ذلك، فإن خطط التطوير المستقبلية تبشر بمزيد من النمو والتوسع، كما يتضح من الحجم الكبير لعمليات إطلاق المشاريع الأخيرة والمقبلة في جميع أنحاء الإمارة. ويشير هذا إلى أن سوق العقارات في رأس الخيمة لا يزال في مراحله الأولى من التطور كسوق إسكان أولي وثانوي.

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية

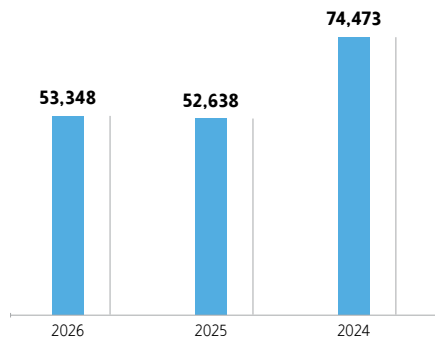
حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: الدار

سوق دبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

نموذج العمل
جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً تارئة

كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستراتيجية

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة



نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات التجارية

يشهد سوق المكاتب في دولة الإمارات ازدهاراً مدعوماً باقتصاد غير نفطي قوي، ويشهد طلباً مستمراً في كل من أبوظبي ودبي سواء من الشركات الجديدة التي تدخل السوق أو نمو وتوسع عمليات الشركات القائمة.

كان الطلب على المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة داخل المناطق الحرة المالية في دولة الإمارات قوياً بشكل استثنائي، حيث تقترب معدلات الإشغال من 100% في كل من مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي¹. وهذا يؤكد الحاجة الملحة لمبانٍ مكتبية جديدة إضافية داخل هذه المناطق، نظراً لتزايد الطلب.

على خلفية الطفرة النشطة في الاكتتاب العام عبر دول مجلس التعاون الخليجي، كان هناك تدفق مستمر لبنوك الاستثمار الدولية وصناديق التحوط والعديد من الوسطاء الماليين لبدء وتوسيع عملياتهم الإقليمية بقوة، والسعي وراء الفرص المتنامية في أسواق رأس المال المحلية، على النقيض من التراجع الكبير في أنشطة الاستثمار وجمع التبرعات عبر الأسواق الدولية التقليدية مثل نيويورك ولندن.

أدى الاعتراف المتزايد بدولة الإمارات كمركز مالي دولي رائد إلى تعزيز تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى قطاعي المالية والتأمين بعد جائحة كوفيد، حيث تضاعفت قيم الاستثمار تقريباً خلال هذا الإطار الزمني. ويؤكد هذا التحول أيضاً النمو القوي في خلق فرص العمل في قطاع الوساطة المالية، الذي شهد زيادة بنسبة 14% حتى سبتمبر 2023.

على الرغم من أن قطاع المكاتب التجارية قد أظهر أداءً متميزاً على مدار العامين الماضيين، إلا أن خط الإمداد المستقبلي وصل تقريباً إلى أدنى مستوياته التاريخية، مع محدودية عمليات التسليم قصيرة الأجل المتوقعة في مناطق الأعمال المركزية الرئيسية. ومن المتوقع إحراز معظم المشاريع التي ما تزال في مراحل التخطيط في مرحلة ما بعد عام 2026.



مركز مبيعات الدار

Aldar Sales Center

نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات التجارية (تتمة)

يشير هذا السيناريو إلى مرحلة من الضغط التصاعدي المستمر على كل من معدلات الإشغال والإيجار للعقارات المكتبية من الدرجة الممتازة حتى تبدأ عمليات معالجة تراكم الطلبات الحالية. في ظل العرض المحدود من المساحات المكتبية عالية الجودة المتاحة للتأجير، وقلة عددها، فإن الطلب والأداء على الأصول منخفضة الجودة آخذان في الارتفاع أيضاً. ويواجه شاغلو هذه العقارات حالياً خيار تجديد مساحاتهم الحالية مع فرصة ضئيلة أو معدومة للتوسع أو اختيار مكاتب منخفضة الجودة مع مساحة أكبر للنمو والتطور.

أدى هذا الوضع إلى استمرار الاهتمام بحلول مساحات العمل المرنة، حيث تختار الشركات المساحات المكتبية المجهزة لفترات مؤقتة أثناء انتظار الانتهاء من المباني المطلوبة من الدرجة الممتازة. وهذا بدوره يشجع مالكي العقارات على المشاركة الاستباقية في إدارة الأصول للمستأجرين، واستكشاف سبل تحسين محافظ العقارات الخاصة بهم والاستفادة من ظروف السوق السائدة.

في أبوظبي، بلغ متوسط إيجار المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة في جميع أنحاء المدينة حوالي 2,000 درهم للمتر المربع سنوياً، بزيادة قدرها 12% عن العام السابق. وسجل متوسط معدلات الشغور ارتفاعاً مقبولاً عند حوالي 22%، إلا أنه كان هناك انخفاض ملحوظ عن الأرقام المسجلة خلال نفس الفترة من عام 2022.

تبلغ معدلات المكاتب الشاغرة في منطقة الأعمال المركزية دبي حوالي 10% في الوقت الحالي، مما يعزز الارتفاع المستمر في أسعار إيجارات المكاتب من الدرجة الممتازة، حيث شهدت نمواً سنوياً بنسبة 15% لتصل إلى حوالي 2,425 درهم للمتر المربع سنوياً. في الوقت نفسه، لوحظ أن معدلات الإيجار ومعدلات الإشغال أعلى بشكل ملحوظ في منطقة شمال مركز دبي المالي العالمي الرئيسية.

نظرة على المستقبل

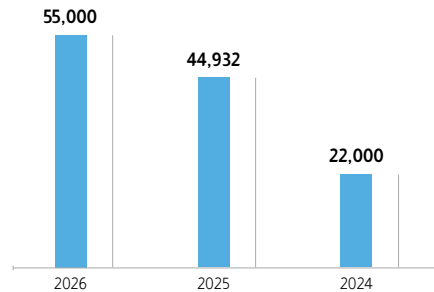
يُظهر المستقبل القريب لسوق المكاتب في دولة الإمارات استمراراً في الندرة الشديدة للعرض العرض، لا سيما في قطاع المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة، مع قلة المعروض من المشاريع الجديدة المتوقع تسليمها في العامين القادمين. رغم ذلك، وبالنظر إلى عام 2027 وما بعده، يبدو أن هناك إمكانية للتوسع، حيث لا تزال العديد من المشاريع الكبرى في كل من دبي وأبوظبي في المراحل الأولى من التخطيط، ومن المتوقع أن يتم إطلاقها رسمياً خلال العام المقبل.

من المتوقع أن تشهد أبوظبي اكتمال حوالي 120,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية على مدى الأعوام الثلاثة المقبلة لتكتمل المخزون الحالي البالغ 4.0 مليون متر مربع¹. ويمثل هذا النمو التدريجي زيادة بنسبة 3% فقط، وهو رقم أقل بشكل كبير مما لوحظ في الماضي. ومن المتوقع أن يساعد هذا التقص في العرض في الحفاظ على المسار التصاعدي الحالي لمستويات الإشغال وأسعار الإيجار لممتلكات المكاتب عالية الجودة.

من المقرر أن تشهد دبي إدخال حوالي 280,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة من 2024 إلى 2026²، وسيتم إنجاز غالبية هذا العرض القادم على المدى القصير وبجودة الدرجة الثانية أو أقل. ومن المرجح أن يؤدي هذا السيناريو إلى زيادة مستمرة في إيجارات المساحات المكتبية عالية الجودة مع الحد الأدنى من الراحة للمستأجرين في سوق يهيمن عليه أصحاب العقارات بشكل متزايد.

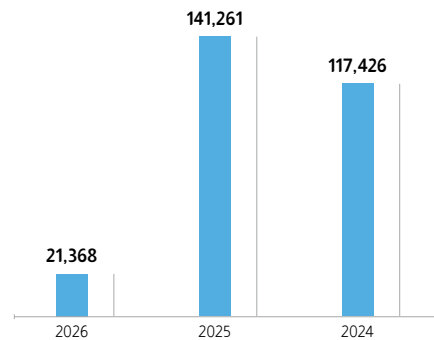
حجم المعروض المستقبلي من المكاتب التجارية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

سوق دبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

1. دبي إل إل (JLL)، 2. سي بي آر إي (CBRE)

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاً تاراً الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

العقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التجزئة

استمر قطاع التجزئة في دولة الإمارات بالتعافي، مدعوماً بالزيادة الكبيرة في السياحة والنمو السكاني المحلي وخلق فرص العمل المستمرة. ومع ذلك، يُظهر قطاع التجزئة حالة من عدم الاستقرار بسبب اختلاف أداء الأصول والأسواق الفرعية بناءً على جودة المرافق والموقع الجغرافي وموقعها داخل السوق.

شهدت معدلات الشغور تحسناً عاماً على مدار العام الماضي، خاصة بالنسبة لمراكز التسوق عالية الجودة، وينعكس هذا في استمرار الطلب القوي من تجار التجزئة، بما في ذلك أولئك الذين يدخلون السوق الدولية لأول مرة. وبرز قطاع التجزئة الإقليمي كمناطق واعدة لشركات التجزئة العالمية، على خلفية الصعوبات المستمرة في الأسواق المتقدمة مثل الولايات المتحدة وأوروبا. وتشمل هذه التحديات الآثار السلبية على شوارع الأعمال الرئيسية بسبب العمل عن بُعد والتحولت في سلوكيات الإنفاق الاستهلاكي.

بحلول نهاية العام، سجلت أبوظبي معدل شغور بنسبة 22% وقد تأثر هذا المعدل المرتفع في أبوظبي بشكل كبير نتيجة لاكتمال وتسليم ريم مول وعدد من مرافق البيع بالتجزئة الأصغر على الدتني عشرة شهراً الماضية. وشهدت دبي انخفاضاً في متوسط معدلات الشغور إلى 16%.

شهد قطاع التجزئة في أبوظبي نمواً في أعداد الزوار على أساس سنوي، لكن هذه الأرقام لم تنعش إلى مستويات ما قبل الجائحة، ويؤكد هذا الوضع التداعيات الاقتصادية العميقة لجائحة كوفيد وبعض التحولات في سلوك المستهلكين، مثل التركيز على التسوق الإلكتروني والميل المتزايد إلى وجهات التسوق المطيلة.

ضمن الجهود لتحفيز الاستثمار في قطاع التجارة الإلكترونية المحلي وتعزيز القدرة التنافسية الاقتصادية لدولة الإمارات، أدخلت وزارة الاقتصاد قانون التجارة الإلكترونية الجديد (المرسوم الاتحادي رقم 14) لسنة 2023 بشأن التجارة عبر وسائل التكنولوجيا الحديثة)، ليحل محل القانون السابق لعام 2006، والذي كان موجهاً أكثر نحو المعاملات الإلكترونية، وتحويل التركيز نحو نهج أكثر توجهاً نحو الرقمية.

من المتوقع أن تصل قيمة سوق التجارة الإلكترونية في دولة الإمارات إلى 9.2 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2026، وهو ما يمثل 12.6% من إجمالي مبيعات التجزئة¹، ويعكس هذا الاتجاه تحولاً في سلوك المستهلكين، مع ظهور ميل متزايد إلى الراحة التي توفرها المنصات الرقمية، مما يجبر الشركات في دولة الإمارات على تعديل أنماط البيع واستراتيجيات دخول السوق للتعامل بشكل أفضل مع التغير في الطلب.

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التجزئة (تتمة)

على الرغم من أن التضخم يشكل تحدياً أكبر في أوروبا ومختلف الأسواق الناشئة، إلا أن آثاره كانت محدودة للغاية على الصعيد المحلي، وذلك بفضل القدرة الشرائية القوية للمستهلكين المحليين الذين يواصلون الشراء على الرغم من الزيادة الطفيفة في أسعار السلع والخدمات. على الرغم من استمرار النمو في النشاط الاقتصادي، كان هناك تباطؤ واضح في مؤشر أسعار المستهلكين ليتوافق مرة أخرى مع معدلات التضخم طويلة الأجل التي بلغت حوالي 2-3% مقارنة بأكثر من 6% في عام 2022.

تحتل دولة الإمارات المرتبة الثالثة في العالم من حيث القوة الشرائية، بعد لوكسمبورغ وقطر، وتقدم فرصة كبيرة للعلامات التجارية للبيع بالتجزئة ولأصحاب العقارات لتحقيق المزيد من النمو المستدام في مبيعات التجزئة عبر القنوات، لا سيما خلال مرحلة استثنائية من التوسع الاقتصادي.

يُتوقع أن ينمو إجمالي مبيعات التجزئة في جميع أنحاء الإمارة (على أساس القيمة المحلية الحقيقية) بأكثر من 4.5% سنوياً على مدى الأعوام الخمسة القادمة، وذلك بفضل التوسع المستمر للاقتصاد المحلي وزيادة أعداد السكان المقيمين والسياح الوافدين.

على الرغم من أن قطاع السياحة في الإمارات أظهر علامات مشجعة على التعافي هذا العام، إلا أنه من المتوقع وجود دعم إضافي من الصين في عام 2024، حيث لا يزال عدد السياح الوافدين أقل من أرقام ما قبل الجائحة.

نظرة على المستقبل

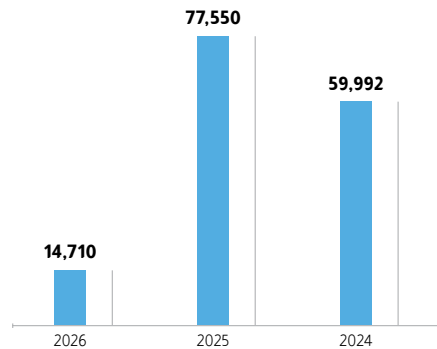
خلال العام المقبل، من المتوقع أن يشهد قطاع التجزئة في دولة الإمارات المزيد من التحسن مع استمرار النمو في الاقتصاد وسوق السياحة والذي من فضله أن يجذب السكان ويحفز سوق العمل عبر الإمارات.

سوف تكون مساحات التجزئة المستقبلية في أبوظبي محدودة للغاية، حيث ستضيف 150,000 متر مربع فقط بطول نهاية عام 2026. سيتم توزيع هذا النمو بين العديد من المشاريع متعددة الاستخدامات ومراكز التسوق المجتمعية ومنافذ البيع بالتجزئة.

أما في دبي فهناك توقعات مستقبلية واعدة لقطاع التجزئة، حيث يشير أداء السوق ومستويات الإشغال المرتفعة إلى أن المزيد من التوسع أمر قابل للتطبيق بنحو 364,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الجديدة، والتي تشمل العديد من مراكز التسوق الكبرى⁵.

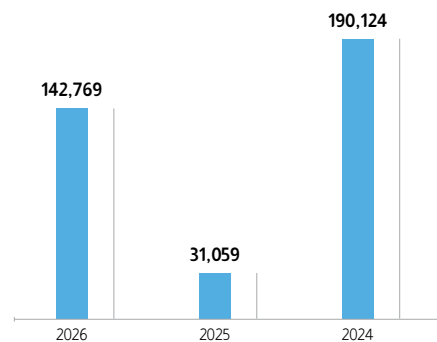
معروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

سوق دبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

1. مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)؛ 2. نوميو؛ 3. أكسفورد إيكونوميكس؛ 4. الدار؛ 5. سي بي آر إي (CBRE)

في هذا القسم

نموذج العمل
جغرافيتنا

أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

ملخص الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون

المالية والاستدامة

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

مقاييس المنظمة الأوروبية

للعقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

الضيافة

شهد قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات نمواً مستمراً على مدار عام 2023 تميّز بارتفاع عدد السياح الدوليين في دبي وأبوظبي ورأس الخيمة، وقد أدى هذا التدفق إلى ارتفاع الإيرادات والمزيد من فرص العمل.

وعلى مدى الاثني عشرة شهراً الماضية، شهدت أبوظبي ورأس الخيمة نمواً في الإعلانات عن مشاريع فندقية جديدة، بما في ذلك العقارات الجديدة للعلامة التجارية العالمية الفاخرة "توبو" في كلتا الإمارتين. في حين سجلت دبي طفرة في افتتاح الفنادق، مدفوعة بارتفاع عدد الوافدين عبر مطاراتها، لتتجاوز حالياً أرقام ما قبل الجائحة وتتجاوز وتيرة التعافي العالمية.

ارتفع متوسط معدلات إشغال الفنادق في جميع أنحاء دولة الإمارات من 71.4% في عام 2022 إلى 75.9% في عام 2023، وهو رقم أعلى من أي دولة أخرى في دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك المملكة العربية السعودية التي سجلت متوسط معدل إشغال قدره 63.0% فقط خلال نفس الفترة.

أما على مستوى الإمارات فقد سجلت عجمان أعلى نسبة إشغال فندقي، ويرجع ذلك إلى حد كبير لقطاع الفنادق الصغير نسبياً، تليها دبي بنسبة إشغال 77.4% ورأس الخيمة بنسبة 73.6%، وأبوظبي بنسبة 72.5%.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار اليومية فقد سجلت دبي أعلى معدل لها بمقدار 692 درهم للغرفة في الليلة، تليها أبوظبي ورأس الخيمة عند مستوى 535 درهم و 520 درهم على التوالي.

كما حققت دبي أعلى إيرادات لكل غرفة متاحة، بمتوسط 536 درهم للغرفة في الليلة، في حين سجلت أبوظبي ورأس الخيمة 388 درهم و 383 درهم على التوالي.



نظرة عامة على السوق (تتمة)

الضيافة (تتمة)

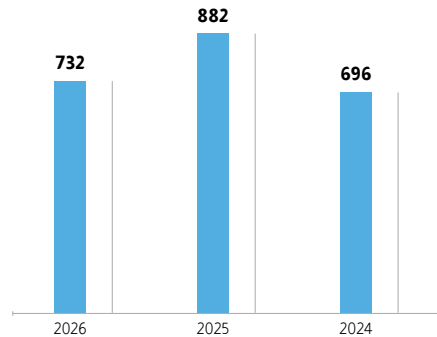
شهدت الإمارات نمواً مستمراً في كل من الفنادق والمطارات، حيث استقبلت أبوظبي 5.5 مليون زائر فندقي من جنسيات مختلفة، محققة زيادة بنسبة 27% مقارنةً بالعام 2022². علاوة على ذلك، ارتفعت إيرادات الفنادق في أبوظبي بنسبة 22% لتصل إلى 6.45 مليار درهم، واستقطبت دبي 17.15 مليون زائر فندقي دولي في الأشهر الـ 11 الأولى من العام، بزيادة نسبتها حوالي 19.4% مقارنةً بعام 2022 وزيادة عن عدد 16.7 مليوناً التي تم تسجيلها في عام 2019¹.

نظرة على المستقبل

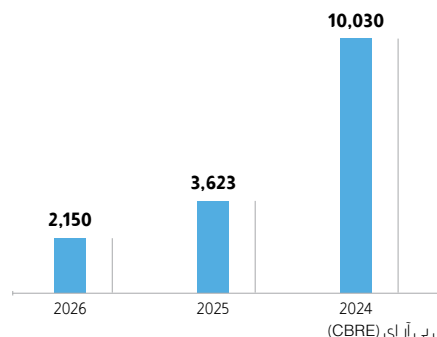
سجل قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات أداءً مميزاً في عام 2023، الأمر الذي يفسر نتائج إيجابية للغاية خلال عام 2024، لا سيما مع النمو المتوقع في عدد الزوار من أسواق المصدر الرئيسية مثل الصين، ومع عودة العديد من المؤشرات، بما في ذلك عدد الوافدين إلى نقاط الدخول الرئيسية مثل مطار دبي، إلى مستويات ما قبل الجائحة، هناك تفاؤل كبير في استمرار الزخم الإيجابي خلال العام القادم.

على الرغم من أن التباطؤ الاقتصادي العالمي يمثل بعض القلق، إلا أن تأثيره على أنشطة السفر العالمية لم يتضح بعد، حيث لا يزال قطاع الضيافة يبني فوائد الطلب المتراكم وسياحة تعويض الوقت والفرص الضائعة بسبب الجائحة، ولا تزال توقعات نمو السفر الدولي إيجابية، حيث من المتوقع أن يسافر ما يقدر بنحو 4.7 مليار شخص في عام 2024، بما يتجاوز ذروة ما قبل الجائحة التي بلغت 4.5 مليار مسافر في عام 2019⁴.

معروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للضيافة
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: الدار

سوق دبي للضيافة
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

شهدت أعداد الزوار إلى رأس الخيمة زيادة كبيرة بنسبة 22% على أساس سنوي، حيث وصلت إلى 1.22 مليون في عام 2023، مع نمو أعداد الزوار الدوليين بنسبة 24% خلال الفترة نفسها بدعم كبير من السوق الروسية التي سيطرت على حوالي 30% من الإجمالي، تليها كازاخستان والمملكة المتحدة وألمانيا والهند³. كما تم دعم هذه الزيادة أيضاً بارتفاع بنسبة 23% في إيرادات قطاع الاجتماعات والحوافز والمؤتمرات والمعارض، حيث تقوم الإمارة بتوسيع نطاق خدمات الضيافة الخاصة بها.

مع العدد المحدود من الغرف الفندقية الجديدة المتوقع دخولها السوق في أبوظبي خلال الأعوام الثلاثة المقبلة، تشير التوقعات إلى مزيد الاستراتيجيات الداعمة للغاية في كل من معدلات الإشغال ومتوسط أسعار الغرف، مع ذلك، لا بد من الإشارة إلى تأثر هذه التوقعات بزيادة معدلات التنافس على المستوى الإقليمي، لا سيما من المملكة العربية السعودية التي وضعت خطاً طموحاً للغاية لتوسيع قطاع السياحة.

في ظل التوقعات بدخول أكثر من 20,000 غرفة فندقية جديدة إلى السوق في دبي، من المرجح أن تظل تلك السوق تنافسية للغاية، مع ذلك، يشير النمو الكبير في عدد السياح الوافدين إلى أن معدلات الإشغال لن تتأثر بشدة، على الرغم من أنه قد يكون هناك بعض التراجع في أسعار الغرف بعد النمو الثابت على أساس سنوي¹، ويمكن أن يُعزى هذا الاتجاه في المقام الأول إلى التأثير الأساسي الناجم عن انخفاض الطلب بعد انتهاء معرض إكسبو الذي سبق أن رفع الأرقام في العام الماضي.

1. دائرة للاقتصاد والسياحة (DET)، 2. دائرة الثقافة والسياحة (DCT)، 3. وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAK TDA)، 4. إس تي آر جلوبال

نظرة عامة على السوق (تتمة)

العقارات الصناعية

يشهد القطاع الصناعي في دولة الإمارات المزيد من النمو بفضل استراتيجية الحكومة لتنويع الاقتصاد، والتي كانت فعالة في جذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز الاستثمارات المحلية في التصنيع والنقل والتخزين، مما يعمل على تغذية الطلب المتزايد على المرافق الصناعية واللوجستية في جميع أنحاء الدولة.

بعد إنشاء وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات في عام 2020، وإطلاق برنامجي "مشروع 300 مليار" و "اصنع في الإمارات"، وضعت الحكومة استراتيجية طموحة مدتها 10 سنوات تهدف إلى رفع الناتج المحلي الإجمالي للتصنيع من 133 مليار درهم في عام 2020 إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031.

تم تصميم استراتيجية أبوظبي الصناعية، التي تم الكشف عنها في عام 2022، لتكتمل الاستراتيجية الوطنية، بهدف مضاعفة حجم قطاع التصنيع بحلول عام 2031، بالإضافة إلى تبسيط مبادئ وشروط تأسيس الأعمال وتعزيز العمليات، وتحسين الوصول إلى التمويل عبر قنوات محددة مثل بنك الإمارات للتنمية، بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الاستراتيجية هدفاً لتوليد 13,600 وظيفة للعمال الماهرة على مستوى الإمارة، مع إعطاء الأولوية للنهوض بقطاع تصنيع التكنولوجيا الفائقة والقطاعات الأخرى ذات العائد المرتفع في السوق الصناعية.

يتم تعزيز الاستراتيجية الصناعية عبر برنامج القيمة المحلية والمبادرات المستهدفة التي تركز على تقنيات الثورة الصناعية الرابعة والاقتصادات الدائرية وتطوير سلاسل التوريد المحلية، التي تهدف إلى تعزيز الإنتاج الصناعي ودعم نمو الشركات المحلية وإنشاء صناعات مستدامة ذات قيمة مضافة على المدى الطويل.

شهدت أبوظبي تقدماً كبيراً في إصدار التراخيص الصناعية الجديدة، حيث سجلت زيادة بنسبة 16.6% في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بالفترة المماثلة من العام السابق. وقد تعزز هذا النمو بشكل كبير من خلال الارتفاع الهائل في الاستثمارات الرأسمالية من قبل الشركات المصنعة في دولة الإمارات، والتي ارتفعت بأكثر من 12 مليار درهم لتصل إلى 384 مليار درهم نهاية يونيو. ساهم هذا النمو في الاستثمار والترخيص في تعزيز قيمة الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لقطاعات التصنيع والنقل والتخزين معاً بنسبة 8.6%.

أدى الطلب المتزايد إلى ممارسة ضغط تصاعدي مستمر على معدلات التأجير للمخازن الصناعية. بحلول الربع الرابع من عام 2023، شهدت معدلات الإيجارات الصناعية في أبوظبي وديبي زيادات بنسبة 7.3% و14.8% على التوالي. وارتفع بالتالي متوسط الإيجارات في هذه المدن إلى 407 درهم للمتر المربع في أبوظبي و463 درهم للمتر المربع في دبي على أساس سنوي².

تشير محدودية العرض القائم على المضاربة إلى وجود مجال لمزيد من النمو الإيجاري، مع ارتفاع معدلات الإشغال والطلب المتراكم من المستأجرين مما يعكس اتجاهات السوق الحالية. وقد أصبح نقص العرض أكثر وضوحاً بسبب التطوير المستمر والتحول في المناطق الصناعية القديمة في دبي وأبوظبي، مما يؤدي إلى تقليل المخزون المتاح وبالتالي زيادة الضغط على أسعار الإيجار.

نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يحافظ الطلب على المساحات الصناعية واللوجستية على مساره التصاعدي القوي في ظل النمو المتوقع بنحو 4% في اقتصاد دولة الإمارات، نظراً للتطور الضئيل للمضاربة في المناطق الحرة الرئيسية في البلاد، من غير المحتمل أن يزداد العرض بشكل كبير لمواكبة هذا الطلب المتزايد. وبالتالي سيكون هناك مزيد من النمو في الإيجارات ومعدلات الإشغال على المدى القصير والمتوسط.



1. صندوق النقد الدولي (IMF)، 2. سي بي آي (CBRE)

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات
التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية

التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستخدام
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير

الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية
للإقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التعليم

بعد النمو الاقتصادي المستمر في دولة الإمارات، إلى جانب ارتفاع عدد السكان الوافدين وزيادة الطلب على التعليم الخاص عالي الجودة، من المحفزات القوية لسوق التعليم من مرحلة رياض الأطفال وحتى نهاية التعليم الثانوي. مع ذلك، فإن المشاريع الجديدة لا تواكب الطلب المرتفع، مما تسبب في زيادة معدلات الاستخدام والرسوم الدراسية في المدارس المرموقة في الدولة.

في أبوظبي، بلغ عدد المدارس الخاصة 191 مدرسة، موزعة في مدينة أبوظبي والعين والظفرة¹، وشهد العام الدراسي 2023 / 2024 إضافة مدرسة جديدة واحدة فقط، مما يشير إلى شح المعروض الجديد.

تقدم هذه المدارس 14 منهجاً مختلفاً، ويعد المنهج البريطاني الأكثر شعبية. الجدير بالذكر أن 78% من الطلاب مسجلون في مؤسسات نقل فيها الرسوم السنوية عن 30,000 درهم¹.

حوالي 65% من طلاب الإمارة البالغ عددهم 370,000 طالب، أي ما مجموعه 241,000 طالب، مسجلون في المدارس الخاصة، بينما يلتحق بالمدارس الأخرى. ويمثل ذلك زيادة من 200,000 طالب تقريباً في 185 مدرسة 2 في عام 2016¹.

في بداية العام الدراسي 2023/2024، ارتفع إجمالي المؤسسات التعليمية الخاصة في دبي إلى 220، بعد افتتاح خمس مدارس جديدة من مرحلة رياض الأطفال وحتى الصف الثاني عشر، مما ساهم بأكثر من 12,000 مقعد إضافي². وبذلك وصل إجمالي عدد المدارس الجديدة إلى 27 مدرسة على مدار الأعوام الأربعة الماضية.

بلغ إجمالي عدد الطلاب في المؤسسات الابتدائية والثانوية بالإمارة 365,000 طالباً، تغطي أكثر من 17 منهجاً تعليمياً مختلفاً، وبمتوسط أكثر من 1,500 طالب لكل مدرسة². وتتصدر المشهد مناهج المملكة المتحدة، حيث تمثل 36% من إجمالي المناهج، تليها المناهج الهندية (25%)، ثم مناهج الولايات المتحدة (15%)، والباكالوريا الدولية (7%)².

نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يؤدي النمو السكاني المستمر، إلى جانب العرض المحدود نسبياً للمؤسسات التعليمية الجديدة، إلى مزيد من النمو في استخدام المرافق المدرسية كما في الرسوم الدراسية في الأعوام المقبلة. كما يُتوقع أن تشهد أبوظبي افتتاح ثلاث مدارس جديدة على الأقل في عام 2024، بما في ذلك مدرسة نوفا البريطانية من قبل شركة الدار للتعليم في جزيرة ياس، في حين يُرَجَّح أن يكون عدد المدارس الجديدة التي سيتم افتتاحها في دبي خلال نفس الفترة أكبر إلى حد ما.



1. دائرة التعليم والمعرفة في أبوظبي (ADEK)؛ 2. هيئة المعرفة والتنمية البشرية (KHDA)

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

واجه الاقتصاد المصري سلسلة من التحديات الداخلية والخارجية، لكن التوقعات المستقبلية تبدو مشرقة بفضل الاستثمارات المرتقبة من دول مجلس التعاون الخليجي، والتي تستهدف بشكل خاص قطاعات مثل العقارات.

نتيجة لذلك، تضرر النشاط الاقتصادي للبلاد، حيث من المتوقع أن يتباطأ النمو إلى 3.8% في السنة المالية 2023 بعد أن وصل إلى 6.6% في العام السابق، على الرغم من انتعاش الدخل من قناة السويس والسياحة، ويعزى هذا الانخفاض في النمو إلى التباطؤ في قطاعي البناء والتصنيع، فضلاً عن التراجع في إنتاج الغاز المحلي.

خلال السنة المالية 2024، من المتوقع أن تتأثر بيئة الاقتصاد الكلي في مصر بالضغوط الناجمة عن المشهد العالمي الذي يواجه تحديات جمّة، وزيادة التوترات الجيوسياسية، مع توقعات ببلوغ النمو معدلًا يقارب 3% متحسناً على المدى المتوسط مع تحقيق الدولة الاستقرار والإصلاحات الهيكلية.

في عام 2023، أطلقت مصر برنامجاً يهدف إلى تقليص دور الدولة في الاقتصاد مع تشجيع استثمارات القطاع الخاص، وسعت الحكومة بفعالية إلى خصخصة الأصول المملوكة للدولة، ومراجعة تشريعات المنافسة لضمان تكافؤ الفرص، وتفيد العديد من الإصلاحات التنظيمية لجذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر.

توقع ميزانية السنة المالية 2023/24 ارتفاعاً في الفائض الأولي إلى 25% من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بـ 1.6% في السنة المالية السابقة، لكن مع تراجع العجز في الميزانية إلى 7.0% من الناتج المحلي الإجمالي.

على الرغم من التحديات الاقتصادية الأخيرة، استمر سوق العقارات المصري في إظهار قدر من الصلابة، مع استمرار الطلب وزيادة المبيعات والاستثمارات المتزايدة في الأعوام القليلة الماضية، وتوافق ذلك مع مبادرات حكومية تهدف إلى تبسيط المعاملات وتعزيز البيئة للمشتريين والموردين المحليين والدوليين¹.



1. البنك الدولي، 2. التوقعات الاقتصادية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، المجلد 2023 العدد 2: نسخة أولية

بلغ تعداد السكان في مصر أكثر من 112 مليون نسمة بحلول نهاية العام 2023، بمعدل نمو سنوي يتجاوز المليون نسمة، وفي ظل هذه الزيادة المطردة، تبقى الأسس الرئيسية لقطاع العقارات السكنية في مصر مستقرة على المدى الطويل، مدعوماً بفرص مستقبلية مستدامة مرتبطة بتلبية الطلب الكبير والمتزايد الناجم عن نمو عدد الأسر الجديدة سنوياً.

سجل السوق نمواً كبيراً بمعدل سنوي مركب بلغ 48% من 2020 وصولاً إلى 2022. وكان هناك زيادة غير مسبوقه على أساس سنوي في إجمالي مبيعات المطورين المدرجين، حيث وصلت إلى 203 مليار جنيه مصري و141% في الأشهر التسعة الأولى (41% بالدولار الأمريكي)²، في الوقت نفسه، تراوحت زيادات الأسعار بين 70% و100% على مدار العام 2023.

في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، احتفظت منطقة شرق القاهرة بمكانتها باعتبارها المنطقة الأفضل من حيث مبيعات الوحدات السكنية، حيث تمثل 60% من إجمالي قيمة المعاملات داخل السوق المدرجة، تليها منطقة غرب القاهرة بنسبة 20% والساحل الشمالي بنسبة 17%³.

في هذا القسم

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق

جمهورية مصر

التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
إطار العمل الاستراتيجي
ملخص الاستخدام
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
الدار للتطوير
الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية
العقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر (تتمة)

ضمن الإطار الأوسع للسوق، شهد كبار المطورين زيادة في قيمة المبيعات على أساس سنوي بنسبة 119% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 (28% بالدولار الأمريكي)² وترتبط هذه الزيادة بعناصر مختلفة، مثل التضخم، والثقة القوية بقطاع العقارات كاستثمار يمكن الاعتماد عليه وسط التقلبات الاقتصادية، وتوقع المزيد من انخفاض قيمة الجنيه المصري، وندرة توافر العملات الأجنبية، والارتفاع الكبير في أسعار الذهب في مصر. وقد أدت هذه الجوانب إلى جعل العقارات مستودعاً آمناً لرأس المال المصري، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية.

خلال عام 2023، حافظت مبيعات الوحدات السكنية على مسار تصاعدي، مدفوعة إلى حد كبير بالطلب المحلي المتزايد على العقارات كوسيلة للتحوط ضد انخفاض قيمة العملة وارتفاع التضخم.

وقد خطت الحكومة خطوات كبيرة في مراجعة القوانين واللوائح لتعزيز تصدير العقارات المصرية، بهدف الاستفادة من القطاع كمصدر للعملة الصعبة في المستقبل. وتسعى المبادرة إلى جذب الاستثمار الأجنبي، وخاصة من دول الخليج التي تبدي اهتماماً بالفرص الجديدة أو شراء العقارات السكنية في مصر كمساكن ثانوية أو منازل لقضاء العطلات¹.

في يوليو 2023، سّنت الحكومة قانوناً يسمح للمواطنين الأجانب بتملك عقارات سكنية في مصر. ويتضمن هذا التشريع أحكاماً للجنسية المشروطة ومجموعة من المزايا الأخرى بهدف جذب المزيد من المشترين الدوليين. علاوة على ذلك، كشفت الحكومة عن نيتها جمع مبلغ 2-3 مليار دولار أمريكي عبر إنشاء شركة جديدة تركز على تأجير وبيع العقارات بالعملات الأجنبية. وتهدف هذه الشركة إلى إدارة عمليات بيع العقارات للمستثمرين الأجانب مقابل تصاريح إقامة لمدة خمس سنوات.

1. نايت فرانك (ديستينيشن إيجيبت 2023)؛ 2. سوديك

نموذج العمل
جغرافيتنا
أبرز الإنجازات في عام 2023
وجهاتنا الرائدة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

التحليل الكلي لدولة الإمارات

التحليل الكلي لسوق الإمارات

- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- التجزئة
- الضيافة
- العقارات الصناعية
- التعليم

التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

التحليل الكلي لسوق

المملكة المتحدة

إطار العمل الاستراتيجي

- ملخص الاستدامة
- بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
- المراجعة التشغيلية
- الدار للتطوير
- الدار للاستثمار
- إدارة المخاطر
- مقاييس المنظمة الأوروبية
- العقارات العامة

نظرة عامة على السوق (تتمة)

التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

بانتهاء عام 2023، سجّل اقتصاد المملكة المتحدة زيادة متواضعة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة قاربت 0.1%، بانخفاض من نسبة 4.3% في عام 2022. إلا أنه من المتوقع أن يطرأ بعض التحسن في عام 2024، مع توقع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 0.7%.

بلغ التضخم ذروته عند 10.5% في عام 2022 قبل أن ينخفض إلى 4.0% بحلول الربع الأخير من العام، مع بدء تراجع ضغوط الأسعار بشكل تدريجي.

من المتوقع أن يتحسن المشهد الاقتصادي، على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة، حيث يبلغ سعر الفائدة الرسمي لبنك إنجلترا 5.25% بالإضافة إلى تسجيل معدل الرهن العقاري الأساسي 6.75% بحلول في نهاية العام.

على الرغم من أن قطاع العقارات واجه تحديات، لا سيما في قطاعات المكاتب التجارية والتجزئة داخل المدن، إلا أن سوق العقارات في المملكة المتحدة، وخاصة وسط لندن، ظل مرتباً، حيث ساعدت مشكلات نقص العرض على المدى الطويل في حماية القطاع.

كما تعزّز الاستقرار في السوق السكنية من خلال عدد مالكي المنازل الذين يستفيدون من معدلات فائدة منخفضة للقروض العقارية، مما ساهم في الحد من دخول المنازل الثانوية إلى السوق، مع تردد العديد من مالكي المنازل في البيع نظراً للتكلفة الحالية المرتفعة للقروض العقارية الجديدة. مع ذلك، فإن هذه المعدلات المتزايدة أضرت بشكل واضح بمشتري المنزل الأول، حيث انخفض حضورهم في السوق خلال العام الماضي مع ارتفاع معدلات الرهن العقاري بشكل حاد.

وسط انخفاض مستمر في عمليات التسليم السنوية عن المعدل المستهدف للحكومة والبالغ 52,245 منزل سنوياً، يبدو أن الآفاق الأساسية طويلة الأجل لم تتأثر.

ويتجلى ذلك في قوة سوق الإيجار الذي شهد استمرار ارتفاع قيم الإيجار، مما يعكس انخفاض مستويات العرض واستمرار الطلب من المستأجرين.



الإطار الاستراتيجي

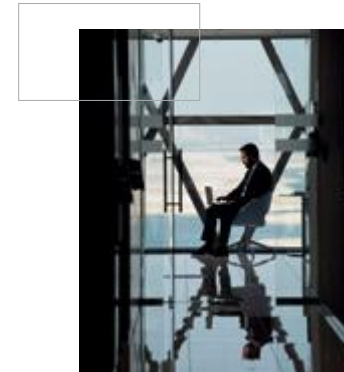
تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو

هدفنا هو تحقيق أفضل العوائد المالية لمساهميننا عبر تنمية محفظتنا باستمرار والبحث عن فرص جديدة.



آفاق الأداء المالي



الأهداف الاستراتيجية:

.03
مواصلة
النمو المستدام

.02
تحقيق عائدات أعلى
وزيادة هامش الربح

.01
تعظيم قيمة
استثمارات المساهمين

النمو والتوسع



مما يحقق
عوائد مستدامة

اقرأ المزيد على الصفحة 36 ←

تلبية تطلعات العملاء



نطوّر تجارب
لا تُنسى...

اقرأ المزيد على الصفحة 35 ←

التميز في الأداء التشغيلي



نحن شركة عقارية
تحظى بالثقة والتقدير...

اقرأ المزيد على الصفحة 34 ←

الإنسان والابتكار والتحول الرقمي



اقرأ المزيد على الصفحة 37 ←

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة



الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

التميز في الأداء التشغيلي

تحرص شركة الدار على تقديم مشاريع عالية الجودة، وفقاً للجدول الزمني وضمن الخطط المالية، للاستفادة الكاملة من إمكانيات أصولها، مع تعزيز التأزر عبر الاستثمارات الاستراتيجية، وتحسين العمليات، ودمج معايير البيئة والجودة في كل جانب من جوانب أعمالها.



نلتزم بوعودنا

- مواصلة الاعتماد على نموذجنا التشغيلي المرن لزيادة قيمة الأصول الحالية والجديدة، والبحث عن سبل التعاون الأخرى القادرة على تعزيز أدائنا بشكل ملحوظ
- دمج استثمارات عام 2022 في أعمالنا، مع تحقيق المزيد من القيمة وتعزيز أوجه التأزر، والاستفادة من خبرتنا لتحقيق الإمكانيات الكاملة لهذه الأصول
- تحقيق أداء متميز في أنشطة البناء والمبادرات الاستراتيجية، مع ضمان إدرار التقدم وفقاً للجدول الزمني وإنجازها بنجاح في الموعد المحدد
- توسيع نطاق عملياتنا عبر مناطق جغرافية وقطاعات متنوعة، مع إدارة التكاليف النفقات بفعالية عالية.

إنجازاتنا في العام 2023

- تحقيق وفورات في التكاليف بنحو 25% على مستوى المجموعة، مما عزز دور الدار كمنصة فعالة في قطاع العقارات
- النجاح في دمج جميع عمليات الاستحواذ لعام 2022 و2023 في محافظتنا (بما في ذلك شركة "بساتين" المتخصصة في تنسيق الحدائق وسيارك للخدمات الأمنية وغيرها)
- تحقيق قيمة مضافة من مبادرات تحويل الأصول المختلفة، مثل تجديد وإعادة تصميم الحمرا مول في رأس الخيمة وياس مول في أبوظبي
- بلغت نسبة الإشغال 93% في محافظتنا للعقارات الاستثمارية، حيث حققنا معدل إشغال بنسبة 96% في أبراج سوق أبوظبي العالمي، وذلك بفضل استراتيجيات التأجير الفعالة والطلب المتزايد على المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة في أبوظبي
- إدرار تقدم وفقاً للأهداف المحددة في مشاريع النفقات الرأسمالية وبرامج التحول المختلفة على مستوى المحافظة.

خططنا للعام 2024

- تطبيق ممارسات التصميم المؤدعة، وتعزيز سلسلة التوريد بشكل استراتيجي، وتحسين عمليات التسليم لدعم مستهدفات خطتنا الخمسية للنمو
- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لإدارة المخاطر واغتنام الفرص والوصول إلى القطاعات أو المناطق الجغرافية الاستراتيجية
- توسيع نطاق العمليات عبر المناطق الجغرافية والقطاعات المختلفة، بالتوازي مع إدارة هيكل التكلفة بفعالية في مواجهة التحديات الاقتصادية والسياسية المحتملة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

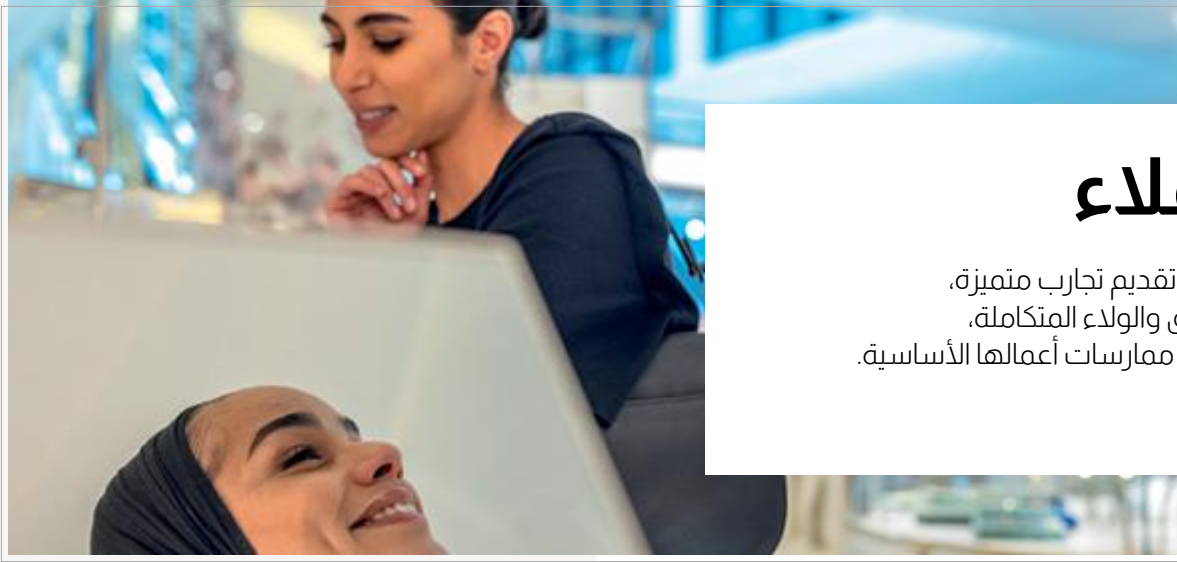
الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)



الاهتمام بالعملاء

تركز شركة الدار على التفاعل مع العملاء وتقديم تجارب متميزة، وبناء الثقة والمشاركة عبر مبادرات التسويق والولاء المتكاملة، ودمج الاستدامة الاجتماعية والبيئية ضمن ممارسات أعمالها الأساسية.



نلتزم بوعودنا

- تنفيذ نظام متكامل لإدارة علاقات العملاء على مستوى المحفظة لتعزيز الرؤى وتحسين الاستجابة
- جذب شرائح جديدة من العملاء عبر حملات التسويق الدولية واستقطاب عملاء جدد من عمليات الاستحواذ الأخيرة
- إطلاق منتجات وقطاعات جديدة في سوق دولة الإمارات (مثل المنازل ذات العلامات التجارية وخيارات المعيشة المشتركة واللياقة البدنية والرفاهية)
- إطلاق وتطبيق استراتيجية صافي الانبعاثات الصفري الخاصة بشركة الدار للحد من بصمتنا الكربونية والريادة في ممارسات التنمية المستدامة.

إنجازاتها في 2023

- إطلاق نسخة معززة من نظام إدارة علاقات العملاء ضمن وحدة أعمال مشاريعنا التطويرية، وتزويد العملاء باتفاقيات المبيعات والشراء الرقمية
- مجموعة الدار سجلت تحسناً بنسبة 21% ضمن مؤشر الترويج الصافي لقياس مستوى رضا العملاء مقارنةً بعام 2022
- نجحنا في التفاعل مع 104,000 عميل عبر محفظتنا المتنوعة، مما يؤكد التزامنا بفهم احتياجات عملائنا وتلبيةها
- الوصول إلى قاعدة عملاء جديدة من خلال توسيع نطاق مبيعاتنا نحو أسواق جديدة مثل دبي ورأس الخيمة، إلى جانب البدء بعمليات الاستحواذ في عام 2023
- إطلاق منتجات بعلامات تجارية وأخرى تركز على الصحة البدنية والرفاهية مثل ذا سورس ونوبو ريزيدنسز ونيكي بيتش
- إطلاق استراتيجية صافي الانبعاثات الصفري، وتعزيز التزامنا بال عقود الموقعة في مؤتمر الأطراف COP28، والاستثمار في مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة عبر محفظة أصولنا.

خططنا للعام 2024

- توفير تجربة سلسة ومتكاملة رقمياً بجودة مضمونة للمشاريع التي سيتم تسليمها في العام 2024
- الاستفادة من تدفق العملاء الجدد المكتسبين من خلال عمليات الاستحواذ الاستراتيجية وتعزيز المبيعات بالتزامن مع توسعنا في إمارات جديدة
- تقديم خدمات إضافية جديدة قائمة على مجموعة متنوعة من منتجات التطوير الجديدة
- إطلاق وتحقيق فوائد الطاقة الشمسية، فضلاً عن الجهود المبذولة لترشيد استهلاك الطاقة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

النمو والتوسع



تسعى شركة الدار إلى استكشاف فرص التوسع الإقليمية والدولية والاستثمار فيها، بالتزامن مع تنمية محفظتها المحلية بشكل مستدام ومرن. كما تلتزم الدار بالمشاركة مع أصحاب المصلحة الرئيسيين وضمان الاستخدام الأمثل للأصول من أجل تحفيز النمو.



نلتزم بوعودنا

- الحفاظ على نهج تفاعلي لاستثمار رأس المال في محفظتنا الاستثمارية
- تكثيف تركيزنا على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول المتنوعة
- تحديد الفرص في الأسواق الرئيسية وتنفيذها بشكل عملي
- توسيع نطاق حضورنا في دبي والإمارات الشمالية، فضلاً عن تعزيز نمو منصتنا في مصر
- توسيع حضورنا في سوقنا الأساسي في أبوظبي.

إنجازاتها في العام 2023

- تحقيق 27.9 مليار درهم من مبيعات المجموعة، منها 16 مليار درهم من المشتريين الأجانب والمقيمين الوافدين
- خصيص استثمارات بقيمة 9 مليار درهم عبر مختلف القطاعات والمناطق الجغرافية، الحالية والجديدة على حد سواء
- تأسيس "الدار للعقارات"، أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة
- توسيع حضورنا في دبي، مع إطلاق مشروع هافن؛ وفي رأس الخيمة، من خلال إطلاق مشروع نيكي بيتش ريزيدنسز؛ وفي البحرين عبر محفظتنا التعليمية بتأسيس مدرسة كرائلي البحرين، وفي المملكة المتحدة من خلال الاستحواذ على لندن سكوير.

إنجازاتها في العام 2024

- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لقطاعات النمو الرئيسية والمناطق الجغرافية
- زيادة تركيزنا على الاستثمارات العقارية غير التقليدية، محلياً وعالمياً
- مواصلة مسيرة النمو في أبوظبي، مع التوسع في دبي والإمارات الشمالية ومصر والمملكة المتحدة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة



الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

الإنسان والابتكار والتحول الرقمي

نسعى لتحقيق نمو مستدام عبر استراتيجيات التسويق المبتكرة واغتنام الفرص الجديدة في السوق والتركيز المستمر على الممارسات التشغيلية الفعّالة.



خططنا للعام 2024

- تفعيل استراتيجية التحول الرقمي عبر منصاتنا الرقمية
- توسيع بنيتنا التحتية الرقمية لتغطي منظومة شركة الدار بأكملها
- التركيز على توسيع البرامج التجريبية الناجحة الحالية لتشمل سلسلة القيمة لشركة الدار، بالتزامن مع بحث سبل الشركات الناشئة والأفكار المبتكرة
- إطلاق وتنفيذ برنامجنا للتحول الثقافي.

إنجازتنا في العام 2023

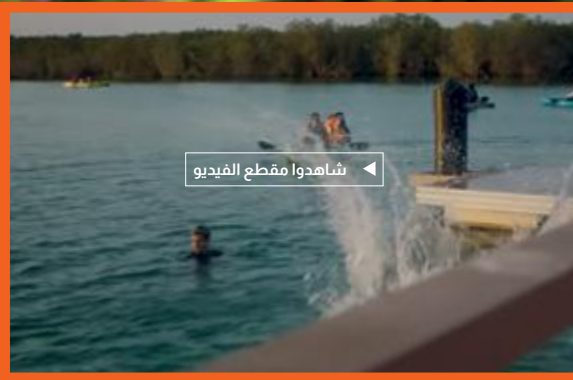
- الاستثمار في التحول الرقمي لعملائنا والبنية التحتية الرقمية عبر توظيف إمكانات الذكاء الاصطناعي وتعزيز مشاريعنا الرقمية الحالية
- تنفيذ العديد من مشاريع البيانات التي تركز على إدارة المخاطر واستخدام الذكاء الاصطناعي
- اختيار العديد من المشاريع في مجال الاستدامة، مما أدى إلى خفض كبير في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون والتكاليف والنفايات
- استقطاب 661 إماراتياً في إطار برنامج "نافس"، وجذب كفاءات متميزة من الشركات المرموقة حول العالم
- الحفاظ على تصنيفنا بين أفضل أماكن العمل.

