

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

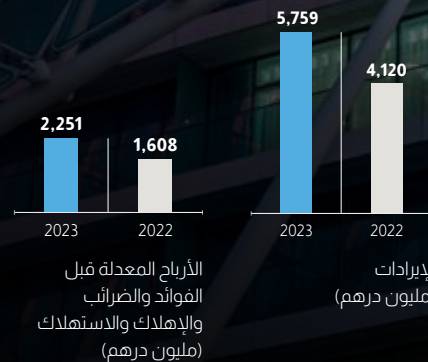
الدار للاستثمار

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



الإيرادات
(مليون درهم)

الأرباح المعدلة قبل
الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك
(مليون درهم)

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 المكثبة 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 الأسس 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

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 للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار (تتمة)

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 إثناء القطاع التعليمي في أبوظبي وإضافة قيمة كبيرة للمجتمعات التي تخدمها عبر وجهاتنا الرئيسية في السعديات وجزيرة ياس، فإننا نركز كذلك على خوض المغامرة بدخولنا إلى مناطق جديدة بما في ذلك دبي والبحرين.

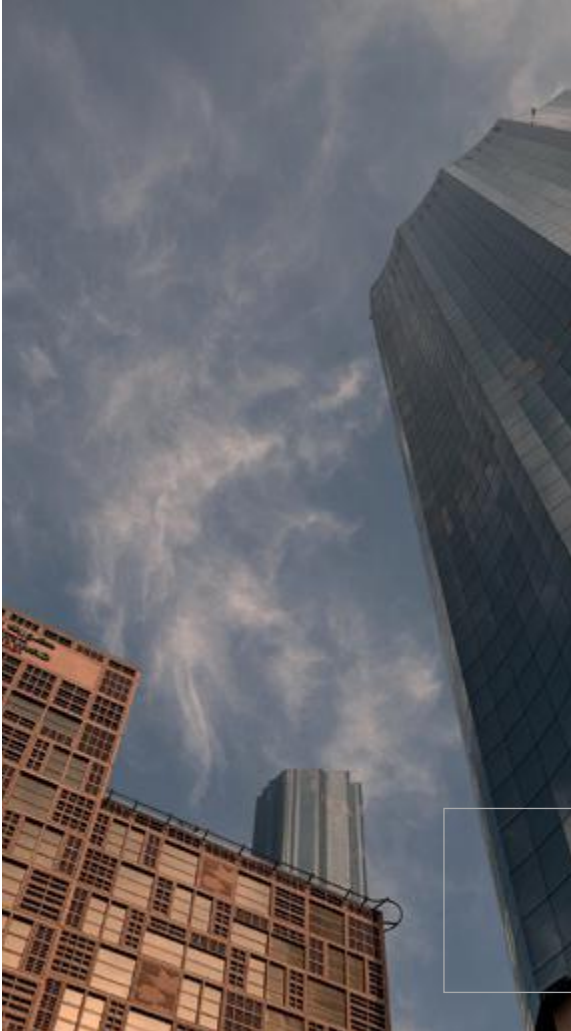
شهدت الدار العقارية تحولاً كبيراً خلال العام الماضي، مدعوماً بسلسلة من عمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية لزيادة توسيع نطاق المنصة، مما أدى إلى مضاعفة حجم محفظتها بشكل فعال، وترسيخ مكانتها كأكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

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.

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 استباقياً في إدارة الأصول، بالإضافة إلى تعزيز حجم محفظتها وتنويعها من خلال عمليات استحواذ تساهم في تعزيز الربحية. وبالترزامن 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



