

تقرير الإدارة

تقرير الإدارة	إطار العمل الاستراتيجي
42 كلمة رئيس مجلس الإدارة	45 الشراكة مع مبادلة
43 كلمة الرئيس التنفيذي	48 التحول الرقمي
50 الاستراتيجية	65 استراتيجية التطوير والاحتفاظ
51 الإطار الاستراتيجي للعام 2020	
57 استراتيجيتنا	
62 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة	
69 ملخص الاستدامة	
82 المراجعة التشغيلية	
83 الدار للتطوير	
94 الدار للاستثمار	
118 إدارة المخاطر	
128 مقياس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة	

كلمة رئيس مجلس الإدارة

دور رئيسي في مسيرة تحول الإمارات



ارتكزت الدار على زخم نموها القوي لتحقيق
أداء استثنائي في عام 2024، إلى جانب قيادة
مبادرات استراتيجية تضمن مواصلة تحقيق
قيمة كبيرة لمساهميها ومجتمعاتها على
المدى الطويل.

وباعتبارها شركة رائدة في قطاع العقارات، تلعب مجموعة الدار دوراً محورياً في التحول الاقتصادي الكبير الذي تشهده دولة الإمارات؛ ذلك أن الأجندة الوطنية الداعمة للأعمال تستقطب رؤوس الأموال والمواهب العالمية بما يعزز الطلب القوي على محفظة الدار المتنوعة - بدءاً من المشاريع التي تركز على الصحة والعافية، والمدارس المرموقة ومنشآت الضيافة عالمية المستوى وصولاً إلى المتاجر ومساحات المكاتب الفاخرة والمرافق اللوجستية ذات الموقع الاستراتيجي.

ومع توجه دولة الإمارات إلى ضخ استثمارات كبيرة في تطوير اقتصاد قائم على المعرفة، تلتزم المجموعة بلعب دور محوري في هذه المرحلة المهمة من مسيرة تطور الدولة، كما نواصل العمل على تعزيز حضورنا في سوقنا الرئيسية أبوظبي، إلى جانب توسعنا في دبي ورأس الخيمة، وكذلك على المستوى العالمي في كل من مصر والمملكة المتحدة. وقد جاء هذا التوسع مدعوماً بمنظومتنا المتنامية من الشركاء والتي تضم "مبادلة"، و"دبي القابضة"، ومجموعة موانئ دبي العالمية "دي بي ورلد"، ومدينة إكسبو دبي؛ بالإضافة إلى أبولو، وأريس، وكارلايل، الأمر الذي يضع مجموعة الدار في صميم عملية التحول ضمن عدد من القطاعات الرئيسية والمواقع الجغرافية الحيوية.

وستركز استراتيجيتنا الجديدة لعام 2030 على تعزيز تجربة العملاء، والريادة في جودة المنتجات، وسياسات الإدارة المالية المسؤولة، والاستدامة، وتمكين موظفينا من تحقيق النجاح المهني. ونتطلع من خلال هذه الاستراتيجية إلى تسريع مسار النمو بما يدعم جميع أصحاب المصلحة.

أودُّ بالنيابة عن مجلس إدارة مجموعة الدار وفريقي الإدارة التنفيذية وجميع الموظفين، أن أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان 'حفظه الله'، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة أبوظبي؛ وسمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي، ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، على دعمهما المستمر ورؤيتهما الرشيدة التي كان لها عظيم الأثر في تعزيز نمو المجموعة وتحقيق ازدهار الإمارة. كما أتوجه بالشكر إلى عملائنا الكرام على ثقتهم بعلامة الدار، وللموظفين على تفانيهم وخبراتهم القيمة التي كانت حجر الأساس في تحقيق إنجازاتنا.

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة مجموعة الدار

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

ماضون في تسريع النمو وتحقيق قيمة مستدامة



تبدأ مجموعة الدار فصلاً جديداً في رحلة توسعها المتسارع بما يعزز مكانتنا الرائدة في قطاع العقارات على المستويين الإقليمي والعالمي. ونواصل تنفيذ استراتيجيتنا للنمو بدقة وكفاءة مدعومين بنموذجنا التشغيلي المرن، ووصولنا الميسر إلى رأس المال، وتركيزنا الراسخ على التميز التشغيلي.

ومنذ شروعا في تنفيذ استراتيجيتنا للنمو التحويلي في عام 2020، حققنا نمواً وتنوعاً كبيرين عبر مختلف قطاعات أعمالنا، حيث ارتفع صافي أرباح الشركة أكثر من ثلاثة أضعاف ليبلغ 6.5 مليار درهم في عام 2024، فيما تضاعف العائد على حقوق المساهمين إلى أكثر من 16%.

خلال هذا الإطار الزمني، نجحت شركة الدار للتطوير في تحقيق إنجازات مهمة، إذ ساهمت في مضاعفة مبيعات المجموعة 10 مرات تقريباً لتصل إلى 33.6 مليار درهم في عام 2024، فيما ارتفع حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية 15 ضعفاً ليصل إلى ما يقارب 54.6 مليار درهم، مما يوفر لنا رؤية واضحة للإيرادات خلال الفترة المقبلة. وترتبط المكانة الرائدة التي تتمتع بها مجموعة الدار في أبوظبي، إلى جانب توسعها في دبي ورأس الخيمة، بالمكانة المتنامية لدولة الإمارات كوجهة عالمية رائدة للأعمال وأسلوب الحياة. كما أن استثماراتنا الاستراتيجية في مصر والمملكة المتحدة تكفل وتوسع محافظتنا من المشاريع التطويرية. وبدورها تواصل الدار للمشاريع لعب دور محوري في تنفيذ مشاريع الإسكان والبنية التحتية التابعة لحكومة أبوظبي، وتدير الشركة الآن محفظة متنوعة من المشاريع المدرة للرسوم.

وبالتوازي مع ذلك، ارتفعت الأصول المدارة لشركة الدار للاستثمار بأكثر من الضعف لتتخطى قيمتها 42 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بشكل كبير لتصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2024. وتبلغ قيمة محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ" التي تديرها الشركة الآن 13.3 مليار درهم، وتتوزع بين فئات العقارات التجارية، والتجزئة، والعقارات السكنية، واللوجستية، بالإضافة إلى التعليم والضيافة. وسيتم تسليم هذه الأصول تدريجياً على مدار السنوات الأربع المقبلة، مما يعزز تدفقات الدخل المتكرر والثابت لشركة الدار للاستثمار. وفي الوقت ذاته، واصلت الدار للتعليم نموها لتصبح مشغلاً رائداً للمدارس الخاصة في أبوظبي، إذ تمتلك وتدير الآن 31 مدرسة. كما أصبحت الدار للعقارات شركة رائدة في مجال إدارة العقارات والمرافق في المنطقة، فيما تشهد الدار للضيافة عملية تطوير طموحة لعلامتها بقيمة 1.5 مليار درهم مستفيدة من نمو قطاع السياحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وفرص الدخول بقوة إلى سوق السفر الفاخر العالمي.

وبالتوازي مع ذلك، ارتفعت الأصول المدارة لشركة الدار للاستثمار بأكثر من الضعف لتتخطى قيمتها 42 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بشكل كبير لتصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2024. وتبلغ قيمة محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ" التي تديرها الشركة الآن 13.3 مليار درهم، وتتوزع بين فئات العقارات التجارية، والتجزئة، والعقارات السكنية، واللوجستية، بالإضافة إلى التعليم والضيافة. وسيتم تسليم هذه الأصول تدريجياً على مدار السنوات الأربع المقبلة، مما يعزز تدفقات الدخل المتكرر والثابت لشركة الدار للاستثمار. وفي الوقت ذاته، واصلت الدار للتعليم نموها لتصبح مشغلاً رائداً للمدارس الخاصة في أبوظبي، إذ تمتلك وتدير الآن 31 مدرسة. كما أصبحت الدار للعقارات شركة رائدة في مجال إدارة العقارات والمرافق في المنطقة، فيما تشهد الدار للضيافة عملية تطوير طموحة لعلامتها بقيمة 1.5 مليار درهم مستفيدة من نمو قطاع السياحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وفرص الدخول بقوة إلى سوق السفر الفاخر العالمي.