نلتزم بوعودنا

- الاستثمار في التقنيات الرقمية والمستقبلية ذات القيمة المضافة، وفي مشاريع رأس المال الجريء على مستوى شركاتنا
- تعزيز مكانة شركة الدار كمؤسسة رائدة في الممارسات الرقمية والاستراتيجيات القائمة على البيانات
- استقطاب أصحاب الكفاءات العالية والمساهمة في نمو القطاع الخاص في أبوظبي.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

في الدار، نلتزم التزاماً عميقاً بالاستدامة



أنقر هنا للانتقال
إلى تقرير الاستدامة ←

ملخص الاستدامة

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة

التقدم المحرز على صعيد الاستدامة في عام 2023

كان عام 2023 متميزاً في مجال الاستدامة على مستوى المنطقة. لقد أكدت خلاله دولة الإمارات مجدداً التزامها الراسخ بالتعامل مع قضية تغير المناخ من خلال "عام الاستدامة" الذي أطلقته العام الماضي. توجت تلك الجهود من خلال استضافة الدولة التاريخية لمؤتمر الأمم المتحدة لتغير المناخ (COP 28) لتصبح الإمارات وجهة عالمية رائدة للتحرك الدولي من أجل الحد من آثار تغير المناخ.

الحلول المتكاملة لتطوير وإدارة العقارات في الشرق الأوسط، أمامنا فرصة فريدة ومسؤولية كبيرة لتحويل هذه الرؤية إلى واقع.

الاستدامة جزء لا يتجزأ من استراتيجيتنا المؤسسية وتطوير أعمالنا على المدى الطويل، ونحن حريصون دائماً على إحداث أثر إيجابي مستدام.

أحرزت شركة الدار في عام 2023 تقدماً كبيراً في مسيرتنا نحو مستقبل أكثر استدامة، حيث عملنا بدأ بيد مع الأطراف المعنية لإحداث التغيير الإيجابي على مستوى شركائنا ومنطقتنا.

نحن نؤمن بأهمية جودة الحياة، ليس فقط لأنفسنا بل للعالم والأجيال القادمة، مما يعني إنشاء مساحات مستدامة وملهمة، تثري حياة الإنسان وتحضن المجتمعات، وتعايش بانسجام مع الطبيعة. بصفتنا شركة رائدة في مجال تقديم



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة



يسعدنا أن نعلن عن إطلاق إطار الاستدامة المحدث لدينا والذي يمثل الأساس الراسخ لاستراتيجيتنا المستقبلية في الدار، مستهدفين به تعزيز النمو المستدام والمستمر في جميع أقسام ومجالات العمل.

سلوى المغلحي،

مدير إدارة الاستدامة والمسؤولية المجتمعية المؤسسية في الدار العقارية

إطار عمل الاستدامة في الدار

قُمت بتحديث إطار عملنا إدراكًا منا بأن الاستدامة تمثل ميزة استراتيجية لشركة الدار. ولتحقيق أهدافنا الطموحة، فإننا ننظر إلى كافة مجالات المجموعة لمعالجة القضايا التي يهتم بها عملاؤنا ومساهمونا. ويشمل ذلك الموضوعات البيئية مع التركيز على تحقيق الحياد الصفري، وتحقيق تأثير إيجابي على المجتمع، والتعاون مع أصحاب المصلحة، مسترشدين بمبادئ وأسياسات حوكمة قوية.

أهداف الاستدامة

بناء مستقبل أفضل

نطمح لبناء ثقافة أعمال تكون فيها الاستدامة في صميم كل ما نقوم به، بحيث يرشد مفهوم الاستدامة الطريقة التي نعمل ونتعاون ونبتكر وننمو من خلالها.

أهدافنا بشأن الاستدامة:

بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

يجسد هذا الهدف التزامنا بالسلوكيات المهنية المسؤولة، ويشمل تطبيق المبادئ الرائدة في الحوكمة وإدارة المخاطر والممارسات المهنية الأخلاقية، بالإضافة إلى تطبيق الإجراءات المثلثة في مجال الصحة والسلامة.

اقرأ المزيد على الصفحة 45 ←

تحقيق قيمة مجتمعية

يترجم هذا الهدف التزامنا ببناء قيمة مجتمعية من خلال مشاريعنا التطويرية، ومحفظة أصولنا القائمة، واستثماراتنا في قطاعي التعليم والضيافة، حيث نركز على تلبية احتياجات وتطلعات موظفينا، وعملائنا، ومجتمعنا.

اقرأ المزيد على الصفحة 43 ←

بناء مساحات مستدامة

يركز هذا الهدف على كيفية تطبيقنا لقواعد الاستدامة في مختلف أنشطتنا الأساسية في تطوير وإدارة العقارات. نهدف إلى تطوير وإدارة مساحات مستدامة تتميز بأثر بيئي منخفض، مع التشجيع على الممارسات المستدامة.

اقرأ المزيد على الصفحة 41 ←

ركائز الاستدامة

البيئة

نتبنى النهج الاستباقي والمسؤول في تنفيذ كل مرحلة من دورة حياة الأصول على امتداد سلسلة القيمة.

الموظفون

نعمل على تطوير بيئة عمل مزدهرة ترتقي فيها المواهب وتنمو فيها المهارات وتولد الإمكانيات.

المجتمع

نحن جزء من المجتمع. لذلك نصنع القرارات التي تعود بأفضل النتائج لجميع أصحاب المصلحة.

الاقتصاد

نعزز الرخاء الاقتصادي من خلال النمو المستقر والمسؤول والمتنوع.

ملخص الاستدامة (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

1. بناء أماكن ومساحات مستدامة

إنشاء أماكن مستدامة سيعود بالفائدة على كوكبنا والأجيال القادمة. وهذا يعني بناء أماكن مستدامة وملهمة تُثري الحياة، وتغذي المجتمعات، وتعيش في تناغم مع الطبيعة. وكشركة رائدة في تطوير واستثمار وإدارة العقارات في منطقة الشرق الأوسط، فنحن نمتلك المؤهلات والإمكانات لجعل هذه الرؤية واقع.

أهدافنا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري¹



تراجع بنسبة 97% في كثافة انبعاثات الغازات الدفيئة ضمن النطاق 1 و2 و3

تحقيق انخفاض بنسبة 90% في انبعاثات النطاقين 1 و2

انخفاض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات النطاق 3

خطتنا ومستهدفاتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفرية

يفرض تغير المناخ مجموعة من المخاطر التي تعد من أهم التحديات وأكثرها تعقيداً التي تواجه مطوري ومالكي العقارات اليوم. لكن عام 2023 شكل منعطفاً هاماً للدار في التعامل مع تلك التحديات من خلال إطلاق خطتنا الهادفة لتحقيق صافي انبعاثات صفرية.

توضح خطة صافي الانبعاثات الصفري أهداف الدار والخطوات التي سنتخذها خلال مسيرتنا نحو خفض الانبعاثات الكربونية، وصولاً إلى الهدف النهائي المتمثل بتحقيق صافي الانبعاثات صفرية عبر جميع نطاقات أعمالنا بحلول عام 2050.

تتوافق خطتنا وأهدافنا في تحقيق صافي انبعاثات صفرية مع المعايير الخاصة بالشركات التي وضعتها مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi)2، وأحدث الإرشادات الخاصة بالتخطيط للتحويل إلى صافي انبعاثات صفرية.

تعد خطة صافي الانبعاثات الصفرية دليلاً قوياً على التزامنا بخفض الكربون الكامل في مشاريعنا التطويرية، وإزالة الكربون من عملياتنا، حيث ننتهج نهجاً شمولياً كلياً عبر كامل سلسلة القيمة، من مرحلة التصميم والبناء، إلى إدارة العقارات والاستحواذ. وسيتم وضع الخطة موضع التنفيذ في ثمانية مجالات.

1. نخطط للحصول على تأكيد أهدافنا من مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم خلال عامين.



ملخص الاستدامة (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

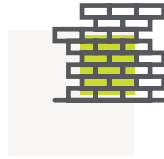
3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

وسائل تحقيق صافي الانبعاثات الصفيرية



4. الطاقة النظيفة

نعطي الأولوية لاستخدام الطاقة النظيفة من خلال التخلص من الانبعاثات الكربونية والحصول على طاقة نظيفة يتم توليدها من الشركات الحكومية.



3. البناء الأخضر

نحج منكمال لدورة حياة الأصول يعطي الأولوية للممارسات الصديقة للبيئة في مواقع العمل والحصول على مواد البناء منخفضة الكربون.



2. سلسلة توريد منخفضة الكربون

سلسلة التوريد التي تدعمها الدار بهدف التوصل إلى أفكار مبتكرة على مستوى المنتجات والمواد وعمليات التصنيع منخفضة الكربون.



1. تصميم منخفض الكربون

اعتماد معيار الدار للتصميم المستدام الذي يهدف إلى تطبيق خيارات التصميم النشطة والسلبية منخفضة الكربون، وتحقيق أقصى قدر من معدلات كفاءة الطاقة وأداء المباني، وتعزيز مرونة الأصول في مواجهة تغير المناخ.



8. عمليات الاستحواذ المستدامة

تستلهم جميع عمليات الاستثمار والاستحواذ الجديدة للشركة المعايير التي تُراعي كافة معايير الاستدامة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري.



7. الاقتصاد الدائري

التخلص من النفايات بصورة أفضل خلال مرحلة التصميم والبناء والاستخدام، وإعطاء الأولوية لتفادي إرسال النفايات إلى المكبات، وزيادة معدلات إعادة تدوير المياه المبتذلة ودعم قطاع النفايات المحلي.



6. مبادرات المستأجرين

وضع برنامج لإشراك المستأجرين فيما يتعلق بجميع الأصول المؤجرة والمدارة، وتقديم التوجيه والدوافع لسلوكيات أكثر استدامة.



5. كفاءة وإدارة الموارد

الارتقاء بالأنظمة الحالية للحد من التسرب وتحسين كفاءة استخدام الأصول.

ملخص الاستدامة (تتمة)

2. تحقيق القيمة المجتمعية

تعكس طريقتنا التي تتمحور حول الإنسان وتركز على العميل التزامنا بتقديم حلول مستدامة وتحسين الرفاهية كجزء لا يتجزأ من عملياتنا. نلتزم بتقديم خدمات وتجارب استثنائية بشكل دائم لكل عملائنا من خلال مجموعتنا المتنوعة التي تشمل العقارات السكنية والتجارية والمكاتب، بالإضافة إلى العقارات المعنية بالتعليم والضيافة.

تعتبر عملية تحقيق القيمة الاجتماعية، جنباً إلى جنب مع مبادراتنا البيئية والتزامنا نحو تحقيق صافي انبعاثات صفري جزءاً لا يتجزأ من وعدنا الشامل بإنشاء أماكن ومجتمعات تساهم في تحسين جودة الحياة لعملائنا. ندمج هذا النهج في جميع مشاريعنا واستثمارنا لضمان أن نكون جزءاً فاعلاً في تشكيل اقتصاد ومجتمع ينسجم بالحدائق والاستدامة.

نحن ملتزمون بتطوير وتشغيل أماكن شاملة ومستدامة تعزز الصحة الذهنية والجسدية للأفراد الذين يسكنون أو يزورون هذه الأماكن، مستفيدين من التنوع الوظيفي لمجتمعاتنا. نستمر في ابتكار حلول تركز على الإنسان ونعتمد على التكنولوجيا الرقمية للتفاعل مع عملائنا، مع التأكيد على تلبية احتياجاتهم وتفضيلاتهم في كل خطوة نقوم بها.

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

دعم المجتمعات المحلية

ترتكز أنشطتنا الهادفة إلى التواصل مع المجتمعات المحلية على ثلاثة مفاهيم: العيش، والانتماء، والاستدامة.

العيش



مجتمعات صحية وسعيدة

الهدف

انطلاقاً من هدفنا في توفير حياة صحية سعيدة، نلتزم بتضمين استراتيجيتنا للتأثير الاجتماعي الإيجابي عبر مجتمعات الدار وخارجها لتلبية جميع الاحتياجات الإنسانية.

- الحصول على السكن والأمان
- مجتمعات صحية سعيدة
- الحصول على تعليم جيد



الانتماء



مجتمعات شاملة يسهل الوصول إليها

الهدف

نلتزم ببناء اقتصاد مفتوح شامل يحتضن التنوع ويحفز الاندماج ويعزز الشعور بالانتماء. بصفتنا شركة مسؤولة اجتماعياً، ندرك مسؤوليتنا في إنشاء وإثراء مجتمعات تحتضن الجميع. لتحقيق ذلك، نركز على ما يلي:

- تمكين أصحاب الهمم
- تحسين رفاهية العمال
- حملات الإغاثة للمجتمعات الضعيفة
- تطوير مجتمعات يسهل على الجميع الوصول إليها



الاستدامة



مجتمعات مرنة ومبتكرة

الهدف

هدفنا هو بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول ترفد المنظومة المجتمعية الحيوية لحولة الإمارات، وتدعم تحول الدولة إلى مجتمع قائم على المعرفة، وتعزز مستوى التوظيف في القوى العاملة.

- تمكين ريادة الأعمال الاجتماعية
- رعاية المواهب الوطنية الإماراتية
- توسيع نطاق التواصل مع المجتمع المحلي والشباب



ملخص الاستدامة (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

3. بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

يُعد بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية عنصراً أساسياً لهدفنا المتمثل في تطوير الأعمال التجارية على المدى الطويل، وتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وخلق قيمة اجتماعية. إن نهجنا تجاه الحوكمة القوية يدعمه أدوات شاملة للبيئة والمجتمع والحوكمة، وأطر إدارة المخاطر، والقيادة الواضحة التي تدعم نهج الاستدامة المركزي لدينا.

ندرك مسؤوليتنا تجاه موظفينا والقوى العاملة بشكل أوسع ونطمح لأن نصبح صاحب عمل مثالي يستقطب ويحافظ على الكفاءات الاستثنائية، والذين يلعبون دوراً مهماً في تطوير ونمو أعمالنا.

تتواجد قيم التنوع والنمو والشراكة والرغبة في التفوق في قلب ثقافتنا المؤسسية، حيث تظهر بوضوح في كل جانب من جوانب عملنا ابتداءً من الإدارة العليا، وتقدم برنامجاً شاملاً لتنمية المواهب والتدريب يساهم في إثراء المسار المهني لكل من موظفينا.

نحافظ على معايير عالية للصحة المهنية والسلامة لموظفينا وقوى العمل الأوسع، ويتطلب هذا تدريباً دقيقاً وسياسات قوية بجانب التفاعل المستمر مع مفاوليتنا وسلسلة التوريد لضمان بيئة عمل آمنة للجميع.

أنقر هنا للانتقال
إلى تقرير الاستدامة ←

الدار
ALDAR

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مفاهيم المنظمة الأوروبية
	العقارات العامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

سنة حافلة بالأداء العالي والنمو القياسي

في عام 2023، استهلّت الدار فصلًا جديدًا في استراتيجية نموها التحوّلي، محققةً زيادة كبيرة على مستوى نطاق وتوّع أعمالها.

فقد ارتفع صافي أرباح الشركة بنسبة 40% إلى مستوى قياسياً جديداً قدره 4.4 مليار درهم، مدفوعاً بارتفاع الإيرادات بنسبة 26% لتصل إلى 14.2 مليار درهم، كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 39% على أساس سنوي لتصل إلى 5.1 مليار درهم. ونحن واثقون من مواصلة مسار النمو هذا نظراً للوضوح القوي في قدرة الشركة على تحقيق الأرباح.

وبدعم من المبادرات الاجتماعية والاقتصادية التي أطلقتها الحكومة لتعزيز مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة رائدة للأعمال والاستقرار والاستثمار، واصلت منصات التطوير والاستثمار التابعة للمجموعة تسجيل أداء أعلى من التوقعات وتحقيق نتائج قياسية.

وارتفع صافي أرباح الدار للتطوير بنسبة 70% ليصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2023. ويعزى هذا النمو الملحوظ إلى الطلب القوي من المشترين الإماراتيين والمقيمين والأجانب على مشاريعنا التطويرية الـ 14 التي أطلقناها خلال العام الماضي في دولة الإمارات. وارتفعت إيرادات الدار للاستثمار بنسبة 45% لتصل إلى 6.5 مليار درهم في عام 2023. كما نمت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بنسبة 40% على أساس سنوي لتصل إلى 2.3 مليار درهم، متجاوزةً تقديراتنا الأولية.

ومن منظور التمويل - ونماشياً مع سياساتنا ونهجنا - نواصل تأمين التمويل من خلال مجموعة متنوعة من المصادر.

ويستفيد النظام المصرفي في دولة الإمارات العربية المتحدة من السيولة القوية والتسهيلات الائتمانية، مدعوماً بأساسيات الاقتصاد الكلي القوية في الدولة. كما حصلنا خلال العام على تسهيلات جديدة بقيمة إجمالية تبلغ 4.8 مليار درهم، بما في ذلك 2.5 مليار درهم على شكل قروض مرتبطة بالاستدامة، بالإضافة إلى ذلك، نجحنا بجمع 500 مليون دولار أمريكي عبر إصدار أول صكوك خضراء، والتي تجاوز الطلب عليها حجم المعروض بواقع أربع مرات، وهو من بين أقل معدلات الربح لأي إصدار شركة في عام 2023. وتُشكل هذه الصكوك جزءاً من إطار عمل التمويل الأخضر الذي أطلقته الدار بقيمة 2 مليار دولار أمريكي.

ونتيجة لجميع هذه التسهيلات الجديدة، تم تمديد متوسط فترة الاستحقاق المرجح للمجموعة إلى 5.1 سنوات، من دون وجود أي ديون كبيرة مستحقة حتى أكتوبر 2025.

وانطلاقاً من مكانتنا كشركة رائدة في قطاع العقارات، فإننا ندرك تماماً المسؤولية التي تقع على عاتقنا في إطار حفر خطط انتقال الطاقة ودعم مسار دولة الإمارات العربية المتحدة نحو تحقيق هدف الحياد المناخي بحلول عام 2050. كما نفخر بكوننا من أوائل الشركات في المنطقة التي وضعت خطة للوصول إلى الحياد المناخي وفق أسس علمية، مما يؤكد التزامنا بالاستدامة وطموحنا في إزالة الكربون من سلسلة القيمة لدينا، بدعم من خارطة طريق واضحة تقوم على نمائتي ركائز أساسية لخفض الانبعاثات من أعمالنا.



في 2023، أطلقت الدار فصلًا جديدًا في رحلتها التحويلية نحو التوسع، حيث حققت زيادة كبيرة في الحجم والتنوع عبر مجمل أنشطتها التجارية.

فيصل فلكانز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
في مجموعة الدار العقارية

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

باشرننا في عام 2023 إرساء البنية التحتية اللازمة لتحقيق أهدافنا، بما في ذلك الشراكة مع "بلو دوور إنرجي" لتوفير 34 ميجاوات من الطاقة الشمسية إلى 45 من أصول الدار في قطاعات التحزئة والتعليم والضيافة على مدار العشرين عاماً القادمة. كما عقدنا شراكة مع "تدوير" و"بوليجرين" في مشروع للحد من إرسال النفايات إلى المكبات وهدر الطعام عبر نموذج دائري إقليمي هو الأول من نوعه، سيتم تنفيذه في عام 2024. ومن منظور الأصول التشغيلية، أكملنا تقييم اعتماد معايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) ووضعنا خطاً لرفع تصنيف أصول الشركة إلى الفئتين الذهبية والبلاتينية من شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي خلال العام 2024.

لقد أصبحت استراتيجية الاستدامة الشاملة للشركة، والتي تتضمن كذلك نهجنا المنضبط لإدارة المخاطر والحوكمة، جزءاً لا يتجزأ من هوية الدار. وينعكس هذا من خلال نجاح الدار في تحسين تصنيفاتها ضمن ثلاثة معايير عالمية في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة. فقد حققنا 47 نقطة على مؤشر داو جونز للاستدامة (DJSI)، لنحافظ على صدارتنا للمؤشر في دول مجلس التعاون الخليجي، وترتيبنا ضمن الشريحة الربعية العليا بين 299 شركة عقارية عالمية تم تقييمها كما حافظنا على تصنيف الشركة بدرجة "منخفضة المخاطر" عند 15.9 نقطة على مؤشر "ساستيناليتيكس" للمخاطر وواصلنا الاحتفاظ بتصنيف BBB مؤشر "مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال" (MSCI).

وبينما نمضي قُدماً في الخطوات التالية في مسار النمو لدينا، فإننا نعتزم الاستمرار في البناء على نطاق واسع ومتنوع، مع الحفاظ على التوازن بين مبيعات التطوير وتدفقات الدخل المتكررة. ومن خلال الاستفادة من ميزانيتنا العمومية القوية، المتمثلة بالنقد الحر بقيمة 2.9 مليار درهم والتسهيلات غير المسحوبة بقيمة 7.4 مليار درهم، ووفورات الحجم، نرى فرصة قوية لدفع نمو الأرباح وتوفير المزيد من القيمة للمساهمين.

فيصل فلكانز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
في مجموعة الدار العقارية



في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

الدار للتطوير

تتكون الدار للتطوير من ثلاثة أقسام رئيسية هي: قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي في دولة الإمارات، وقسم خدمات إدارة المشاريع الذي يشرف على أعمال إدارة مشاريع التطوير. بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية في دولة الإمارات؛ والأعمال الدولية، حيث تدير هذه الوحدة استثمارات الدار في القطاع العقاري المصري من خلال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وشركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير"، التي استحوذت عليها الدار في المملكة المتحدة.

27.9 مليار درهم¹
إطلاق مشاريع جديدة في الإمارات العربية المتحدة

36.8 مليار درهم²
هامش الربح الإجمالي

82 مليار درهم³
العملاء الأجانب والمقيمون من المشترين الوافدين



¹ يشمل هذا إجمالي المبيعات الإماراتية التي بلغت 24.3 مليار درهم والمبيعات الدولية التي بلغت 3.6 مليار درهم
² يشمل هذا إجمالي المبيعات الإماراتية التي بلغت 29.1 مليار درهم والمبيعات الدولية التي بلغت 7.6 مليار درهم
³ من المبيعات الإماراتية

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

التوسع والنمو في الداخل والخارج

أضافت الدار للتطوير عاماً متميزاً آخر إلى سجلها الحافل بالإنجازات، وجاء ذلك مدعوماً بالأسس الاقتصادية القوية التي تساهم في حفز الطلب على العقارات من جانب المستثمرين والمستخدمين النهائيين، بالإضافة إلى التنوع الجغرافي، وإدخال مفاهيم جديدة، والشراكات الاستراتيجية التي ساهمت في ترسيخ مكانة الشركة في السوق.

وفي ظل عام تميز بالتوسع خارج أسواقنا المحلية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة والمملكة المتحدة، حققت مشاريعنا التطويرية زيادة كبيرة في المبيعات، حيث تضاعفت تقريباً لتصل إلى 27.9 مليار درهم. وجاء ذلك مدعوماً بالطلب القوي من جانب المشترين الدوليين والمقيمين الذين يشكلون 66% من إجمالي مبيعات الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ومن خلال شراكات هادفة، وسعت الدار حضورها الجغرافي إلى مناطق جديدة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث حقق إطلاق مشروع "جنان"، المشروع السكني الأول للدار في دبي، بالتعاون مع دبي القابضة، مبيعات تزيد عن 4 مليار درهم. ويعكس هذا البيع المتميز لكامل وحدات المرحلة الأولى من المشروع الجاذبية القوية التي تتمتع بها الدار كخيار مفضل للعملاء الجدد خارج أسواقها المحلية.

وساهمت سوديك، وهي ذراع التطوير العقاري في مصر التابعة للدار العقارية، في تحقيق نتائج إيجابية للمجموعة، حيث حققت أداءً قياسياً في المبيعات، مع استراتيجية تطوير قائمة على أرقى المعايير. كما نجحت سوديك في اجتياز المشهد الاقتصادي الصعب في مصر من خلال إنشاء فندقين فاخرين مع وحدات سكنية فندقية تحمل اسم علامة تجارية مرموقة في مواقع رئيسية في عام 2023. وفي الوقت نفسه، فإن دخول الدار إلى سوق العقارات في المملكة المتحدة من خلال استحواذها على شركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير" يساهم في توفير فرص تطوير جذابة في المملكة المتحدة، وسيمكننا كذلك من إقامة علاقات تعاونية جديدة عبر مشاريعنا التطويرية.

وقد ارتكز نجاحنا في السنوات الأخيرة على إدخال مفاهيم تطوير مبتكرة تساهم في إلهام المجتمعات وخلق روابط إنسانية هادفة. ففي عام 2023، أطلقنا "ذا سورس"، أول مشروع من نوعه في دولة الإمارات يركز على العافية في قلب مجمع سعديات غروف. وجاء ذلك بعد الإطلاق الناجح لمشروع "المدينة المستدامة-جزيرة ياس"، الذي جاء استجابةً للطلب المتنامي على المجتمعات التي تعطي الأولوية للاستدامة.

علوّة على ذلك، نواصل بناء شراكات هامة مع علامات تجارية عالمية لتوفير قيمة كبيرة. ومن الأمثلة الرئيسية على ذلك تطوير أول وحدات سكنية فندقية تحمل اسم العلامة التجارية "توبو" في المنطقة في جزيرة السعديات، و«نيكي بيتش ريزيدنس» التي تتميز بواجهة بحرية مذهلة في رأس الخيمة.



في سياق بيرز، أعلنت شركة الدار للتطوير عن تحقيق أداء متميز خلال هذا العام، مؤكدة بذلك على قوة الأسس الاقتصادية القوية في دولة الإمارات. هذه القوة تشكل دافعاً حقيقياً للطلب، سواء من قبل المستخدمين أو المستثمرين العقاريين.

جوناثان إيمري
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



ويشكل اهتمامنا بعملائنا جوهر استراتيجيتنا في الدار للتطوير، مع إدخالنا تحسينات تشغيلية مستمرة تساهم في تبسيط ورقمنة تجربتهم. وتبدأ رحلتنا هذه من عملية البيع، وصولاً إلى مرحلة التسليم، وتستمر طوال فترة ملكية العقار.

