

# نموذج تشغيلي متنوع

تحولت أعمال «الدار» خلال السنوات الست عشرة الماضية من المشاريع التطويرية حصراً إلى نموذج تشغيلي متنوع يشمل قطاعي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. وتنضوي تحت كل إدارة قطاعات عمل رئيسية عدة تساهم في الارتقاء بأداء الوحدة، وتحسين الأداء المالي للمجموعة بالمجمل.

تعمل كل من الدار للاستثمار والدار للتطوير كذراع مستقل، يعتمد نموذج حوكمة لا مركزي ويتضمن وحدات أعمال داعمة، فيما سيبقى في اتساق تام مع استراتيجية الأعمال الشاملة لشركة الدار العقارية. ومن شأن ذلك أن يتيح للشركتين تحقيق الفرص المناسبة والتركيز على تطوير محفظة أعمالهما المتخصصة. وستركز شركة الدار، التي يندرج تحتها هذين الكيانين، على الاستراتيجية الشاملة للمجموعة وعلامتها التجارية، ونهجها في تخصيص رأس المال والحوكمة إلى جانب الموارد البشرية والشؤون القانونية وممارسات التحقيق ومعايير التميز.

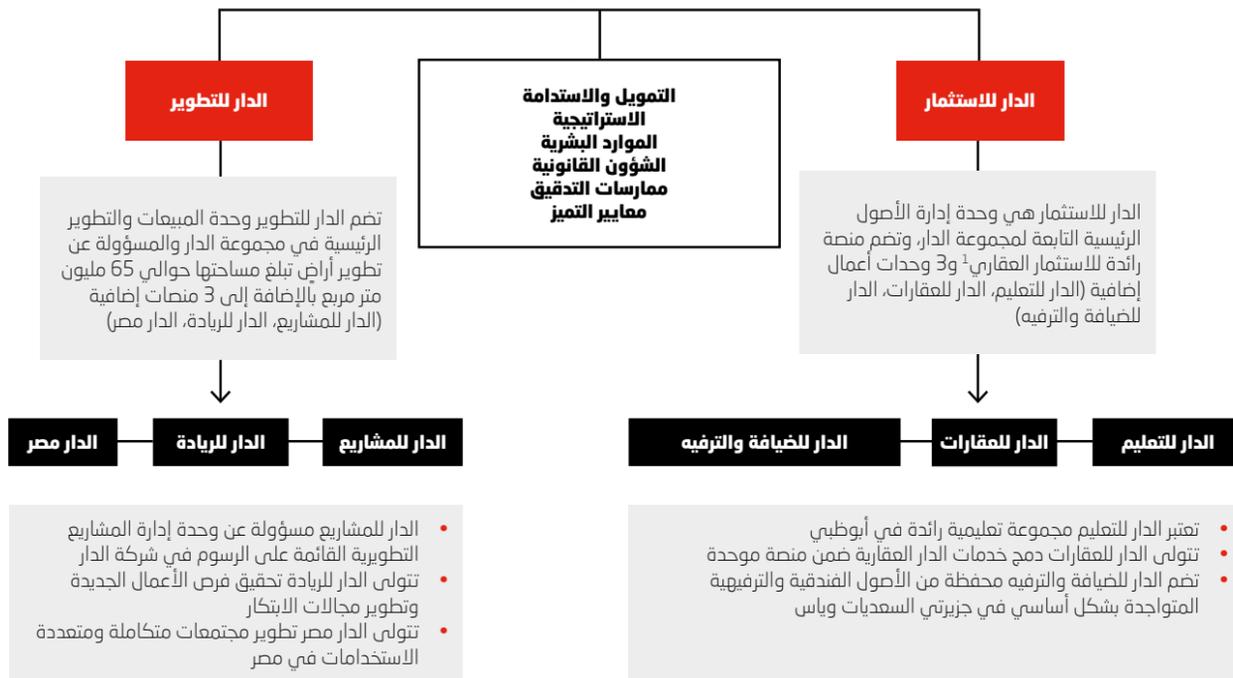
أعلنت الدار في مطلع عام 2021 عن اعتماد نموذج تشغيلي جديد يركز على المواضيع الاستراتيجية الرئيسية التي تتمحور حول التركيز على العملاء، والتحول الرقمي، والكفاءة التشغيلية، والاستدامة، والتي ستقود مسار مرحلة النمو المقبلة.

يهدف النموذج التشغيلي الجديد إلى تعزيز مستويات المرونة والحوكمة عبر كافة أعمال الدار، من خلال شركتين رئيسيتين، وهما الدار للاستثمار والدار للتطوير، حيث سيكون لكل منهما رئيس تنفيذي خاص، سيعمل تحت إشراف الرئيس التنفيذي للمجموعة.

## نموذج تشغيلي جديد للمجموعة

- نموذج تشغيلي جديد للمجموعة هدفه قيادة المرحلة المقبلة من النمو، ويركز على تعزيز تجربة العميل، والتحول الرقمي، والكفاءة التشغيلية، والاستدامة
- تبقى المهام المؤسسية الأساسية على مستوى المجموعة الأم
- تعتمد الدار للتطوير والدار للاستثمار نموذج حوكمة لا مركزي ويتضمن وحدات أعمال داعمة، فيما سيبقى في اتساق تام مع استراتيجية الأعمال الشاملة لشركة الدار العقارية.

### الدار



## تطور نموذجنا التشغيلي



1. «الدار للاستثمار» تضم «الدار للاستثمار العقاري د.م.م.» التي تمتلك محفظة متنوعة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية. ملاحظة: يتبع هذا التقرير تجزئة التقارير المعتمدة خلال السنة المالية 2020، ولا يعكس أي تغييرات مقترحة لتجزئة التقارير (بسبب نموذج التشغيل الجديد للمجموعة) والتي قد تدخل حيز التنفيذ اعتباراً من الربع الأول من العام 2021.

## الدار للتطوير



## جوناثان إيمري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

بالرغم من التحديات والصعوبات التي شهدتها عام 2020، حققت أعمال شركة الدار للتطوير نشاطاً مكثفاً وتحولاً غير مسبوق.

ومن خلال التركيز على خدمة العملاء ونشر الحلول الرقمية لضمان استمرارية المبيعات، حققت الشركة إيرادات قياسية وأعلى معدل نمو في إجمالي الأرباح منذ عام 2013.

ويرتكز نجاحنا على فهم عميق لديناميكيات السوق المحلية، ومكانتنا الرائدة في أبوظبي، فضلاً عن السياسات الحكومية الداعمة للقطاع والاقتصاد عموماً. وحققت الدار للتطوير مستوى مستقراً في إجمالي مبيعات المشاريع التطويرية على أساس سنوي ليصل في عام 2020 إلى 3.63 مليار درهم إماراتي، مع مبيعات مخزون قوية تستكمل الإطلاق الناجح للمرحلة الأولى من مشروع «نويبا» على جزيرة ياس في نوفمبر الماضي، والذي شهد بيع كامل وحدات المشروع فور طرحها.

وبالتزامن مع ذلك، حققت أعمال إدارة مشاريع الأطراف الثالثة إيرادات بلغت 1.26 مليار درهم، أي أكثر من 3 أضعاف إيرادات عام 2019، وأرباحاً إجمالية بلغت 210 ملايين درهم، بزيادة قدرها 743٪ على أساس سنوي. ومن المتوقع أن تزدهر أعمال الشركة بشكل ملحوظ عقب الاتفاقية التي تقضي بتنفيذ الدار مشاريع تابعة لحكومة أبوظبي قيمتها 40 مليار درهم في مجال البنية التحتية وإسكان المواطنين. وسنبدأ العمل على هذه المشاريع اعتباراً من الربع الأول 2021، ونتوقع أن تتميز هذه الشراكة القوية والقائمة على الثقة المتبادلة بين القطاعين العام والخاص خلال السنوات القادمة.