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

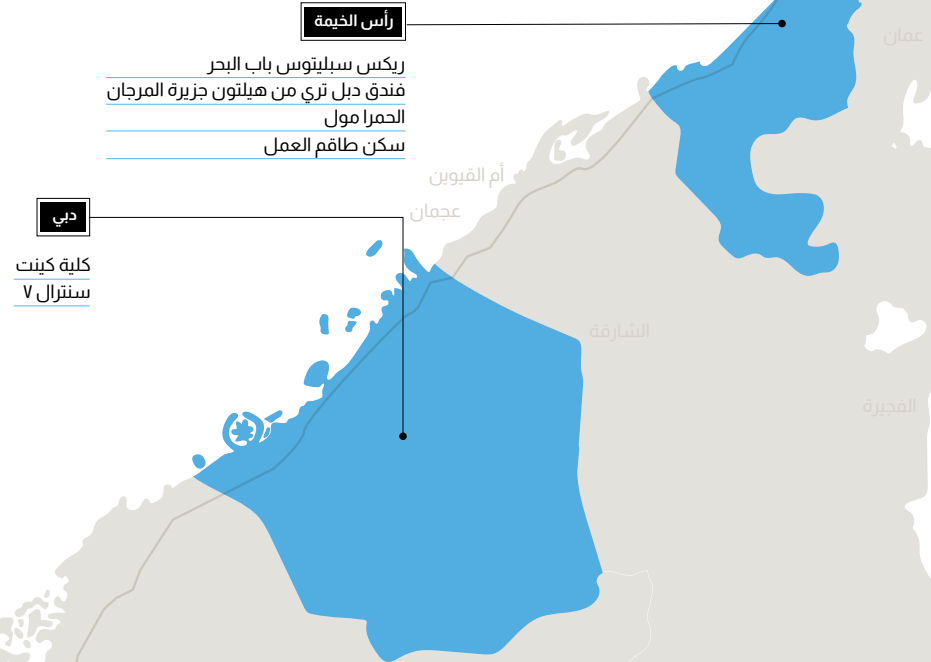
أبوظبي



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
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	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

دبي

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
الدار للتطوير
64 — الدار للاستثمار
إدارة المخاطر
81 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 ←

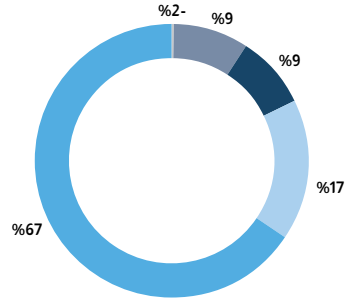
الدار للتعليم، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة.

لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 78 ←

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

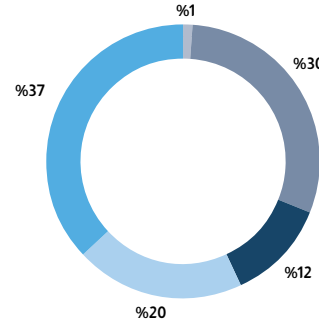
لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 79 ←

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%)

تقسيم الإيرادات



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

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.

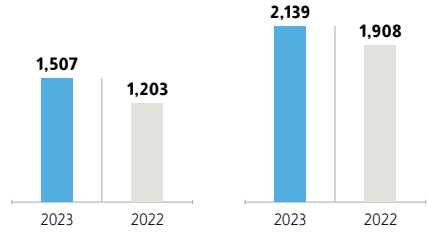
وتتضوي ملكية الأصول الفعلة للدخل بشكل أساسي تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري، والتي تمتلك مجموعة الدار حصة الأغلبية فيها، في حين تمتلك شركة أبولو لإدارة الأصول الدولية، إحدى كبرى الشركات الدولية المتخصصة في إدارة الاستثمارات البديلة، حصة أقلية بنسبة 11.1% بقيمة 400 مليون دولار، في إطار صفقتها الاستثمارية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

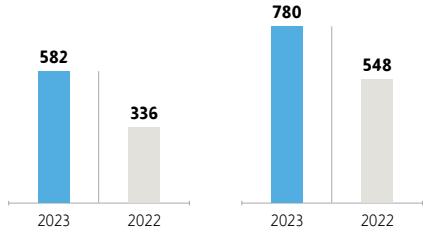
الدار للاستثمار (تتمة)

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.