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة (تتمة)

وتحدورت جهودنا في عام 2024 حول تعزيز شراكاتنا طويلة الأمد مع "مبادلة" والتي من المتوقع لها أن ترسم ملامح المشهد العقاري في أبوظبي خلال السنوات القادمة، حيث تم الإعلان عن إطلاق أربعة مشاريع مشتركة مدعومة بخبرة مجموعة الدار عبر محفظة كبيرة مملوكة للطرفين، لدفع عجلة نمونا وتنويع مصادر دخلنا. وقد تم استكمال ثلاثة من تلك المشاريع وهي مشروع بقيمة 3.2 مليار درهم في مدينة مصدر يركز على تطوير محفظة من الأصول المدرة للدخل، ومشروع لتطوير أراضٍ لأغراض سكنية في جزيرة حصرية قبالة جزيرة السعديات، بالإضافة إلى تطوير مجمع لوجستي صناعي من الدرجة الأولى بقيمة 5 مليارات درهم في منطقة الفلاح ضمن موقع استراتيجي بالقرب من مطار زايد الدولي، أما المشروع الرابع- والمخطط تنفيذه في عام 2025- فهو منصة تجزئة عالمية المستوى بقيمة 9 مليارات درهم تضم ياس مول و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا".

← لمعرفة المزيد عن شراكاتنا مع مبادلة، اقرأ الصفحة 45

وفي دبي، نجحنا في بناء شراكات جديدة إلى جانب تعزيز شراكاتنا القائمة بهدف دفع عجلة النمو. فقد أطلقنا بالتعاون مع دبي القابضة مشروع "أثلون" و"فيرديس من جان" وهما مشروعان يركزان على رفاه السكان والحياة النشطة، وقد لاقى كل منهما صدقاً قوياً لدى العملاء. كما عقدنا اتفاقية استراتيجية مع موانئ دبي العالمية لتطوير منطقة لوجستية في مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي، ومشروعاً مشتركاً مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات في المنطقة الجنوبية من المدينة والتي تشهد نمواً متسارعاً. بالإضافة إلى ذلك، عقدت مجموعة الدار مع شركة "إتش أند إتش" للتطوير العقاري صفقة لاستحواذ برج تجاري من الدرجة الأولى مقابل 2.3 مليار درهم لتصبح بذلك مجموعة الدار شركة التطوير الوحيدة في الإمارات التي تمتلك أصولاً تجارية في المناطق المالية الرئيسية في كل من أبوظبي ودبي، وهما سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي.

قطعت مجموعة الدار أشواطاً كبيرة في مسيرة التحول الرقمي لأعمالنا خلال عام 2024 حيث أطلقنا منصتنا المتكاملة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) التي تعمل على رقمنة تجارب العملاء وتفاعلاتهم مع المجموعة، سواء كانوا من مستثمرين عقاريين أو مقيمين أو أولياء أمور لطلاب في مدارسنا أو ضيوفاً في مرافق التجزئة والضيافة أو حتى مستأجرين لمساحاتنا المكتبية. كما تم تطوير "البنية التحتية الرقمية" للدار كعامل تمكين أساسي لزيادة كفاءتنا التشغيلية وتعزيز عمليات اتخاذ القرار. وتدمج هذه المنصة موارد البيانات الواسعة للمجموعة بهدف تبسيط عمليات التطوير والمبيعات، وخفض التكاليف، وتحسين تخصيص الموارد.

← لمعرفة المزيد عن التحول الرقمي، اقرأ الصفحة 48

وإذ نتطلع نحو المستقبل، فإننا نؤمن بأن رحلة نمو مجموعة الدار ستشهد تسارعاً ملحوظاً بفضل "استراتيجيتنا الجديدة لعام 2030"، والتي تعد خطة واضحة لتعزيز تميز المنتجات، وتقديم تجارب متميزة وإدارة رأس المال بكفاءة. وسنركز في إطار هذه الاستراتيجية على تحسين عملياتنا التشغيلية، وتعزيز مسار التحول الرقمي، وإقامة شراكات استراتيجية بالتوازي مع استمرار توظيف رأس المال للحفاظ على قوة أدائنا المالي. واستناداً إلى سجلنا المتميز في تسليم المشاريع وخططنا لتعزيز نمو وحدات أعمالنا، وضعنا هدفاً طموحاً لتحقيق صافي أرباح سنوية قدره 20 مليار درهم بحلول عام 2030، وكذلك تحقيق عائد على حقوق المساهمين يتجاوز 20% بما يؤكد قدرة الدار على تحقيق النمو.

وتوفر الأسس الاقتصادية المتينة التي تتمتع بها دولة الإمارات مسار نمو استثنائي للمجموعة. إذ تساهم السياسات الحكومية الداعمة للأعمال في تعزيز الاستثمار وريادة الأعمال. كما تستقطب الدولة تدفقات قوية من أصحاب الثروات، وتبني الشركات الاستراتيجية وتجذب الزوار الباحثين عن أسلوب حياة عالمي المستوى ضمن اقتصاد مزدهر، وستكون الدار جزءاً أساسياً من هذا النجاح.

نتطلع في عام 2025 إلى تنفيذ رؤيتنا الاستراتيجية الجديدة لإحداث تأثيرات إيجابية ملموسة على صعيد أعمالنا ومساهميننا وشركائنا ومجتمعاتنا. ونستند في ذلك إلى التوجيهات والدعم المستمر من مجلس إدارتنا برئاسة معالي محمد خليفة المبارك، والذي أتوجه إليه بعميق الشكر والامتنان.

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار

إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة

شراكة الدار ومبادلة: مضافرة الجهود لتحقيق رؤية الدولة

شهدت الشراكة الاستراتيجية بين الدار ومبادلة تطورات كبيرة خلال عام 2024، والتي ستوظف المزيد من رأس المال والخبرات لترسيخ مكانة أبوظبي كواحدة من أبرز وجهات الأعمال وأنماط الحياة في العالم.

تعود هذه الشراكة الاستراتيجية إلى عام 2005، عندما أصبحت مبادلة؛ شركة الاستثمار السيادي الرائدة في أبوظبي، مساهماً مؤسساً في الدار. وقد تطورت هذه الشراكة بشكل مطرد منذ ذلك الحين، وأنجزت العديد من الصفقات البارزة التي ساهمت في تحويل المشهد العقاري في أبوظبي، وعززت نمو الدار وتنوع محفظتها.

وتشمل هذه الصفقات استحواذ الدار في عام 2022 على 4 أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي، مما أدى إلى إشغال الأبراج بالكامل في عام 2024 مقارنة بـ 77% قبل عامين، مصحوباً بنمو قوي من خانتين في إيرادات الإيجار. وعقب ذلك تم الاستحواذ على برج الماربه، بالإضافة إلى إبرام مشروع مشترك لتطوير برجين تجاريين إضافيين لتلبية الطلب المتزايد في جزيرة الماربه في إطار استراتيجية الدار للتطوير والاحتفاظ، ومن المتوقع استكمال المشروع بحلول عام 2027. وفي أواخر عام 2023، أبرمت الدار ومبادلة شراكة مع "أريس مانجمنت" لتأسيس منصة استثمارية جديدة في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا. والتزمت الدار باستثمار 400 مليون دولار في المنصة بهدف تعزيز حضورها بشكل كبير في قطاع العقارات اللوجستية في المملكة المتحدة وأوروبا.

وستشمل المرحلة المقبلة من الشراكة، والتي أطلقها سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي ورئيس المجلس التنفيذي للإمارة، في سبتمبر 2024، العديد من المشاريع المشتركة لامتلاك وإدارة أصول رئيسية في أبوظبي، والتي من شأنها تعزيز الأهداف المالية لشركة الدار وضمان قيمة أكبر لشركة مبادلة.

ويقدم كل طرف في إطار هذه الشراكة بين القطاعين العام والخاص قدرات ورؤى متكاملة تسهم في تطوير مشاريع تعكس تميز أبوظبي كوجهة واحدة تجتمع فيها الفخامة والثقافة والبيئة الداعمة والقدرة على الابتكار. وتستفيد الشراكة من مخزون الأراضي الاستراتيجي لمبادلة وإمكاناتها وخبرتها الطويلة كمستثمر مؤسسي ومحفظتها المتنوعة من الأصول المُدجّة للدخل من جهة، وخبرة الدار وعلامتها التجارية وممارساتها الرائدة في إدارة وتطوير الأصول العقارية من جهة أخرى.

وسيعمل الشريكان معاً على تطوير وتحسين الأصول في مجموعة متنوعة من القطاعات والمواقع، بما يعزز القيمة لجميع أصحاب المصلحة، ويدعم المبادرات والقطاعات الوطنية ذات الأولوية، وفي مطلع عام 2025، تم الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية لثلاثة من أصل أربعة مشاريع مشتركة بين الشركتين.



إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة (تتمة)

الملكية المشتركة للأصول المُدرّة للدخل في مدينة مصدر

أبرمت شركتنا الدار ومبادلة في يناير 2025 مشروعاً مشتركاً يضم أصولاً تجارية ووحدات سكنية مكتملة ومُدْرّة للدخل في مدينة مصدر؛ التي تعد معيار التنمية الحضرية المستدامة في أبوظبي وواحدة من أبرز المناطق الحرة.