ولعل الثقة التي أبداها المستثمرون والمستخدمون النهائيون في سوق عقارات أبوظبي خلال العام الماضي شكلت عاملاً مشجعاً للغاية بالنسبة لنا، لا سيما بعد خفض أسعار الفائدة بشكل كبير والذي عزز القدرة على تحمل التكاليف. كما أن بيع 510 وحدات في «نويبا» بجزيرة ياس في غضون 4 ساعات فقط من طرحها في نوفمبر الماضي يشجعنا على إطلاق المشاريع مستقبلاً، فيما نتوقع استمرار الطلب القوي على مشاريعنا الرئيسية الحالية في جزيرتي ياس والسعديات.

علاوة على ذلك، تتيح لنا وحدة أعمالنا «الدار مصر» تسليط الضوء على خبراتنا لاستكشاف فرص مجزية في سوق العقارات المصرية المربحة، وقد يكون ذلك من خلال بناء العلاقات مع شركاء مرموقين هناك.

وسيتمحور تركيزنا في جميع أعمالنا حول تنفيذ وتسليم مجتمعات متكاملة تواكب أرقى معايير التميز التشغيلي، وإدارة سلسلة التوريد، واعتماد التكنولوجيا، مع الحفاظ على الاستدامة في جوهر عملياتنا التشغيلية.

## أبرز إنجازات عام 2020

- 3,63 مليار درهم قيمة مبيعات المشاريع التطويرية - بزيادة نسبتها 8% مقارنة مع 2019
- إطلاق مشروع تطويري واحد (نويبا) يضم 510 وحدات على جزيرة ياس
- ارتفعت إيرادات وإجمالي أرباح إدارة المشاريع التطويرية بنسبة 60% و 31% على التوالي
- 20 مليار درهم قيمة الصفقات التي حصلت عليها الشركة من حكومة أبوظبي في مجالات الإسكان الوطني، وأعمال البنية التحتية، وتطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 في جزيرة ياس
- تسليم أكثر من 1,300 وحدة سكنية خلال عام 2020
- بيع 90% من وحدات جميع المشاريع قيد التطوير

تشكل أعمال إدارة المشاريع التطويرية محور نموذج أعمال «الدار العقارية»، وقد شيدت الشركة منذ تأسيسها عدداً من أبرز المشاريع والوجهات في إمارة أبوظبي، والتي تشمل مبنى المقر الرئيسي للشركة على شاطئ الراحة، وحلبة مرسى ياس، وعالم فيراري أبوظبي، وفندق «ياس ديليو» على جزيرة ياس، و«أبراج البوابة»، وبرج «صن تاور» و«سكاي تاور» في جزيرة الريم ضمن منطقة شمس أبوظبي. وتركز أعمال إدارة المشاريع التطويرية بصورة أساسية على المشاريع السكنية للبيع على المخطط، وإدارة مشاريع الأطراف الثالثة.

## مشاريع «الدار» العقارية مخزون الأراضي

يرتكز نموذج أعمال «الدار» أساساً على شراء الأراضي الخالية، وتطوير البنى التحتية فيها، ووضع مخططات رئيسية ترسم رؤية واضحة للوجهات المراد تطويرها، ولا تزال «الدار» تستند إلى خبرتها الاستثنائية بتطوير الوجهات الرئيسية في أبوظبي لتوليد القيمة، الأمر الذي سيخدم الشركة بشكل كبير في المستقبل.

وحتى 31 ديسمبر 2020، اشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محافظة متنوعة تضم حوالي 65 مليون متر مربع من الأراضي و120 مليون متر مربع من المساحة الطابقية الأرضية عبر مراحل مختلفة من التطوير، ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس، وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد. كما تمتلك «الدار» مخزون أراضٍ جيد في مواقع متميزة في جزيرة أبوظبي وسيج السديرة.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة «الدار» توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري. وأطلقت الشركة خلال السنوات الخمس الأخيرة أكثر من 10,000 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 20 مشروعاً تطويرياً، والتي تتنوع بين القصور الفخمة وشقق الاستوديو المخصصة لذوي الدخل المتوسط، وتغطي شريحة واسعة من العملاء.

## تطوير الوجهات الاستثنائية

بوصفها مطوراً رئيسياً في أبوظبي، تحمل «الدار العقارية» على عاتقها مسؤولية وضع رؤية طويلة الأمد لتطوير وجهات استراتيجية تدعم تطور أبوظبي على المدى الطويل. وتشمل هذه الوجهات وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد، وجزيرة ياس، وفضلاً عن تطوير مخزونها من الأراضي، تبنت «الدار» برنامجاً فاعلاً للتعاون مع مطورين آخرين في تطوير الوجهات الرئيسية بما يساهم في توسيع نطاق المنتجات المعروضة للمستخدمين النهائيين

## الدار للتطوير (تتمة)

## جزيرة ياس

لظالما كانت جزيرة ياس محور استراتيجية التطوير العقاري لشركة «الدار» منذ تأسيسها. وقد تجلّى مفهوم المخطط الرئيسي لجزيرة ياس في تطوير مركز عالي المستوى للتسليّة والترفيه يتضمّن حلبة لسباقات الفورمولا 1، ومنتزهات ترفيهية، وملاعب جولف، ومراسي، ومساحات للتجزئة وإقامة الحفلات. ولعب تسليم وجهات الجذب هذه دوراً كبيراً في دعم النمو السياحي لأبوظبي خلال السنوات العشرة الماضية.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية «الدار» عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 2,200 وحدة سكنية إلى العملاء، وتمتلك أكثر من 3,000 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال السنوات المقبلة. كما تتولى «الدار» تطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 التي ستجلب حوالي 10 آلاف موظف دائم إلى جزيرة ياس بحلول عام 2022.

وعلى صعيد إدارة الأصول، تتركز غالبية محفظة الفنادق التابعة للشركة في جزيرة ياس، حيث يبلغ إجمالي عدد الغرف في فنادق «ياس بلازا» و«ياس ديليو» حوالي 2,000 غرفة. كما يعتبر «ياس مول»، الذي يقع في قلب الجزيرة، الوجهة الأبرز للتسوق والترفيه في أبوظبي باحتضانه أكثر من 400 علامة تجارية عالمية، بالإضافة إلى أكبر متجر عالمي متعدد الأقسام في المنطقة.



## جزيرة السعديات

بعد استحواذ «الدار العقارية» على جزيرة السعديات من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصفقة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي أواخر عام 2019، باتت جزيرة السعديات تدرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية. 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 ثلاث مناطق رئيسية هي:

المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات. وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك «متحف اللوفر أبوظبي»، و«متحف زايد الوطني»، و«متحف جوجنهايم أبوظبي»، وجميعها من إبداع مصممين معماريين فائزين بجائزة «بريتزكر». وتعتبر المنطقة كذلك وجهة مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها منارة السعديات وجناح الإمارات.