وبالنسبة للمستقبل، ستواصل الدار للتطوير الاستفادة من ميزاتها العمومية القوية لتوسيع مخزونها من الأراضي في مواقع رئيسية مختارة، مع طرح مشاريع جديدة في السوق تستهدف قطاعات العملاء المتنامية بما في ذلك الأفراد من أصحاب الثروات الطائلة، والمستثمرين الأجانب، والمشتريين الشباب الذين يركزون على الصحة والعافية.

جوناثان إيمري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

قسم التطوير العقاري والمبيعات

المشاريع الجديدة في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال عام 2023



يونيو

ذا سورس 2 - السعديات، أبوظبي في سعديات غروف



مايو

الكاسر - جزيرة ياس، مبيع قطعة أرض
ريمان ليفينج 2 - الريمان، أبوظبي



مارس

ريمان ليفينج - الريمان، أبوظبي
ذا سورس 1 - السعديات، أبوظبي في سعديات غروف



فبراير

منارة ليفينج - السعديات أبوظبي
في الريمان 2 - الريمان، أبوظبي
سعديات لاغونز 2و1 - السعديات أبوظبي



يناير

المدنية المستدامة - جزيرة ياس، في أبوظبي - بالشراكة مع "دايموند ديفلوريز"



ديسمبر

نوبو ريزيدنسس - السعديات أبوظبي



نوفمبر

نيكي بيتش ريزيدنسس وروسو باي ريزيدنسس - رأس الخيمة



أكتوبر

جنان - دبي



سبتمبر

غاردينيا باي - جزيرة ياس



أغسطس

(بالغلام) بالتعاون مع الحكومة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

مخزون الأراضي

يعد مخزون الأراضي الخاضع بشركة الدار العقارية الأساس الراسخ الذي تركز عليه مشاريعها، ولذلك نركز على إدارته وتطويره بالشكل الأمثل بغية تحقيق النجاح الدائم. وفي عام 2023، توسع مخزون أراضي الدار للتطوير في دولة الإمارات، وذلك عقب مشروع مشترك مع "دبي القابضة" لتطوير 3.6 مليون متر مربع من الأراضي في دبي، والاستحواذ على جزيرة الفاهد في أبوظبي البالغة مساحتها 3.4 مليون متر مربع. وتساهم هذه الصفقات في تعزيز إجمالي مخزون الأراضي في الدولة ليصل إلى 68 مليون متر مربع حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023.

إجمالي مساحة بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة
65.4 مليون متر مربع

أبوظبي

مساحة الأرض

62.8 مليون متر مربع

المساحة الإجمالية

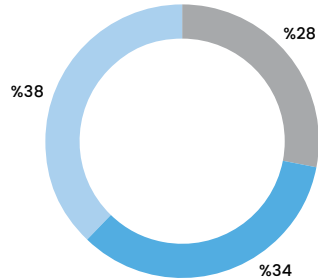
9.6 مليون متر مربع¹

دبي

مساحة الأرض

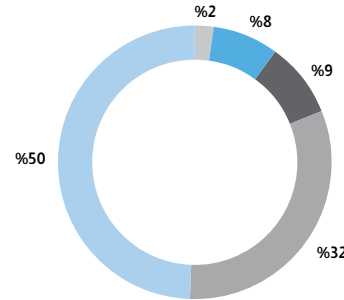
2.6 مليون متر مربع

العملاء - المحليون والدوليون



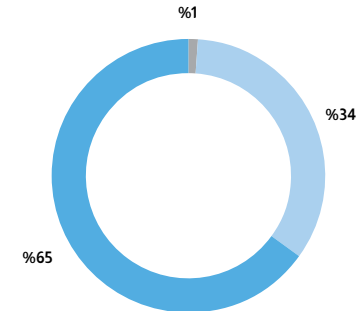
المواطنون الإماراتيون
المقيمون الوافدون
المقيمون في الخارج

عمر العميل



المؤسسة
30>
45-31
60-45
90-61

جنس العميل



ذكر
إناث
المؤسسة

ديموغرافية العملاء داخل الإمارات العربية المتحدة

1. لم يتم تخصيص المساحة الإجمالية لصالح بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتطوير (تتمة)

الغدير

مساحة مخزون الأراضي 52.2 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.4 مليون متر مربع

جزيرة ياس

مساحة مخزون الأراضي 1.8 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.7 مليون متر مربع

جزيرة السعديات

مساحة مخزون الأراضي 0.6 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 2.0 مليون متر مربع

جزيرة الفاهد

مساحة مخزون الأراضي 3.4 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.6 مليون متر مربع

جزيرة الريم

مساحة مخزون الأراضي 0.2 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 0.8 مليون متر مربع

الريمان

1. لم يتم تخصيص المساحة الإجمالية لصالح بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة.

أبوظبي

مساحة مخزون الأراضي 62.8 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 9.6 مليون متر مربع¹

في عام 2023، ساهمت صفقاتنا للاستحواذ على الأراضي وإطلاق المشاريع في ترسيخ السمعة العالمية للإمارة بصفاتها المكان الأمثل للعيش والعمل والترفيه

ميناء زايد

مساحة مخزون الأراضي 2.6 مليون متر مربع
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.5 مليون متر مربع

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة



باتت جزيرة السعديات تدرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية، وذلك عقب استحواذ الدار عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصفحة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي في عام 2019.

وتعتبر جزيرة السعديات جزيرة طبيعية ووجهة بارزة تمتد على مساحة 27 كم مربع، وتم تطويرها وفق فلسفة تراعي القيم البيئية وتستند إلى خطة تطوير رئيسية تركز على الكثافة السكانية المنخفضة، وتضم أربع مناطق رئيسية هي: المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات ومنطقة سعديات لاغونز.

وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك "متحف اللوفر أبوظبي"، و"متحف زايد الوطني"، و"متحف أبوظبي للتاريخ الطبيعي" و"متحف جوجهايم أبوظبي" و"بيت العائلة الإبراهيمية"، الذي يحتفي بالعقائد الإبراهيمية الثلاث - الإسلام والمسيحية واليهودية، وتعتبر المنطقة كذلك وجهة مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها مئارة السعديات وجناح الإمارات، مركز المعارض، فضلاً عن العديد من المؤسسات التعليمية عالمية المستوى الموجودة في الجزيرة، بما في ذلك "مدرسة كراتلي أبوظبي" وبيركلي أبوظبي وجامعة نيويورك أبوظبي وحضانة ريدوود.

وتتميز الجزيرة بالإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، ووصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي، والتي تساهم مجتمعة في توفير أسلوب حياة استثنائي يعزز من مكانتها المتفردة كأبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية.

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	العقارات العامة

الدار للتطوير (تتمة)

ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 768 وحدة سكنية إلى العملاء في الجزيرة، وتمتلك أكثر من 3,378 وحدة قيد التطوير.

وأطلقت الدار خلال عام 2022 مشروع "السعديات غروف"، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يقع في قلب المنطقة الثقافية للجزيرة. ويضم المشروع عقارات سكنية، ومحللات تجارية، ومرافق للأعمال وأخرى للترفيه والاستجمام. وقد باعت الدار معظم العقارات السكنية التي طرحتها في أول مشروعين، بما في ذلك "لوفر أبوظبي ريزيدنسز" - أول مشروع سكني في العالم يحمل علامة متحف اللوفر - و"غروف هارت" إجمالي 1033 وحدة سكنية.

وبالاستناد إلى نجاح هذه المشاريع، أطلقت الدار مشروع "ذا سورس 1" و "ذا سورس 2" عام 2023. وفي إطار عكس الاهتمام العالمي المتزايد بالصحة والعافية، يعد مشروع ذا سورس 1، الذي تم إطلاقه في مارس، أول مشروع سكني يركز على مفهومي الصحة والعافية في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتمتع 352 وحدة سكنية ببنية تحتية تركز على صحة ورفاه أفراد المجتمع وتكرس مفهوم التصميم المستدام، وتم تصميم المشروع وفقاً لإرشادات منخفضة الكربون، وسيحظى ببنية تحتية ذكية تضمن تحسين كفاءة الطاقة، وتوفير الأجواء الصحية والهواء النظيف، وتتيح للقاطنين الاستمتاع بأسلوب حياة شامل. بينما يعزز مشروع "ذا سورس 2" مفهوم العافية من خلال توفير 148 وحدة سكنية مصممة بعناية وحرص باستخدام مواد محلية المصدر وصديقة للبيئة. كما أن المجمع بأكمله مجهز بأحدث التقنيات وأكثرها استدامة، مما يتيح للسكان فرصة المساهمة بشكل إيجابي في المحافظة على البيئة.

كما أطلقت الدار مشروع نوبو ريزيدنسز على امتداد الساحل في منطقة ممشي السعديات في أواخر عام 2023، والذي يحتضن 88 شقة فاخرة تستهدف السوق العالمية. كما يتضمن المشروع فندقاً يضم 125 غرفة وجناً فائراً وأول مطعم "نوبو" في أبوظبي. ويعد نوبو ريزيدنسز أول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة "نوبو" العالمية، وذلك بعد توقيع شراكة بين الدار و "نوبو للضيافة" في عام 2022.

وتعد جزيرة السعديات كذلك موقعاً لمشروع آخر رائد في السوق خلال عام 2023، حيث أطلقت الدار المشروع السكني الجديد "منارة ليفتج"، والذي يعد أول مشروع يتم إطلاقه ضمن مجموعة الدار من مشاريع التطوير التي تركز على التصميم. ويحتضن المشروع 273 شقة تتميز بموقعها الاستثنائي بالقرب من أحد أفضل الشواطئ والمطاعم والمتاحف ومدرسة "كرانلي أبوظبي"، إحدى أفضل المدارس في الإمارة.

جزيرة السعديات حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
فلا سعديات رزيرف، ذا ديونز	2021	83	82	609	%99	%69
اللوفر ريزيدنسز	2022	421	421	1,498	%100	%20
غروف هارت	2022	612	612	1,120	%100	%54
سعديات لاغونز	2022	1,549	1,308	10,248	%85	تم الإطلاق
منارة ليفينج	2023	273	273	384	%100	تم الإطلاق
ذا سورس 1	2023	204	202	1,153	%99	تم الإطلاق
ذا سورس 2	2023	148	143	956	%97	تم الإطلاق
نوبو ريزيدنسز	2023	88	18	374	%21	تم الإطلاق

تم التسليم

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم إماراتي)	نسبة المبيع
جواهر السعديات	2016	83	83	760	%100
ممشي السعديات	2016	461	461	1,997	%100
أراضي السعديات ريزيرف	2019	224	224	538	%100

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتطوير (تتمة)

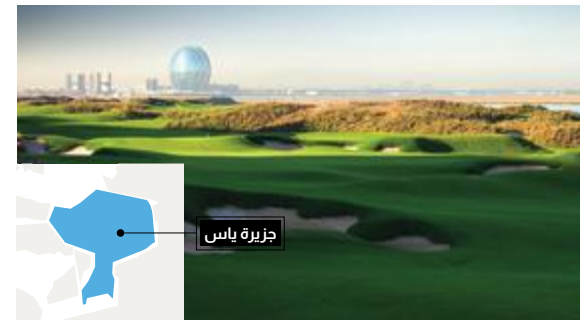
جزيرة ياس

لعبت جزيرة ياس دوراً كبيراً في دعم النمو السياحي في أبوظبي خلال السنوات العشر الماضية، ومنذ بدء عمليات التطوير في الوجهة عام 2006، تسارعت وتيرة النمو في مشاريع الجزيرة، لتتجلى في تطوير مركز عالمي المستوى للتسليّة والترفيه يتضمن حلبه لسباقات الفورمولا 1، ومنتزهات ترفيهية، وملاعب جولف، ومراسي، ومساحات للتجزئة وإقامة الحفلات.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية الدار عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول.

ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 4,211 وحدة سكنية للعملاء، وتمتلك في الوقت الحالي قرابة 6,877 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال السنوات المقبلة.

قبل انعقاد مؤتمر الأطراف COP28، تم إعلان عام 2023 رسمياً "عام الاستدامة" في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي إطار التركيز المتزايد على قضايا الاستدامة، أطلقت الدار مشروع "المدينة المستدامة" خلال أسبوع أبوظبي للاستدامة في يناير 2023 بالشراكة مع "دايموند ديفيلوبرز"، ويُعتبر المشروع بمثابة مجتمع مستدام في قلب جزيرة ياس يوفّر أسلوب حياة جديد للمقيمين، وتشمل المشاريع التطويرية المناسبة للعائلة مجتمعاً يحقّق قاطنيه على المشي عبر مساحاته الخضراء المفتوحة وممراته الهادئة ومزارعه المجتمعية النظرة، ويتوسط مشروع المدينة المستدامة الحديق منطقة زراعية خضراء تمتد على طول المجتمع، وتضم حدائق وبحيرات وقياب بيولوجية سيتم فيها زراعة الخضروات وتوزيعها عبر جميع أنحاء المجتمع.



جزيرة ياس حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
نوبا	2020	510	510	968	%100	%100
نوبا فيفا	2021	479	479	1,009	%100	%74
نوبا لوما	2021	189	189	564	%100	%67
ياس إيكرز - ذا ماغنولياز	2021	312	312	1,213	%100	%71
ياس إيكرز - ذا دالياز	2021	140	140	581	%100	%64
ياس إيكرز نورث باي	2022	28	28	452	%100	%42
ياس جولف كولكشن	2022	1,062	961	1,555	%91	%23
ياس بارك غايت	2022	508	476	1,134	%94	%11
ياس بارك فيوز	2022	341	324	1,254	%95	%8
المدينة المستدامة	2023	864	864	1,961	%100	تم الإطلاق
غاردينيا باي	2023	2,434	986	1,484	%41	تم الإطلاق

تم التسليم

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع
أسام	2014	547	542	943	%99
ليا	2019	238	237	480	%100
مايان	2015	512	506	1,027	%99
ياس إيكرز	2016	652	652	2,430	%100
ونتر آج	2017	2,262	2,258	2,453	%100

يتمتع مشروع الكاسر بموقع استراتيجي عند المدخل الشمالي لجزيرة ياس وهي مركز الترفيه الرئيسي في أبوظبي، ويقع مجمع الواجهة البحرية الحوي بين القناة وعايت واي بارك، ويربط ممشى مذهل مشروع الكاسر بتطورات الواجهة البحرية الأخرى في الجزيرة، ويشتمل المخطط الرئيسي لحي الكاسر الجديد على مسجد، بالإضافة إلى العديد من المساحات المفتوحة والحدائق الخضراء.

ومع إطلاق مشروع غاردينيا باي خلال النصف الثاني من العام، عززت جزيرة ياس مكانتها كوجهة استثنائية، ويضم هذا المجتمع الساحر أكثر من 2400 مسكن على الواجهة البحرية تم تزويدها بمرافق مخصصة للراحة والترفيه، وعروض التجزئة، كما يُتيح المشروع لقاطنيه سهولة الوصول إلى الوجهات الرئيسية الشهيرة في جزيرة ياس، بما فيها ياس مول وعالم فيراري أبوظبي وسي وورلد أبوظبي.

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستخدام
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



الريمان
يتألف مشروع الريمان من قطعتي أرض كبيرتين في منطقة الشامخة، بجانب منطقة التطوير الجديدة في أبوظبي، وبالقرب من مشروع "موتور وورلد" البارز للدار، ومدينة الرياض، وبنّي ياس، وجامعة أبوظبي، ومدينة الشيخ شخبوط الطبية، ومطار أبوظبي الدولي.

مشروع الريمان 1 هو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات للملك الحر، متاح للشراء لجميع الجنسيات، ويتألف من قطع أراضي لفيلات سكنية وأخرى لعقارات تجارية يتراوح ارتفاعها بين 5 إلى 7 طوابق إلى جانب قطع أراضي لعقارات التجزئة، ومنطقة محال التجزئة وغيرها من المرافق التي تشمل عيادات، ومدارس، ومكاتب بريدية، ومركز رياضي. أما الريمان 2 فهو في الغالب قطع أراضي للفيلا، وتم تسليم كل من الريمان 1 و الريمان 2 في عام 2023.

قامت الدار بتسليم 1,554 قطعة أرض سكنية للعملاء حتى الآن، وتمتلك حوالي 2,161 وحدة قيد التطوير في الريمان.

في عام 2023، أطلقت الدار ثاني مشروع سكني ضمن تشكيلة الدار الجديدة من المشاريع التطويرية الحضرية في هذا الموقع: ريمان ليفينج 1 و2، وفيء الريمان 2.

الريمان حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
فيء الريمان	2022	554	552	2,086	%100	%35
ريمان ليفينج المرحلة الأولى	2023	630	590	378	%94	%17
-فيء الريمان المرحلة 2	2023	557	333	1,286	%60	تم إطلاقه
ريمان ليفينج المرحلة الثانية	2023	420	246	161	%59	تم إطلاقه

تم التسليم

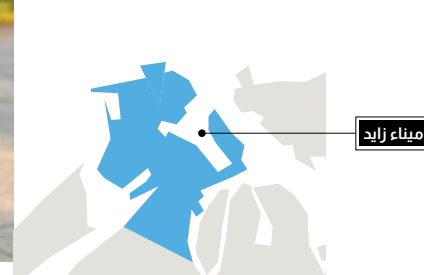
اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع
الريمان 1	2019	996	942	1,619	% 95
الريمان 2	2019	558	558	595	%100

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



ميناء زايد
في إطار اتفاقية تبادل الأراضي الموقعة مع حكومة أبوظبي عام 2019، حصلت الدار العقارية على قطع أراضي رئيسية مجهزة بالبنية التحتية في ميناء زايد مقابل جزيرة اللؤلؤ المجاورة لجزيرة أبوظبي. وستلعب الدار دوراً فاعلاً في مشروع التجديد الحضري هذا، حيث ستعمل على تطوير قطع أراضي رئيسية تمتد على مساحة طابقيّة أرضية إجمالية تبلغ حوالي 1.5 مليون متر مربع، مما يوفر وجهة بحرية فريدة تشمل مرافق سياحية وسكنية وتجارية وخدمية وثقافية.

وبشكل هذا المشروع، الذي يتمتع بموقع استراتيجي مجاور لأحد المراكز اللوجستية والوجهات الثقافية النابضة بالحياة، جزءاً لا يتجزأ من خطط التطوير المستقبلية لشركة الدار؛ كما ينسجم مع التزامها المستمر بتطوير وجهات رئيسية تساهم في نمو أبوظبي على المدى الطويل.

الدار للتطوير (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

جزيرة الفاهد

في مطلع عام 2023، استحوذت الدار على جزيرة الفاهد التي تمتد على مساحة 3.4 مليون متر مربع، وتقع على طريق الشيخ خليفة بن زايد (E12) الذي يربط بين الوجهتين الأبرز في أبوظبي، جزيرة ياس وجزيرة السعديات، كما أنها تعد من أبرز الوجهات التي توفر نمط حياة معاصر في أبوظبي.

وسيساهم هذا الاستحواذ إلى حد كبير بتوسيع مخزون الأراضي ومحفظه المشاريع قريبة المدى التي تملكها الشركة، حيث يبلغ إجمالي القيمة التطويرية لمشروع جزيرة الفاهد 26 مليار درهم، ويضم حوالي 4000 منزل مخطط له في جزيرة الفاهد تتنوع بين الشقق ومنازل التاون هاوس والفلل الفخمة المطلة على الشاطئ وغابات القرم، وثمة خطط أخرى لإقامة مجموعة واسعة من المرافق المجتمعية، مع مدرسة، وعلامات الضيافة والبيع بالتجزئة، وتهدف الدار إلى إطلاق المشروع في عام 2024.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتطوير (تتمة)

الإمارات الشمالية

دبي ورأس الخيمة

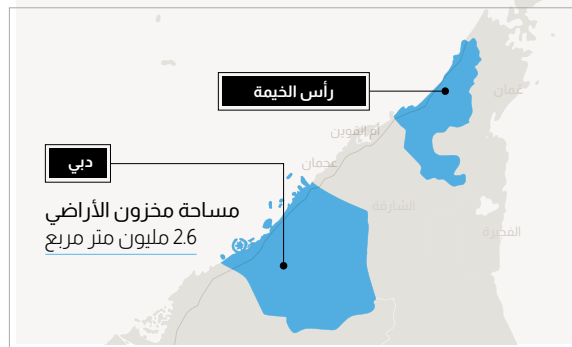
بينما تركز الدار على تعزيز سوقها المحلي في أبوظبي، قامت الدار للتطوير بأول استحواد لها في الإمارات الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2023.

في فبراير 2023، دخلت الدار سوق دبي العقاري مع التخطيط لإطلاق ثلاثة مشاريع تطويرية على مساحة 3.6 مليون متر مربع بالشراكة مع "دبي القابضة". وستشمل هذه المشاريع 9000 وحدة سكنية، بالإضافة إلى إطلاق "جنان من الدار"، أول مشروع سكني تطوري، في نوفمبر 2023. وقد أدى الطلب الاستثنائي على المشاريع المصممة للعافية إلى بيع كامل وحدات المرطبتين الأولى والثانية من المشروع البالغ عددها 786 فيلا وتاون هاوس خلال اليوم الأول من طرح المبيعات.

كما حظي أول مشروع لشركة الدار العقارية في رأس الخيمة باستقبال ممتاز، حيث تم بيع المشروعين السكنيين الفاخرين المطلين على الواجهة البحرية في جزيرة المرجان - نيكي بيتش ريزيدنسز وروسو باي ريزيدنسز - عند الإطلاق.

الإمارات الشمالية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء



اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
جنان	2023	1,228	769	3,269	63%	تم إطلاقه
نيكي بيتش ريزيدنسز وروسو باي ريزيدنسز	2023	1,998	389	925	20%	تم إطلاقه

أطلقت الدار نيكي بيتش ريزيدنسز، وهو مجتمع سكني جديد يتميز بإطلالات خلابة على مياه الخليج العربي، بالشراكة مع نيكي بيتش جلوبال، شركة الضيافة الفاخرة. ويقدم المنتج السكني مجموعة من الخدمات الحصرية لقاظنيه، ما يضيف عليه أجواء الإقامة الفندقية، ومن ذلك خدمة كونسيرج على مدار الساعة وخدمة صت السيارات ومساحات العمل المشتركة التي تُقدم فيها المرطبات. وتم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 389 عند إطلاقها في ديسمبر 2023.

كما يهدف مشروع روسو باي ريزيدنسز المجاور إلى جلب أسلوب حياة 5 نجوم إلى هذه المنطقة ذات الشعبية المتزايدة في رأس الخيمة. وسيوفر لسكانه الاستمتاع بالشقق الأنيقة من 1 إلى 4 غرف نوم، بالإضافة إلى المرافق الترفيهية التي تشمل نادي شاطئ، وسينما، ووردهة للمقيمين، وخدمة الحيوانات الأليفة، وخدمة صف السيارات، وخدمة كونسيرج على مدار الساعة طيلة أيام الأسبوع.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتطوير (تتمة)

خدمات إدارة المشاريع

تتولى وحدة إدارة المشاريع تطوير مشاريع مبتكرة تابعة لجهات خارجية، بدءاً من لحظة التصميم الأولي وحتى الانتهاء من المشروع، بما في ذلك إجراء دراسات الجدوى وأعمال التصميم وإجراءات ما قبل البناء والتخطيط الرئيسي والتشييد، بالإضافة إلى إدارة المشاريع والبرامج. ويتجاوز العمل مهمة إدارة تطوير المشاريع، وذلك من خلال توفير الدعم الشامل لتوفير بيانات عمرانية عالية الجودة تحتضن نهجاً تقدماً يبنى الاستدامة.

وقد ارتفعت إيرادات خدمات إدارة المشاريع بنسبة 6% إلى 12 مليار درهم في عام 2023، مع إجمالي أرباح قدرها 513 مليون درهم.

تشرف شركة الدار للمشاريع، وهي الشركة الرئيسية ضمن خدمات إدارة المشروعات، على عملية بناء الدار للتطوير وتتولى إدارة محفظة تابعة لحكومة أبوظبي، تتضمن مشروعات إسكان المواطنين والبنية التحتية الرئيسية. ويتضمن عملها إدارة كل شيء بدءاً من التخطيط الرئيسي وحتى بناء الفلل ومشاريع الطرق الإستراتيجية وتطوير البنية التحتية وإنشاء المرافق المجتمعية والمباني المدنية. ومن خلال محفظتها المتنوعة، تمكنت الشركة من تكوين فريق احترافي يتمتع بمجموعة واسعة من الخبرات، مما جعل الدار للمشاريع الشركة الوحيدة في السوق القادرة على إدارة وتسليم مجموعة واسعة من المشاريع بسرعة وبكفاءة مناسبة.

حققت الدار للمشاريع أداءً قوياً في عام 2023، حيث توسعت محفظتها من المشاريع الحكومية إلى 180 مشروعاً وحصلت الشركة على 42 مشروعاً خلال العام بقيمة إجمالية بلغت 30.3 مليار درهم. وقد انعكس التزامها بتقديم خدمات متميزة وفاقية الجودة على النتائج القوية لاستطلاع رضا الحكومة، ووصلت قيمة الإيرادات المتراكمة للدار للمشاريع إلى 81.9 مليار درهم، منها 32 مليار درهم مشاريع قيد الإنشاء.

أبرز النقاط 2023

مشاريع البنية التحتية
45,169

قسائم أراضي (في 38 مواقع)

مشاريع الإسكان
20,565

فيلات في 21 موقعاً علاوة على 3,442 شقة في 9 مواقع)

مشاريع الطرق
1,127

كيلومتر في 18 موقعاً) فضلاً عن 31 تقاطعاً رئيسياً في 7 مواقع

مشاريع أخرى
438

المرافق المجتمعية (في 22 موقعاً بالإضافة إلى حوالي 500 كيلومتر من مسارات الدراجات الهوائية)

وتصدرت أبرز النتائج التشغيلية التقدم القوي المحرز في مدينة الرياض، حيث تم تسليم أكثر من 10,000 قطعة أرض من أصل 15,000 في جميع المراحل، فضلاً عن الوثبة التي تم فيها تسليم 347 فيلاً.

