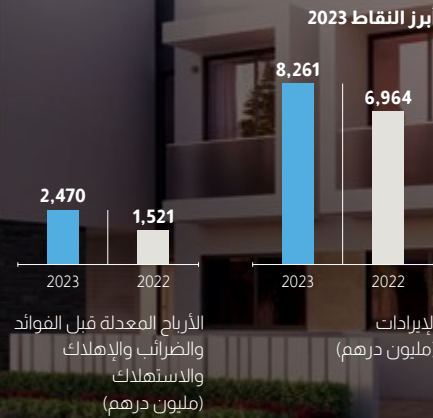


3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة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

إطلاق مشاريع جديدة في الإمارات العربية المتحدة

مبيعات المجموعة¹

36.8 مليار درهم 37%

هامش الربح الإجمالي

القيمة التراكمية للمبيعات²

82 مليار درهم 66%

العملاء الأجانب والمقيمون من المشترين الوافدين³

القيمة التراكمية للمشاريع

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

غاردنيا 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
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية 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

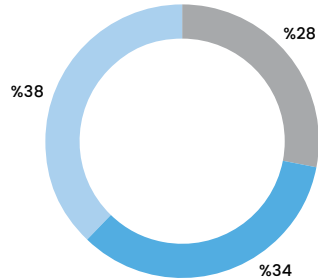
9.6 مليون متر مربع¹

دبي

مساحة الأرض

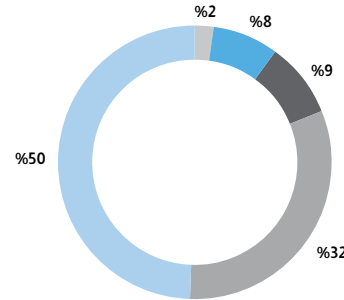
2.6 مليون متر مربع

العملاء - المحليون والدوليون



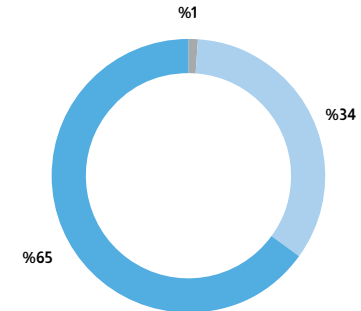
المواطنون الإماراتيون
المقيمون الوافدون
المقيمون في الخارج

عمر العميل



المؤسسة
30+
45-31
المؤسسة
60-45
المؤسسة
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

ميناء زايد

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

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

الريمان

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

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" ومتحف "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 شاطئ، 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
فلل 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)

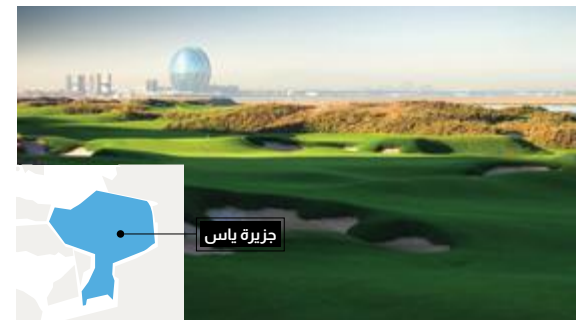
جزيرة ياس

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 حلبة 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 للتملك 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

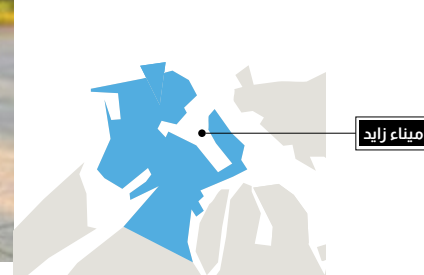
اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع
الريمان 1	2019	996	942	1,619	% 95
الريمان 2	2019	558	558	595	%100

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.