وتعتبر الجزيرة من أبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية، إذ توفر أسلوب حياة استثنائي يجمع الإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، وصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي؛ فضلً عن العديد من المرافق التعليمية عالمية المستوى بما في ذلك حضانة ريدوود، و«مدرسة كرانلي أبوظبي» وجامعة نيويورك أبوظبي.

وسلّمت «الدار» خلال عام 2019 مشروع «ممشى السعديات» و«جواهر» لتدعم السوق بخيارات سكنية جديدة، ويضاف إلى ذلك قريبا «سعديات غروف»، وهو مشروع متعدد الاستخدامات ستطلقه الشركة في قلب المنطقة الثقافية.



## الدار للتطوير (تتمة)

## جزيرة الريم

ترتبط جزيرة الريم مع مركز مدينة أبوظبي والمركز المالي العالمي الجديد في جزيرة المارية عبر 5 جسور. وتوفر الجزيرة - التي تبعد 20 دقيقة فقط عن مطار أبوظبي الدولي - أفضل أسلوب حياة في العاصمة، فضل عن إطلالاتها الخلابة على المدينة والمناطق المحيطة بها.

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريبتون، وجامعة السوربون، وويتيك مول، و«أبراج البوابة»، وبرجي «سكاي تاور» و«صن تاور»، وريم سنترال بارك، ويشمل المخطط الرئيسي للمجمع السكني في جزيرة الريم كلاً من «أبراج البوابة»، وأبراج القوس، وبرجي «سكاي تاور» و«صن تاور». وعقب اكتمال مشروع «شمس ميرا» - وهو أول مشروع سكني للدار العقارية مخصص لذوي الدخل المتوسط - خلال عام 2019، ستعمل «الدار» على تسليم وحدات أبراج «ذا بردجز» السكنية.



## ميناء زايد

في إطار اتفاقية تبادل الأراضي الموقعة مع حكومة أبوظبي عام 2019، حصلت «الدار العقارية» على قطع أراضٍ 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 طابقية 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 ينسجم مع التزامها المستمر بتطوير وجهات رئيسية تساهم في نمو أبوظبي على المدى الطويل.



## الدار للتطوير (تتمة)

### التطوير العقاري

تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة «الدار» على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة، وتمتلك الشركة نحو 6 آلاف وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 90% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2020.

وأطلقت «الدار» خلال عام 2020 مشروعها التطويري الجديد «نوبيا» على جزيرة ياس، ويركز المشروع في معظمه على تقديم منازل التاون هاوس والفيلات ذات الموقع الجيد والتكلفة المعقولة. ولاقى «نوبيا» إقبالاً كبيراً في السوق، حيث تم بيعه وحداته بالكامل خلال 4 ساعات من اليوم الأول لطرجه للبيع، مما ساهم بنسبة كبيرة في مبيعات المشاريع التطويرية التي وصلت إلى 3.6 مليارات درهم إماراتي خلال عام 2020.

علوة على ذلك، سلمت «الدار» نحو 1400 وحدة سكنية للعملاء خلال عام 2020، وتمكنت من جمع ما يقرب من 4.0 مليار درهم إماراتي نقداً من العملاء.

### الحصة السوقية وقاعدة العملاء

إن نمو «الدار» خلال السنوات الأخيرة، مقروناً بالتوجه نحو اندماج الأعمال في قطاع التطوير العقاري، يؤكد على المكانة الراسخة التي تتمتع بها الشركة في أبوظبي، ودورها المحوري في إدارة الإمدادات الجديدة في السوق.

وفي هذا السياق، نجحت «الدار» بتحقيق مبيعات سنوية قدرها حوالي 3.5 مليارات درهم خلال السنوات الخمس الأخيرة، مدعومة بجدول مكثف من المشاريع قيد التنفيذ في القطاعات التي لم تكن مخدّمة في السوق، علوة على ذلك، وفي ظل اقتصاد مزدهر

نسبة إجمالي بيع المشاريع  
**90%**

الإجمالي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2020

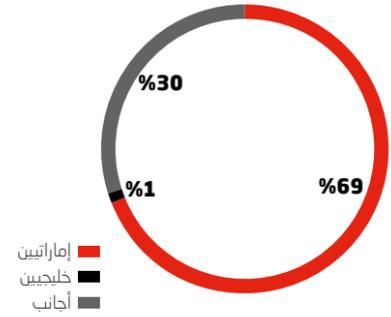
| المشروع                 | الموقع         | تاريخ الإطلاق | الوحدات المباعة | قيمة المبيعات بالدرهم الإماراتي | نسبة المبيعات التي تم إطلاقها | نسبة المبيع | نسبة الاكتمال | موعد التسليم المقرر  |
|-------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|----------------------|
| أنسام                   | جزيرة ياس      | 2014          | 547             | 959                             | 547                           | 100%        | 100%          | تم التسليم           |
| هديل                    | شاطئ الراحة    | 2014          | 231             | 482                             | 231                           | 99%         | 100%          | تم التسليم           |
| جزيرة ناريل             | جزيرة أبوظبي   | 2015          | 150             | 1,401                           | 150                           | 93%         | 100%          | تم التسليم           |
| المريف                  | مدينة خليفة    | 2015          | 272             | 604                             | 272                           | 97%         | 100%          | تم التسليم           |
| ميرا                    | جزيرة الريم    | 2015          | 401             | 515                             | 401                           | 98%         | 100%          | تم التسليم           |
| ممشى                    | جزيرة السعديات | 2016          | 265             | 1,039                           | 265                           | 57%         | 100%          | تم التسليم           |
| جواهر                   | جزيرة السعديات | 2016          | 83              | 762                             | 83                            | 100%        | 100%          | تم التسليم           |
| مايان                   | جزيرة ياس      | 2015          | 381             | 673                             | 381                           | 74%         | 81%           | من الربع الأول 2021  |
| ياس إيكسز               | جزيرة ياس      | 2016          | 639             | 2,389                           | 639                           | 98%         | 96%           | قيد التسليم          |
| ذا بردج                 | جزيرة الريم    | 2017          | 625             | 649                             | 625                           | 98%         | 100%          | تم التسليم           |
| وترز أج                 | جزيرة ياس      | 2017          | 1,592           | 1,661                           | 1,592                         | 98%         | 61%           | من الربع الثالث 2021 |
| رفلكشن                  | جزيرة الريم    | 2018          | 152             | 158                             | 152                           | 79%         | 55%           | من الربع الثالث 2021 |
| الفدير                  | سيح السدرة     | 2018          | 483             | 353                             | 483                           | 68%         | 73%           | من الربع الأول 2021  |
| الريمان                 | الشامخة        | 2019          | 911             | 1,447                           | 911                           | 90%         | 45%           | من الربع الأخير 2021 |
| ليا                     | جزيرة ياس      | 2019          | 213             | 427                             | 213                           | 89%         | 27%           | من الربع الأخير 2021 |
| الريمان 2               | الشامخة        | 2019          | 535             | 550                             | 535                           | 96%         | 11%           | من الربع الثاني 2022 |
| رزيف                    | جزيرة السعديات | 2019          | 179             | 415                             | 179                           | 80%         | 11%           | من الربع الأخير 2021 |
| نوبيا                   | جزيرة ياس      | 2020          | 499             | 947                             | 510                           | 98%         | تم إطلاقه     | من الربع الثاني 2023 |
| <b>مشاريع الدار</b>     |                |               | <b>8,158</b>    | <b>15,432</b>                   | <b>9,039</b>                  | <b>90%</b>  |               |                      |
| وست ياس                 | جزيرة ياس      | 2015          | 937             | 4,304                           | 1,007                         | 93%         |               | تم التسليم           |
| أراضي وست ياس جزيرة ياس |                | 2018          | 108             | 378                             | 203                           | 53%         |               | 2021                 |
| <b>إجمالي المشاريع</b>  |                |               | <b>9,203</b>    | <b>20,114</b>                   | <b>10,249</b>                 | <b>90%</b>  |               |                      |

اقرأ المزيد في الصفحة 61.