سيضم المشروع المشترك 17 أصلاً من العقارات التجارية والسكنية المُدرّة للدخل لقاعدة متنوعة من المستأجرين من الشركات متعددة الجنسيات، والشركات الصغيرة والمتوسطة والناشئة، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن 400 ألف متر مربع، وبقيمة أصول إجمالية قدرها 3.2 مليار درهم. علاوةً على ذلك، سيضم المشروع المشترك أيضاً أصليين قيد الإنشاء يوفران مساحة إضافية قابلة للتأجير بواقع 50 ألف متر مربع.

تطوير مجتمعات فاخرة على الواجهة البحرية توفر أنماط حياة استثنائية

أبرمت الدار ومبادلة مشروعاً مشتركاً في يناير 2025 يستفيد من مخزون الأراضي الاستثنائي لشركة مبادلة، ويستهدف تخطيط وتطوير مجتمعات فاخرة تركز على العافية في مواقع بحرية رئيسية على جزيرة غير مُطوّرة قبالة ساحل جزيرة السعديات، والتي تتحول بسرعة إلى الوجهة الأكثر طلباً في أبوظبي للسكان والزوار على حدٍ سواء.

يقع مشروع "السعديات الصغيرة"، بإجمالي قيمة تطويرية قدرها 4 مليارات درهم، بين مرسى السعديات وجزيرة الريم على امتداد 3 كيلو متر من الخليج العربي. وسيضم المشروع مجتمعاً سكنياً حصرياً يكتل عروض المعيشة الفاخرة التي تقدمها الدار في المنطقة الثقافية القريبة في السعديات، ويضم فللاً تتميز بتصاميم معمارية عصرية ووسائل راحة راقية.

تطوير مجمع لوجستي من الفئة الممتازة

أبرمت الدار ومبادلة مشروعاً مشتركاً مطلع عام 2025 لتطوير مجمع لوجستي صناعي من الفئة الممتازة في الفلاح، بمساحة طابقية إجمالية تبلغ 1.2 مليون متر مربع. وسيدعم المجمع نمو التجارة الإلكترونية في أبوظبي مستفيداً من موقعه الاستراتيجي على مسافة 2 كيلومتر من مطار زايد الدولي، وارتباطه بشبكة الطرق السريعة الرئيسية في الإمارة.

وتُقدّر إجمالي القيمة التطويرية للمشروع بما لا يقل عن 5 مليارات درهم، وسيتم إنجازها على مراحل على مدار السنوات العشر القادمة، مع بدء تشغيل المرحلة الأولى منه في عام 2028. ومن المتوقع أن يساهم مشروع الفلاح بشكل كبير في تعزيز محفظة الدار وأرباحها من الأعمال اللوجستية بشكلٍ تدريجي خلال العقد المقبل.



إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة (تتمة)

إنشاء منصة فاخرة للبيع بالتجزئة

تخطط الشراكة إلى إنشاء منصة للبيع بالتجزئة تجمع أفضل وجهات التسوق في أبوظبي، مما يمهد الطريق لتجميع الموارد وتعزيز علاقات تكامل الأعمال التي توفر قيمة مضافة. ومن خلال صفقة من المتوقع إتمامها في عام 2025، ستضم المحفظة "ياس مول"، الوجهة الأبرز للتسوق التابعة للدار، و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" من مبادلة، والتي تُقدم تجربة استثنائية فاخرة للتسوق في سوق أبوظبي العالمي.

وستسهل المنصة الجديدة، بإجمالي قيمة تطويرية تبلغ 9 مليارات درهم، اتباع استراتيجية تجزئة منسقة تعزز جذب العلامات التجارية والتجارب الجديدة إلى أبوظبي، وتسهم في ترسيخ مكانة الإمارة مركزاً إقليمياً وعالمياً لتجارب التسوق والسياحة الراقية.

وبالإضافة إلى فوائد التنوع التي سيقدمها لكتلتنا الشركتين، من المتوقع أن يعزز المشروع المشترك الإيرادات مستفيداً من كفاءة الدار في إدارة الأصول وقدرتها على تعزيز القيمة المولدة من أصول التجزئة. وسيوفر موقع "المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في سوق أبوظبي العالمي، حيث استحوذت الدار على 4 أبراج مجاورة في عام 2024 بمعدل إشغال شبه كامل، فرصاً جديدة لتعزيز ثقة ولاء العملاء من المستأجرين التجاريين في الموقع.



إطار العمل الاستراتيجي | التحول الرقمي

التحول الرقمي: لتعزيز التميز في الخدمات والإنتاجية

حققت الدار تقدماً كبيراً في تنفيذ استراتيجيتها للتحول الرقمي خلال عام 2024، حيث عززت مكانتها كشركة رائدة في مجال الابتكار الرقمي، وتحويل تجارب العملاء، وتقديم قيمة استثنائية لأصحاب المصلحة.

وبالتوازي مع التوسع السريع لأعمال الدار بمجال التطوير العقاري، أدركت قيادة الشركة ضرورة إجراء استثمارات هادفة في مجالي التكنولوجيا والتحول الرقمي للحفاظ على سمعتها المتميزة في المنتجات وخدمة العملاء. وتعمل استراتيجية الدار الرقمية على تمكين أصحاب المواهب من التعاون والتخطيط والعمل على إطلاق مبادرات متميزة، وتنفيذ العمليات الداخلية بكفاءة عالية وعلى نطاق واسع، مما يضمن استمرار كفاءة ومرونة الأعمال في فترة من النمو المتسارع.

وقد أدت هذه الاستثمارات في مطلع عام 2024 إلى إطلاق تطبيق Live Aldar، وهو بوابة شاملة ترسي معياراً جديداً لتجارب العملاء الرقمية في قطاع العقارات. ويقدم التطبيق للعلاء قوائم ومحركات بحث هي الأفضل ضمن فئتها، وهو يمتاز بسهولة الاستخدام حيث يتيح للمستخدمين إيجاد وتقييم أي عقار أو قطعة أرض في مخزون الدار.

يضم تطبيق **Live Aldar** منصة مبيعات قابلة للتطوير تستخدم أحدث التقنيات لعرض المشاريع والمنازل بشكل افتراضي، مما يسهل على العملاء تجربة الشراء أينما وجدوا حول العالم. وتمتاز المنصة بقدرتها على استيعاب عدد لا محدود من عمليات البيع يومياً، مما يعزز بشكل كبير قدرة مديري المبيعات على تخطيط وتنفيذ عمليات إطلاق المشاريع الناجحة بسرعة كبيرة وعلى نطاق واسع.

يتمتع تطبيق **Live Aldar** والمنصات الأخرى للدار بمزايا فريدة تجذب العملاء والوسطاء بغض النظر عن مكان تواجدهم، مما يسهم بتعزيز الحضور العالمي للشركة في ضوء الاهتمام غير المسبوق بسوق العقارات في دولة الإمارات.



← استكشف تطبيق LIVE ALDAR

إطار العمل الاستراتيجي التحول الرقمي (تتمة)

عماد النجاح في المستقبل

يضمن التحول الرقمي لشركة الدار تميز فرق عملها من خلال تطوير **البنية التحتية الرقمية** للشركة. إذ تعمل الدار على تطوير منصة رقمية تغطي جميع عملياتها وتقوم بمهام متعددة، وتجمع موارد البيانات الهائلة للشركة لتسهيل مراقبة وتحليل أصولها، وتوفير رؤى تساعد في تبسيط عمليات التطوير والمبيعات، ونجحت المنصة، من خلال أتمتة وتبسيط وظائف مثل تحديد الفرص وتصميم المشاريع وتحديد المصادر، في خفض التكاليف وتعزيز الكفاءة عبر كامل محفظة الدار المتنامية.

ومن خلال إرساء أسس قوية لدمج قدرات التحليلات والذكاء الاصطناعي، تحظى الدار بموقع ريادي في القطاع باعتبارها من أولى الشركات العقارية التي وظفت تقنيات الذكاء الاصطناعي لتحسين نتائج فرقها والقيمة المقدمة لعملائها، وأطلقت الشركة في منتصف عام 2024 روبوت دردشة قائم على الذكاء الاصطناعي لدعم آلية الاستجابة لاستفسارات العملاء، كما طورت أدوات تعمل بالذكاء الاصطناعي لمساعدة فرقها في تحسين استراتيجيات المبيعات وتسريع الموافقات وعمليات تصميم المشاريع.

