

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	<b>بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة</b>
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 فصلاً جديداً 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	<b>بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة</b>
	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