ويشكل هذا المشروع، الذي يتمتع بموقع استراتيجي مجاور لأحد المراكز اللوجستية والوجهات الثقافية النابضة بالحياة، جزءاً لا يتجزأ من خطط التطوير المستقبلية لشركة الدار؛ كما يتسجم 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

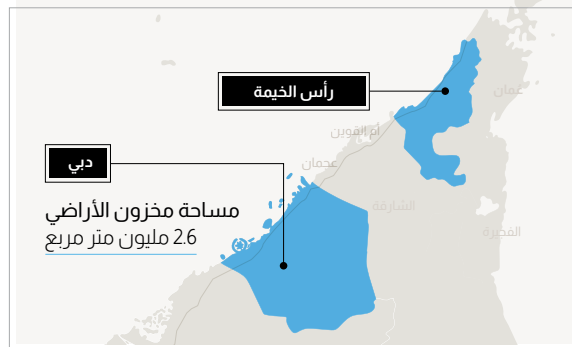
بينما تركز الدار على تعزيز سوقها المحلي في أبوظبي، قامت الدار للتطوير بأول استحواد لها في الإمارات الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2023.

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 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)

وتصدّرت 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 تمّ فيها تسليم 347 فيلا.

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 ومساجد 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 لشركة الدار 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
	العقارات 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

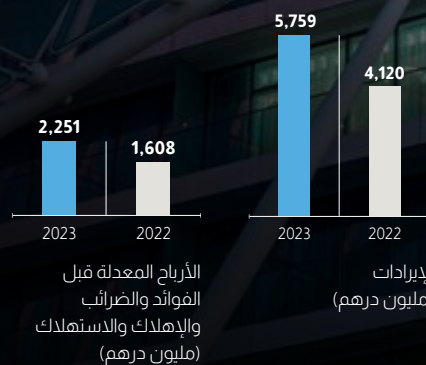
الدار للاستثمار

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



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 لناعية 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 المكثية 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 للتطوير
81	— الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار (تتمة)

وفي إطار سعيها 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 الديناميكية.

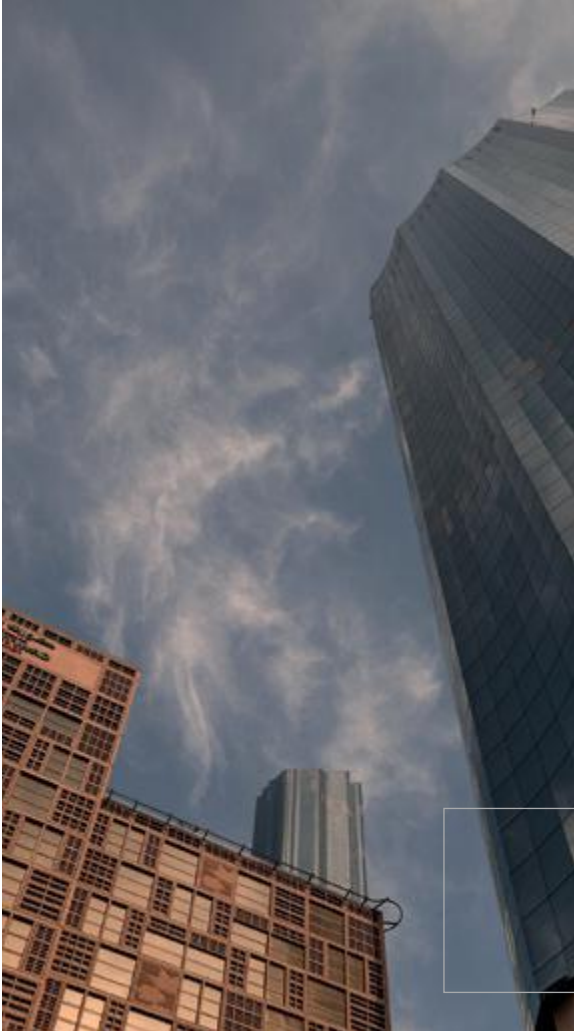
جاسم صالح بوصبيح
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

تستمر منصة الضيافة التابعة لشركة الدار بتحقيق أداء قوي، مدعومةً بعمليات الاستحواذ الأخيرة التي فاقت 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، مدعومةً 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 سعيها كذلك إلى تحقيق المزيد من التوسع والتنويع من خلال استحواذنا على الأصول اللوجستية الممتازة في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.