أثرت هذه المبادرات بشكل إيجابي على مستوى رضا العملاء، فضلاً عن المساهمة في تحقيق عوائد قابلة للقياس، بما في ذلك زيادة بنسبة 65% في الكفاءات الرقمية. وقد حظيت ابتكارات الدار بردود فعل إيجابية للغاية، حيث استقطب تطبيق Live Aldar 16 ألف عميل - بمعدل تبني يزيد عن 50% - بالإضافة إلى توقيع 92% من اتفاقيات البيع رقمياً خلال عام واحد فقط.

وستواصل الدار خلال عام 2025 توسيع قدراتها ونطاق عروضها الرقمية، والخدمات المتاحة عبر تطبيق Live Aldar، بالإضافة إلى تعزيز مسار التحول الرقمي في قطاعات الضيافة والتجزئة، وتزويد فرقها بأدوات متطورة تمكنهم من فهم ظروف العمل ومتطلبات وسلوكيات العملاء بصورة أفضل. ومن خلال جهودها المستمرة للتحول الرقمي، تهدف الدار إلى إرساء أسس قوية للنمو المستدام، وتمكين عملائها من أن يكونوا جزءاً من منظومة رقمية مزدهرة.



← استكشف تطبيق LIVE ALDAR

تخطيط رحلتنا للنمو

تهدف الدار إلى تحقيق أفضل العوائد المالية لمساهميها عبر المواظبة على تنمية محفظتها الاستثمارية واستكشاف فرص جديدة للنمو والتطور. وخلال عام 2024، واصلت المجموعة العمل لتحقيق أهداف استراتيجيتها لعام 2020، ومع نهاية العام كشفت عن استراتيجيتها الجديدة لعام 2030، والتي تهدف إلى تعزيز النمو والمرونة على مدى السنوات الخمس المقبلة.

الإطار الاستراتيجي
للعام 2020

←
اقرأوا المزيد
في الصفحة 51

الاستراتيجية للعام
2030

←
اقرأوا المزيد
في الصفحة 57

استراتيجيتنا

الإطار الاستراتيجي للعام 2020

تحقيق عوائد مالية لمساهميننا من خلال تنمية محفظتنا الاستثمارية باستمرار واستكشاف فرص جديدة.



التميز في الأداء التشغيلي

اقرأوا المزيد في
الصفحة 52



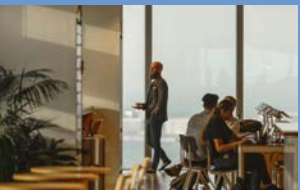
الاهتمام بالعملاء

اقرأوا المزيد في
الصفحة 53



النمو والتوسع

اقرأوا المزيد في
الصفحة 54



الإنسان والابتكار والتحول الرقمي

اقرأوا المزيد في
الصفحة 55

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

التميز في الأداء التشغيلي



خططنا للعام 2024:

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

إنجازاتنا في العام 2024:

- إرساء معايير جديدة: تطوير وإطلاق معايير جديدة للتصميم والجودة تهدف إلى تعزيز مستوى توحيد المقاييس عبر جميع مجالات الأعمال، ورفع سوية الجودة، ودعم أساليب جديدة في تسليم مشاريع البناء.
- تحويل الأصول: مواصلة تحويل وتحديث الأصول الرئيسية في قطاعي التجزئة والضيافة، وتعزيز تحقيق القيمة من خلال الاستثمارات الاستراتيجية وتحسين الأصول.
- تخصيص رأس المال: تحسين التوافق بين الاستراتيجية المؤسسية وإطار تخصيص رأس المال لتوظيفه بكفاءة عبر مختلف القطاعات والمناطق الجغرافية، مع إدارة المخاطر والعوائد المترتبة على ذلك.
- أساليب جديدة لتسليم المشاريع: استكشاف أساليب جديدة في تسليم مشاريع البناء، مثل التصاميم المعيارية وثلاثية الأبعاد، لزيادة سرعة التسليم وخفض التكاليف وتحسين جودة المشاريع.
- اتباع نهج استراتيجي في التوريد: اتباع نهج استراتيجي في تحديد عناصر التوريد الرئيسية بهدف تحسين هيكل التكلفة وزيادة مدة الضمانات المقدمة لعملاء الدار. بالإضافة إلى مراجعة العقود وتطوير اتفاقيات إطارية جديدة لتعزيز القيمة المقدمة للعملاء.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

الاهتمام بالعملاء



خططنا للعام 2024:

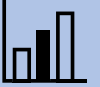
- توفير تجربة سلسلة ومتكاملة رقمياً بجودة مضمونة للمشاريع التي سيتم تسليمها في العام 2024.
- الاستفادة من تدفق العملاء الجدد المكتسبين من خلال عمليات الاستحواذ الاستراتيجية وتعزيز المبيعات بالتزامن مع توسعنا في إمارات جديدة.
- تقديم خدمات إضافية جديدة قائمة على مجموعة متنوعة من منتجات التطوير الجديدة.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

إنجازاتنا في العام 2024:

- إطلاق منصة Live Aldar التي وفرت تجربة رقمية متكاملة للعملاء الذي استلموا منازلهم في عام 2024، بالإضافة إلى دعم أولياء أمو الطلاب في مدارس منصة مجموعة الدار للتعليم.
- تسجيل زيادة بنسبة 40% على أساس سنوي في مؤشر الترويج الصافي لقياس مستوى رضا العملاء (NPS)، من خلال دمج جميع أعمال المجموعة وتجارب العملاء ضمن منظومة الدار الرقمية.
- الاستفادة من شبكات المبيعات والمنصات الرقمية لمجموعة الدار وسوديك ولندن سكوير، لتعزيز الفرص الاستثمارية الخارجية للعملاء في الإمارات ومصر والمملكة المتحدة.
- تعزيز مبيعات الأنشطة التشغيلية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، وشبكة الوساطة الخاصة بمجموعة الدار.
- تطوير واختبار مفهوم جديد للمعيشة المجتمعية والجاهزية بناءً على معايير الضيافة.
- إطلاق مشاريع تطويرية تركز على الصحة والعافية مثل مشروع "فيرديس من جان" في دبي، وتوسيع مشاريع المعيشة الفاخرة ذات العلامة التجارية من خلال التعاون مع علامات تجارية متميزة مثل نوبو ونيكي بيتش، والشيف إيزو آني، المبدع وراء أيقونات الطهي العالمية.
- تسجيل تحسن بنسبة 10% على أساس سنوي في التصنيفات على مؤشر داو جونز للاستدامة، والحصول على أول شهادة "ليد" البلاتينية وتصنيف 2 نجوم من "فيتويل"، نظام الشهادات الرائد عالمياً والمكترس لبناء بيانات صحية للجميع.
- الاستفادة من خدمات مدققي الحسابات السريين ومتخصصي تجارب العملاء قبل تسليم المشاريع، لضمان جاهزيتها على كافة الأصعدة، بدءاً من الخدمات ووصولاً إلى وسائل الراحة وسهولة الوصول.
- توسيع عروض منصة الدار للعقارات لإثراء تجارب العملاء من خلال تقديم خدمات ذات قيمة مضافة، مثل إدارة العقارات، وتنسيق المناظر الطبيعية، والفعاليات المجتمعية.
- إطلاق مدرسة نوبا البريطانية في جزيرة ياس، أول مدرسة لأصحاب الدخل المتوسط من الدار، لتوفير تعليم عالمي المستوى لشريحة أوسع من الطلاب.
- إطلاق أعمال إنشاء مشروع للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح بقدرة 34 ميغاواط عبر 45 أصلاً، ومن المقرر اكتماله في عام 2025، مستهدفاً تقليل 23,000 طن من الانبعاثات الكربونية خلال العام الأول.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

النمو والتوسع



خططنا للعام 2024:

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

إنجازاتنا في العام 2024:

- تأمين تمويل مجمع مرتبط بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم وسندات هجينة ثانوية بقيمة 1.5 مليار دولار أمريكي، مما أدى إلى توفير سيولة مالية كبيرة، وتحسين هيكل رأس المال لمواكبة مسار نمو المجموعة السريع.
- الاستثمار في الأصول التجارية ومشاريع التطوير المستقبلية في كل من أبوظبي ودبي.
- تنفيذ استراتيجية لاستثمار 1 مليار درهم في قطاع العقارات اللوجستية، بما في ذلك توسيع مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي" وإقامة شراكات لتطوير مرافق للخدمات اللوجستية بالتعاون مع موانئ دبي العالمية ومبادلة.
- توسيع الشراكة الاستراتيجية مع مبادلة لتأسيس سلسلة من المشاريع المشتركة لامتلاك وإدارة مجموعة متنوعة من الأصول في جميع أنحاء أبوظبي. وبحلول أوائل عام 2025، استكملت ثلاث من أصل أربع مشاريع مشتركة الإجراءات القانونية، وهي: الشراكة في ملكية الأصول التجارية والسكنية في مدينة مصدر، وتطوير مركز لوجستي في الفلاح، وإنشاء مجتمع سكني فاخر على الواجهة البحرية في موقع شاطئي مميز على جزيرة غير مطورة قبالة سواحل جزيرة السعديات.
- إطلاق مشاريع تطويرية في جزيرة السعديات وجزيرة ياس، مما يعكس التزام الدار بتقديم مشاريع مجتمعية وتجارب لأسلوب الحياة في وجهات رئيسية في إمارة أبوظبي.
- وسّعت الدار حضورها في دبي من خلال إطلاق "فيرديس باي هيفن" و"أثلون"، والشراكة اللوجستية مع موانئ دبي العالمية، إلى جانب الاستحواذات الاستراتيجية والإعلان عن التطوير والاحتفاظ بالأصول التجارية. وبذلك، أصبحت الدار الشركة الوحيدة التي تمتلك أصولاً تجارية داخل إماراتي أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى المراكز المالية الخارجية لكلا الإمارتين - سوق أبوظبي العالمي، ومركز دبي المالي العالمي.
- تمويل خطط النمو لشركتي سوديك ولندن سكوير، لضمان محفظة قوية من المشاريع المستقبلية.
- أعلنت عن محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ"، التي تبلغ قيمتها حالياً 13.3 مليار درهم، وتشمل أصولاً مدرة للدخل في قطاعات التجارة والسكن والتجزئة واللوجستيات في أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى أصول في مجالي التعليم والضيافة.
- التعاون مع مبادلة وأريس للاستثمار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة والاتحاد الأوروبي، بالإضافة إلى الاستثمار في الأسهم الخاصة من خلال التعاون مع كارلايل للاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

الإنسان والابتكار والتحول الرقمي



خططنا للعام 2024:

- تفعيل استراتيجية التحول الرقمي عبر منصاتنا الرقمية.
- توسيع بنيتنا التحتية الرقمية لتغطي منظومة مجموعة الدار بأكملها.
- التركيز على توسيع البرامج التجريبية الناجحة الحالية لتشمل سلسلة القيمة لمجموعة الدار، بالتزامن مع البحث عن الشركات الناشئة والأفكار المبتكرة.
- إطلاق وتنفيذ برنامجنا للتحول الثقافي.
- تقديم تجربة سلسلة وعالية الجودة ومدعومة رقمياً للمشاريع التي سيتم تسليمها في عام 2024.

إنجازاتنا في العام 2024:

- المنصات الرقمية للعملاء: توحيد منصة إدارة علاقات العملاء عبر محفظة التطوير للبيع. كما تم تحديث ودمج منصة الولاء الرقمية للدار، "درا"، ضمن منظومة "Live Aldar"، مما يعزز تجربة العملاء ويحقق تأثيراً إيجابياً على محفظة أعمال الدار.
- البنية التحتية الرقمية لمجموعة الدار: إطلاق مبادرات تهدف إلى رقمنة العمليات الداخلية، مع التركيز على استخدام التكنولوجيا الذكية لدعم اتخاذ القرارات المبنية على البيانات وتحسين الكفاءة.
- تخطيط موارد المؤسسة: إطلاق عملية تحويل طويلة الأمد لتخطيط موارد المؤسسة، مما يساهم في تعزيز مستويات الإنتاجية والمرونة.
- تغطية شاملة للمنظومة: تحقيق التكامل بين الأنظمة الداخلية، وذلك من خلال ربط المبيعات والعمليات وإدارة العملاء في منظومة رقمية متكاملة تُسهل التعامل وتُسرع العمليات.
- حاضنة الابتكار الداخلية "ابتكار": إطلاق النسخة الثانية من حاضنة الابتكار الداخلية "ابتكار" في عام 2024، مع التركيز على تعزيز استخدام التكنولوجيا المتقدمة ودمج حلول الذكاء الاصطناعي التحويلي.
- استكشاف الابتكارات العالمية وتجربتها: تقديم تقنيات جديدة من شأنها تحسين العمليات الأساسية، ودعم أهداف مجموعة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، وزيادة كفاءة استخدام المياه والطاقة، وخفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون.
- مبادرة التحول الثقافي: تبني قيم وأهداف جديدة، بالإضافة إلى وضع خارطة طريق لإطلاق برنامج لتقدير الموظفين بالاستناد إلى القيمة التي يقدمونها.
- التنوع والشمول: مواصلة جهود تطوير كوادر متمرسة تضم 54 جنسية، حيث تمثل النساء 40% والشباب 13% من إجمالي عدد القوة العاملة، مع تعزيز التزام المجموعة بالتوطين.

استراتيجيتنا الاستراتيجية 2030

استراتيجية 2030: حفز النمو وتعزيز الريادة والمرونة

عقب نجاح الدار في تحقيق أهداف استراتيجيتها لعام 2020، أطلقت المجموعة استراتيجية 2030 والتي تهدف إلى تعزيز مكانتها كمجموعة رائدة عالمياً في قطاع العقارات، بما يتناسب مع مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة عالمية متميزة للأعمال والاستثمار وأسلوب الحياة.

تعمل الاستراتيجية على ترسيخ سمعة الدار كشريك أساسي ومحرك رئيسي للتطور في ضوء الاستثمارات الكبيرة التي تضخها دولة الإمارات لبناء مستقبلها. وتستهدف الدولة جذب 1.3 تريليون درهم من الاستثمارات الأجنبية المباشرة بحلول عام 2031. وفي الوقت ذاته، من المتوقع أن يثمر تبني الدولة لتقنيات الذكاء الاصطناعي عن نمو إضافي يصل إلى 335 مليار درهم، مع التزامها باستثمار 600 مليار درهم في مجال الطاقة النظيفة والمتجددة³. ويعزز هذا التحول المحوري، المصاحب بتزايد عدد السكان، روح ريادة الأعمال، كما يحفز الطلب المحلي في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك العقارات، وتجارة التجزئة، والضيافة، والرعاية الصحية، والخدمات المالية، والخدمات اللوجستية.

علاوةً على ذلك، تسعى استراتيجية الدار إلى استغلال الفرص القيمة في مشهد التطور المتسارع، والاستفادة من مرونة المجموعة ومكانتها الريادية في القطاع. وفي هذا الإطار، أطلقت الدار جملة من المبادرات الاستراتيجية التي تستهدف تحقيق المزيد من النمو التحويلي، بما في ذلك تخصيص رأس المال بشكل مدروس، وتبني نموذج جديد في تسليم المشاريع يعتمد على التكنولوجيا، مما يسهم في تعزيز كفاءة ونطاق أعمال التطوير والاستثمار الأساسية.

وتخطط الدار لتعزيز مرونتها عبر تنوع مصادر الإيرادات، مما يمكنها من التكيف بكفاءة مع تقلبات السوق. كما تركز المجموعة على إبرام شراكات استراتيجية تدعم النمو السريع، لضمان قدرتها على اغتنام الفرص الجديدة والحفاظ على ميزتها التنافسية في السوق.

وتشكل التجارب الفريدة محور استراتيجية الدار، حيث تعكس التزام المجموعة الراسخ بتحسين رضا العملاء وتعزيز ولائهم من خلال منحهم تجارب لا تُنسى. ويعتبر التميز في المنتج ركيزة أساسية في هذا التوجه من خلال الالتزام بأعلى المعايير. وتعزز المجموعة هذه الأولويات من خلال التركيز على جوانب رئيسية تدعم النمو والابتكار، مثل التميز التشغيلي، والاستدامة، والتحول الرقمي.

وتحرص الدار على ترسيخ مكانتها كمجموعة رائدة عالمياً في مجال الاستدامة من خلال الالتزام بالممارسات المستدامة في جميع جوانب أعمالها. فيما تتبنى المجموعة نهجاً قوياً يركز على الرقمنة يدعم جهودها لتطوير الخدمات وزيادة الإنتاجية، وتحسين عملية اتخاذ القرارات بالاستفادة من البيانات. ومن خلال مواءمة هذه العناصر الأساسية مع ثقافة تنظيمية عالية الأداء، تهدف الدار إلى خلق قيمة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة، وتحقيق رؤيتها بتصدر مشهد العقارات وتحقيق النمو المستدام على المدى الطويل.

تحويل الرؤى إلى واقع

تسعى الدار إلى ترسيخ مكانة ريادية في مجال العقارات على مستوى المنطقة من خلال تقديم تجارب فريدة لعملائها وقيمة مستدامة لمساهميها.

ولتجسيد هذه الرؤية الطموحة، حددت استراتيجية 2030 أربعة "مجالات للتغيير" هي: التميز في المنتجات؛ والتجربة المميزة؛ وإدارة رأس المال؛ وعوامل التمكين. وفي إطار هذه الموضوعات، تطلق المجموعة برامج جديدة تهدف إلى تحقيق تغييرات ملموسة وسريعة، مما يسهم في خلق قيمة مستدامة للعملاء ويعزز العوائد المالية للمساهمين.