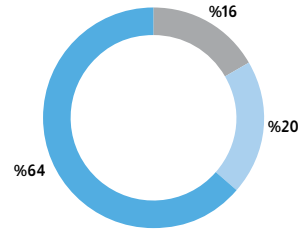
أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

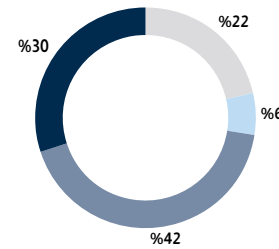
الإيرادات (مليون درهم)

تجزئة نوع المكتب



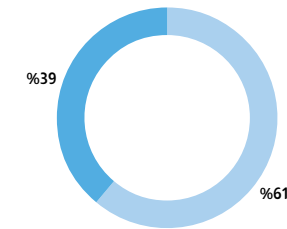
الدرجة أ
الدرجة ب
أخرى

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

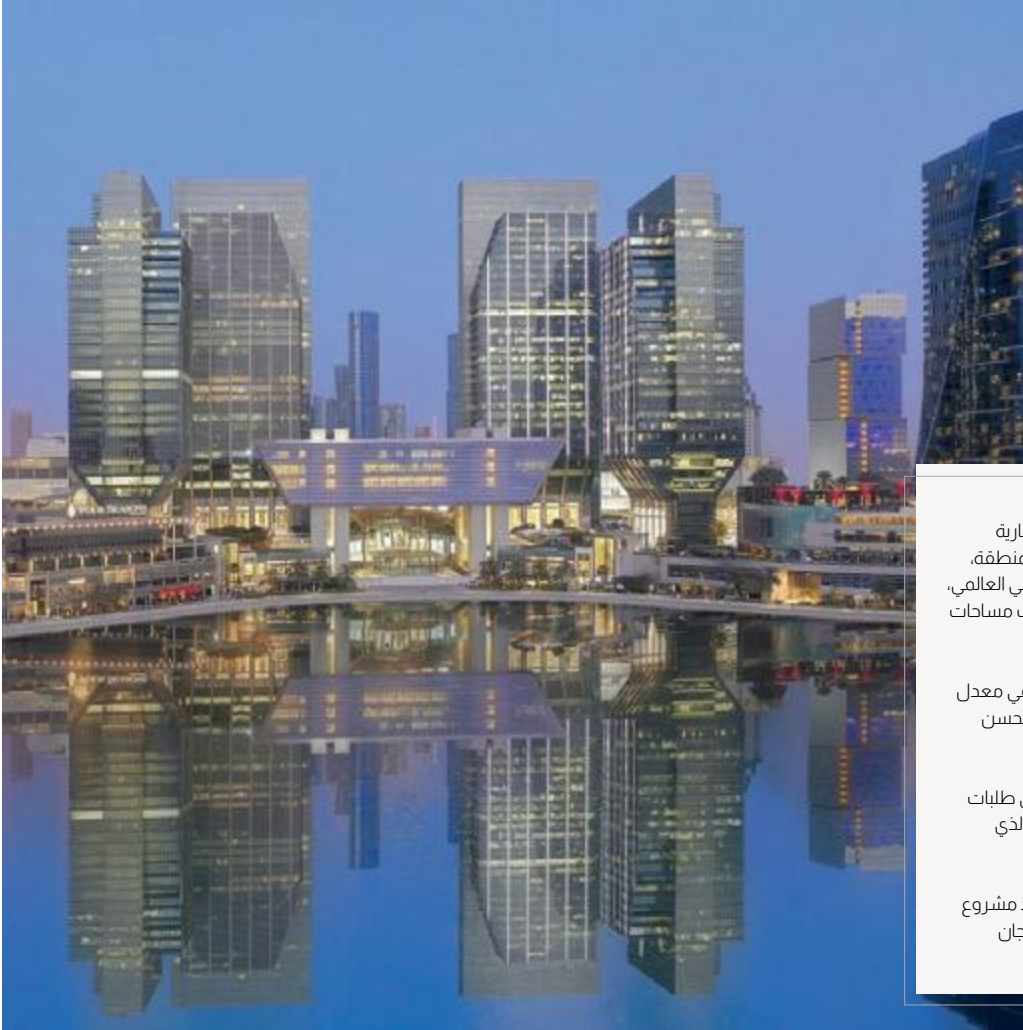
الدار للاستثمار (تمة)

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 نقّدت 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.