ويبرز مشروع بلغيم كمثال رئيسي للتعاون بين الدار والجهات الحكومية لتوفير تجربة معيشة لا تضاهي. ومن خلال هذه الشراكة، قامت الدار بتسليم المخطط الرئيسي، وستعمل على تطوير المجتمع السكني الجديد الذي يضم 1,743 منزلاً لمواطني دولة الإمارات، مع التركيز على الرفاهية والاستدامة والتراث الإماراتي، وبالإضافة إلى الفلل المكونة من ثلاث إلى ست غرف نوم، يوجد مركزاً للفروسية وحدائق ومنتزهات ومارينا ومركز طبي ومساح وقاعة أفراح.



الدار للتطوير (تمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	العقارات العامة



ويمثل "السعديات لاغونز" مشروعاً بارزاً آخر تستأثر به الدار للمشاريع، يوفر فللاً مكونة من أربع وخمس وست غرف نوم تقع في جزيرة السعديات في أبوظبي. وبنيت المشروع بروح الطبيعة على الجزيرة مع فلي مبهرة محاطة بأشجار القرم الخلابة، وتحيط به أكثر من 900 ألف متر مربع من المحميات البرية.

يعتمد النجاح الدائم للدار للمشاريع على ثلاثة ركائز رئيسية هي: الخبرة العميقة في السوق كمطور ومدير عقاري رائد، وشراكة استراتيجية طويلة الأمد بين القطاعين العام والخاص، ونموذج أعمال راسخ يجمع بين التميز في العمليات التشغيلية والتركيز بشكل أساسي على الاستدامة والابتكار. وتخدم هذه الركائز الشركة جيداً، وتعزز نمو أعمالها، مما يتيح للدار للمشاريع فرصة منح قيمة أكبر لأصحاب المصلحة لديها.

وتماشياً مع التزام الدار بتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، ستواصل شركة الدار للمشاريع إرساء أسس الاستدامة في جميع عملياتها خلال عام 2024. بدءاً من مراحل التصميم الأولى، إلى شراء أراضي المشاريع وإنشاء المباني عليها، وحتى المراحل النهائية منها. وستبقى الاستدامة متصدرة في قائمة اهتماماتنا في جميع المشاريع.

وتبقي شركة الدار للمشاريع تركيزها الأساسي على تعزيز مساهمتها في برنامج المحتوى الوطني لدولة الإمارات، المعروف سابقاً ببرنامج "القيمة الوطنية المضافة" حيث قامت المجموعة بإعادة ضخ 16.4 مليار درهم في الاقتصاد المحلي على مدار العامين الماضيين. وخلال توفير المزيد من فرص العمل للمواطنين الإماراتيين وفرص عمل للشركات التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها، تمكنت الشركة من رفع مستوى المحتوى الوطني بشكل كبير ليصبح 65% في عام 2023 بعد أن كان 57% في عام 2017، وبذلك حققت الشركة واحداً من أعلى المعدلات في قطاع العقارات في دولة الإمارات.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مفاتيح المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتطوير (تنمة)

دولياً
مصر

تتكون منصة الدار مصر بشكل أساسي من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، وهي من أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصرية، حيث نجحت في ترسيخ مكانة رائدة في قطاع التطوير العقاري في مصر على مدار خمسة وعشرون عاماً، وذلك عبر تطوير مجتمعات من الفئة أ حائزة على جوائز وواسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة وعلى الساحل الشمالي؛ إذ تلي "سوديك" احتياجات مصر المتزايدة من العقارات السكنية والتجارية وعقارات الترفيه عالية الجودة.

ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية (EGX) تحت الرمز ODCI.CA، وهي من الشركات القليلة غير العائلية التي يتم تداولها في البورصة المصرية.

ونمتلك "سوديك" محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تمثل مبيعاتها التراكمية 5.95 مليار درهم (50 مليار جنيه مصري) و6.48 مليون متر مربع من الأراضي التي لم يتم استثمارها بعد. وفي عام 2023، سلمت "سوديك" 1427 وحدة عبر مختلف مشاريعها، حيث بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية، بما فيها النوادي، 3.60 مليار درهم (30.26 مليار جنيه مصري).

وفي عام 2023، أعلنت "سوديك" عن خطط للتوسع الشامل بالشراكة مع "نوبو" حيث سيتم تطوير فندقين فاخرين جديدين إلى جانب مسكنين يحملان علامة "نوبو" ومطعم "نوبو" في مشروع تطوير غرب القاهرة تابع لشركة "سوديك"، بالإضافة إلى مطعم آخر على الساحل الشمالي.

سيتألف فندق ومساكن نوبو القاهرة، الواقع في غرب القاهرة من 102 مسكن وشقة عائلية فردية، وسيحتوي مشروع الساحل الشمالي الجديد لشركة سوديك على فندق ومساكن نوبو، ويتألف من 70 منزلاً عائلياً فردياً و130 منزلاً عائلياً متعدد الخدمات، سيتم عرضها للبيع في عام 2024.

قامت سوديك أيضاً بتوسيع مخزونها من الأراضي في عام 2023 من خلال استحواذها على قطعة أرض مساحتها 728.400 متراً مربعاً على الساحل الشمالي، جنوب مشروعها الرائد مشروع "قيصر"، يقع مشروع قيصر في رأس الحكمة، وهو المشروع الأول لشركة "سوديك" في التطوير الساحلي. وقد نجحت حتى الآن في تسليم 350 منزلاً. وسيتم تطوير قطعة الأرض الجديدة على مدى خمس إلى ثمان سنوات، وستشمل فندق "نوبو" الفاخر.

المملكة المتحدة

في النصف الثاني من العام، أعلنت شركة الدار للتطوير عن استحواذها على مشروع "لندن سكوير" في المملكة المتحدة، وهو أول استحواذ لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتعد شركة "لندن سكوير" شركة تطوير عقاري بريطانية رائدة في مجال التطوير السكني ومتعدد الاستخدامات تعمل بشكل رئيسي في لندن وتُستأجر بمحفظة متنوعة.

وتتوافق عملية الاستحواذ مع رؤية الدار الإستراتيجية للتوسع في الأسواق الدولية الرئيسية والنايضة بالحياة، ومن المتوقع أن تؤدي إلى تسريع نمونا وتنويع مصادر إيراداتنا. ومن خلال تصدير خبراتنا إلى سوق المملكة المتحدة عبر الاستحواذ على منصة تشغيل رائدة، ستحتل الدار بموطن قدم ملموس في سوق العقارات المتنوع والديناميكي في لندن، والمعروف بمرونته وجاذبيته الدائمة للمستثمرين المحليين والدوليين.

وستتصدر المملكة المتحدة ولندن سكوير طليعة استراتيجية الدار للتوسع الدولي خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، فضلاً عن كونها توفر فرصاً قوية لتعزيز التآزر، وتبادل المعرفة، والمبيعات عبر الحدود، وتدقيق الاستثمار، بالإضافة إلى رفع مستوى شهرة العلامة التجارية للدار على المستوى الدولي.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

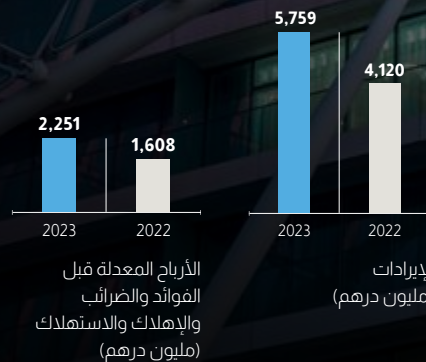
الدار للاستثمار

الدار للاستثمار هي منصة لامتلاك وتطوير العقارات، حيث تدير مجموعة من العقارات التي تحقق دخلاً ثابتاً في قطاع الضيافة فضلاً عن أعمال الشركة في مجال التعليم وإدارة العقارات، وتبلغ قيمة الأصول التي تديرها أكثر من 37 مليار درهم. وتتألف من أربع قطاعات رئيسية:

العقارات الاستثمارية وتضم العقارات الرئيسية في قطاعات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. قطاع **الضيافة والترفيه**، ويمتلك مجموعة من العقارات ذات الطبيعة الفندقية والترفيهية الواقعة أساساً في جزيرة ياس وجزيرة السعديات والفنادق الأمامية في رأس الخيمة؛ والفنادق الشاطئية الفاخرة. **الدار للتعليم**: تعد الشركة التعليمية الرائدة في مجال التعليم الخاص في أبو ظبي؛ وشركة **الدار العقارية**، وهي أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

أبرز النقاط 2023

13	89
السكني	الأصول في 5 قطاعات ³
15	36
التجاري	التجزئة
22	3
الضيافة والترفيه	اللوجستي



1 باستثناء "بيفوت"

2 الأرباح/ الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ - تم تعديلها لمراعاة تحركات القيمة العادلة وإلغاء انخفاض القيمة

3 يشمل العقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	— الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

الالتزام بتحقيق النمو في كافة المنصات

حققت الدار للاستثمار نمواً استثنائياً في عام 2023، وجاء ذلك مدعوماً بتوفر بيئة مواتية للاقتصاد الكلي، مما ساهم في ترسيخ مكانتها باعتبارها شركة رائدة في مجال التطوير العقاري والاستثمار وإدارة الأصول في المنطقة.

أكملت منصة الدار العديد من عمليات الاستحواذ الكبيرة على مدار العامين الماضيين، والتي تقدم الآن مساهمات قوية لناحية الأداء المالي، حيث ازدادت الأصول الخاضعة للإدارة إلى أكثر من 37 مليار درهم، مدعومة بعمليات الاستحواذ الاستراتيجية الأخيرة بما في ذلك استحواذ الدار على الأبراج المكثبية التجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي، ودخولها إلى قطاع الضيافة المزدهر في رأس الخيمة من خلال عمليتي استحواذ على فندقين من فئة الخمس نجوم.

كماواصلت محفظتنا على تحقيق التنوع عبر فئات الأصول العقارية والمناطق الجغرافية الرئيسية، فضلاً عن المشاركة في استثمارات بديلة من خلال بناء شراكات استراتيجية مع مديري الاستثمار العالميين البارزين بما في ذلك الائتمان العقاري الخاص، مع تعزيز استثماراتنا في الوقت ذاته في منصات الدار للأصول اللوجستية، والدار للعقارات، والدار للتعليم.

وواصلت العقارات الاستثمارية المدرة للدخل تحقيق أداء استثنائي قوي، ويتجلى ذلك في الطلب القوي من جانب المستأجرين، وارتفاع معدلات الإيجار، وقيم رأس المال التي يتم التحقق من صحتها بشكل مستقل، وجاء ذلك مدفوعاً بالجهود الاستباقية المبحولة لإدارة الأصول والعقارات عبر مختلف فئات الأصول الرئيسية.

وفي قطاع العقارات التجارية، يؤكد استمرار الطلب القوي على المساحات المكتبية من الفئة الممتازة على مكانة أبوظبي كمركز تجاري ومالي عالمي. وقد حققنا معدل إشغال شبه كامل عبر محفظتنا التجارية بما في ذلك الأبراج التجارية في سوق أبوظبي العالمي، ومبنى HQ، والأبراج الدولية. علاوةً على ذلك، شهدت الدار تسجيل طلب مسبق قوي على استئجار هذه المساحات في برج الماربه، والذي سيضيف المزيد من الإمدادات الاستثنائية إلى سوق أبوظبي العالمي، مما يعكس ثقة المستأجرين والمستثمرين في الأساس القوية والبيئة التنظيمية المستقرة للإمارات.

ويعد تشجيع محفظة التجزئة المزدهرة من مجالات التركيز الرئيسية في شركة الدار. وقد ساهمت خطة التجديد الشاملة لمركز ياس مول بإثراء تجربة التسوق والترفيه للعملاء، مما أدى إلى تحقيق معدل إشغال قوي، وزيادة كبيرة في معدلات مبيعات المستأجرين وإقبالهم، وتسعى الدار إلى تكرار هذا النجاح في الجيمي مول في العين والحمرا مول في رأس الخيمة من خلال استثمارها 500 مليون درهم لتجديد مركزي التسوق.



تواصل أداء شركة الدار العقارية الاستثمارية المدرة للدخل الجيد بشكل لافت، وهو ما عزز مكانتها كمستثمر عقاري بارز وصاحب اصول في المنطقة.

جاسم صالح بوسبيع
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	— الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار (تتمة)

وفي إطار سعينا لتحقيق المزيد من التقدم، فإننا نعمل على تحديد أولوياتنا لتأدية تعظيم القيمة عبر كافة أعمالنا. ومن خلال الاستفادة من قدراتنا في مجال التطوير وإدارة الأصول، أعلنت الدار عن استثمارها 5 مليارات درهم في أصول "التطوير والاحتفاظ" التي من شأنها أن تساهم في تعزيز محفظتها المتنامية من أصول التجزئة، والضيافة، والأصول التجارية المدرة للدخل في أبوظبي، وذلك عند اكتمال هذه المشاريع والبدء بتحقيق الدخل خلال السنوات القادمة.

وتلتزم الدار بتحقيق نمو عضوي قوي من خلال ممارستها نهجاً استراتيجياً في إدارة الأصول، بالإضافة إلى تعزيز حجم محفظتها وتنويعها من خلال عمليات استحواذ تساهم في تعزيز الربحية. وبالتزامن مع ذلك نسعى إلى دفع عجلة نمو استراتيجيتنا الاستباقية الرامية لتخصيص الأصول، وتوجيه الاستثمارات نحو المناطق عالية النمو. ويضمن هذا النهج المتوازن تحقيق نمو قوي ومنضبط، مما يؤهل شركة الدار للاستثمار لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة أكبر ضمن بيئة السوق الدينامية.

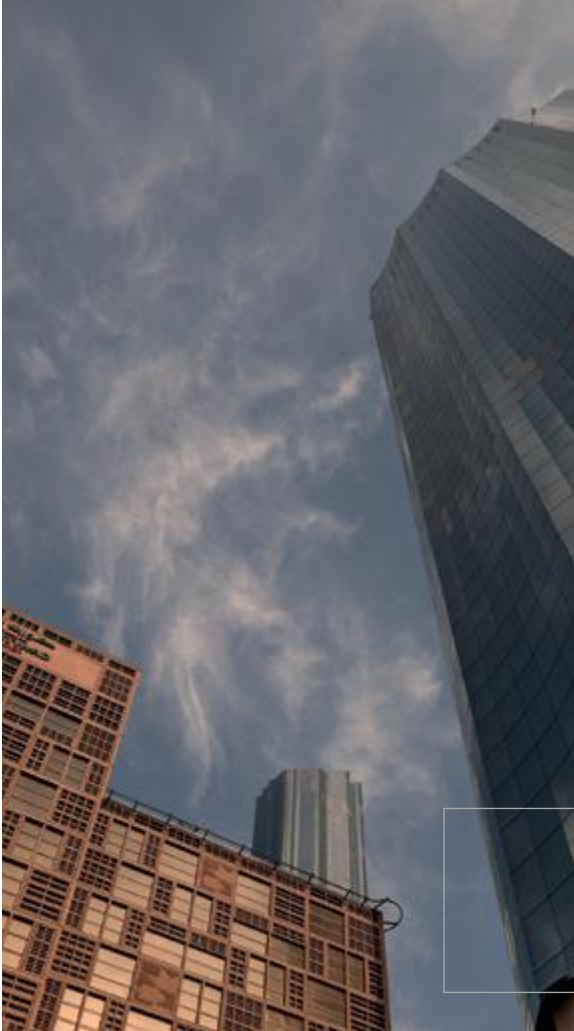
جاسم صالح بوصبيح
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

تستمر منصة الضيافة التابعة لشركة الدار بتحقيق أداء قوي، مدعومةً بعمليات الاستحواذ الأخيرة التي فاقمت توقعات الاكتتاب، والتوسع خارج أبوظبي إلى رأس الخيمة، وتستفيد المحفظة من قاعدة أصول عالية الجودة ومكانتها الراسخة، خاصة وأن كلا السوقين يعتمدان على مكانتهما كوجهات سياحية عالية النمو، مدعومةً ببنية تحتية سياحية استثنائية، وأجندة حافلة بالفعاليات الترفيهية.

وعلاوةً على ذلك، تعمل الدار على تعزيز منصة "الدار للتعليم" من خلال تخصيص استثمارات إضافية بقيمة 350 مليون درهم ليصل إجمالي الاستثمارات إلى 1.35 مليار درهم على مدار أربع سنوات. وبينما تسعى الدار لتعزيز دورها في إثراء القطاع التعليمي في أبوظبي وإضافة قيمة كبيرة للمجتمعات التي تخدمها عبر وجهاتنا الرئيسية في السعديات وجزيرة ياس، فإننا نركز كذلك على حوض المغامرة بدخولنا إلى مناطق جديدة بما في ذلك دبي والبحرين.

شهدت الدار العقارية تحولاً كبيراً خلال العام الماضي، مدعوماً بسلسلة من عمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية لزيادة توسيع نطاق المنصة، مما أدى إلى مضاعفة حجم محفظتها بشكل فعال، وترسيخ مكانتها كأكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

وفي الوقت نفسه، حققت أعمال الدار اللوجستية نمواً متسارعاً مدعوماً بالطلب القوي على المرافق اللوجستية عالية الجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يرجع إلى توسيع نطاق التجارة الإقليمية والاقتصاد الرقمي السريع التوسع. وللاستفادة من هذه الفرص وضمان ارتكازنا على هذا القطاع الأقل وزناً في المحفظة، فقد خصصت الدار مبلغ 1 مليار درهم، بما يساهم كذلك في تعزيز محفظتها اللوجستية. وبصفتنا قطاعاً رئيسياً يركز على الاستثمار، فإننا نواصل استكشاف الفرص المتاحة في المشاريع الجديدة والقائمة، مع سعينا كذلك إلى تحقيق المزيد من التوسع والتنويع من خلال استحواذنا على الأصول اللوجستية الممتازة في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.



الدار للاستثمار (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

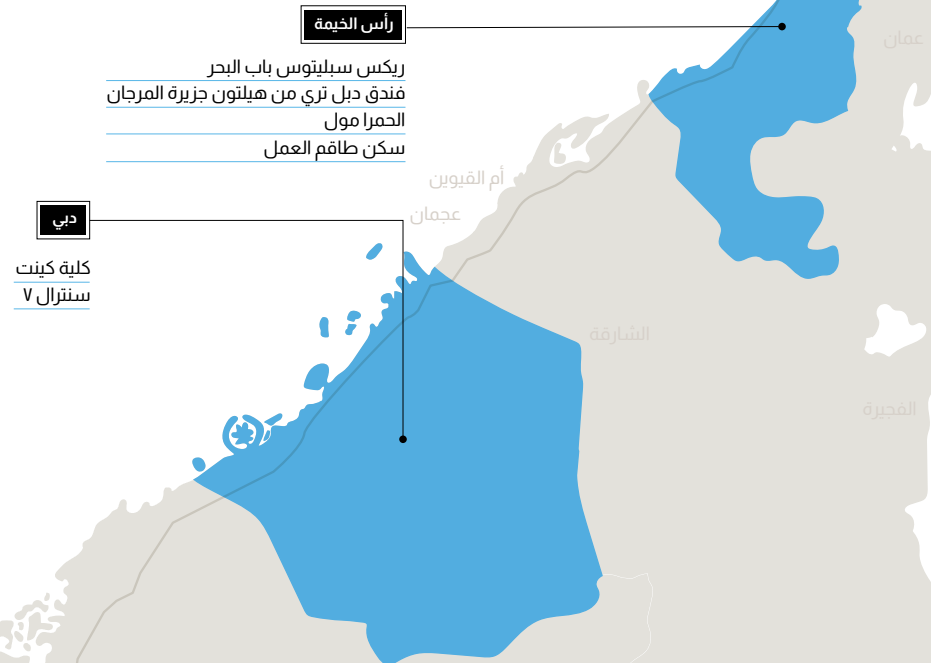
أبوظبي



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

الإمارات الشمالية



رأس الخيمة

ريكس سيليتوس باب البحر
فندق دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان
الحمرا مول
سكن طاقم العمل

عجمان

كلية كينت
سنترال V

في هذا القسم

- 3 نموذج العمل
4 جغرافيتنا
6 أبرز الإنجازات في عام 2023
8 وجهاتنا الرائدة
14 كلمة رئيس مجلس الإدارة
15 كلمة الرئيس التنفيذي
17 نظرة عامة على السوق
33 إطار العمل الاستراتيجي
38 ملخص الاستدامة
46 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
48 الدار للتطوير
64 — الدار للاستثمار
81 إدارة المخاطر
مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة
91

الدار للاستثمار، هي منصة متخصصة في تملك وإدارة أصول عقارية مدرة للدخل، وهي تضم أيضاً محافظة أصول ضيافة وأصول تعليمية بالإضافة إلى منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق، ويبلغ إجمالي قيمة أصولها المُدارة 37 مليار درهم. وتضم الدار للاستثمار أربعة أقسام رئيسية:

العقارات الاستثمارية، يشمل هذا القسم أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار، ويضم محافظة أصول عقارية رئيسية بقيمة 25 مليار درهم تنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.

لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 70 ←

الضيافة والترفيه، ويشمل هذا القسم محافظة بقيمة [4.5] مليار درهم ويضم أكثر من 4,200 غرفة فندقية ومجموعة أصول ترفيهية موزعة بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.

لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 77 ←

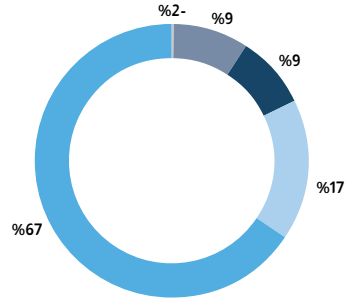
الدار للتعليم، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة.

لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 78 ←

الدار للعقارات، وهي أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 79 ←

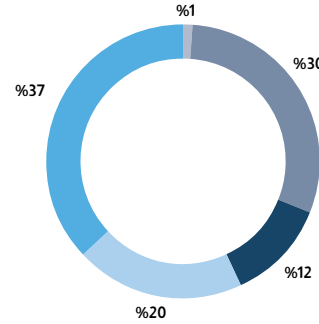
تقسيم الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين



العقارات الاستثمارية
بما في ذلك: العقارات السكنية
الوحدات السكنية (20%)
التجزئة (20%)
عقارات تجارية (26%)
الخدمات اللوجستية (2%)

الضيافة والترفيه
التعليم
العقارات
مشاريع أخرى

تقسيم الإيرادات



العقارات الاستثمارية
بما في ذلك: العقارات السكنية
الوحدات السكنية (10%)
التجزئة (12%)
عقارات تجارية (14%)
الخدمات اللوجستية (1%)

الضيافة والترفيه
التعليم
العقارات
مشاريع أخرى

التاريخ المخطط للإكمال	نوع الأصل	مشاريع جديدة
النصف الأول من عام 2024	تجاري	برج المرية الأول
النصف الثاني من عام 2024	تجزئة	سعديات جروف
النصف الثاني من عام 2024	تعليم	مدرسة نوبا البريطانية
النصف الثاني من عام 2025	التعليم	ياسمينيا بروك 2
النصف الثاني من عام 2027	تجاري	سعديات بيزنس بارك
النصف الثاني من عام 2027	تجاري	برج المرية الثاني
النصف الثاني من عام 2027	الضيافة والترفيه	فندق نوبو العلامة التجارية

التاريخ المخطط للإكمال	نوع الأصل	إعادة تطوير
النصف الأول من عام 2024	تجزئة	مركز الحمراء للتسوق
النصف الأول من عام 2025	تجزئة	مركز الجيمي للتسوق

الدار للاستثمار (تمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

العقارات الاستثمارية

تمتلك منصة "العقارات الاستثمارية" وتدير أصولاً موزعة للدخل بقيمة 25 مليار درهم. تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية. ويتمتع هذا القسم بشبكة علاقات قوية مع قاعدة متنامية من المستثمرين، من خلال إدارة أصول دولية تحقق قيمة مضافة.

وخلال العام 2023، شهدت هذه المنصة تحفيق إنجازات مالية متميزة، إذ سجلت نمواً في الإيرادات بنسبة 12% لتبلغ 2.1 مليار درهم، بينما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 25% إلى 1.2 مليار درهم. وهذا النمو اللافت يعزى بالأساس إلى الأداء المتميز لقاعدة الأصول الحالية بالإضافة إلى المكاسب المحققة على مدار العام من صفقات الاستحواذ التي تم إنجازها خلال العام 2022. وبفضل استراتيجياتها الاستباقية في إدارة الأصول والعقارات، بلغ معدل الإشغال في المحفظة نسبة 93% خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

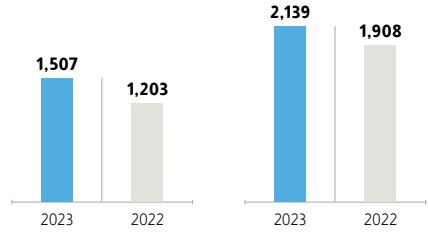
وتتضوي ملكية الأصول الفعلة للدخل بشكل أساسي تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري، والتي تمتلك مجموعة الدار حصة الأغلبية فيها، في حين تمتلك شركة أبولو لإدارة الأصول الدولية، إحدى كبرى الشركات الدولية المتخصصة في إدارة الاستثمارات البديلة، حصة أقلية بنسبة 11.1% بقيمة 400 مليون دولار، في إطار صفقتها الاستثمارية البالغة قيمتها 1.4 مليار دولار في شركة الدار العقارية خلال العام 2022.