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

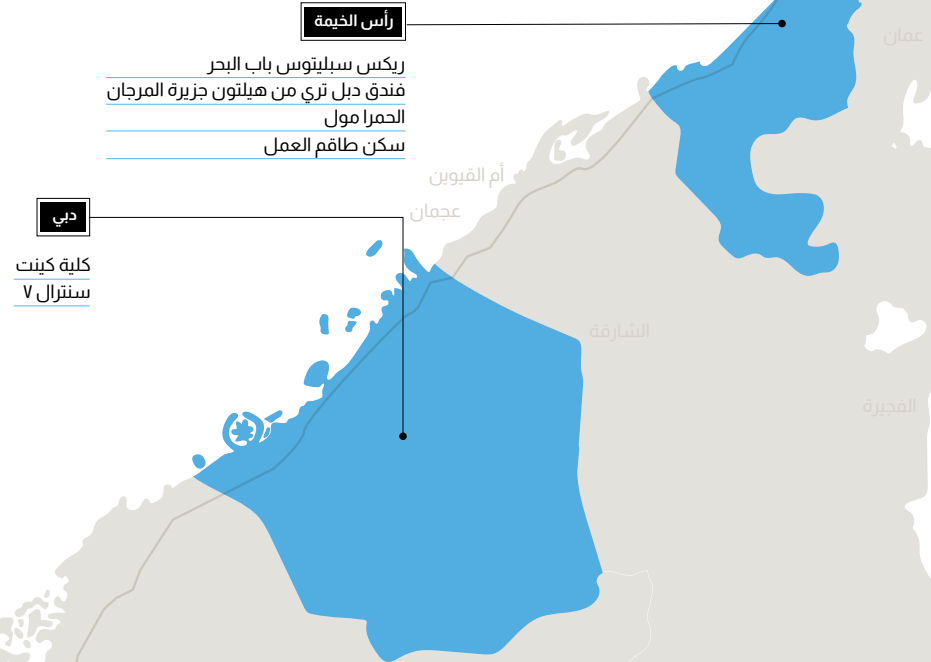
أبوظبي



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

دبي

كلية كينت
سنترال 7

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
46 **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 ←](#)

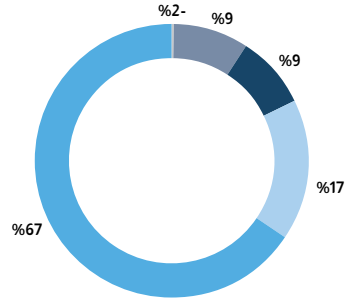
الدار للتعليم، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة.

[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 78 ←](#)

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

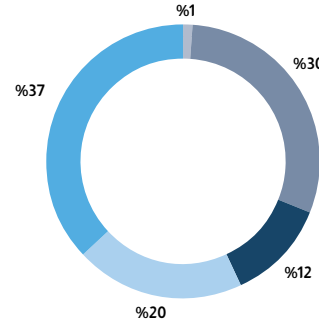
[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 79 ←](#)

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%)

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.

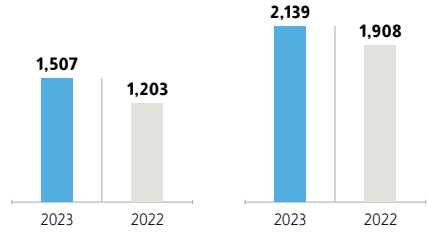
وتتضوي ملكية الأصول الفعرة للدخل بشكل أساسي تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري، والتي تمتلك مجموعة الدار حصة الأغلبية فيها، في حين تمتلك شركة أبولو لإدارة الأصول الدولية، إحدى كبرى الشركات الدولية المتخصصة في إدارة الاستثمارات البديلة، حصة أقلية بنسبة 11.1% بقيمة 400 مليون دولار، في إطار صفقتها الاستثمارية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

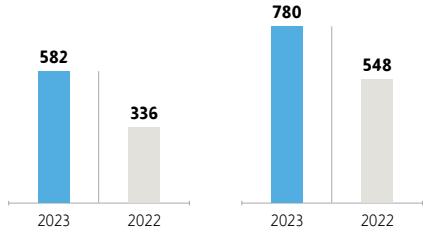
الدار للاستثمار (تتمة)

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.