¹ الاستراتيجية الوطنية للاستثمار 2031

² استراتيجية الإمارات للذكاء الاصطناعي 2031

³ استراتيجية الإمارات للطاقة المتجددة، وزارة التغير المناخي والبيئة في الإمارات العربية المتحدة

استراتيجية 2030

تهدف الدار إلى رفد مساهميتها بعوائد مالية تفوق التوقعات من خلال تحقيق مستويات ربحية رائدة في القطاع، وذلك عبر اتباع نهج منضبط في توزيع رأس المال، مما يحفز تدفقات قوية ومتنوعة من الدخل.

التميز في المنتجات



اقرأ المزيد في
الصفحة 58

التجربة المميزة



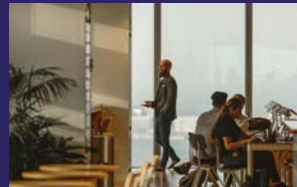
اقرأ المزيد في
الصفحة 59

إدارة رأس المال



اقرأ المزيد في
الصفحة 60

عوامل التمكين



اقرأ المزيد في
الصفحة 61

استراتيجية 2030 (تتمة)

التميز في المنتجات

تسعى مجموعة الدار إلى تحسين جانب تسليم المشاريع، مما يتيح لها توسيع نطاق عملياتها بشكل كبير، وتسريع عمليات التسليم، ورفع مستوى الجودة عبر سلسلة القيمة لمجالات أعمالها الأساسية والشركات التابعة لها، وتركز المجموعة على ضمان جاهزية جميع منتجاتها وإطلاقها بشكل استراتيجي في السوق.

أهدافنا:

- ضمان جاهزية جميع المنتجات وإطلاقها بصورة استراتيجية في السوق.
- إرساء نظام تسليم قابل للتوسع ومحسّن لجميع المشاريع.
- تعزيز عروض المنتجات وتحقيق التكامل بين مختلف الأعمال.

خططنا للعام 2025:

- تسليم المنتجات باستخدام أساليب مبتكرة مثل التصاميم المعيارية والثلاثية الأبعاد، مما يضمن تسليم المشاريع بكفاءة عالية.
- تطوير منتجات مُصمّمة خصيصاً لتلبية احتياجات السوق وتستهدف الفئات المجتمعية غير المخدومة بشكل كافٍ.
- تحسين دورة حياة تطوير المنتجات لضمان جودتها وقابلية توسعها، مع الالتزام بتسليمها قبل الموعد المحدد.

استراتيجية 2030 (تتمة)

التجربة المميزة

تتبنى الدار نموذجاً يركز على مفهوم الضيافة لتعزيز تجربة العملاء، مع وضع الاستدامة في مقدمة أولوياتها واعتماد نهج يركز على الرقمنة بالدرجة الأولى. ويهدف هذا النموذج إلى إحداث تأثير إيجابي وتحسين مختلف تجارب العملاء ونقاط الاتصال معهم، مع التأكيد على أهمية فهم سلوكياتهم واحتياجاتهم وترجمة ذلك إلى إجراءات ملموسة وهادفة.

أهدافنا:

- الحفاظ على ثقافة الضيافة المتميزة وتبني الرقمنة في جميع تجارب العملاء.
- تسليم المنتجات والخدمات بشكل مخصص وبسرعة وكفاءة للعملاء.
- الوصول إلى قاعدة عملاء أوسع وتعزيز الاحتفاظ بهم عبر كافة مجالات أعمال المجموعة.

خططنا للعام 2025:

- دمج معايير الضيافة الإماراتية والتجارب المميزة في جميع أعمال المجموعة لتوفير خدمات متطورة تركز بالكامل على احتياجات العملاء.
- تعزيز معدل الاحتفاظ بالعملاء وفتح آفاق جديدة لفرص البيع المتبادل.
- توفير منصات لخدمة المستهلكين والشركات عبر محافظ الدار لتوفير تجارب رقمية سلسة.
- تعزيز نمو منصات Live Aldar و"دارنا"، مع توسيع قاعدة المستخدمين والمعاملات الرقمية.

استراتيجية 2030 (تتمة)

إدارة رأس المال

تسعى الدار إلى تحقيق نمو مُنظم ومُستدام عبر اتباع أفضل الممارسات في تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي. ويتمحور تركيزها حول استكشاف الفرص المجدية التي تقدم مزيجاً مثالياً بين المخاطر والعوائد للوصول إلى الأهداف المالية المنشودة. وتهدف المجموعة إلى تعزيز القيمة المقدمة للمساهمين من خلال توسيع نطاق أعمالها في السوق الأساسية في دولة الإمارات وعلى الصعيد الدولي، مع تعظيم قيمة الأصول والمشاريع.

أهدافنا:

- استقطاب رأس المال وتخصيصه وإدارته بطريقة استراتيجية تسهم في تحقيق النمو.
- الاستفادة من الشراكات ذات القيمة المضافة ورأس المال المحلي والدولي من أطراف ثالثة لحفز النمو.
- تعظيم وإطلاق القيمة من أصول وأعمال الدار.

خططنا للعام 2025:

- استقطاب رأس المال وتنظيمه وتخصيصه بطريقة استراتيجية عبر حلول مبتكرة.
- السعي لتحقيق نمو مستدام على المدى الطويل في الأسواق وفئات الأصول الرئيسية للدار.
- تحسين الاستفادة من الأصول بشكل فعال لتعزيز النمو المستدام وتحقيق القيمة.

استراتيجية 2030 (تتمة)

عوامل التمكين

تعمل الدار على تعزيز قدرتها التنافسية من خلال استقطاب أفضل الكفاءات وتحليل البيانات والتمكين الرقمي. كما تتبنى المجموعة حلولاً مبتكرة ومرنة تضمن مواكبة أعمالها لمختلف التطورات المستقبلية، لتصبح نموذجاً يحتذى به عالمياً في مجالات الاستدامة والتأثير الإيجابي المستدام.

أهدافنا

- السعي نحو ترسيخ مكانة الدار كمجموعة مرنة ومبتكرة تعتمد على البيانات.
- استقطاب والاحتفاظ بالمواهب العالمية التي تجسد قيم الدار.
- تبني الرقمنة في جميع العمليات والإجراءات.
- دمج ممارسات الاستدامة لتصبح الدار مثلاً يحتذى به عالمياً.
- التواصل بشكل استباقي مع أصحاب المصلحة لتعزيز القيمة عبر مختلف مجالات الأعمال.

خططنا للعام 2025:

- تنفيذ مشروع تخطيط موارد المؤسسة التحولي على مستوى المجموعة لرفع مستوى الإنتاجية، وتعزيز الرؤى بالاستفادة من البيانات، ودعم النمو في أسواق المستهلكين والشركات.
- تعزيز ثقافة تركز على الأفراد من خلال الالتزام المستمر برفاهية الموظفين وتعزيز مشاركتهم.
- مواصلة الاستثمار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري من خلال تبني ممارسات التصميم المستدام، والبناء الأخضر، وكفاءة الطاقة، والاقتصاد الدائري.
- الاستفادة من الذكاء الاصطناعي وتحليلات البيانات لتحسين العمليات والمخرجات.

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

تسريع وتيرة النمو وتوسيع الأعمال وتنوعها

// نجحت مجموعة الدار في تعزيز مسار نموها القياسي في عام 2024 من خلال اتباعها نهجاً منضبطاً في تنفيذ استراتيجيتها مما أسهم في توسيع عملياتها في مختلف نشاطاتها الرئيسية وإرساء أسس قوية للمرحلة المقبلة من التوسع والنمو.

فقد زادت إيرادات المجموعة بنسبة 62% على أساس سنوي لتصل إلى 23 مليار درهم، كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 51% لتصل إلى 7.7 مليار درهم، مما أدى إلى ارتفاع صافي الأرباح بنسبة 47% لتبلغ 6.5 مليار درهم. وفي ضوء استمرار الظروف الإيجابية للسوق ووضوح مسار أرباحنا المستقبلي، نتوقع مواصلة هذا الزخم القوي خلال عام 2025 وما بعده.

ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% على أساس سنوي لتصل إلى 15.7 مليار درهم، وسجلت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 75% لتصل إلى 4.3 مليار درهم، ويعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى التحصيل الناجح للإيرادات المتراكمة من مشاريع التطوير الجديدة والحالية. وقد حققت هذه المنصة مستوى قياسياً جديداً لمبيعات المجموعة السنوية، التي ارتفعت قيمتها بنسبة 20% لتصل إلى 33.6 مليار درهم، مدعومة بإطلاق 12 مشروعاً جديداً في دولة الإمارات لاقت جميعها إقبالاً استثنائياً في السوق، وهو ما يعكس مكانة الإمارات كوجهة مفضلة لرؤوس الأموال والاستثمارات والمعيشة. ويعزى هذا النجاح بدرجة كبيرة إلى الطلب القوي من المشترين الدوليين والمقيمين، حيث شكلت مبيعات هذه الفئة 78% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات، مدعومة بمنصة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) الرقمية وتوسع شبكة الوسطاء العالمية. وتركز الدار للتطوير مستقبلاً على تحقيق أعلى حجم من الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية، والتي بلغت 54.6 مليار درهم في نهاية عام 2024، ومواصلة تفعيل مخزونها من الأراضي الرئيسية عبر مجموعة من المشاريع التطويرية البارزة التي سيتم إطلاقها في عام 2025 في كل من الإمارات والمملكة المتحدة ومصر.



بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

وحققت الدار للاستثمار أداءً مالياً وتشغيلياً مماثلًا، مواصلةً بذلك تنفيذ استراتيجيتها للنمو والتنويع. فقد ارتفعت إيراداتها بنسبة 21% لتصل إلى 7 مليار درهم في عام 2024، مع ارتفاع الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% لتصل إلى 2.7 مليار درهم. وجاء هذا النمو مدفوعاً بمعدلات الإشغال والإيجار العالية، لا سيما في قطاعي التجارة والتجزئة، والأثر الإيجابي لعمليات الاستحواذ التي أنجزتها المجموعة خلال الأعوام الماضية، بالإضافة إلى المساهمات القوية من منصات التعليم والعقارات والضيافة.

وتحافظ الإدارة النشطة للأصول على دورها كقوة أساسية وعامل تميز لشركة الدار للاستثمار، والتي ستواصل نهجها في توظيف المواهب والاستثمار لضمان قيمة مجزية عبر جميع عقاراتنا، بما فيها المشاريع الجديدة المشتركة مع مبادلة لامتلاك أصول تجزئة وأصول تجارية ولوجستية. وتركز المنصة أيضاً على اتباع نهج منضبط في إدارة الميزانية العمومية. وقد طرحت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة الشركة العقارية ذات الدخل المتكرر، إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي، مسجلةً أدنى هامش ائتماني على الإطلاق تحققه مجموعة الدار في تاريخها عند 110 نقطة أساس.

علاوةً على ذلك، يعتبر النمو السريع في مشاريع التطوير والاحتفاظ أحد أهم محركات استراتيجيتنا للنمو. وقد وصلت قيمة هذه المشاريع إلى 13.3 مليار درهم. ويستفيد هذا النهج من نقاط القوة والتعاون عبر جميع منصات المجموعة لتطوير أصول رئيسية تعزز التنوع ومصادر الدخل لمحفظة عقاراتنا الاستثمارية على المدى الطويل. وقد أحرزنا إنجازات عديدة في تنفيذ استراتيجيتنا للتطوير والاحتفاظ خلال عام 2024 عبر مختلف فئات الأصول العقارية في دولة الإمارات. ففي دبي، قمنا بتطوير برج مكاتب في أهم منطقة تجارية ومالية في الإمارة، وعقدنا شراكات مع موانئ دبي العالمية في مجال الخدمات اللوجستية، وكذلك مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات. وفي أبوظبي، بدأنا العمل في مشروع "One Maryah Place" - الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين بمساحة 98,000 متر مربع من الفئة الممتازة بهدف تلبية الطلب المتزايد من الشركات العالمية والمؤسسات المالية في سوق أبوظبي العالمي على المساحات المكتبية عالية الجودة.

← لمعرفة المزيد عن مشاريع التطوير والاحتفاظ، اقرأ الصفحة 65



نهج مربح في الاستدامة

تواصل مجموعة الدار إحراز تقدم قوي في مجال الاستدامة، ولا سيما ضمن هدفنا المتمثل في تحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050، بالإضافة إلى تعزيز الأداء البيئي والكفاءة لمشاريعنا التطويرية وأصولنا المُدارة.

وتحقق خطتنا المتمحورة حول بناء مجتمعات مستدامة تعزز صحة السكان ورفاههم، صدقاً إيجابياً قوياً لدى العملاء، حيث تركز الشركة على بناء مشاريع أكثر خضرة وكفاءة في استهلاك الطاقة. ومن أبرز هذه المشاريع مجتمع "أثلون" في دبي، الذي حصل على الشهادة البلاتينية (LEED) للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي، بفضل تفوقه في تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه ومعايير الاستدامة الأخرى، مما يجعله نموذجاً للتنمية الحضرية المستدامة في المنطقة.

كما حققنا خلال عام 2024 تقدماً ملحوظاً في كفاءة استخدام الموارد، حيث واصلنا تطبيق تقنيات موفرة للطاقة ووشعنا نطاق استخدام الطاقة المتجددة عبر كامل محفظتنا من العقارات الاستثمارية، مما ساهم في خفض بصمتنا الكربونية. وأجرينا أيضاً تحديثاً لعقاراتنا الحالية لتحسين كفاءتها في استهلاك الطاقة تلبية لمعايير الاستدامة الصارمة، مما ساهم في خفض تكاليف التشغيل، وتحسين رضا المستأجرين، مع توسع مساحة عقاراتنا الحاصلة على شهادة LEED إلى 23% من أصولنا التشغيلية. كما عززنا حلول الاقتصاد الدائري، حيث قمنا بإعادة تدوير 92% من مخلفات البناء إلى جانب تحويل كميات متزايدة من النفايات بعيداً عن المكبات وتوجيهها نحو مسارات إعادة استخدام عالية القيمة. وفي إطار التزامنا الراسخ بالتصميم المستدامة، استخدمنا الخرسانة الخضراء في 98% من مشاريعنا التطويرية الجديدة، كما حصلت 80% من مبانينا الحديثة على تصنيف "ثلاث لآلئ" من نظام "استدامة". ولضمان استدامة سلسلة التوريد، أجرينا اختبارات لجميع الموردين الذين حصلوا على عقود معنا تزيد قيمتها عن 500 ألف درهم للتأكد من التزامهم بمعايير الاستدامة.

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

أسس مالية قوية

ترافق تركيزنا على الاستثمار في محركات نمونا باتخاذ خطوات جريئة لتعزيز هيكلية رأس المال لدينا ومرونتنا المالية. ففي مطلع يناير 2024، أبرمت مجموعة الدار بصفتها شركة مساهمة عامة ثلاث معاملات كبرى بقيمة إجمالية تقارب 4 مليار دولار، والتي توفر دعماً طويلاً الأجل لاستراتيجيتنا في النمو، كما يعكس نجاحها مكانتنا القوية في مجتمع المؤسسات المالية الدولية وثقة المستثمرين بقوة أعمالنا.

تمثلت المعاملة الأولى في إصدار سندات هجينة بقيمة مليار دولار، والذي سجل نجاحاً كبيراً، إذ تجاوز الطلب على السندات حجم المعروض بواقع 3.8 مرات من شريحة واسعة من المستثمرين المؤسسيين من مناطق جغرافية متنوعة حول العالم. علاوةً على ذلك، شكلت هذه المعاملة أكبر إصدار تقليدي للسندات الهجينة في الشرق الأوسط، وحققت الصفقة أعلى تصنيف ائتماني وأضيق فارق سعري عند الإصدار على مستوى السندات الهجينة الصادرة عن الشركات العاملة في منطقة وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. وكانت وكالة "موديز" قد تَبَّنت التصنيف الائتماني لمجموعة الدار عند درجة Baa2 مع منحها نظرة مستقبلية مستقرة، كما منحت الوكالة سندات الدار الهجينة تصنيفاً ائتمانياً مستقلاً عند درجة Baa3، ما يعكس المركز المالي القوي للمجموعة، ومكانتها الراسخة في السوق، وهيكّل الإصدار المبكر للسندات الهجينة، والتي يُنظر إليها في عملية التصنيف كمزيج من أدوات الدين وحقوق الملكية في نفس الوقت.

وعقب ذلك مباشرة، نجحت مجموعة الدار في إغلاق صفقة تمويل مرتبط بالاستدامة عبر تسهيل ائتماني متجدد مشترك متعدد الشرائح وغير مضمون بقيمة 2.45 مليار دولار. واجتذبت هذا التسهيل الائتماني المشترك اشتراك 15 مؤسسة مالية دولية وإقليمية بارزة، مما عزز مستويات السيولة لدى المجموعة بشكل كبير لتتجاوز 30 مليار درهم. كما عززنا شراكتنا طويلة الأمد مع شركة "أبولو جلوبال مانجمنت" ("أبولو") من خلال إصدار خاص لسندات هجينة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي، والذي جاء بدلاً من مشروع مشترك للأراضي كان جزءاً من الصفقة الاستثمارية التي أبرمتها "أبولو" مع مجموعة الدار بقيمة 1.4 مليار دولار في مطلع عام 2022.