إضافةً 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 مكاتبان 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
64	الدار للتطوير
81	— الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	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، والجيبي 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.

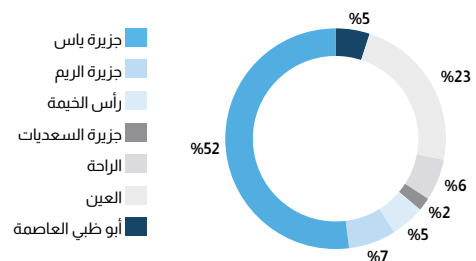
وخلال العام 2023، استقرت إيرادات الدار من أصول التجزئة عند مستوى 718 مليون درهم، بينما شهدت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 2% لتصل إلى 443 مليون درهم، وجاء ذلك مصحوباً بنمو في الأرباح من ياس مول، وذلك عقب اكتمال مشروع تطويره وتجديده بنجاح والذي ساهم في زيادة عدد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

وتهدف خطة إعادة تطوير وتجديد مركز الجيبي مول إلى الارتفاع بمستوى تجربة العملاء وتعزيز مكانته كوجهة تسوق مفضلة بين أوساط المقيمين والزوّار 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.

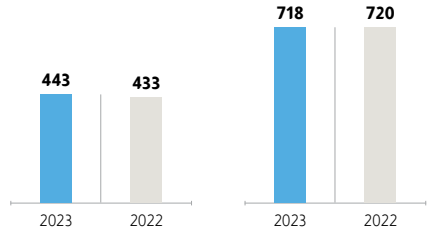
وعقب استجواها على الحمرا مول في فبراير 2022، تعمل الدار على إعادة تصميم مساحاته من خلال تجديد واجهته الخارجية، وتوسيع خيارات المطاعم والمقاهي، وتقديم المزيد من العلامات التجارية المشهورة، ومع بدء أعمال التجديد، من المقرر تنفيذ المشروع خلال عدة مراحل على أن يُستكمل في منتصف عام 2024.

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 والاستهلاك (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
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 (تمة)

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 الأضعمة والمشروبات في المركز بمقدار 40%، مقدماً تشكيلة 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 البصمة 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)

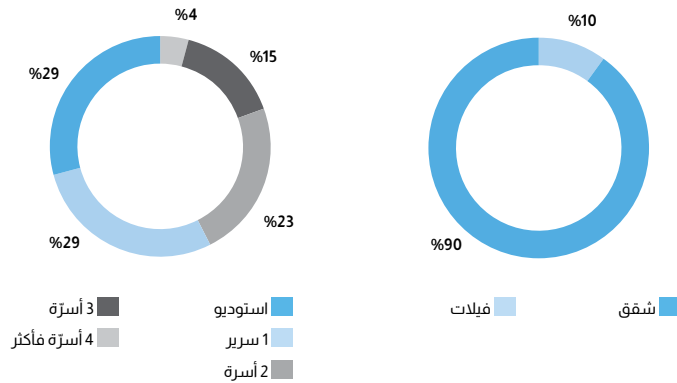
العقارات السكنية

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.

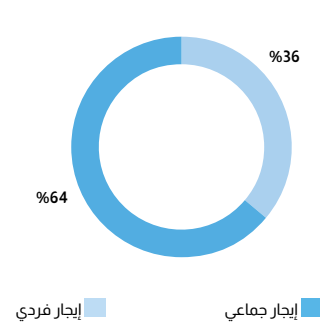
واستقر معدل الإشغال عبر محفظة العقارات السكنية عند 94% بنهاية العام 2023، على خلفية الطلب الكبير على العقارات السكنية عالية الجودة التابعة لشركة الدار. بينما انخفضت الإيرادات القادمة من المحفظة بنسبة 3% إلى 578 مليون درهم خلال العام ذاته، في ضوء التصرفات المستمرة على مستوى الوحدات السكنية غير الأساسية، 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 فبينم التعاقد معهم بموجب عقود إيجار متجددة مدتها 12 شهراً، في حين يتم منح المستأجرين لمجموعة من الوحدات السكنية فترات تمتد إلى 15 عاماً.