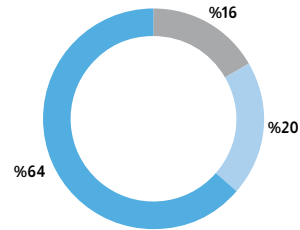
أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

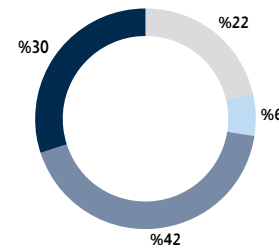
الإيرادات (مليون درهم)

تجزئة نوع المكتب



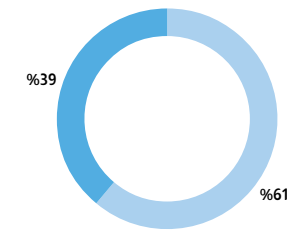
الدرجة أ
الدرجة ب
أخرى

تجزئة الموقع



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

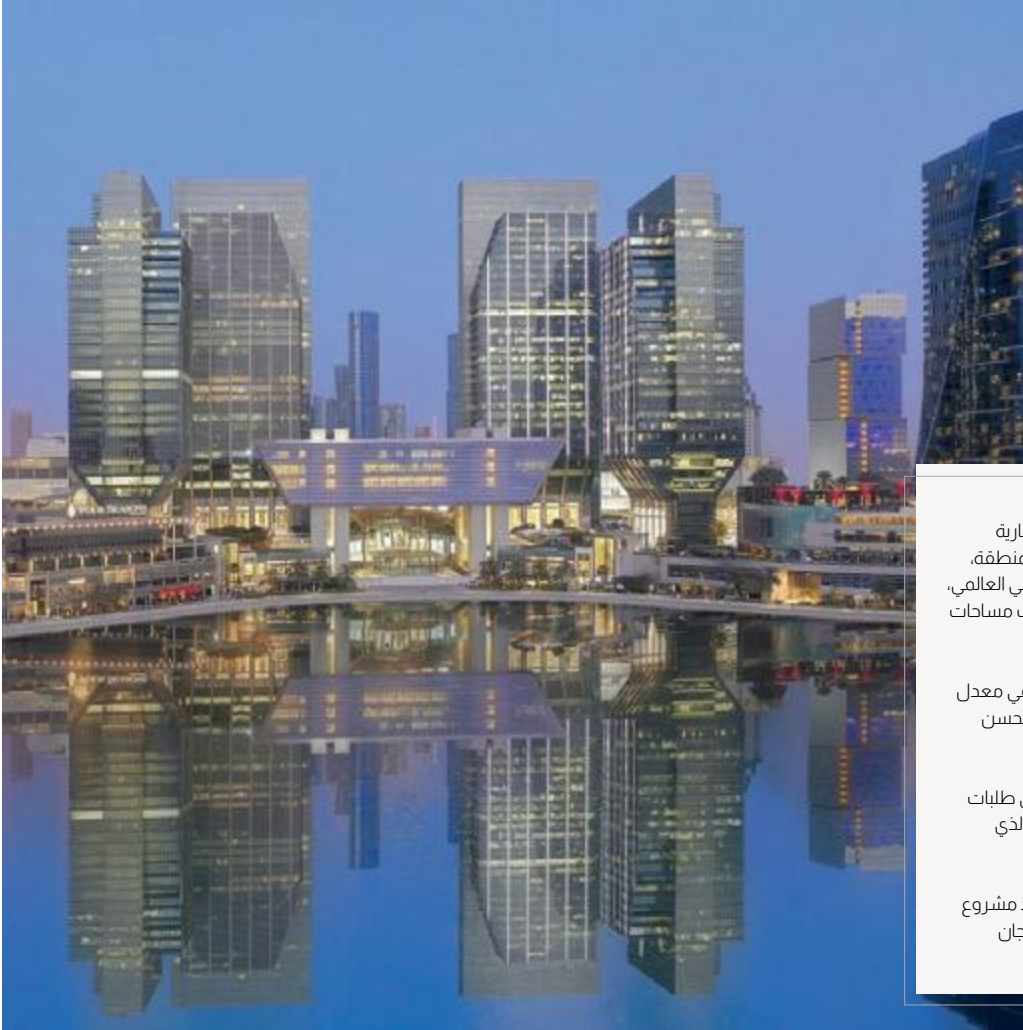
الدار للاستثمار (تمة)

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
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.