وتتمتع شركة "الدار للاستثمار العقاري" بتصنيف ائتماني فوّج بدرجة استثمار عند (Baa1) من قبل وكالة "موديز"، وهو أعلى تصنيف ائتماني لشركة غير حكومية في المنطقة، وهو ما أتاح لها بتطوير هيكل رأسمالي عالي الكفاءة في الاستحواذ على الأصول العقارية. وفي عام 2023، واصلت الشركة تنفيذ برنامجها التمويلي بقيمة 2 مليار دولار دعماً لمستهدفات مسيرة نموها وجهودها المبذولة في مجال الاستدامة، حيث طرحت صكوكاً خضراء لأجل 10 سنوات بقيمة 500 مليون دولار في شهر مايو 2023، بمعدل ربح عند 4.875٪، ونتيجة لقيام الشركة بتنفيذ عقود مقايضات مستقبلية بموجب استراتيجيات التحوط الاستباقية الناجحة، انخفضت معدل الربح الفعلي للإصدار إلى 3.85٪. وستستخدم عائدات الإصدار بما يتماشى مع إطار التمويل الأخضر لشركة الدار العقارية والذي يوجه استثمارات الشركة في المشاريع الخضراء مثل المباني الخضراء وتحديث الأصول القائمة لتعزيز كفاءة استهلاكها للطاقة والإدارة المستدامة للمياه وتطبيق إجراءات فعالة لمكافحة التلوث والاستفادة من مصادر الطاقة المتجددة.

تركز استراتيجية الدار في منصة العقارات الاستثمارية على التوسع المستمر وتعزيز جودة الأصول مع تنوع محفظتها الاستثمارية، بما يتماشى مع مستهدفات أجندة النمو التحويلي للشركة.

وفي إطار استكمال استراتيجيتها القائمة على تنفيذ صفقات الاستحواذ ذات القيمة التراكمية، تخصص الدار 5 مليارات درهم إضافية بهدف تطوير مجموعة من الأصول الفعلة للدخل في الواجهات الرئيسية في أبوظبي. وسيتم إنجاز هذه الأصول، التي ستضوي تحت مظلة الدار الاستثمارية، على مراحل خلال الفترة الممتدة بين عامي 2025 و2027. وينتج هذا النهج القائم على "التطوير والاستحواذ" تطوير محفظة قطع الأراضي التابعة للشركة وتحويلها إلى مجموعة متنوعة من الأصول العقارية، مع التركيز على الأصول العقارية والتجزئة والضيافة.

أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
81	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

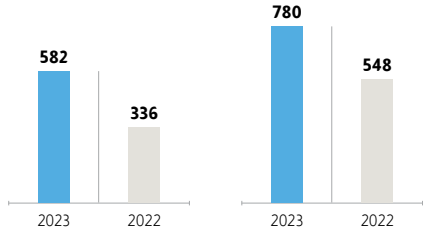
الدار للاستثمار (تتمة)

العقارات التجارية

تضم محفظة الأصول العقارية التجارية بشكل أساسي مساحات مكتبية تجارية عالية الجودة من الفئة الممتازة، وهي تحظى باهتمام أبرز المستأجرين المحليين والدوليين، بما في ذلك الشركات متعددة الجنسيات والهيئات الحكومية والشركات الكبرى. وتشمل الأصول الرئيسية أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي، في حي المال والأعمال التابعة للمنطقة الحرة في جزيرة الماربه، بالإضافة إلى مبنى "إتش كيو" والبرج الدولي.

وتتألف محفظة الأصول والعقارات التجارية، كما في 31 ديسمبر 2023، من 504,000 متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير مع تحقيق نسبة إشغال بلغت 95%. بينما بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023. وتتراوح فترات الإيجار المعتادة للمؤسسات الصغيرة من ثلاث إلى خمس سنوات، وبالنسبة للمؤسسات الكبرى يمكن أن تصل مدة الإيجار إلى 10 عاماً.

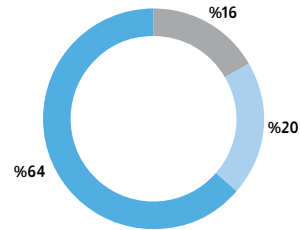
أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

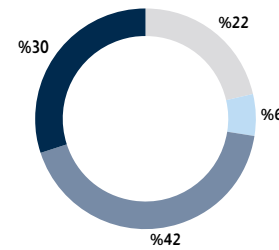
الإيرادات (مليون درهم)

تجزئة نوع المكتب



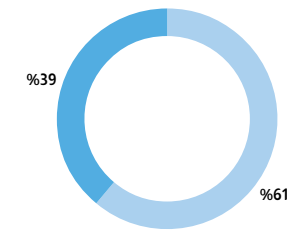
الدرجة أ
الدرجة ب
أخرى

تجزئة الموقع



أبو ظبي العاصمة
جزيرة الماربه، أبو ظبي
شاطئ الراحة، أبو ظبي
جزيرة الريم، أبو ظبي

تجزئة المستأجرين



حكومي/شركة حكومية
شركة مساهمة عامة وغيرها

1. عدلت لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ

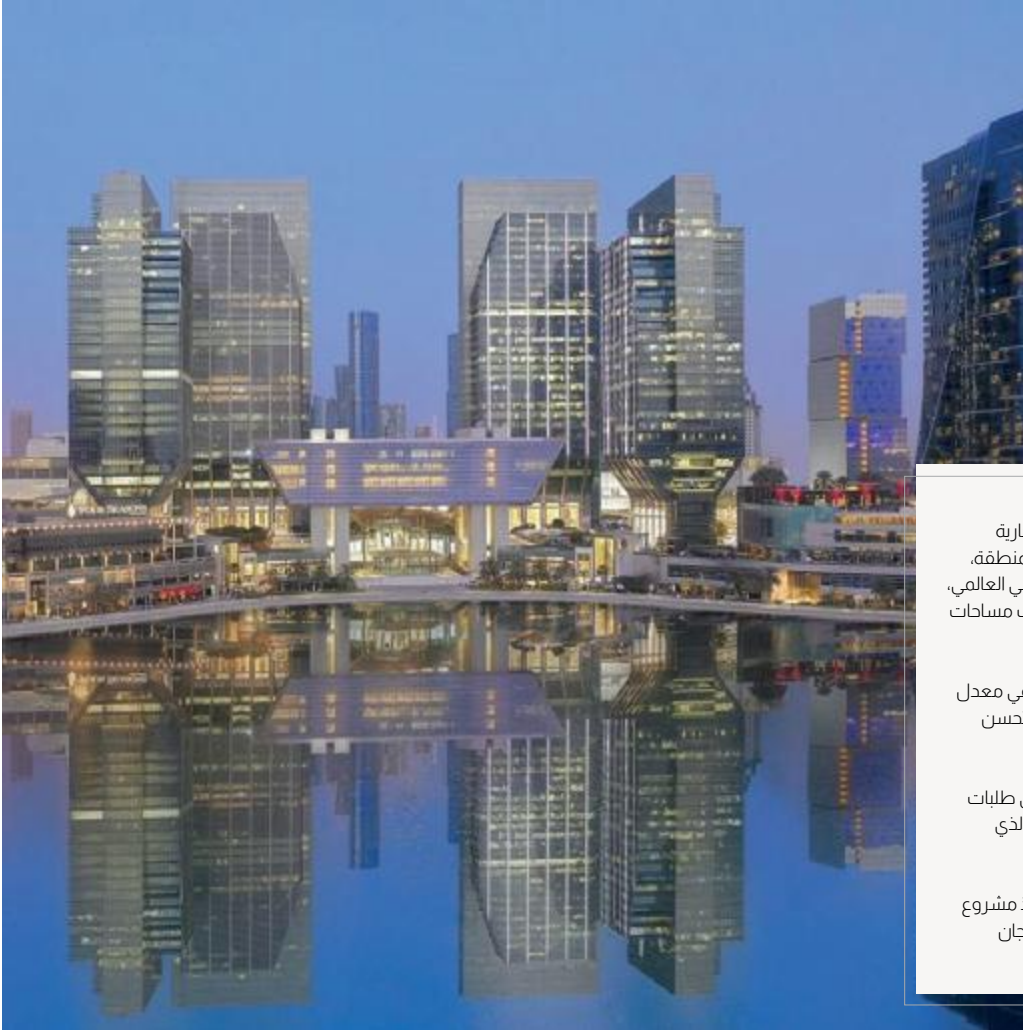
الدار للاستثمار (تمة)

العقارات التجارية (تمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة



تحقيق قيمة كبيرة من المساحات المكتبية في سوق أبوظبي المالي العالمي

حققت صفقة الاستحواذ المبرمة مع شركة مبادلة للاستثمار في يوليو 2022 للاستحواذ على أربعة أبراج تجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي في جزيرة الماربه، أحد أبرز المراكز المالية وأسرعها نمواً في المنطقة، مكاسب استثنائية ونجاحاً محوياً. وتضمنت هذه الصفقة الاستحواذ على أربعة أبراج رئيسية في سوق أبوظبي العالمي، وهي "السلع" و"السراب" و"المقام" و"الختم"، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 180 ألف متر مربع؛ هذا بجانب مساحات صف السيارات المخصصة والتي تخدم الأبراج المكتبية.

وقد نفذت الدار نهجاً استراتيجياً فعالاً في إدارة أصولها وتأجيرها، وهو ما انعكس في تحقيق نمو متسارع في معدل الإشغال إلى 96% بنهاية العام 2023، ارتفاعاً من 79% أثناء تنفيذ صفقة الاستحواذ. هذا النمو جاء مدفوعاً بتحسين المعدلات خلال العام الماضي، والذي دعم بدوره الأداء الفعلي مقارنةً بالتوقعات الأولية.

وفي ضوء قدرة المركز المالي على جذب عدد متنامٍ من الشركات العالمية، فقد شهدنا ارتفاعاً ملحوظاً في طلبات الحجز المسبق لتأجير المساحات المتوفرة في برج الماربه المؤلف من 25 طابقاً في سوق أبوظبي العالمي، الذي استحوذت عليه الدار في ديسمبر 2022.

إضافة إلى ذلك، أبرمت شركة الدار العقارية وشركة "مبادلة"، في مارس 2023، اتفاقية سيتم بموجبها تنفيذ مشروع مشترك يشمل تطوير المزيد من الأصول العقارية في سوق أبوظبي العالمي، والتي سيستهلكها تطوير برجان مكتبيان بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تمة)

أصول التجزئة

تتمتع شركة الدار بحضور قوي في قطاع التجزئة، حيث تملك إجمالي 521,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، موزعة على 36 عقاراً ضمن مواقع استراتيجية مثل أبوظبي، والعين، ورأس الخيمة، كما توفر وجهات البيع بالتجزئة التابعة لشركة الدار تشكيلة غنية من خيارات التجزئة والترفيه، بما في ذلك ياس مول في أبوظبي، والجيمي مول في العين، والحمرا مول في رأس الخيمة، وهي أكبر ثلاثة مراكز تجارية تابعة للدار. بالإضافة إلى ذلك، تقدم "مساحات التجزئة المجتمعية" التي تديرها الشركة سهولة الوصول إلى المرافق والخدمات الأساسية، السوبر ماركت، والصيدليات، وصالونات التحميل، والمطاعم، التي تقع بشكل رئيسي داخل أو بالقرب من المجتمعات السكنية التابعة لشركة الدار، بهدف تلبية احتياجات الأفراد اليومية من التسوق والترفيه.

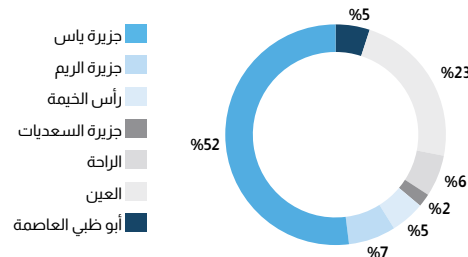
وخلال العام 2023، استقرت إيرادات الدار من أصول التجزئة عند مستوى 718 مليون درهم، بينما شهدت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 2% لتصل إلى 443 مليون درهم. وجاء ذلك مصحوباً بنمو في الأرباح من ياس مول، وذلك عقب اكتمال مشروع تطويره وتجديده بنجاح والذي ساهم في زيادة عدد الزوار والمبيعات، لاسيما وأنه يسجل حالياً ارتفاعاً في معدلات الإيجار، ورغم ذلك تأثر هذا الأداء جزئياً بفعل مشاريع تطوير وتجديد كل من الجيمي مول والحمرا مول.

وتهدف خطة إعادة تطوير وتجديد مركز الجيمي مول إلى الارتفاع بمستوى تجربة العملاء وتعزيز مكانته كوجهة تسوق مفضلة بين أوساط المقيمين والزوار في مدينة العين. ومن بين أهداف المشروع زيادة المساحة القابلة للتأجير بنسبة 20% لتبلغ 91 ألف متر مربع، وتقديم مجموعة متنوعة من متاجر التجزئة والعلامات التجارية والمطاعم البارزة، وستظل أبواب المركز مفتوحة أمام العملاء بالتزامن مع أعمال التجديد والتي من المتوقع استكمالها بحلول الربع الأول من عام 2025.

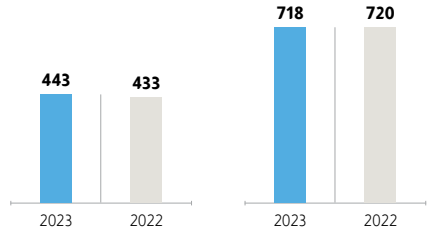
وعقب استجواها على الحمرا مول في فبراير 2022، تعمل الدار على إعادة تصميم مساحاته من خلال تجديد واجهته الخارجية، وتوسيع خيارات المطاعم والمقاهي، وتقديم المزيد من العلامات التجارية المشهورة، ومع بدء أعمال التجديد، من المقرر تنفيذ المشروع خلال عدة مراحل على أن يُستكمل في منتصف عام 2024.

وقد بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023، وتتراوح فترات الإيجار المعتادة للمؤسسات الصغيرة من ثلاث إلى خمس سنوات، وبالنسبة للمؤسسات الكبرى يمكن أن تصل مدة الإيجار إلى 20 عاماً.

تجزئة الموقع



أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

1. معدلة لمرعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

أصول التجزئة (تتمة)



تعزيز مكانة ياس مول لتحقيق مزيد من النمو المستدام

ساهم مشروع تجديد وإعادة تصميم ياس مول، أحد أصول التجزئة البارزة ضمن محفظة الدار، بتكلفة 500 مليون درهم، في ضمان استمرار جاذبية هذا المركز التجاري الضخم، والذي يعد وجهة رئيسية في الإمارة، مما يعزز المعروض من خيارات وسائل الراحة والترفيه في جزيرة ياس. وقد تم تأجير 97% من إجمالي مساحته خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وهو يتمتع حالياً بكافة المقومات والإمكانات التي تؤهله للاستفادة من الإقبال المتنامي من جانب المقيمين والزوار في جزيرة ياس.

أدى هذا المشروع إلى زيادة عروض الأطلعمة والمشروبات في المركز بمقدار 40%، مقدماً تشكيلاً واسعة من العلامات التجارية في هذا المجال. كما تضمن المشروع تدشين قاعة طعام مبتكرة وشرفات في الهواء الطلق، بالإضافة إلى تحسين مزيج المستأجرين بإدخال مفاهيم جديدة وافتتاح متاجر مؤقتة.

وبفضل نهجها في الاستغلال الأمثل للمساحات، تم تطوير 15 ألف متر مربع من المساحات المكتبية والتجارية، حيث قررت الدار نقل مقرها الرئيسي إلى ياس مول، في خطوة تتيح توفير مساحات إضافية للتأجير في مبنى "إتش كيو". كما تم افتتاح "كلاود سبيسز"، مساحة العمل المشترك التابعة للدار، إلى ياس مول.

وفي إطار الالتزام بحماية البيئة، أضيفت إلى المول محطة معالجة مصممة خصيصاً لتحويل مخلفات الطعام إلى تربة حيوية سيتم استخدامها كسماد عضوي في المساحات الخضراء الخاصة بالمركز. بالإضافة إلى ذلك، تم استبدال 60 ألف مصباح إضاءة بمصابيح موفرة للطاقة LED في جميع أقسام المول، وستسهم هذه التغييرات في خفض الإصممة الكربونية لـ "ياس مول" بمقدار 59 طنناً سنوياً، كما شملت مشروع التجديد ميزات جديدة تعزز سهولة الحركة والتنقل بشكل شامل لأصحاب الهمم.

ويشكل المركز التجاري مقصداً رئيسياً جاذباً في المجتمعات السكنية الحالية والمشروعات التطويرية الجديدة التابعة لشركة الدار في جزيرة ياس. وتواصل جزيرة ياس تعزيز مكانتها كوجهة رائدة للأنشطة الترفيهية في المنطقة، بفضل عروضها المميزة مثل حلبة الفورمولا 1، و"سي وورلد أبوظبي"، و"وارنر براذرز وورلد أبوظبي"، و"ياس ووتر وورلد"، بالإضافة إلى شاطئ ياس وملعب ياس لينكس للجولف.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تمة)

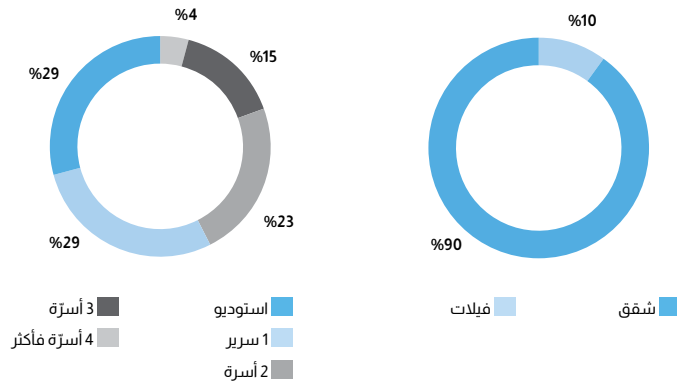
العقارات السكنية

تضم محفظة "العقارات الاستثمارية" أكثر من 7500 وحدة سكنية، يقع أغلبها في إمارة أبوظبي، ويتم تأجيرها إما لمستأجرين أفراد أو بموجب عقود إيجار شاملة لمجموعة من الوحدات السكنية لعدد من الوحدات مع العملاء الرئيسيين من الشركات، بما في ذلك الكيانات المرتبطة بالحكومة. ويقع الجزء الأكبر من هذه الوحدات ضمن المجتمعات التي طورتها شركة الدار، مثل الريانة، وذا جيت، وأرك، وصن أند سكاى، والمينيرة، وساس النخل، وهي تتنوع بين وحدات الاستوديو وحتى الفلل الفخمة، مما يضمن جذب مجموعة متنوعة من العملاء. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الدار أبراج سكنية للموظفين في رأس الخيمة وجزيرة ياس في أبوظبي.

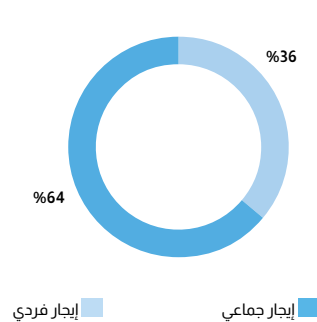
واستقر معدل الإشغال عبر محفظة العقارات السكنية عند 94% بنهاية العام 2023، على خلفية الطلب الكبير على العقارات السكنية عالية الجودة التابعة لشركة الدار. بينما انخفضت الإيرادات القادمة من المحفظة بنسبة 3% إلى 578 مليون درهم خلال العام ذاته، في ضوء التصرفات المستمرة على مستوى الوحدات السكنية غير الأساسية، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لهذا النوع من العقارات عن العام بأكمله بنسبة 14% لتصل إلى 449 مليون درهم، وكان هذا الارتفاع مدفوعاً بالأداء التشغيلي القوي للمحفظة ورسوم لمرّة واحدة ناتجة عن إنهاء عقد الإيجار المبكر لعقد إيجار شامل لمجموعة من الوحدات السكنية.

وبلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023، مع تأجير 64% من الوحدات السكنية بموجب عقود تأجير شاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. أما المستأجرين الأفراد فبينت التعاقد معهم بموجب عقود إيجار متجددة مدتها 12 شهراً، في حين يتم منح المستأجرين لمجموعة من الوحدات السكنية فترات تمتد إلى 15 عاماً.

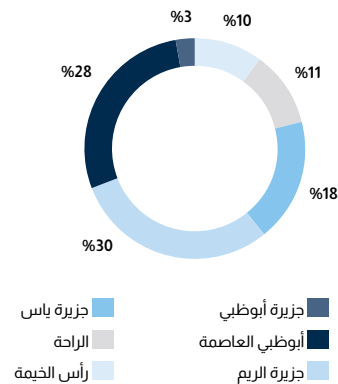
تقسيم نوع الوحدة



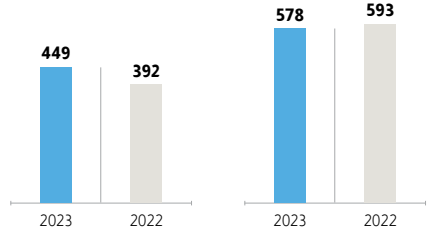
تقسيم نوع الإيجار



تقسيم الموقع

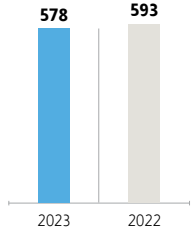


أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)



1. معدلة لمرعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرّة واحدة من عمليات الاستحواذ.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

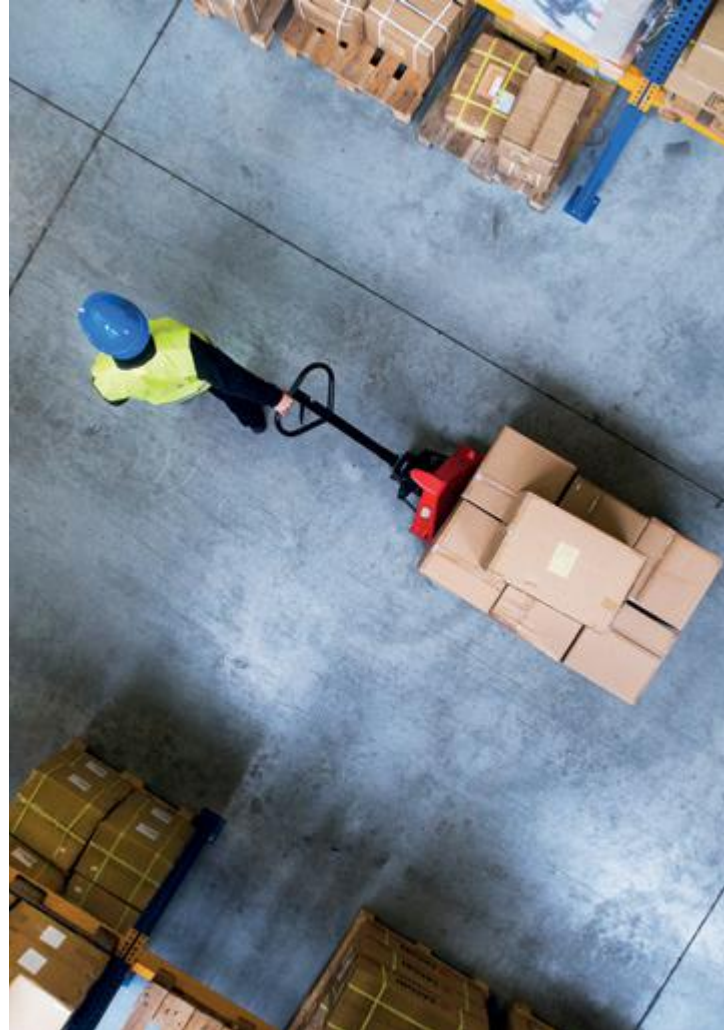
العقارات اللوجستية

في عام 2022، قامت الدار بتوسيع نطاق أعمالهم لتشمل قطاع العقارات اللوجستية، وذلك من خلال استجوابها على حصة تبلغ 70% في مجمع "ملنقى أعمال أبوظبي"، الذي يُعد مركزاً لوجستياً قوياً في البر الرئيسي بأبوظبي مدعوماً بقاعدة مستأجرين قوية تضم "الاتحاد للطيران" و"مبادلة" و"TwoFour54". تسعى الدار باستمرار إلى اقتناص مزيد من الفرص الواعدة في هذا القطاع، سواء من خلال استراتيجيات الاستحواذ أو تطوير المشاريع، في ظل الطلب المحلي المتنامي على العقارات اللوجستية، تطور شبكات النقل، والطفرة الملموسة في أنشطة التجارة الإلكترونية على المستوى المحلي والإقليمي.

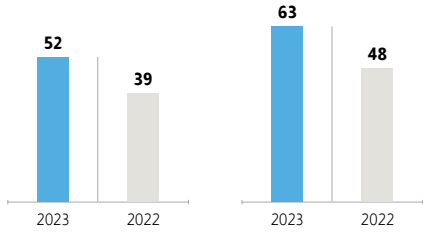
وكانت الدار قد أعلنت في شهر يناير 2024 عن عزمها استثمار مليار درهم لمواصلة توسيع نطاق منصتها المعنية بالأصول اللوجستية، وتتضمن هذا الاستثمار الجديد تنفيذ أول صفقة استحواذ في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، حيث استحوذت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة الحالية القابلة للتأجير البالغة 19 ألف متر مربع، وتتميز هذه المنشأة بموقعها الاستراتيجي في مجمع دبي للاستثمار الذي يعد من أرقى المناطق الصناعية في دبي.

وتتضمن الاستثمار كذلك تنفيذ مجموعة من المشاريع التطويرية، حيث ستقوم الدار ببناء 233 ألف متر مربع من المرافق اللوجستية الراقية الجديدة من الفئة الأولى في جميع أنحاء الدولة، ويشمل ذلك مرافق فردية مؤجرة، بالإضافة إلى عدة مجمعات لوجستية في دبي تصل مساحتها إلى 200 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، والتي سيتم تطويرها بالشراكة مع أهم الجهات الرائدة العاملة في قطاع الأصول اللوجستية، من جهة أخرى، ستقوم الشركة بتوسيع منشأتها الحالية في مجمع "ملنقى أعمال أبوظبي"، من خلال إضافة 33 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير إلى الوحدات والمرافق اللوجستية المتميزة هناك.

وكما في 31 ديسمبر 2023، بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 4.6 عام، وتتميز محفظة الشركة بعقود إيجارية طويلة الأجل تتوافق مع أداء قطاع العقارات اللوجستية.



أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

1. معدلة لمرعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

الضيافة والترفيه

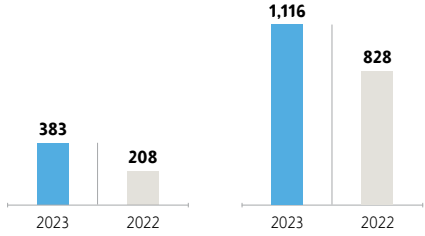
تشكل محفظة الضيافة والترفيه ركيزة أساسية ضمن أعمال الدار، إذ تعزز دورها في دعم أحد المحاور الرئيسية ضمن استراتيجية التنويع الاقتصادي في دولة الإمارات، كما تمكّنها من ترسيخ مكانة الإمارات وجهة بارزة للأعمال والحياة العصرية. وتتبع الدار استراتيجية شاملة تتضمن امتلاك أصول ضيافة عبر المواقع الاستراتيجية في دولة الإمارات وإدارتها بالتعاون مع كبار المشغلين في قطاع الضيافة.

وتضم محفظة أصول الضيافة 13 فندقاً تضم ما مجموعه 4,226 غرفة وجنّاداً فندقياً، كما تشمل مجموعة متنوعة من الفنادق من فئة الـ 5 نجوم والـ 4 نجوم والـ 3 نجوم.

وخلال العام 2023، سجّلت محفظة أصول الضيافة والترفيه أداءً رائعاً، مما يعكس استمرارية الانتعاش والتعافي من تداعيات السلبية التي خلفتها الجائحة الدولية على قطاع السفر والسياحة بين عامي 2020 و2021، كما شهدت دولة الإمارات، وأبوظبي بصفة خاصة، عودة مكثّفة للفعاليات والأحداث، واستمرت في توسيع وتطوير نطاق عروضها الثقافية والعصرية وأنشطة الضيافة.

وقد ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك خلال العام بأكمله بنسبة 84% على أساس سنوي إلى 383 مليون درهم، ويعزى هذا النمو إلى التأثير الإيجابي لعمليات الاستحواذ الأخيرة، وارتفاع متوسط المعدلات اليومية عبر المحفظة، وبلغت نسبة الإشغال الإجمالية 70% مع ارتفاع متوسط الأسعار اليومية بنسبة 23% على أساس سنوي.

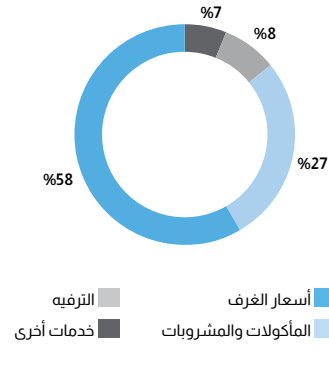
أبرز النقاط 2023



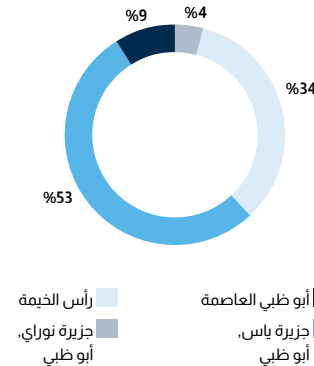
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

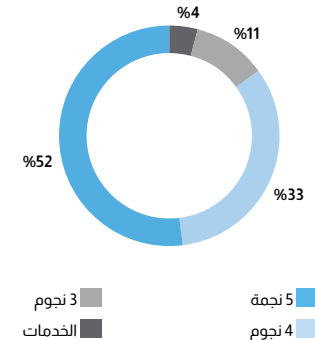
تقسيم إيرادات الضيافة



تقسيم الموقع حسب المزايا



نوع الفندق حسب المفاتيح



1. عدلت وفقاً لتحركات القيمة العادلة (باستثناء إستهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للتعليم

تُعد الدار للتعليم المُشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي، وهي تمتلك وتدير محافظة مكونة من 31 مدرسة، التي تعتمد المناهج البريطانية وبرامج البكالوريا الدولية والمنهج الأمريكي بما يتماشى مع النظام التعليمي في دولة الإمارات، وهي ثاني أكبر مشغل لمدارس التعليم الخاص من حيث عدد الطلاب في البلاد.

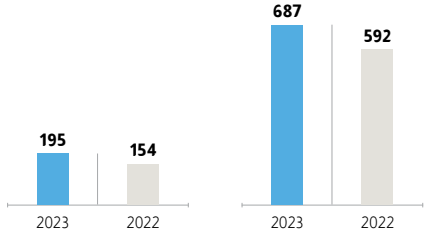
وخلال العام 2023، ارتفعت أرباح الدار للتعليم قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 27% إلى 195 مليون درهم، في حين ارتفع إجمالي عدد الطلاب الحدد الملتحقين بمدارسها إلى نحو 14,000 طالب، مدفوعاً بافتتاح مدارس جديدة، ليصل إجمالي عدد الطلاب، ضمن المدارس التي تديرها الدار للتعليم إلى أكثر من 38,000 طالب.

وتبنت "الدار للتعليم" استراتيجية فعّالة لتعزيز مسيرة نموها من خلال برنامج استثماري بقيمة 1.35 مليار درهم، من خلال تطوير شبكة مدارسها أو الاستحواذ على مدارس جديدة، ويتمثل هدف هذه الاستراتيجية في التوسع ورفع كفاءة المرافق والمنشآت وتحقيق التنوع جغرافياً. وفي عام 2023، استحوذت "الدار للتعليم" على مدرسة فيرجينيا الدولية في أبوظبي، وعززت حضورها خارج العاصمة الإماراتية باستحواذها على مدرسة "كينت كولج دبي" وتأسيس مدرسة "كرانلي البحرين" المقرر افتتاحه في العام 2024، وبأتي ذلك بالتزامن مع استمرار مساعي "الدار للتعليم" المبدولة لتوسيع نطاق شبكتها المدرسية في أبوظبي خلال العام 2024 من خلال تأسيس مدرسة نوبا البريطانية، وأكاديمية الياسمين البريطانية ومدرسة جديدة أخرى في جزيرة السعديات.

وفي السنوات الأخيرة، شهدت الدار للتعليم توسعاً في منصفته التعليمية التي كانت تقتصر في السابق على أكاديميات الدار، والمعروفة باستراتيجيتها السعوية التي تستهدف أعلى فئة في السوق، وهذا التوسع جاء من خلال تنوع عروض مفضتها التعليمية من خلال إضافة مدارس تحمل علامات تجارية إلى جانب مدارس توفر خيارات تعليمية بأسعار ميسورة، ما مكنها من الوصول إلى قاعدة أكبر من الطلاب في القطاع التعليمي، وتضم المحافظة حالياً 11 مدرسة مملوكة ومدارة من قبل الدار للتعليم، هذا بجانب إدارة 4 مدارس أدنوك و11 مدرسة شراكة تعليمية و5 مدارس تحت إدارة مؤسسة الامارات للتعليم المدرسي.



أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

المدارس

31

11 مدرسة مُدارة
20 مدرسة مُدارة

التلاميذ

38k

14 ألف مدرسة خاضعة للإشراف
24 ألف مدرسة مُدارة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

الدار للعقارات

دعماً لطموح شركة الدار نحو ترسيخ مكانتها لاعباً وطنياً بارزاً في قطاع الخدمات العقارية، شهدت "الدار للعقارات" توسعاً كبيراً خلال العام 2023 عقب اندماجها مع شركة "التزام" لإدارة الأصول، الرائدة في مجال خدمات إدارة الممتلكات والمرافق التي كانت مملوكة بشكل مشترك من قبل الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وقد ساهم هذا الاندماج في تحسين قدرات منصة "الدار للعقارات" من خلال الاستفادة من إمكانات وفورات حجم كبيرة وتحقيق أوجه التآزر بين العمليات التشغيلية والاستعانة بمحفظة واسعة من الخدمات.

وعقب هذا الاندماج الحاصل، تمت إعادة هيكلة منصة "الدار للعقارات"، التي تملك فيها شركة الدار حصة بنسبة 65.1% ويملك الحصة المتبقية 34.9% بالتساوي كل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، إلى أربعة مجالات رئيسية، وهي: إدارة الممتلكات العقارية، وإدارة المرافق، وخدمات المجتمعات السكنية المتكاملة؛ وحلول التقييم والاستشارات.

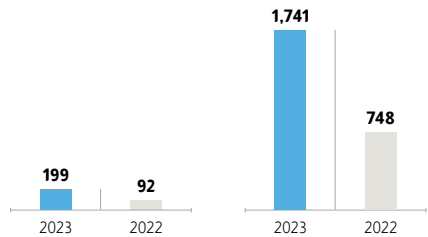
وفي عام 2023، أنجزت "الدار للعقارات" صفقة استحواذها على "أبوظبي الأول العقارية"، الشركة المتخصصة بتوفير الحلول العقارية المتكاملة ومقرها دولة الإمارات، وبذلك وسعت محفظتها بضم 22,000 وحدة سكنية ضمن 600 عقار في الدولة. وبموجب هذه الصفقة، تدير المنصة محفظة تضم الآن 150,000 وحدة

سكنية مدارية. كما ستستفيد الدار للعقارات في إطار الصفقة من فرص النمو الثابت من المشاريع المستمرة حيث ستكون الشريك الحصري لإدارة العقارات التي يمولها بنك أبوظبي الأول.

وعقب هذه الصفقة، أبرمت الدار للعقارات سلسلة من صفقات الاستحواذ المتميزة والتي كانت من بينها الاستحواذ على شركة "بساتين" المتخصصة في تنسيق الحدائق، وذلك في وقت سابق خلال العام 2023، مما وسع نطاق خدمات منصة "الدار للعقارات"، وتقدم "بساتين" محفظة واسعة من خدمات تنسيق الحدائق، بما فيها أعمال التصميم والتركيب والرصف والبستنة والتخلص من النفايات الخضراء، وذلك من خلال فريق عمل كبير يضم أكثر من 1000 موظف. ومن أبرز العملاء المرموقين الذين استفادوا من خدمات "بساتين" في دولة الإمارات "دائرة البلديات والنقل" في أبوظبي، وإكسبو 2020 دبي.

وبفضل هذه الصفقات، تدير "الدار للعقارات" حالياً أكبر منصة متكاملة لإدارة الأصول والمرافق في دولة الإمارات، مع تأمين سجل طلبات بقيمة 2 مليار درهم عبر قاعدة متنوعة من العملاء.

أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقطاعات العامة

الدار للاستثمار (تمة)

آخرون

الأصول العقارية البديلة:
فرص الائتمان العقاري الخاص

تهدف استراتيجية "الدار" إلى تسريع مسيرة نموها من خلال الاستثمار في الأسواق الناشئة خارج المنطقة الأساسية لعملياتها، بهدف تنويع إيراداتها وتحقيق أوجه التآزر مع الشركات والأعمال في دولة الإمارات.

وكان من بين محاور التركيز الرئيسية لدى الدار هو التوسع والاستثمار في فئات الأصول العقارية البديلة ذات النمو العالي، وقامت بالفعل بالاستثمار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية.

وفي ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن دخولها في شراكة مع "مبادلة للاستثمار" و"أريس مانجمنت" بهدف تأسيس منصة جديدة لاستثمار مليار دولار أمريكي في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا خلال السنوات الثلاث إلى الخمس المقبلة. وبموجب هذه الشراكة، تمتلك مبادلة في المنصة الجديدة حصة قدرها 50%، في حين سيبقى حصة الدار 30% وحصة أريس 20%. مع التزام شركة الدار باستثمار ما لا يقل عن 400 مليون دولار ضمن استراتيجية المنصة الجديدة.

فضلاً عن ذلك، تعزز الدار أيضاً استثمار 100 مليون دولار أمريكي في تعزيز استراتيجية الاستثمار في أسواق الائتمان العقاري الخاص في أوروبا، والتي صاغتها مبادلة وأريس لأول مرة في عام 2021 بهدف التركيز على الديون المضمونة الممتازة مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية، بما في ذلك المكاتب، والوحدات السكنية العائلية، والمنشآت الصناعية، ومرافق التجزئة والضيافة.

وفي وقت سابق من العام 2024، أعلنت شركة الدار خططها للتوسع الدولي من خلال الاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا بقيمة 407 ملايين درهم، وذلك بالشراكة مع مجموعة كارلايل العالمية للاستثمار. وفي إطار هذه الشراكة الاستراتيجية، تلزم شركة الدار بدعم منصة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا. بالإضافة إلى حصولها على حصة استثمارية أغلبية في منصة استثمارية مشتركة، والتي تضم حالياً محفظة استثمارية مدمجة للدخل تضم 14 مستودعاً منتشرة في أبرز المراكز اللوجستية الرئيسية في جميع أنحاء المملكة المتحدة.

وتضم هذه المحفظة، التي تديرها كارلايل، مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 900,000 قدم مربعة، وهي مشغولة بالكامل وتتمتع بإمكانات استثمارية جاذبة. كما استثمرت شركة الدار مع كارلايل ومستثمرين آخرين في محفظة من مرافق التخزين الذاتي ومواقع التطوير في منطقة أوروبا الغربية. وفي إطار استثماراتها في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين الذاتي، ستمكّن الدار من توظيف خبرتها في مجال التطوير وإدارة الأصول لدعم نمو المنتصين بشكل فعال، كما أن نموذج الشراكة سيهدد الطريق أمام الدار لتوسيع نطاق انكشافها على هذا القطاع من الأصول بالتعاون من كارلايل.



إدارة المخاطر

تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

تطبيق إجراءات صارمة لإدارة المخاطر

تطبق شركة الدار نظاماً لإدارة المخاطر المؤسسية يضمن الإدارة الفعالة لكافة المخاطر التي من الممكن أن تؤثر على جهود الشركة لتحقيق أهدافها الاستراتيجية.

يساعد فريق إدارة المخاطر المؤسسية المتخصص وحدات الأعمال في الشركة على تحديد المخاطر وتقييمها عبر منهجية موحدة على مستوى الشركة، ثم يقوم بتطبيق استراتيجيات التحكم لكل من المخاطر الحالية والناشئة. يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية بإجراء تقييمات شاملة لأفضل الممارسات والمعايير المرجعية مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في السوق بانتظام لضمان ملاءمة وتوافق أساليب إدارة المخاطر الخاصة به مع أفضل الممارسات.

يتم تحديد المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية المختلفة، في حين يتم تحديد المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية. مما يعزز التوافق بين المعرفة التشغيلية والمدخلات الاستراتيجية.

يشمل التركيز على المخاطر الميدانية على مستوى المؤسسة والمخاطر الناشئة طويلة الأجل التي تم تحديدها عبر المسح الأفقي. وتعمل شركة الدار على تطوير قدرتها على تحمل المخاطر لكل فئة من فئات المخاطر ذات الصلة، مما يتيح احتساب تصنيفات المخاطر الموحدة بناءً على احتمالية وتأثير المخاطر. مع الأخذ في الاعتبار مستوياتها الأولية والمخاطر المتبقية. تعمل المنهجية على مستوى الشركة على تمكين الشركة من تقييم المخاطر المحددة وتحديد أولوياتها بما يتماشى مع درجات التحمل المقبولة في المخاطرة. تحدد المعايير والتفويضات

المحددة مسبقاً آلية التصعيد للمخاطر المحددة وما يتعلق بها من خطط معالجة للمخاطر إلى مستويات مختلفة من اللجان الإدارية. ويعمل فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار مع مسؤولي المخاطر، ويشرف على تطبيق الاستراتيجيات المعتمدة للحد من المخاطر لكي يتم تقليل المخاطر إلى الحدود المقبولة للفئة المحددة. ويتم تصعيد المخاطر التي تتجاوز حد قابلية تحمل المخاطر وفقاً للتفويض الممنوح للإدارة لتتمكن من اتخاذ قرار بالإلغاء أو النقل أو القبول أو المعالجة. ويتم إجراء تقييمات المخاطر وتحليل مستويات التعرض المنتظمة للمخاطر بشكل مستمر وحسب الاقتضاء، بالتزامن مع عرض المخاطر الرئيسية على الإدارة العليا كل ثلاثة أشهر. وتخضع عملية إدارة المخاطر المؤسسية في الشركة لعمليات تدقيق منتظمة تجريها إدارة التدقيق الداخلي في شركة الدار. وتتكامل هذه العملية مع جهود التحسين المستمر للإدارة، كما تضمن الالتزام بالمعايير الدولية وأفضل الممارسات.

تطبق شركة الدار تفويض السلطة المعتمد من مجلس الإدارة إلى جانب وثائق سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المؤسسية، وتخضع هذه الوثائق لمراجعات وتحديثات دورية منتظمة. تساهم الاجتماعات الدورية للجان المعنية في التحسين المستمر للوظيفة وتطورها بمرور الوقت.

تشرف إدارة المخاطر المؤسسية أيضاً على إدارة استمرارية الأعمال، والتي تهدف لضمان قدرة الشركة على الاستمرار في تقديم الخدمات وتنفيذ العمليات عند مستويات مقبولة محددة مسبقاً في حالة حدوث انقطاع في العمليات. وقد تم تصميم خطط استمرارية الأعمال للعمليات الحيوية التي تستدعي الاستجابة العاجلة، وتشمل جوانب مثل تأثير الموظفين والمرافق والتكنولوجيا ومتطلبات الأطراف الخارجية.



يؤمن مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها بالتحسين المستمر، وهم مصممون على مواصلة البناء على هذه الدعامة الراسخة لتعزيز إدارة المخاطر. ويعد هذا الالتزام بمثابة مساعدة فعالة لاتخاذ قرارات مستنيرة وموضوعية بناءً على تقييمات المخاطر.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إدارة المخاطر (تتمة)

يرتبط إطار إدارة المخاطر المؤسسية الخاص بشركة الدار ارتباطاً وثيقاً بنموذج تشغيل الأعمال الخاص بها ويتوافق معه، وذلك باستخدام إطار العمل المرجعي في إدارة المخاطر المؤسسية (COSO ERM Framework) كأساس له.

تُصنف المخاطر إلى الفئات الستة التالية:

فئة المخاطرة	الوصف
الاستراتيجية	المخاطر المرتبطة باختيار أو تنفيذ أو تغيير الاستراتيجيات والتي قد تؤدي إلى فشل مجموعة الدار في تحقيق أهدافها العامة.
المالية	المخاطر المتعلقة بقدرة مجموعة الدار على تحقيق أهداف ميزانيتها وتجنب الخسائر المالية.
التشغيلية	المخاطر المتعلقة بالتأخير في العمليات التشغيلية الناجمة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية والقوى العاملة والأنظمة التقنية أو العوامل الخارجية.
القانونية والمتعلقة بالامتثال	المخاطر التي تنطوي على قضايا قانونية أو تنظيمية أو خسائر مالية أو الإضرار بالسمعة التي تتعرض لها شركة الدار نتيجة عدم الامتثال للقوانين واللوائح والقواعد ومعايير التنظيم الداخلي ومدونات السلوك ذات الصلة.
الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	المخاطر المرتبطة بالأحداث أو الظروف البيئية أو الاجتماعية أو المؤسسية التي يمكن أن تؤدي إلى آثار سلبية كبيرة حقيقية أو محتملة على الأعمال و/أو قيمة الاستثمارات.
الصورة والسمعة	المخاطر المتعلقة بصورة وسمعة شركة الدار على الصعيد المحلي والعالمي، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسارة أو انخفاض الأعمال.

إجراءات إدارة المخاطر



MC = لجنة الإدارة
ARCC = لجنة التدقيق والمخاطر
المجلس = مجلس إدارة المجموعة

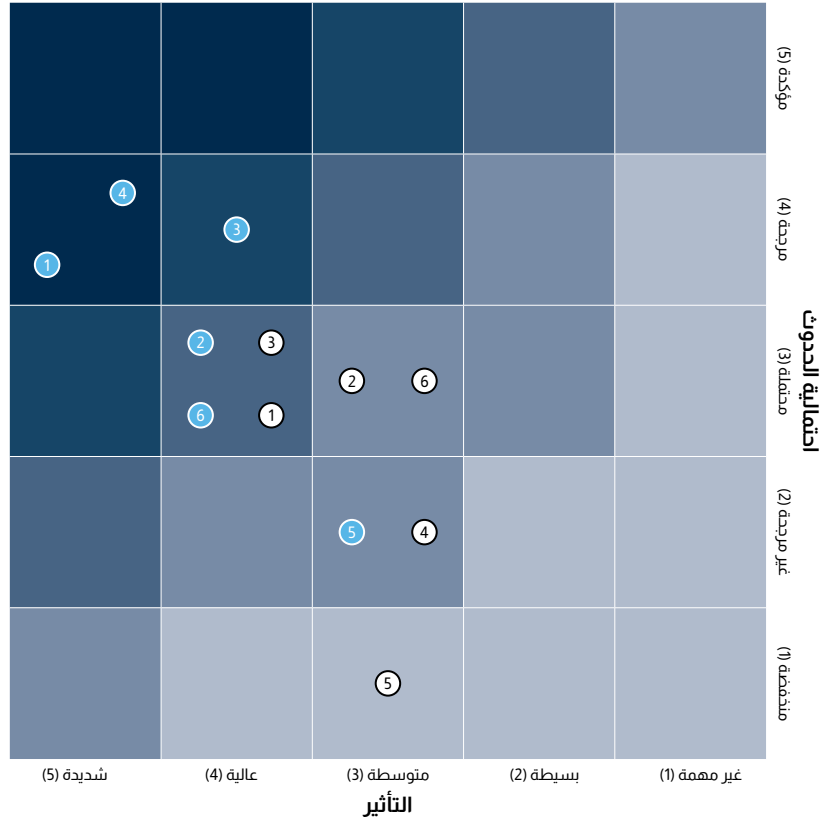
إدارة المخاطر (تتمة)

تقرير الإدارة

في هذا القسم

- 3 نموذج العمل
4 جغرافيتنا
6 أبرز الإنجازات في عام 2023
8 وجهاتنا الرائدة
14 كلمة رئيس مجلس الإدارة
15 كلمة الرئيس التنفيذي
17 نظرة عامة على السوق
33 إطار العمل الاستراتيجي
38 ملخص الاستدامة
46 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
المراجعة التشغيلية
48 الدار للتطوير
64 الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
81 مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة
91

مصفوفة تأثير المخاطر



- 1 الطبيعة الموسمية للسوق
2 التوسع نحو مناطق جغرافية جديدة
3 جذب الكفاءات والاحتفاظ بها
4 الأهداف الاستراتيجية
5 الصحة والسلامة
6 نظم المعلومات والتهديد السبراني
- قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر
○ بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر

مستوى المخاطر

شديدة	25-20
عالية	19-15
متوسطة	14-10
بسيطة	9-5
غير مهمة	4-1

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
1	الطبيعة الموسمية للسوق	الاستراتيجية	قدرة شركة الدار على الاستجابة بفعالية لأوضاع السوق المحلية والإقليمية المتغيرة.	<ul style="list-style-type: none"> التأثير السلبي المحتمل على إطلاق مشاريع التطوير الجديدة وأداء محفظة الأصول. التأثير السلبي المحتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول ونسبة الدين إلى رأس المال والتصنيف الائتماني. 	5	3	4	يعمل مجلس الإدارة على التخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية المجموعة على أساس منتظم ويتم إجراء مناقشات للتأكد مما إذا كانت الاستراتيجية لا تزال ملائمة أم أنها تتطلب تحديثاً. تعمل الشركة بنشاط على تنفيذ خطة معالجة المخاطر:	لا تغيير	
									<ul style="list-style-type: none"> مشاريع التطوير ضمان تنفيذ خطط عمل دقيقة وملائمة لتوقع تفضيلات العملاء. إطلاق المشاريع على مراحل للحد من التعرض للتدفقات النقدية. تويع المنتجات. تعزيز مستوى جاهزية السوق للاستفادة من أي فرصة من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية. توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم. السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي. 	
									<ul style="list-style-type: none"> محفظة الأصول التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التجاري، على سبيل المثال، التأجير الاستياقي، ومبادرات التسويق المستهدفة، وتحديث الأصول. استراتيجية تسويق كاملة في أصول البيع بالتجزئة، تحسين عملية تقسيم المناطق والفئات، والتسعير المستدام، وإعادة التخصيص المبتكرة. التركيز المستمر على صفقات الشركات لتوفير رؤية طويلة الأجل للإيرادات وإزالة المخاطر من تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية. مبادرات الاستدامة التي تؤدي إلى توفير التكاليف من خلال مراجعة تدفقات الطاقة ومبادرات توفير الطاقة، توييع المنتجات. تعزيز تجربة العملاء من خلال البيع المتبادل عبر فئات الأصول، وإدخال برامج الولاء. 	