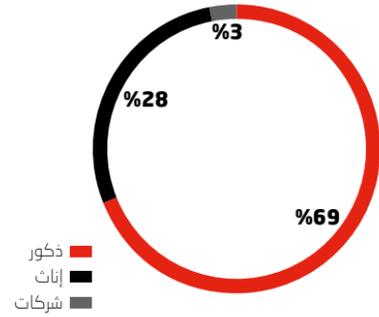
مثل اقتصاد أبوظبي الفريد من نوعه والذي يحظى بتصنيف AA؛ استفادت «الدار» من تزايد عدد الشباب والأثرياء بين سكان الإمارة، حيث كانت أعمار حوالي 5% من مجمل المشترين لا تتجاوز 30 عاماً خلال عام 2020.

ومنذ تعديل قانون العقارات في عام 2018، حيث بات بإمكان الأجانب تملك العقارات في مناطق الاستثمار وإلغاء عقود الإيجار، بدأت جنسيات عملاء «الدار» تزداد تنوعاً، حيث بات المشترين الأجانب يمثلون اليوم 43% من إجمالي عدد العملاء.

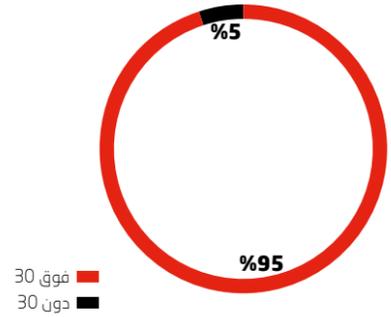
### جنسية العملاء



### الجنس الاجتماعي للعملاء



### أعمار العملاء



## الدار للتطوير (تتمة)

### أعمال «الدار» القائمة على الرسوم

إلى جانب تطوير مخزون الأراضي التي تمتلكها «الدار العقارية» عبر مشاريع البيع على المخطط وتطوير أصول التأجير من خلال وحدة إدارة الأصول، تتعاون «الدار العقارية» مع أطراف ثالثة في تقديم عطاءات لإدارة مشاريع ضخمة لصالح الغير بالاستفادة من قدراتها التطويرية وخبراتها الشرائية الفريدة من نوعها في المنطقة.

حصلت «الدار» خلال عام 2019 على عقود لإدارة 3 مشاريع ضخمة تبلغ قيمتها خمسة مليارات درهم إماراتي، وتشمل تطوير مخطط إسكان وطني في منطقة الفلاح، ومنطقة حرة إعلامية وترفيهية جديدة في جزيرة ياس لتكون المقر الرئيسي لـ TwoFour54، وأعمال البنية التحتية المتبقية في جزيرة السعديات. ويستند أول مشروعين إلى عقود أسعار ثابتة تتولى فيها «الدار» تحديد كامل الإيرادات والتكاليف المرتبطة للمشروع، بينما تدير الشركة مشروع البنية التحتية على أساس الرسوم فقط.

وفضلاً عن حصولها على صفقات بقيمة 5 مليارات درهم خلال عام 2019، اختارت حكومة أبوظبي شركة «الدار» لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها. وبموجب الاتفاقية حصلت «الدار» على مشاريع رأسمالية تتخطى قيمتها 40 مليار درهم، بما في ذلك مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها أكثر من 25 ألف أرض وفيللا للمواطنين. كما تتولى «الدار» العقارية الإشراف الإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» والتي تتنوع عبر مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق. ويضمن برنامج «الدار» لتعزيز القيمة المحلية المضافة إعطاء الأولوية عند إرساء معظم العقود للمقاولين والاستشاريين والموردين المحليين، بما فيهم الشركات الصغيرة والمتوسطة، والذي من شأنه ضمان إعادة استثمار أكبر قدر ممكن في الاقتصاد المحلي.

بموجب اتفاقية نموذجية جديدة مع حكومة أبوظبي تتعلق بتسليم مشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها، حصلت «الدار» على مشاريع تطويرية إلى جانب «مدن» و«مساندة» (شركتا تشيد البنى التحتية العامة المملوكتين لحكومة أبوظبي). ومن المقرر نقل المشاريع إلى شركة «الدار» بحلول الربع الأول من عام 2021 لتتولى الإشراف والإدارة المباشرة عليها.

### شركة «مدن»

ستتولى «الدار» إدارة مجموعة من مشاريع البنية التحتية الاجتماعية بقيمة إجمالية تصل إلى 30 مليار درهم، من بينها مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها خلال خمس سنوات أكثر من 40 ألف أرض فيلا، و10 آلاف فيلا للمواطنين بالإضافة إلى البنية التحتية المرتبطة بها.

| شروط العقد   | الاستدامة   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>عقود على أساس الرسوم فقط بنسبة 5% تقريباً من قيمة المشروع.</li> <li>يتم تمويل المشروع بشكل كامل من قبل الحكومة ولا تتحمل «الدار» أي مسؤولية بشأن التكلفة وتخطي الجدول الزمني المحدد.</li> <li>لا تترتب على «الدار» أي نفقات رأسمالية أو مساهمة في رأس المال العامل.</li> <li>تعتبر الاتفاقية قابلة للتجديد في نهاية فترة الخمس سنوات، رهناً بتحقيق معايير أداء السوق القياسية.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>يدعم المشروع رؤية حكومة أبوظبي في تكريس جودة وسوية الحياة في المجتمعات المحلية.</li> <li>تعمل «الدار» على تحقيق أهداف الاستدامة عبر مجالات المعايير البيئية، والمشتريات، وتوفير ظروف عمل جيدة لفرق العمل.</li> <li>يهدف برنامج إصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة في «الدار» إلى توسيع قاعدة المقاولين والمستشارين المحليين.</li> </ul> |

| المشروع                      | مساحة الموقع (متر مربع) | المساحة الإجمالية (متر مربع) | المساحة الإجمالية السكنية (متر مربع) | قطع الأراضي المزودة بالبنى التحتية والمخصصة لبناء الفيلات «مدن» | الفيلات التي شيدها |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---|--------------------|
| النهضة                       | 15.1 مليون              | 7.8 مليون                    | 7.5 مليون                            | 5,346   | 3,045              |
| البنية التحتية لمدينة الرياض | 80.5 مليون              | 31.2 مليون                   | 26.1 مليون                           | 26,706  | -                  |
| شمال بني ياس                 | 9.1 مليون               | 3.7 مليون                    | 4.1 مليون                            | 3,453   | 3,453              |
| با الفيلا                    | 1.3 ألف                 | 6.5 مليون                    | 5.6 مليون                            | 4,595   | 3,748              |
| فيلات الفلاح                 | 2.2 مليون               | 0.2 مليون                    | 0.1 مليون                            | 158   | 158                |

ملاحظة:

1. تستند هذه التفاصيل إلى دراسات أولية قد تختلف عند تسليم المشروع.