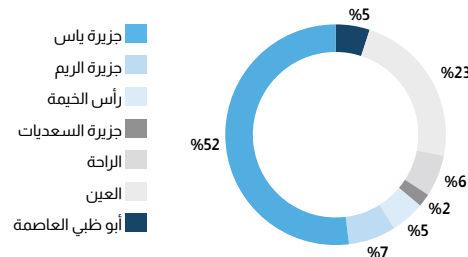
وخلال العام 2023، استقرت إيرادات الدار من أصول التجزئة عند مستوى 718 مليون درهم، بينما شهدت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 2% لتصل إلى 443 مليون درهم، وجاء ذلك مصحوباً بنمو في الأرباح من ياس مول، وذلك عقب اكتمال مشروع تطويره وتجديده بنجاح والذي ساهم في زيادة عدد الزوّار والمبيعات، لاسيّما وأنه يسجّل 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 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.

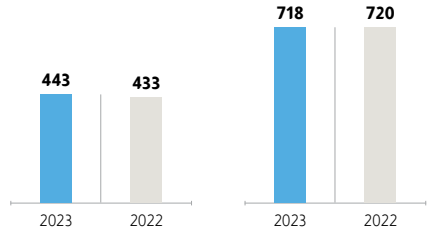
وعقب استجواها على الحمرا مول في فبراير 2022، تعمل الدار على إعادة تصميم مساحاته من خلال تجديد واجهته الخارجية، وتوسيع خيارات المطاعم والمقاهي، وتقديم المزيد من العلامات التجارية المشهورة، ومع بدء أعمال التجديد، من المقرر تنفيذ المشروع خلال عدة مراحل على أن يُستكمل في منتصف عام 2024.

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 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 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)

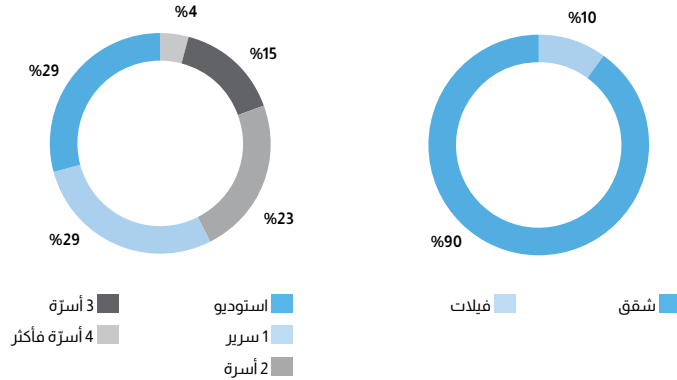
العقارات السكنية

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.

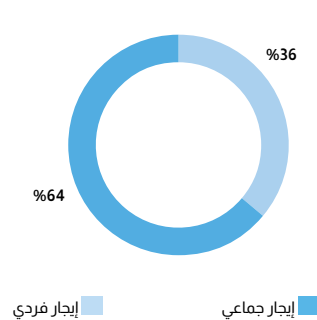
واستقر معدل الإشغال عبر محفظة العقارات السكنية عند 94% بنهاية العام 2023، على خلفية الطلب الكبير على العقارات السكنية عالية الجودة التابعة لشركة الدار. بينما انخفضت الإيرادات القادمة من المحفظة بنسبة 3% إلى 578 مليون درهم خلال العام ذاته، في ضوء التصرفات المستمرة على مستوى الوحدات السكنية غير الأساسية،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