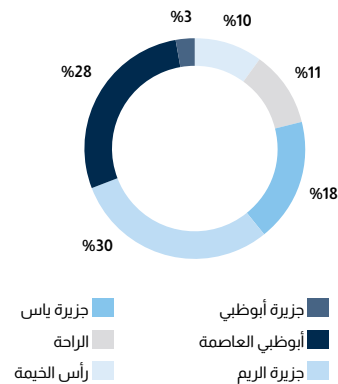
تقسيم نوع الوحدة



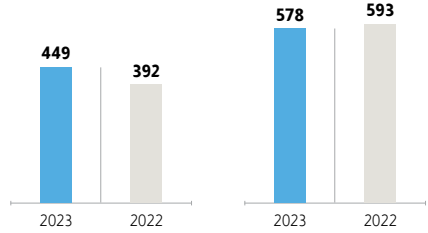
تقسيم نوع الإيجار



تقسيم الموقع



أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك 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
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

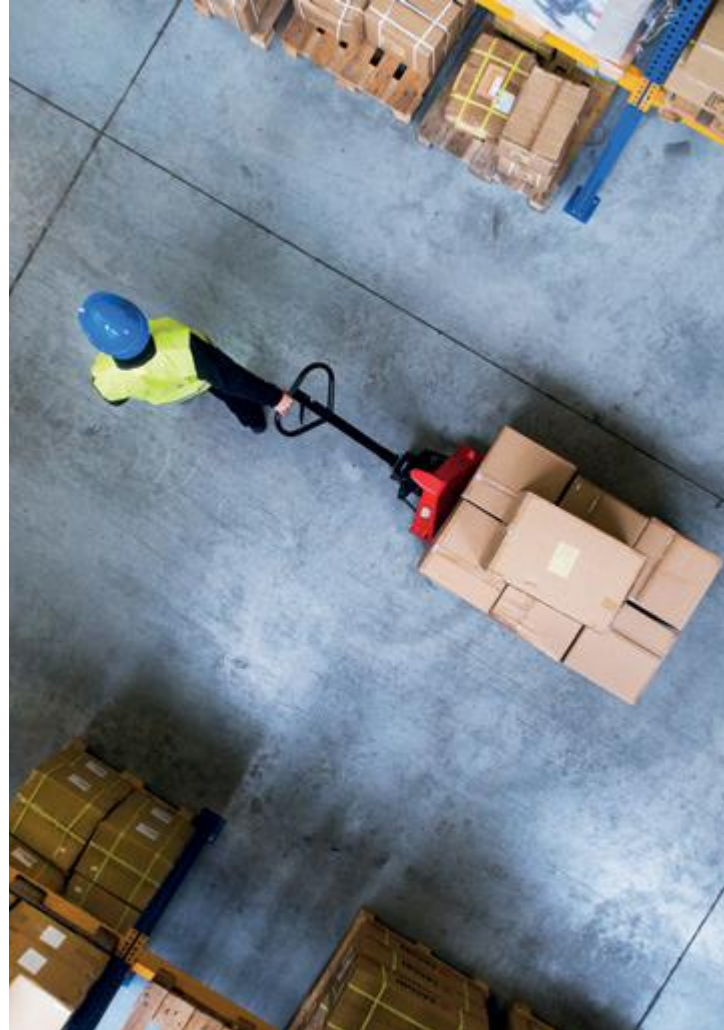
العقارات اللوجستية

في عام 2022، قامت الدار بتوسيع نطاق أعمالهم لتشمل قطاع العقارات اللوجستية، وذلك من خلال استحوادها 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.