### مساندة

ستتولى «الدار» العقارية الإشراف الإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» التي تنفذ حالياً مجموعة من المشاريع الرئيسية بقيمة 10 مليارات درهم في مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق.



| التاريخ المنح                       | عام 2020   | عام 2019   |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>الطرف المقابل</b>                | <b>مكتب أبوظبي التنفيذي</b>  | <b>حكومة أبوظبي</b>  |
| المشاريع                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>«مدن» (مدينة الرياض، وشمال بني ياس وغيرها)</li> <li>مساندة</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>مشروع الفلاح، والمنطقة الإعلامية، والبنية التحتية في جزيرة السعديات</li> </ul>  |
| القيمة (مليارات الدراهم الإماراتية) | <ul style="list-style-type: none"> <li>40 مليار درهم</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>5 مليار درهم</li> </ul>   |
| المدة الأولية                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>3-5 سنوات</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>3-5 سنوات</li> </ul>  |
| نوع العقد                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>عقود على أساس الرسوم فقط</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>عقود أسعار ثابتة (الفلاح، والمنطقة الإعلامية)</li> <li>عقود على أساس الرسوم فقط (البنية التحتية في جزيرة السعديات)</li> </ul> |
| الرسوم                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 10 - 15% (عقود أسعار ثابتة)</li> <li>5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>                                 |
| الهامش <sup>1</sup>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 80% (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 10 - 15% (عقود أسعار ثابتة)</li> <li>80 - 90% (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>                                   |

ملاحظة:

1. اختلاف المعاملات المحاسبية بين عقود الأسعار الثابتة والمقود على أساس الرسوم فقط: - عقود الأسعار الثابتة: يتم احتساب كامل نتائج الربح والخسارة على حد سواء في الحسابات المالية. - المقود على أساس الرسوم فقط: يتم احتساب إيرادات الرسوم والتكاليف الأخرى فقط في الحسابات المالية. - عقب زيادة المشاريع في عام 2021، سيتم وضع توقعات معدل الربح الإجمالي اعتباراً من عام 2022 وما بعده.

## الدار للتطوير (تتمة)

تميز «الدار» في مجال التطوير العقاري، أبرز المؤشرات

| المشاريع التطويرية والمبيعات                                   | إدارة المشاريع التطويرية   | مخزون الأراضي المملوكة   |
|--|--|--|
| معدل المبيعات للسنوات الخمس الماضية:<br>حوالي 3.5 مليارات درهم | إجمالي مشاريع الأطراف الثالثة:<br>45 مليار درهم <sup>1</sup>     | إجمالي المساحة:<br>حوالي 65 مليون متر مربع                                 |
| معدل الوحدات المباعة سنوياً<br>حوالي 1,500                     | العقود على أساس الرسوم فقط:<br>رسوم نسبتها حوالي 5% <sup>2</sup> | إجمالي المساحة الطابقية الأرضية <sup>3</sup> :<br>حوالي 1.2 مليون متر مربع |
| معدل هوامش إجمالي الربح:<br>30-35%                             | معدل هوامش إجمالي الربح:<br>80%+                                 | التركيز على الوجهات الرئيسية:<br>جزيرة ياس<br>جزيرة السعديات               |

ملاحظة:  
1. تشمل عقوداً قائمة على الرسوم فقط بقيمة 42 مليار درهم («مدن»، و«مساندة»، والبنية التحتية في جزيرة السعديات) وعقود أسعار ثابتة بقيمة 3 مليارات درهم (الفلاح والمنطقة الإعلامية).  
2. يتم جمع الرسوم بناءً على القيمة الإجمالية للمشروع.  
3. كما في 31 ديسمبر 2020، لم يتم تخصيص المساحة الطابقية الأرضية لإجمالي مخزون الأراضي.

## المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

أطلقت الدار منذ عام 2014 أكثر من 10 آلاف منطقة ووحدة سكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح السوق، بدءاً من الاستوديوهات المخصصة لدخول المتوسط ووصولاً إلى مناطق القصور.

## تم التسليم

| أنسام  | جزيرة ناريل  | وست ياس   |
|--|--|---|
| النوع: شقق سكنية مميزة<br>الأرض: منطقة استثمارية<br>الموقع: جزيرة ياس<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 547<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 100% | النوع: قطع أراضي حصرية لتطوير الفلل<br>الأرض: منطقة غير استثمارية<br>الموقع: جزيرة ناريل<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 161<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 93% | النوع: مشروع فلل<br>الأرض: منطقة استثمارية<br>الموقع: جزيرة ياس<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 1,017<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 93% |



| الهديل   | المريف   | ميرا  |
|--|--|---|
| النوع: شقق سكنية مميزة<br>الأرض: منطقة استثمارية<br>الموقع: شاطئ الزاخرة<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 233<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 99% | النوع: قطع أراضي لتطوير الفلل<br>الأرض: منطقة غير استثمارية<br>الموقع: مدينة خليفة<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 281<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 97% | النوع: شقق سكنية<br>الأرض: منطقة استثمارية<br>الموقع: جزيرة الريم<br>الوحدات التي تم إطلاقها: 408<br>نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 98% |



## جاري التسليم

## ذا بردجز

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 636  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



62

## وترز أج

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,626  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



## جواهر

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس مطلة على ملاعب الغولف  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 83  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %100



## مايان

النوع: شقق سكنية مميزة  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 512  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %74



## ياس ايكرز

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 652  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



## ممشى

النوع: شقق سكنية مطلة على الشاطئ  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 461  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %57



## رفلكشن

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 192  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %79



## الفدير

النوع: شقق سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: سيح السحيرة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 707  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %68



## تاريخ الاكتمال المتوقع: 2021

## الريمان

النوع: أراضي سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,012  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %90



## الريمان 2

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة غير استثمارية  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 557  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %96



63

## ليا

النوع: شقق سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 238  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %89



## سعديات رزيرف

النوع: شقق سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 223  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %80



## الدار للاستثمار



### جاسم بوشيب

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

أظهرت شركة الدار للاستثمار مرونة واضحة رغم التحديات التي فرضتها جائحة «كوفيد-19» العالمية والتي نتج عنها تحديات تشغيلية واقتصادية عامة.

وكانت استجابة فرق عملنا المتمرسه سريعة، حيث نجحت في ضمان تنفيذ إجراءات صارمة وسريعة للصحة والسلامة، وتوفير خدمات متميزة أتاحت لمستأجرينا وموظفيهم وعملائهم أن يتكيفوا مع الظروف سريعة التغير.

وفي الوقت ذاته، واصلنا تحقيق القيمة عبر محفظة أعمالنا البالغة قيمتها 16 مليار درهم إماراتي من الأصول العقارية الرئيسية المدرة للدخل، وأثمر سجلنا الحافل بمجال إدارة الأصول عالية الجودة عن معدل إشغال عالٍ ومستقر عبر القطاعين السكني والتجاري، مع استفادة الشركة من عقود الإيجار طويلة الأجل والمبرمة مع مستأجرين أقوياء ومرموقين.

وفي غضون ذلك؛ شهد قطاع البيع بالتجزئة انتعاشاً مضطرباً منذ رفع إجراءات الحجر المنزلي، مع تحسن التوجهات الإيجابية في معدلي الإقبال ومبيعات التجزئة خلال النصف الثاني من عام 2020، مما عكس تحسناً في معدل ثقة المستهلك.