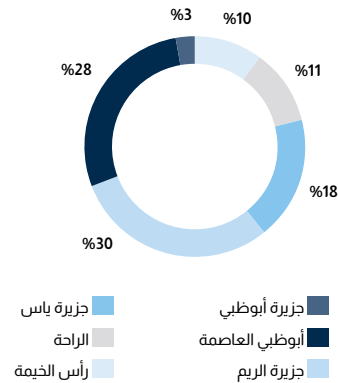
تقسيم نوع الوحدة



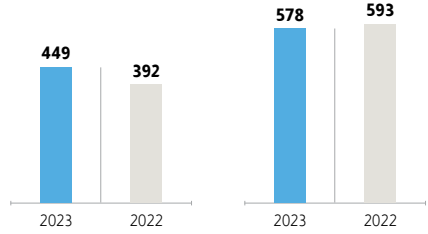
تقسيم نوع الإيجار



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)

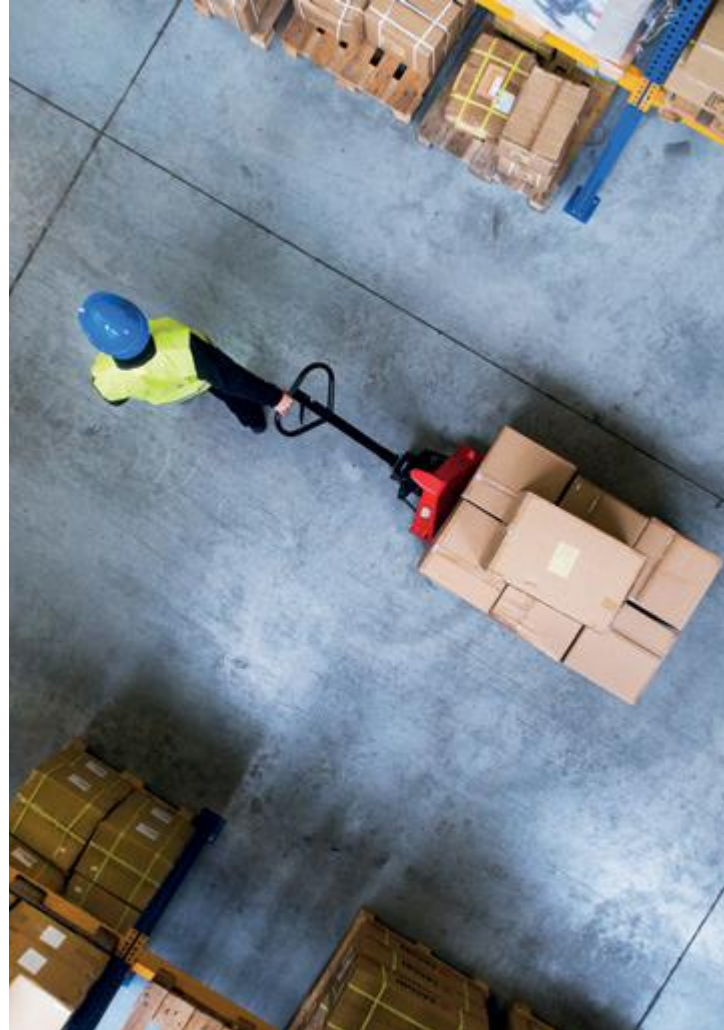
العقارات اللوجستية

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.

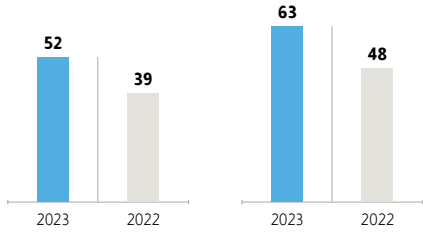
وكانت الدار قد أعلنت في شهر يناير 2024 عن عزمها استثمار مليار درهم لمواصلة توسيع نطاق منصتها المعنية بالأصول اللوجستية، وتتضمن هذا الاستثمار الجديد تنفيذ أول صفقة استحواذ في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، حيث استحوذت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة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