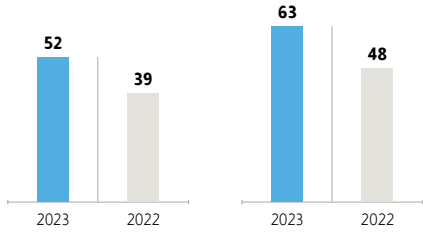
وكانت الدار قد أعلنت في شهر يناير 2024 عن عزمها استثمار مليار درهم لمواصلة توسيع نطاق منصتها المعنية بالأصول اللوجستية، وتتضمن هذا الاستثمار الجديد تنفيذ أول صفقة استحواذ في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، حيث استحوذت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة 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

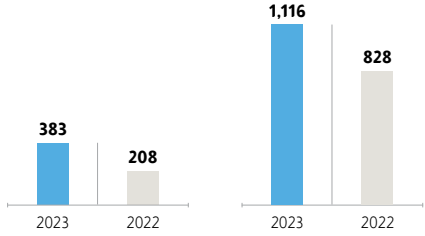
تشكل محفظة الضيافة والترفيه ركيزة أساسية ضمن أعمال الدار، إذ تعزز دورها في دعم أحد المحاور الرئيسية ضمن استراتيجية التنويع الاقتصادي في دولة الإمارات، كما تمكّنها من ترسيخ مكانة الإمارات وجهة بارزة للأعمال والحياة العصرية. وتتبع الدار استراتيجية شاملة تتضمن امتلاك أصول ضيافة عبر المواقع الاستراتيجية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

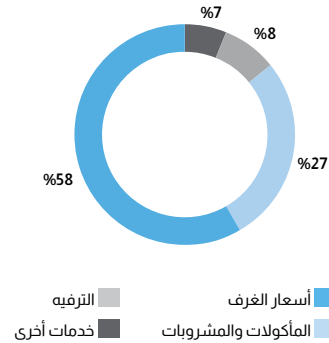
أبرز النقاط 2023



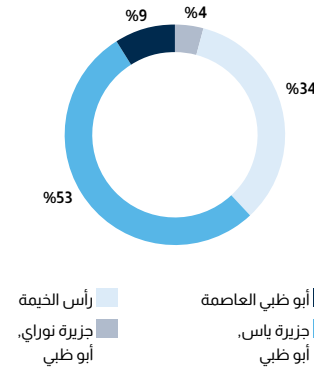
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

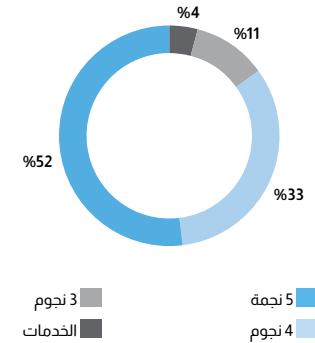
تقسيم إيرادات الضيافة



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
	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.

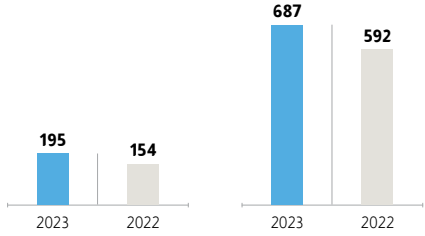
وخلال العام 2023، ارتفعت أرباح الدار للتعليم قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 27% إلى 195 مليون درهم، في حين ارتفع إجمالي عدد الطلاب الحدد الملتحقين بمدارسها إلى نحو 14,000 طالب، مدفوعاً بافتتاح مدارس جديدة، ليصل إجمالي عدد الطلاب، ضمن المدارس التي تديرها الدار للتعليم إلى أكثر من 38,000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

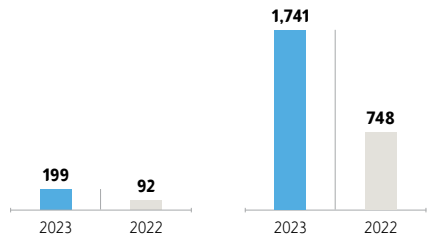
وفي عام 2023، أنجزت "الدار للعقارات" صفقة استحواذها على "أبوظبي الأول العقارية"، الشركة المتخصصة بتوفير الحلول العقارية المتكاملة ومقرها دولة الإمارات، وبذلك وسعت محفظتها بضم 22,000 وحدة سكنية ضمن 600 عقار في الدولة. وبموجب هذه الصفقة، تدير المنصة محفظة تضم الآن 150,000 وحدة

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
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 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.