وفيما تأثرت أصول الضيافة والترفيه إلى حد كبير بقيود السفر العالمية في معظم عام 2020، شهدنا لحسن الحظ انتعاشاً في الربع الأخير من العام بفضل «مناطق الفعاليات الأمانة» التي تم إنشاؤها لاستضافة الفعاليات الرياضية الكبرى مثل بطولة القتال النهائي (UFC) وسباق الفورمولا 1. وتُشتر برامج الاختيار والتطعيم الفعالة التي تم إطلاقها في جميع أنحاء دولة الإمارات بتحسين الظروف التشغيلية خلال العام المقبل.

وتماشياً مع استراتيجيتنا لإعادة تدوير رأس المال، حققت الدار للاستثمار 1.1 مليار درهم إماراتي في الربع الأخير من عام 2020 بفضل عمليتي تخارج من اثنين من أصول تبريد المناطق، بالإضافة إلى بيع مجمع نادي أبوظبي للجولف وفندق ويستن.

وأخيراً أقول إنني متفائل للغاية بأفاق النمو المستقبلية لشركة الدار للاستثمار طالما أننا نمتلك أساساً قوية، وإن سجلنا الحافل بإدارة الأصول النشطة، ومنصة خدماتنا الفعالة، وخفض تكاليف رأس المال، تؤهلنا جميعها لتحقيق زخم قوي وتعزيز التنوع في محفظة أعمالنا.

صافي الدخل التشغيلي لعام 2020

1,6 مليار درهم

قيمة الإيرادات المتكررة لعام 2020

3,0 مليار درهم

إجمالي قيمة الأصول

18,1 مليار درهم

الأصول

81

من الأصول عبر 4 قطاعات (الأصول السكنية، والتجزئة، والتجارية و الفندقية)

من الأصول عبر 4 قطاعات (الأصول السكنية، والتجزئة، والتجارية و الفندقية)

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

4,0 سنوات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

2,1 مليون متر مربع

38,7%

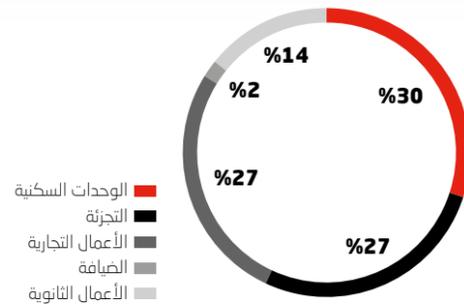
نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

88%

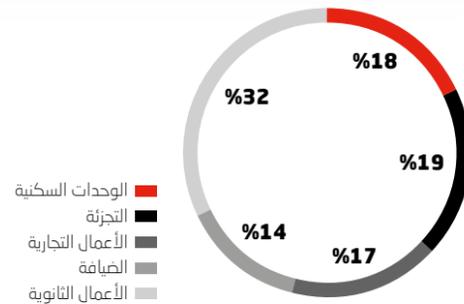
معدل الإشغال عبر محفظة العقارات الاستثمارية

تعتبر «الدار للاستثمار» شركة إدارة الأصول الرئيسية في مجموعة الدار وتتألف من منصة رائدة للاستثمار العقاري تحت اسم «الدار للاستثمار العقاري د.م.م.»؛ ومنصة للضيافة والترفيه تركز على جزيرة ياس، وقسم للأعمال الثانوية عالية النمو.

صافي الدخل التشغيلي للسنة المالية 2020 - حسب القطاع



إيرادات السنة المالية 2020 - حسب القطاع



### الدار للاستثمار العقاري

وعليه، يمكن لشركة «الدار» أن ترفع سقف الديون طويلة الأجل بنسبة جيدة وبتكلفة أقل بالمقارنة مع منظومة الديون التقليدية لشركة «الدار». وتمتلك الشركة محفظة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية، وهي المنصة الأكمأ في المنطقة للملك العقاري.

تأسست شركة «الدار للاستثمار العقاري» عام 2018 بمحفظة من الأصول العقارية المتنوعة والمدرة للدخل والتي تتوزع عبر مناطق استثمارية متنوعة في أبوظبي، وتحظى الشركة بتصنيف ائتماني مستقل من الدرجة (Baa1)، والذي يعتبر أعلى بدرجة واحدة من التصنيف الائتماني للشركة الأم نفسها «الدار العقارية» (Baa2)، وأعلى تصنيف ائتماني يمنح لشركة غير حكومية في المنطقة.

## الدار للاستثمار (تتمة)

لمحة عامة عن «الأصول السكنية»  
أبرز الإنجازاتإجمالي المساحة القابلة للتأجير  
**822,683 متراً مربعاً**

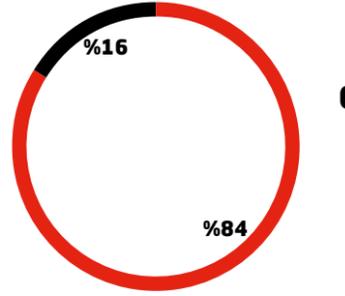
عبر 12 من أصولنا (5,620 وحدة سكنية)

## صافي الدخل التشغيلي

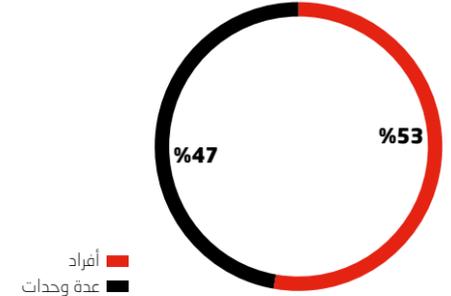
**471 مليون درهم**

## تحليل الأصول السكنية

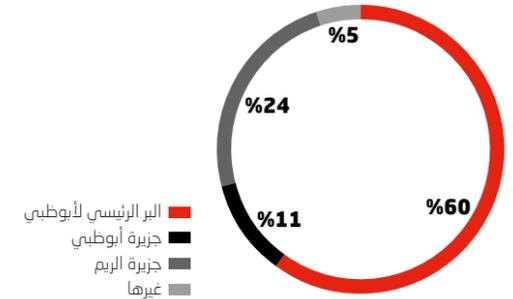
## الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



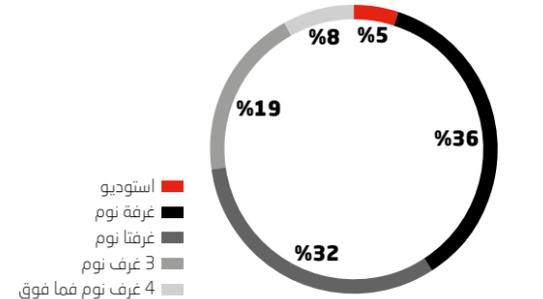
## الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



## الأصول السكنية - حسب الموقع



## الأصول السكنية - توزيع الوحدات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية  
من عقود الإيجار غير المنتهية**5,5 سنة**معدل الإشغال  
**89%**عقود الإيجار الشاملة لمجموعة  
من الوحدات السكنية على  
المدى الطويل**53%**

## هوامش إجمالي الربح

**85%**

تضم محافظة إدارة الأصول السكنية 5,620 وحدة سكنية موزعة على 12 مشروعاً تطويرياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة، وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي، مع تمركز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم.

وشهدت المحافظة نمواً ملحوظاً خلال السنوات الخمس الماضية مع استكمال وتسليم مشروعين سكنيين كبيرين في عام 2014، وهما «الريانة» و«براج البوابة»، والتي أضافت مجتمعة نحو 3,000 وحدة سكنية إلى محافظة أصول الشركة. وزاد هذا العدد في عام 2019 من خلال الاستحواذ على «الاتحاد بلازا» الذي يضم 789 وحدة سكنية، والتي عوضتها جزئياً مبيعات «برج المرجان». واليوم، تستحوذ محافظة وحداتنا السكنية على اهتمام شريحة سكانية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع بين شقق الاستوديو والفلل الكبيرة التي تضم 4 غرف نوم فما فوق.