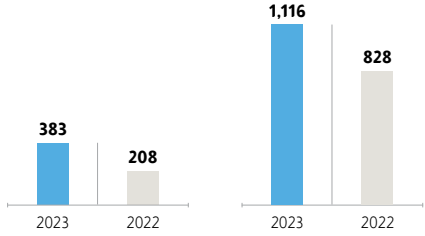
تشكل محفظة الضيافة والترفيه ركيزة أساسية ضمن أعمال الدار، إذ تعزز دورها في دعم أحد المحاور الرئيسية ضمن استراتيجية التنويع الاقتصادي في دولة الإمارات، كما تمكّنها من ترسيخ مكانة الإمارات وجهة بارزة للأعمال والحياة العصرية. وتتبع الدار استراتيجية شاملة تتضمن امتلاك أصول ضيافة عبر المواقع الاستراتيجية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

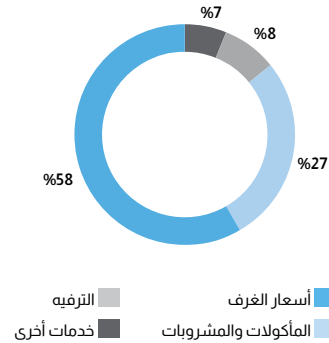
أبرز النقاط 2023



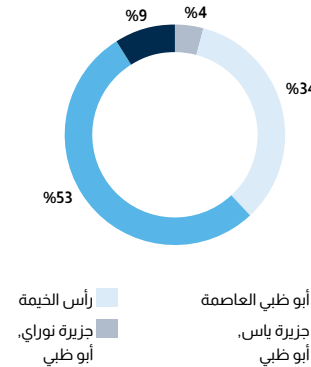
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك¹ (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

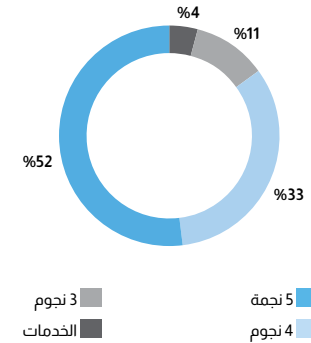
تقسيم إيرادات الضيافة



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
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.

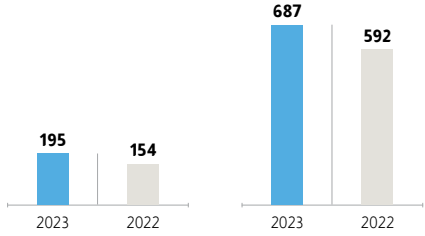
وخلال العام 2023، ارتفعت أرباح الدار للتعليم قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 27% إلى 195 مليون درهم، في حين ارتفع إجمالي عدد الطلاب الحدد الملتحقين بمدارسها إلى نحو 14,000 طالب، مدفوعاً بافتتاح مدارس جديدة، ليصل إجمالي عدد الطلاب، ضمن المدارس التي تديرها الدار للتعليم إلى أكثر من 38,000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

وتتبنى "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، وبأبي 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 التأثير 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.

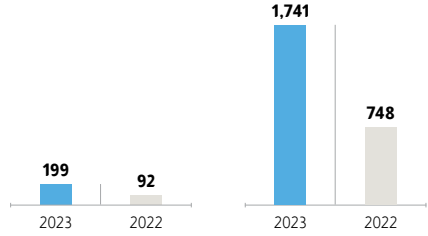
وفي عام 2023، أنجزت "الدار للعقارات" صفقة استحواذها على "أبوظبي الأول العقارية"، الشركة المتخصصة بتوفير الحلول العقارية المتكاملة ومقرها دولة الإمارات، وبذلك وشعت محفظتها بضم 22,000 وحدة سكنية ضمن 600 عقار في الدولة. وبموجب هذه الصفقة، تدير المنصة محفظة تضم الآن 150,000 وحدة

سكنية مدارة. 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 وشع نطاق خدمات منصة "الدار للعقارات"، وتقدم "بساتين" محفظة واسعة من خدمات تنسيق الحدائق، بما فيها أعمال التصميم والترتيب 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.