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطة المعالجة
2	التوسع في مناطق جغرافية جديدة	الاستراتيجية	التركز الجغرافي نتيجة العمل في إمارة أبوظبي فقط.	من المحتمل أن يؤدي الاستثمار في أبوظبي كسوقها الوحيد إلى تفيد قدرة شركة الدار على النمو وتحقيق أهدافها الاستراتيجية لتحقيق عوائد مستدامة للمساهمين.	3	4	3	3	تدرك الشركة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي للعمليات وتعمل باستمرار على تخفيفها من خلال: <ul style="list-style-type: none"> الدخول في مشاريع مشتركة في مختلف الإمارات العربية المتحدة وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الصعيد الدولي. تطوير المبيعات الإقليمية والدولية والقدرة على التسويق لتوسيع قاعدة المستثمرين. السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي. استهداف الاستثمارات في فئات الأصول البديلة.
3	جذب الكفاءات والاحتفاظ بها	التشغيلية	القدرة على جذب مجموعة موظفين من ذوي الكفاءات والمهارات والخبرات المناسبة والاحتفاظ بهم.	يُحتمل أن يكون لها تأثير سلبي على الشركة وعلى قدرة الشركة على تنفيذ خطة العمل.	4	4	3	4	تشمل استراتيجية الموظفين والأداء وخطة المعالجة ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> برنامج حوافز طويل الأجل للمساعدة في الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين. التخطيط لتعاقب الموظفين وبرامج المسار الوظيفي للموظفين الذين يتمتعون بإمكانات عالية. إجراء استبيان عن رضا الموظفين على مستوى المؤسسة سنوياً لتحديد مجالات التحسين. مقابلات انتهاء الخدمة لتحديد مجالات التحسين المهمة لسياسات وممارسات الموظفين والأداء. تحديد معايير رضا الموظفين بشكل استباقي من خلال إجراء استطلاع "مكان عمل متميز" السنوي لتحديد الثغرات المحتملة - مكان عمل متميز ومعتمد. (تم اعتماد شركة الدار بصفحتها مكان عمل متميز).
	لا تغيير								
	في ازدياد								

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
4	الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لشركة الدار للاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	الاستراتيجية	قدرة شركة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة، مع تعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي ومراعاة أعلى معايير الحوكمة في ممارسة أعمالها.	• التأثير السلبي المحتمل على النمو المستدام طويل الأجل. • احتمالية فقدان الثقة والمشاركة الفاعلة من جانب أصحاب المصلحة الرئيسيين.	4	5	2	3	يعمل مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها على التخفيف من مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تطبيق الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص المستوى المناسب من الموارد. واتخاذ تدابير تخفيف استباقية مع فهم المجموعة لمخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:
									لا تغيير
									الإفصاحات البيئية
									• إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري المتوافقة مع العلم لتحقيق صافي انبعاثات صفري في انبعاثات النطاقين 1 و2 وتخفيض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات النطاق 3 بحلول عام 2030، بالإضافة إلى تحقيق صافي انبعاثات صفري للنطاقات 1 و2 و3 بحلول عام 2050.
									• استثمارات إضافية بقيمة 49 مليون درهم في مشروع إدارة الطاقة على مستوى المحفظة وتشمل الفنادق والمباني التجارية ومناجر التجزئة والمباني السكنية.
									• الإعلان عن شراكة لتزويد 34 ميجاوات من الطاقة الشمسية إلى 45 عقاراً في جميع أنحاء دولة الإمارات، مما سيؤدي إلى خفض 23,000 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون في العام الأول، وبدعم خطة شركة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفرية.
									• الإعلان عن مشروع مشترك وطرح مبادرة Ecoloop الرائدة للقضاء على مكبات النفايات ومخلفات الطعام في جميع العقارات التي تملكها وتديرها شركة الدار في أبوظبي. تم تصميم Ecoloop، وهو نموذج دائري مبتكر، لجمع وفصل وتحويل نفايات شركة الدار إلى موارد قيّمة في حديقة دائرية في أبوظبي، بهدف القضاء على حوالي 32,500 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون كل عام.
									الاجتماعية
									• إطلاق برنامج Second Cycle Thrive للمنهج الدراسية، الذي يهدف إلى كسر الحواجز التعليمية التي تواجهها الأسر ذات الدخل المحدود.
									• إطلاق خارطة طريق الإدماج الخاصة بشركة الدار والتي تستهدف الشمولية الكاملة بحلول عام 2030. وقد تم تنفيذ برامج تدريبية داخلية أولية لضمان الاستعداد للتنبؤ على نطاق أوسع.
									• 3,000 ساعة تم تخصيصها للأنشطة التطوعية.
									• تعاونت شركة الدار مع الهلال الأحمر الإماراتي في دعم حملتين إنسانييتين.
									الحوكمة
									• تطوير سجل مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للمجموعة وإجراءات التخفيف من هذه المخاطر. نقوم حالياً بتقييم مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للقطاعات والشركات التابعة والأصول.
									• تمت مراجعة ونشر 19 سياسة متعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على موقعنا الإلكتروني.
									• إنشاء فرق استدامة في العديد من الشركات التابعة لنا وتعيين مديري استدامة متفرغين.
									• تطوير خطط لتنفيذ ممارسات ومبادرات الاستدامة من قبل شركاتنا التابعة وقطاعاتنا الفرعية.
									• الانتهاء من صفقة تمويل متعلقة بالاستدامة بقيمة 2 مليار درهم مع مصرفين محليين.
									• إصدار أول صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لمدة عشر سنوات.

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
5	الصحة والسلامة	التشغيلية	حصول حدث خطير يتعلق بالصحة والسلامة المهنية.	التأثير الجوهري المحتمل على رؤية الشركة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً وما يترتب على ذلك من آثار مالية بسبب تأخيرات المشاريع، والانخراط في دعوى مدنية والتعرض للغرامات.	2	3	1	3	تطبق شركة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة مع خطة تنفيذ تشمل المكونات التالية: <ul style="list-style-type: none"> تم إنشاء إطار شامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية لجميع المشاريع، مصحوباً بخطط وإجراءات مخصصة للسلامة والصحة المهنية، مصممة وفقاً للنطاق والخصائص الفريدة لأنشطة كل مشروع. يجب على جميع أصحاب المصلحة المشاركين في المشروع، بما في ذلك مستشارو إدارة المشاريع والاستشاريون والمقاولون الرئيسيون، التسجيل في مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية (أوشاد) والحصول على جميع التصاريح اللازمة، والامتثال لسياسة ومعايير السلامة والصحة المهنية لشركة الدار، والمشاركة في ممارسات تحديد المخاطر وإدارة المخاطر للتخفيف من مخاطر الحوادث أو تقليلها، وفقاً للالتزامات القانونية. إعداد إحصاءات السلامة والصحة المهنية الشهرية لمراقبة الأداء والاتجاهات على مستوى المشاريع ومحفظه الأصول، وتحديد الدروس المستفادة، وتحليل الاتجاهات لضمان الممارسات الأكثر أماناً وتعزيزها. التكامل الاستراتيجي بين فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفريق المشاريع من أجل التنفيذ الفعال لبرنامج مراقبة السلامة والصحة المهنية، أي التحقيق الداخلي والخارجي للصحة والسلامة المهنية، واجتماعات اللجان، والاجتماع المتعلق بالصحة والسلامة المهنية وعمليات الفحص الدورية. تعزيز وعي الموظفين من خلال دورات تدريبية منتظمة في مجال السلامة والصحة المهنية وبرامج الحملات لكل مشروع، وتحديث ونشر المعلومات حول نظام إدارة السلامة والصحة المهنية للشركة والالتزامات التنظيمية، والاحتفاظ بسجل الامتثال القانوني للسلامة والصحة المهنية، والحفاظ على سجل المخاطر، وإصدار تبيهاات السلامة والصحة المهنية والتعاميم وغيرها من المراسلات لتعزيز ثقافة السلامة الإيجابية والسعي إلى التحسين المستمر. 	لا تغيير

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطة تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطة تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطة تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
6	نظم المعلومات والتوريد والسيبراني	التشغيلية	اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل الفراصنة عبر الإنترنت. ذلك إلى تعطيل العمليات التجارية وتكبد خسائر مالية وفقدان السمعة.	إذا لم تكن الأصول الرقمية محمية بشكل كافٍ من التهديدات السيبرانية، فقد يؤدي ذلك إلى تعطيل العمليات التجارية وتكبد خسائر مالية وفقدان السمعة.	3	4	3	تستمر إدارة أمن المعلومات والامتثال في تقييم وتعزيز الأمن والقدرة على الامتثال لإدارة تكنولوجيا المعلومات. نتعهد الوحدة على سبيل المثال لا الحصر بما يلي:	لا تغيير
								<ul style="list-style-type: none"> إطار عمل سياسات أمن المعلومات الشامل للحد من التهديدات السيبرانية، تتوافق كل السياسات وإطار إدارة مخاطر تكنولوجيا المعلومات مع أهداف التحكم للمعلومات والتقنيات ذات الصلة ومعايير ISO27001 والمعهد الوطني للمعايير والتكنولوجيا. شهادة ISO/IEC 27001 التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية كل أصول معلومات الشركة وعملائها ويتم تعزيز هذه الشهادة عبر عمليات التدقيق السنوية. مراجعة عمليات المراقبة التي يتم تنفيذها من قبل كبار المدققين سنوياً. بنية أمنية قوية وتقنيات أمنية حديثة لمنع التهديدات السيبرانية وكشف الحوادث الأمنية. الحماية المتقدمة من التهديدات القائمة على الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي التي يتم استخدامها لتحديد التهديدات الإلكترونية والحد منها. تطبيق برنامج إدارة نقاط الضعف لتحديد نقاط الضعف في الأنظمة من منظور المخترق والحد منها. تعزيز ضوابط أمن البريد الإلكتروني من خلال إدخال ضوابط أمنية تستند إلى الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. تعزيز إطار مصادقة المستخدم من خلال تطبيق مصادقة متعددة العوامل ومحددة بإحكام لجهاز المستخدم. الحماية من المخاطر الرقمية إلى جانب استراتيجيات مراقبة الويب المظلم لتحديد التهديدات المحتملة وتحييدها بشكل استباقي قبل أن تتحقق. تطبيق إدارة الهوية والوصول للمستخدمين الداخليين (IDAM)، وإدارة هوية العملاء والمصادقة (CIAM) التي تتضمن المصادقة متعددة العوامل، بما في ذلك استخدام الهوية الرقمية الآمنة (UAE Pass)، لضمان أمان بيانات العملاء. تطبيق تصنيف المعلومات ووسمها ومطابقتها مع المستخدمين بتصنيف معلوماتهم / بياناتهم المخزنة في الملفات. وضع تدابير فعالة لمنع تسرب البيانات لمنع عمليات المسح العرضية أو المتعمدة للبيانات الحساسة. استخدام أدوات محددة لاكتشاف التهديدات السيبرانية والحالات الشاذة، والاستفادة من الذكاء الاصطناعي وقدرات التعلم الآلي للعمل بشكل مستقل دون تدخل بشري. تطبيق ضوابط أمن نظام أسماء النطاقات لتحديد التهديدات المستهدفة التي تستغل ذلك النظام والحد منها بشكل استباقي. تطبيق نظام مراقبة الأمن، بما في ذلك مراقبة منع فقدان البيانات، لربط الأحداث الأمنية وتشغيل التحذيرات. استخدام أدوات محاكاة الاختراق والهجوم للتقييم الاستباقي للدفاعات الأمنية في سياق سيناريوهات التهديد الواقعية. توفير مركز عمليات أمنية يعمل على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع لمراقبة التحذيرات الأمنية والاستجابة لها. تطبيق برنامج تدريبي إلزامي للتوعية الأمنية على مستوى المؤسسة. تنفيذ استراتيجية التعافي من الكوارث لضمان استمرارية الأعمال في حالة وقوع هجوم إلكتروني، وإجراء اختبارات التعافي من الكوارث على أساس سنوي. 	

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للحوكمة العامة

إدارة المخاطر (تمتة)

لجان إعداد تقارير إدارة المخاطر المؤسسية

يحدد إطار إدارة المخاطر المؤسسية لشركة الدار ثلاثة مستويات لرفع التقارير. ويرفع فريق إدارة المخاطر المؤسسية المخاطر الاستراتيجية أو المخاطر التي تتجاوز درجة المخاطر المقبولة والمحددة مسبقاً إلى لجنة الإدارة التنفيذية ولجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة.

يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار بالتواصل مع مسؤولي المخاطر ويقدم تقارير دورية إلى اللجان المعنية.

إدارة نطاق المخاطر المؤسسية

مجلس الإدارة	لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	لجنة الإدارة	المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية
<ul style="list-style-type: none"> يحدد الأسلوب والثقافة المتعلقة بالإدارة الفعالة للمخاطر. يعتمد إطار إدارة المخاطر المؤسسية. يعتمد حد قابلية تحمل المخاطر للمنشأة. يراقب المخاطر الاستراتيجية الرئيسية. 	<ul style="list-style-type: none"> تراجع المخاطر الشديدة. تراقب الأداء الفعال للجنة إدارة المخاطر. 	<ul style="list-style-type: none"> تراجع المخاطر العالية والشديدة. تقيم خطط العمل الحالية وخطط التخفيف المقترحة. تساعد في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة. تراجع وتعتمد الضوابط الداخلية في خطط المعالجة لضمان الفعالية التشغيلية. تقدم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق. 	<p>التحديد والتقييم والتخفيف والإشراف على المخاطر على مستوى المؤسسة.</p>
المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية العليا			
وحدات الأعمال ومسؤولو المخاطر			<p>التحديد والتقييم والتخفيف للمخاطر في وحدات الأعمال وعلى مستوى الإدارات.</p>
<ul style="list-style-type: none"> يقومون بتحديد المخاطر وتقييمها. يرصدون المخاطر. يضمنون وضع خطط التخفيف الفعالة وفي الوقت المناسب. تقرير حول المخاطر الناشئة والتي تم تحديدها مؤخراً يلغون عن حالة المخاطر الاستراتيجية كل ثلاثة أشهر. 			



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

إدارة المخاطر (تتمة)

الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية

يتمد الإطار التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية عبر مختلف المستويات التطبيقية، مما يتيح لمسؤولي العمليات والأعمال على المستوى الوظيفي التعاون بفعالية مع قسم إدارة المخاطر المؤسسية في تحديد المخاطر. ويرأس عبد الرحمن البشري، نائب الرئيس لإدارة المخاطر، قسم إدارة المخاطر في مجموعة الدار، ويرفع تقاريره مباشرة إلى مدير الاستراتيجية والتحول. ويتم الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية إلى لجنة إدارة المجموعة للمصادقة عليها، ولجنة التدقيق والمخاطر للموافقة عليها، ومجلس الإدارة للمواءمة الاستراتيجية واتخاذ القرارات عند الاقتضاء. وقد تم اعتماد إطار إدارة المخاطر

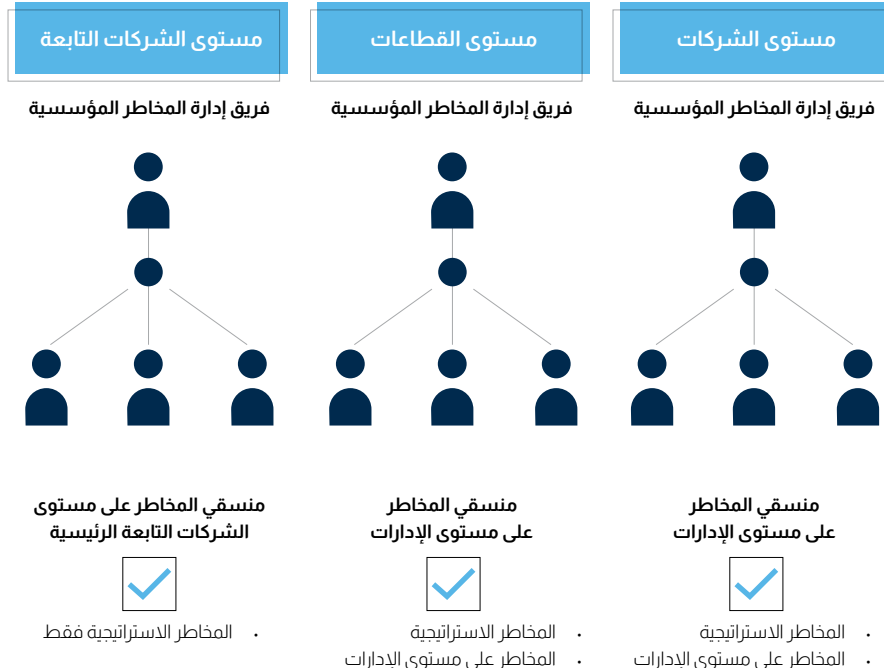
المؤسسية ودرجة التحمل المقبولة للمخاطر من لجنة إدارة المجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر، كما تم اعتماده بشكل نهائي من قبل مجلس الإدارة. بالإضافة إلى ذلك، تتحمل لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة المسؤولية النهائية عن مهام المراقبة والإشراف على قسم إدارة المخاطر وممارساته.



مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار

تم تطوير إطار إدارة المخاطر المؤسسية في شركة الدار على مستوى الشركة، ويتم تعميمه على مستوى القطاعات والشركات التابعة، مما يضمن وحدة الأداء والاتساق في كافة المجالات. وتم دعم منسقي المخاطر داخل المؤسسة من خلال دورات تدريب مكثفة على إدارة المخاطر والتواصل الدائم مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية، مما يتيح لهم تحديد المخاطر والتعامل معها بشكل فعال بشكل فوري. ويتم إنشاء خطوط اتصال مباشرة للموظفين مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية الخاصة بهم، مما يسمح بالتصعيد المستمر والفوري للمخاطر حسب الحاجة. ويتم تحديث إدارة المخاطر المؤسسية على

البوابة الإلكترونية للشركة باستمرار لتمكين الموظفين من الاطلاع على آخر الأخبار والتحديثات ومواد التدريب والدورات التثقيفية الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية، حيث إن آلية رفع التقارير على مستوى المؤسسة والقطاعات تركز على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية ومخاطر الوحدات الإدارية، وترتكز في الشركات الفرعية بشكل أساسي على رفع التقارير عن المخاطر الاستراتيجية.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستخدام
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
	المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2023

تستعرض "الدار العقارية" (الدار أو "المجموعة") أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددتها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) ("الرابطة") والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022:

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة
- نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة

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 انساقاً 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 مدرجة للدخل). وبصفتها أحد ملائك 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 الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تتبنى أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

- "الأرباح وفق مقاييس الرابطة"، والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة.
- "الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة" و"صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة"، ويشيران إلى الوضع والأداء المالي العام للمجموعة.
- "العائدات وفق مقاييس الرابطة"، و"معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة"، و"نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة" وتُظهر الأداء المالي للعقارات الاستثمارية - أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.
- "نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة"، تشير إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن المجموعة.

مليون درهم

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
1,099	1,126	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة
0.14	0.14	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
2,528	3,624	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة
0.32	0.46	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
		صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة
33,296	38,891	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة
4.23	4.95	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
32,939	37,056	صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة
4.19	4.71	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
33,584	37,944	صافي قيمة الإستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة
4.27	4.83	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
7.4%	7.5%	نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) %
7.6%	7.7%	نسبة صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة %
7.3%	5.7%	نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة %
		نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة) %
22.1%	20.1%	نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة) %
20.8%	18.7%	نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة %
13.2%	17.4%	



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. ووصلت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2023 إلى 1,126 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) مقارنةً مع 1099 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) العام الماضي، وارتفعت الأرباح وفق مقاييس الرابطة على أساس سنوي، مدفوعةً بزيادة نسب الإشغال، وتحسن أداء قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم، والتي تأثرت جزئياً بينود غير مكررة تم تسجيلها خلال العام الماضي لعكس خسائر انخفاض القيمة التي بلغت 312 مليون درهم وزيادة نسبة الأرباح العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة.

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 3,624 مليون درهم (0,46 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (مقابل 2,528 مليون درهم، 0,32 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2022).

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)
		الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
2,944,464	3,922,263	التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء: التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى
442,797	600,157	أرباح أو خسائر من إستيعاد عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى
28,827	23,962	أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل مصاريف انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية
1,515,567	2,586,706	ضرائب الأرباح أو الخسائر من الإستيعاد الشهرية السلبية / انخفاض قيمة الشهرة
9,732	-	تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة
(5,364)	(33,453)	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة
27,218	(46,049)	التعديلات على البندين (1) و(8) آنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)
-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم*
(173,217)	(334,872)	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة
1,098,904	1,125,812	العدد الأساسي للأسهم
7,862,629,603	7,862,629,603	أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة
0.14	0.14	تعديلات خاصة للشركة
1,429,015	2,498,350	أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل انخفاض قيمة أصول التطوير)
2,527,919	3,624,162	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة
0.32	0.46	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد (درهم)

* يتضمن التعديل رقم 10 كذلك أرباح حقوق الملكية غير المسيطرة غير العائدة إلى "الدار للاستثمار"



تقرير الإدارة

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة
91	

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:

مقاييس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV)

يفترض بأن الكيانات لا تباع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 38,891 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (4,95 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 16.8% عن العام الماضي.

صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA)

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والمطلوبات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 37,056 مليون درهم (4,71 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 12,5% 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 الحد الأقصى لمطلوباتها، وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 37,944 مليون درهم (4,83 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 13,0% 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 بقيمتها الدفترية الخاصة بدلاً من القيمة العادلة. وتشمل هذه الأصول بشكل رئيسي عقارات الفنادق والمدارس والموجودات غير الملموسة.
- يتم تسجيل الأعمال قيد الإنجاز والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (قيم تقديرية).

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023		
صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
-	-	-	-	-	-
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأمور المشمولة والمستثناة:					
الأدوات الهيئية					
-	-	-	-	-	-
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
صافي قيمة الأصول المخففة					
تشمل:					
إعادة تقييم العقار الاستئماني (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم العقار الاستئماني قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحفوظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم العقارات التجارية					
5,171,938	5,171,938	5,171,938	7,881,901	7,881,901	7,881,901
33,521,271	33,521,271	33,521,271	38,947,002	38,947,002	38,947,002
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة					
باستثناء:					
الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للقرارات الاستثمارية					
-	-	-	-	-	-
القيمة العادلة للأدوات المالية					
-	(207,045)	(207,045)	-	(8,311)	(8,311)
(17,812)	(17,812)	(17,812)	(47,741)	(47,741)	(47,741)
الشهرة نتيجة الضريبة المؤجلة					
الشهرة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية					
(114,786)	(114,786)	-	(1,132,169)	(1,132,169)	-
الموجودات غير الملموسة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية					
-	-	-	-	(702,295)	-
تشمل:					
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة					
195,105	-	-	176,901	-	-
إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة					
-	-	-	-	-	-
ضريبة نقل المشاريع العقارية					
33,583,778	32,939,282	33,296,414	37,943,993	37,055,856	38,890,950
7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
4.27	4.19	4.23	4.83	4.71	4.95

العدد الإجمالي للحصص المنخفضة صافي قيمة الأصول للسهم الواحد

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي المعزز 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 واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) خلال العام 2023 عند نسبة 7.5% (31 ديسمبر 2022: 7.4%)، وتُعزى هذه الزيادة، مقارنةً بالعام الماضي، بشكل رئيسي إلى ارتفاع معدلات و الأسعار.

أما صافي العائد الأولي المعزز في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 7.7% ارتفاعاً من 7.6% في العام الماضي. وتُعزى ذلك للأسباب ذاتها المذكورة أعلاه.

صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	26,217,542	23,933,024
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: عقارات قيد التطوير	2,594,268	1,182,437
محفظة العقارات المكتملة	23,623,274	22,750,587
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	531,524	511,888
التقييم الإجمالي لمحفظه العقارات المكتملة	24,154,798	23,262,475
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	2,067,449	1,981,661
منقوصاً منها: المصروفات العقارية	265,356	252,826
صافي الإيجارات المقررة سنوياً	1,802,093	1,728,835
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	56,708	29,580
صافي الإيجار المقرر على أساس سنوي المعزز	1,858,801	1,758,415
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	7.5%	7.4%
صافي العائد الأولي المعزز	7.7%	7.6%

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. ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (ألف درهم)	A 136,783	170,634
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ألف درهم)	B 2,395,245	2,332,832
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	B/A 5.7%	7.3%

انخفض معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية واللوجستية - إلى 5.7% من 7.3% في عام 2022، وتُعزى هذا الانخفاض إلى الزيادة الإجمالية في معدلات الإشغال.

في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

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 واللاجسية، وقد انخفضت نسب التكلفة في الشركة بسبب تحسن الكفاءة التشغيلية.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
		تتضمن:
		المصروفات الإدارية/التشغيلية حسب بيان الربح أو الخسارة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
412,447	412,428	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 فوائبر منفصلة بها
		تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة
412,447	412,428	A (متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)
23,832	28,514	تكاليف الشغور المباشرة
		تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة
388,615	383,914	B (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)
		إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
1,865,909	2,054,245	منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)
-	-	
1,865,909	2,054,245	C إجمالي إيرادات الإيجار
		نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)
%22.1	%20.1	C/A
		نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)
%20.8	%18.7	C/B



في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

تعد نسبة القرض إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة على نطاق واسع في تقارير الشركات، وتهدف إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية، ولتحقيق هذه النتيجة، توفر نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، وتأتي الزيادة في نسبة القرض إلى القيمة، مقارنة بالعام الماضي، بشكل رئيسي إلى زيادة قروض السندات، وفيما يلي جدول يوضح نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023			نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)
النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	
5,923,740	689,902	6,613,642	6,001,293	574,919	6,576,212	تتضمن:
-	-	-	-	-	-	القروض من المؤسسات المالية
1,600,112	215,535	1,815,647	1,600,112	215,535	1,815,647	الأوراق التجارية
3,244,836	437,080	3,681,916	4,849,698	653,256	5,502,954	الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)
-	-	-	-	-	-	فروض السندات
6,762,665	942,114	7,704,779	7,789,857	3,888,820	11,678,677	مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة)
-	-	-	-	-	-	صافي المدفوعات
-	-	-	-	-	-	العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين)
-	-	-	-	-	-	الحسابات الجارية (خاصة حقوق الملكية)
12,186,204	361,904	12,548,108	11,356,254	361,904	11,718,158	باستثناء:
5,345,149	1,922,727	7,267,876	8,884,706	4,970,626	13,855,332	الرصيد النقدي وما في حكمه*
						صافي الدين A
5,545,642	60,880	5,606,522	4,993,068	1,520,248	6,513,316	تشمل:
20,573,723	3,359,301	23,933,024	23,014,332	3,203,210	26,217,542	العقارات المشغولة من قبل المالك
13,708,716	976,074	14,684,790	20,686,088	1,833,257	22,519,245	الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة
-	-	-	-	-	-	العقارات المحتفظ بها للبيع
212,354	29,992	242,346	1,596,883	285,952	1,882,835	العقارات قيد التطوير
-	-	-	-	-	-	الأصول غير الملموسة
473,300	96,785	570,085	862,219	109,375	971,594	صافي المستحقات
40,513,735	4,523,032	45,036,767	51,152,590	6,952,042	58,104,632	الأصول المالية
						القيمة الإجمالية للعقار B
%13.2	%42.5	%16.1	%17.4	%71.5	%23.8	نسبة القرض إلى القيمة (A/B)

* يتضمن الرصيد النقدي وما في حكمه كامل النقد والأرصدة لدى البنوك.





www.aldar.com