وحتى 31 ديسمبر 2020، كان مشروعاً «ذا بريدجز» و«وترز أوج» لا يزالان قيد التطوير، ومن المتوقع أن يحفرا من نمو محافظة أصول الشركة ويضيفا أكثر من 1,110 وحدة سكنية إليها، وسيساهم المشروعان بزيادة عقارات الإيجار عالية الجودة التي تتيحها الشركة ضمن قطاع الإسكان المتوسط في جزيرة الريم وجزيرة ياس، على التوالي.

## أبرز المستأجرين

| المستأجر                                       | نسبة الإيجار |
|--|--------------|
| مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي                   | 13%          |
| ديفانس كونساي انترناشيونال سيرفيس ابي اسبستانس | 10%          |
| أكاديميات الدار                                | 6%           |
| مدارس دائرة التعليم                            | 3%           |
| مدارس أدنوك                                    | 2%           |

## شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 5,5 سنة حتى 31 ديسمبر 2020. ويعزى هذا إلى كون 53% من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً. أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، تتراوح مدة الإيجارات بين 3 و30 عاماً.



## الدار للاستثمار (تتمة)

### أصول التجزئة أبرز الإنجازات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

**485,808 متراً مربعاً 14%**

في 33 من أصولنا (1,273 وحدة تجزئة)

هوامش إجمالي الربح

**72%**

تراجع معدلات نمو المثل  
بالمثل للإيجارات بنسبة

**14%**

المتوسط المرجح للمدة المتبقية  
من عقود الإيجار غير المنتهية

**2,9 سنوات**

معدل الإشغال التجاري

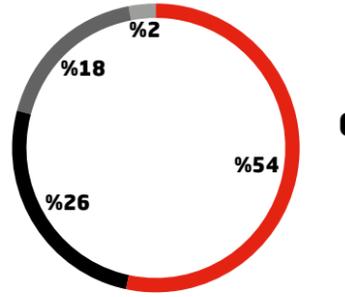
**83%**

عدد الزوار

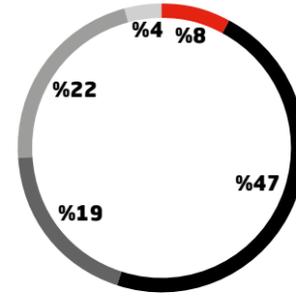
**20,7 ملايين**

### تحليل أصول التجزئة

أصول التجزئة - حسب الموقع



ياس مول - توزيع مرافق التجزئة



■ مستخدمو المساحات الكبيرة  
■ المحال الرئيسية  
■ المحال التجارية  
■ مستخدمو المساحات الرئيسية  
■ المطاعم والمقاهي

■ جزيرة ياس  
■ العين  
■ المجمعات  
■ السحبات

### شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 2,9 سنة حتى 31 ديسمبر 2020. وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(7 - 10 سنوات)، على التوالي.

### أبرز مستأجرين لأصول التجزئة )

| المستأجر                   | نسبة الإيجار |
|----------------------------|--------------|
| شركة دارين العالمية ذ.م.م. | 11%          |
| مجموعة ماجد الفطيم         | 8%           |
| مجموعة القطيم              | 6%           |
| مجموعة لاندمارك            | 6%           |
| الأليد                     | 3%           |

تشمل محفظة أصول التجزئة 485,808 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية في 33 من أصولنا في أبوظبي والعين.

وتنقسم استراتيجية أصول التجزئة ما بين محال التجزئة في المجمعات، والتي توفر للسكان مرافق مثل محال السوبر ماركت والمطاعم والوجهات التجارية التي توفر مرافق ترفيهية وتسويقية.

وتضم معظم محال التجزئة في المجمعات خدمات تجزئة مريحة حول المجمعات السكنية التابعة لـ «الدر»، أما وجهات التجزئة فتشمل أكبر أصول «الدار» للتجزئة وهما «ياس مول» و«الجيمي مول».

### ياس مول

يعد «ياس مول» أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول ومساحات التجزئة، ويقع في وسط جزيرة ياس بالقرب من أبرز المعالم الترفيهية في الجزيرة، مثل «عالم فيراري أبوظبي» و«عالم وارنر براذرز أبوظبي».

وتم افتتاح «ياس مول» في نوفمبر 2014، فكان إضافة مهمة لقطاع التجزئة في أبوظبي الذي لم يشهد تطوراً مماثلاً في السنوات القليلة الماضية. وقد أكمل «ياس مول» 6 سنوات تشغيلية وبلغ معدل الإشغال فيه 81% حتى 31 ديسمبر 2020.



الأصول التجارية  
أبرز الإنجازات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

318,074 متراً مربعاً %2

في 15 من أصولنا

هوامش إجمالي الربح

%88

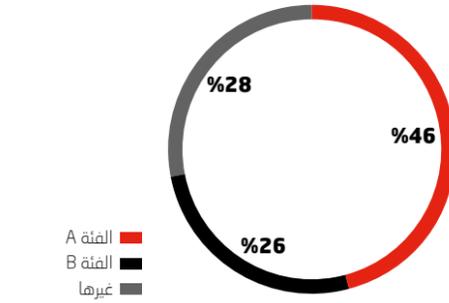
تراجع معدلات نمو المثل  
بالمثل للإيجارات بنسبةالمتوسط المرجح للمدة المتبقية  
من عقود الإيجار غير المنتهية  
3,8 سنواتمعدل الإشغال  
%92عقود الإيجار مع حكومة أبوظبي  
والمؤسسات المرتبطة بالحكومة  
%63

## تحليل الأصول التجارية

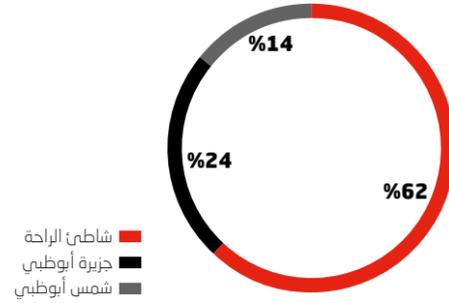
## الأصول التجارية - حسب المستأجرين



## الأصول التجارية - حسب الفئة



## الأصول التجارية - حسب الموقع



## الأصول التجارية - أبرز مستأجرين

| المستأجر                         | نسبة الإيجار |
|----------------------------------|--------------|
| دائرة التنمية الاقتصادية         | 16%          |
| الشركة الوطنية للتأمين الصحي     | 7%           |
| شركة مبادلة للتنمية              | 7%           |
| دائرة التخطيط العمراني والبلديات | 6%           |
| الاتحاد للطيران                  | 4%           |

تضم محافظة المكاتب 318,074 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية، مع تركيز غالبية الأصول على الفئة A ضمن جزيرة أبوظبي.

معظم المكاتب مؤجرة لفترات طويلة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وهي تمثل غالبية المستأجرين للمكاتب في أبوظبي، وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول المكتتية على المحافظة على الجودة العالية للمساحات المكتتية وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

## شروط ومدة إيجار المساحات المكتتية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3,8 سنوات حتى 31 ديسمبر 2020، ويعزى هذا إلى كون 63% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة.

وتتراوح فترات الإيجار للمساحات الكبيرة والصغيرة عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.



## الدار للاستثمار (تتمة)

### أصول الضيافة والترفيه أبرز الإنجازات

معدل الإشغال لعام 2020

**46%**

غرفة

**2,930**

عبر 11 فندقاً  
(تتضمن 4 أصول ترفيهية و3 ملاعب جولف ونادٍ شاطئي)

نسبة المفاتيح الفندقية الواقعة

**85%**

على جزيرة ياس

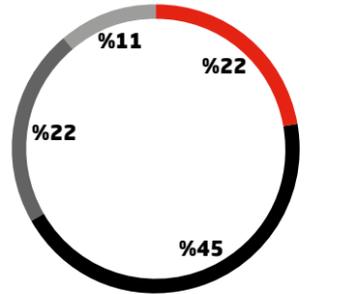
هوامش إجمالي الربح

**8,9%**

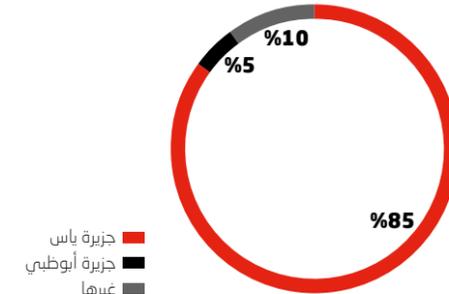
استضاف فندقنا «دبليو» و«ياس بلازا»  
العديد من الفعاليات: بطولتي UFC1 و UFC2 و  
وسباق الفورمولا 1.

### تحليل أصول الضيافة

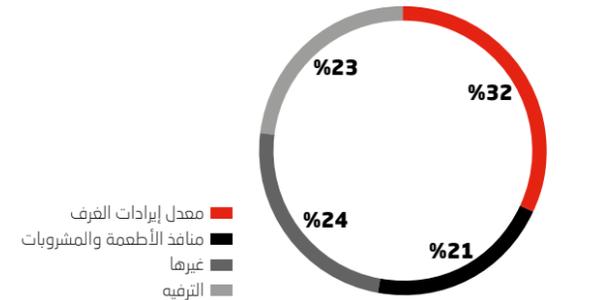
الفنادق - حسب الفئة



الفنادق - حسب الموقع



### توزيع إيرادات أصول الضيافة



الامتياز، حيث خصصت «الدار» منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين للإشراف على هذه الأصول.

**شروط ومدة الإيجارات الفندقية**  
تتفق «الدار» مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق مبدئياً على مدة قدرها 15 - 20 عاماً، قابلة للتمديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل، مع مراعاة فترة الإنتهاء.

تضم محافظة الفنادق 2,930 مفتاحاً في 11 فندقاً وشقق فندقية في إمارة أبوظبي.

تضم المحافظة فنادق من فئات 3 و4 و5 نجوم بالإضافة إلى الشقق الفندقية.

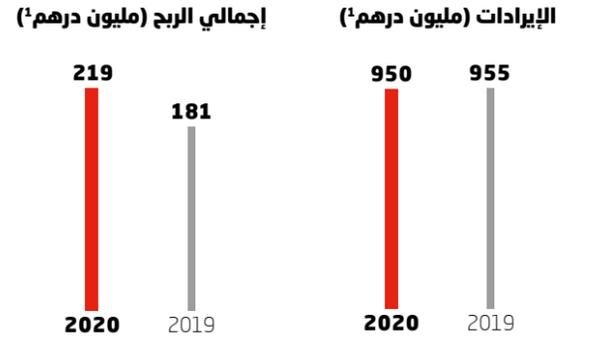
يقع نحو 85% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس. وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل «الدار» مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

وتقوم «الدار العقارية» بتوظيف جهات عالمية متخصصة بتشغيل الفنادق من خلال اتفاقيات إدارة الفنادق لكي تتولى إدارة العمليات اليومية 6 من أصولها. أما الأصول الخمسة الباقية من الفنادق والشقق الفندقية والتي تتمركز جميعها في سلسلة «ياس بلازا» على جزيرة ياس، فيتم تشغيلها وفق نموذج الامتياز عبر اتفاقيات

## الدار للاستثمار (تتمة)

## الأعمال الثانوية

إلى جانب الأعمال الرئيسية لوحدة إدارة أصول في مجال التملك العقاري، تمتلك شركة «الدار» باقة من الأعمال الثانوية الاستراتيجية وتتكامل هذه الأعمال خدمات «الدار» الرئيسية، كما تضيف قيمة محذرة إلى المجموعة.



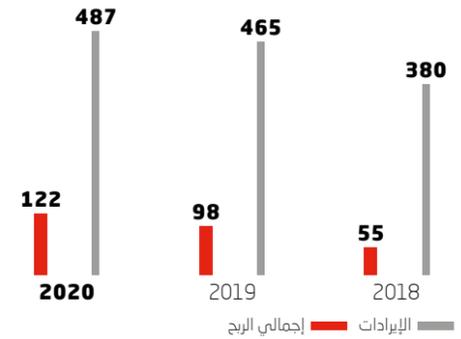
## التعليم

«أكاديميات الدار» هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة «الدار»، وتعتبر المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي مع أضخم شبكة من المدارس التي تتبنى منهج اللغة الإنجليزية والكالوريا الدولية (IB) والمنهج الأمريكية المعتمدة في دولة الإمارات، كما تعد «أكاديميات الدار» مؤسسة مرخصة من قبل «دائرة التعليم والمعرفة» في أبوظبي، والعديد من مدارسها حاصل على تصنيف «تميز» والباقي «جيد جداً» مع توفيرها مزايا استثنائية.

وفضلاً عن توسع نطاق مدارسها، أصبحت «أكاديميات الدار» مؤخراً المجموعة الأكاديمية الوحيدة في المنطقة التي تتبنى نموذج المدارس المستقلة ضمن أبوظبي، وإلى جانب «مدرسة الريانة» تولت «أكاديميات الدار» إدارة 5 مدارس مستقلة جديدة خلال العام الدراسي 2019 - 2020 ضمن إطار إدارتها لمدارس «أدونك» والتي بدأت منذ عام 2017.

وفي المجمل، ارتفعت أعداد الطلاب خلال العامين الماضيين بواقع 3 أضعاف لتتجاوز 25 ألف طالب وطالبة، مما حفز نمو الإيرادات.

## الإيرادات/إجمالي الربح (مليون درهم)



## إدارة العقارات والمرافق

نجحت «الدار» خلال العقد الماضي في تطوير شركة إدارة العقارات والمرافق الرائدة «خدمة» لدعم إدارة الأصول التشغيلية ضمن محفظة أصولها.

وفي عام 2018، قامت «الدار» بتحويل شركة إدارة العقارات والمرافق («خدمة» سابقاً)، إلى شركة لإدارة العقارات «بروفيس» وشركة لإدارة المرافق (تحت الاسم نفسه «خدمة»).

ورغم أن «بروفيس» و«خدمة» تتم إدارتهما بشكل مستقل من قبل «الدار»، إلا أنهما يلعبان دوراً كبيراً في أعمال إدارة الأصول. وتركز «بروفيس» بشكل خاص على خدمات المبيعات والتأجير وإدارة العقارات والاستشارات، في حين تختص «خدمة» بتوفير حلول إدارة المرافق المحلية والتجارية ومرافق.

## الإيرادات/إجمالي الربح (مليون درهم)