يوفر كل من الأداء المالي القوي للدار في عام 2024، والمبادرات التي اتخذناها لتعزيز ميزانيتنا العمومية، أساساً متيناً لتسريع نمونا المستقبلي. وإننا نستشرف فرصاً كبيرة لزيادة حجم أعمال التطوير والاستثمار لدينا باتباع نهج منضبط في استثمار رأس المال، مستفيدين من قوة الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات وسياساتها الداعمة للأعمال والاستثمار.

فيصل فلكناز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
مجموعة الدار

1.5 مليار دولار

إصدار سندات هجينة

2.45 مليار دولار

صفقة تمويل مرتبط بالاستدامة عبر تسهيل ائتماني متجدد مشترك

30.3 مليار درهم

السيولة لدى المجموعة

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ

استراتيجية التطوير والاحتفاظ: قيمة مستدامة

كشفت الدار في عام 2024 النقاب عن نهجها الجديد في التطوير والاحتفاظ لتعزيز محفظة أصولها المُدرّجة للدخل في وجهات رئيسية ضمن دولة الإمارات العربية المتحدة، مع التركيز على المشاريع التي تنطوي على إمكانات نمو طويلة الأجل وتسفيد من المسار الاقتصادي القوي للدولة.

وتوسعت محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ لتشمل عقارات بقيمة 13.3 مليار درهم سيتم تسليمها على مدى السنوات الأربع المقبلة، وتضم مشاريع تجزئة وسكنية وتجارية ولوجستية رائدة في أبوظبي ودبي، فضلاً عن أصول للتعليم والضيافة. ومن المقرر أن يتم تحويل العقارات المخصصة للتأجير إلى شركة الدار للاستثمار بعد الانتهاء من تطويرها واستقرار دخلها.

تأتي استراتيجية التطوير والاحتفاظ مكتملةً لنهج الشركة المستمر والمنضبط للاستحواذ على أصول الدخل المتكرر وتسريع وتيرة تفعيل مخزونها من الأراضي. وبالاستفادة من خبرتها الواسعة في مجالات التخطيط والتطوير وإدارة الأصول النشطة، وشراكاتها الاستراتيجية مع شركات عريقة مثل مبادلة، ستواظب الدار على توسيع محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ وتعزيز القيمة التي تقدمها.

وتهدف هذه الاستراتيجية إلى تأمين تدفقات من الدخل وإرساء أساس مرّن لزيادة رأس المال على المدى الطويل. كما أنها تعكس تكامل نموذج أعمال الدار بشكل متزايد نتيجة توظيف الشركة لكفاءات رائدة على مستوى القطاع في فرق التطوير والاستثمار لديها.

مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء: ضمان المرونة للمستقبل
شهدت مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء نمواً ملحوظاً في عام 2024، حيث تم تطوير عدة أصول ذات قيمة مضافة في أبوظبي ودبي بهدف تأمين عوائد جذابة تتماشى مع حدود العائد التي تضعها الشركة.

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ (درهم)

13.3 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - مشاريع التجزئة (درهم)

8 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع التجارية (درهم)

2 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع اللوجستية (درهم)

0.75 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع متعددة الاستخدامات (درهم)

1.57 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - أصول التعليم (درهم)

0.4 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - أصول الضيافة (درهم)

0.4 مليار

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

2028	2027	2026	2025
مشاريع متعددة الاستخدامات (عقارات تجارية ومتاجر تجزئة ووحدات سكنية)  النصف الأول 2028 دبي، مدينة إكسبو دبي¹ 5 مبان متعددة الاستخدامات المساحة القابلة للتأجير: 86 ألف متر مربع	العقارات اللوجستية  النصف الأول 2027 علي، مجمع الصناعات الوطنية مجمع المرافق اللوجستية - مبنيان مكونان من وحدات مسابقة الصنع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 79 ألف متر مربع	العقارات اللوجستية النصف الأول 2026 أبوظبي توسعة ملحق أعمال أبوظبي زيادة المساحة القابلة للتأجير إلى 5.5 ألف متر مربع	المشاريع التجارية  النصف الأول 2025 أبوظبي، جزيرة ياس ياس بليس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 25 ألف متر مربع
المشاريع التجارية النصف الأول 2028 دبي، مركز دبي المالي العالمي برج مركز دبي المالي العالمي² المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 49 ألف متر مربع 	المشاريع التجارية النصف الثاني 2027 أبوظبي، جزيرة الماريه المركز المالي مشروع "One Maryah Place" برجان تجاريان من الفئة الممتازة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 98 ألف متر مربع	العقارات اللوجستية  النصف الأول 2026 دبي، جبل علي، مجمع الصناعات الوطنية مجمع المرافق اللوجستية مبنى واحد مكون من وحدات مسابقة الصنع المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 67 ألف متر مربع	عقارات التجزئة النصف الأول 2025 أبوظبي، جزيرة ياس ياس غولف كويكشن مساحة تجزئة مجتمعية المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 1.4 ألف متر مربع
	عقارات التجزئة النصف الثاني 2027 أبوظبي، جزيرة السعديات مجمع السعديات للأعمال - 4 أبراج من الفئة الممتازة المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 88 ألف متر مربع 	عقارات التجزئة النصف الثاني 2026 أبوظبي، جزيرة السعديات سعديات لاغونز مساحة تجزئة مجتمعية المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 12.5 ألف متر مربع 	عقارات التجزئة النصف الثاني 2025 دبي، دبي الجنوب منشأة لوجستية من الفئة الأولى المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 18 ألف متر مربع
	عقارات الضيافة والترفيه النصف الثاني 2027 أبوظبي، جزيرة السعديات المنطقة الثقافية فندق نوبو - 127 غرفة		عقارات التعليم 2026/ العام الدراسي 2025 أبوظبي، جزيرة السعديات أكاديمية المنى البريطانية، 2.600 طالب

¹ مشروع مشترك مملوك مناصفة بين الدار العقارية ومدينة إكسبو دبي بنسبة 50% لكل منهما
² من المقرر أن تنبأ "إتش أند إتش للتطوير العقاري" أعمال التطوير

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

أبوظبي

المشاريع التجارية

ياس بليس، جزيرة ياس

يجري حالياً تطوير مشروع ياس بليس، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 25 ألف متر مربع، لحفز النشاط الاقتصادي في جزيرة ياس، وتعزيز عروض الترفيه والترفيه في الوجهة والمنطقة الإبداعية المجاورة. ومن المقرر الانتهاء من المشروع في النصف الأول من عام 2025.

مشروع "One Maryah Place": برجان تجاريان بمساحات مكتبية من الفئة الممتازة على جزيرة الماريه

تعاونت الدار العقارية مع شركة مبادلة للاستثمار لتطوير برجين تجاريين يوفران مساحات مكتبية من الفئة الممتازة بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع على جزيرة الماريه في أبوظبي، لتلبية الطلب المتنامي من الشركات والمؤسسات المالية العالمية في سوق أبوظبي. ومن المقرر الانتهاء من البرجين في النصف الثاني من عام 2027.

مجمع السعديات للأعمال، جزيرة السعديات

يتألف مجمع السعديات للأعمال من أربعة أبراج مكتبية من الفئة الممتازة بمساحة طابقية إجمالية قدرها 25 ألف متر مربع، وسيكون المشروع الأول من نوعه على جزيرة السعديات، حيث سيشكل مركزاً تجارياً لمجتمع الجزيرة المتنامي عند إنجازه بحلول عام 2027.

عقارات التجزئة

"نويا" و"ياس غولف كوليكتشن"

سيشهد مشروعا "نويا" و"ياس غولف كوليكتشن" على جزيرة ياس افتتاح مساحات تجزئة مجتمعية تتنوع بين مرافق التسوق والمطاعم والمقاهي. ومن المقرر استكمال هذه المرافق، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 6,400 متر مربع، في النصف الأول من عام 2025.

مول السعديات غروف ومجمع غروف للبيع بالتجزئة

سيقدم مشروعا مول السعديات غروف ومجمع غروف للبيع بالتجزئة على جزيرة السعديات، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 78 ألف متر مربع، مزيجاً من مرافق التسوق الفاخرة والراقية، إلى جانب المطاعم ومرافق الترفيه والمساحات المجتمعية لتلبية احتياجات الشريحة السكانية المتنامية على الجزيرة من الأثرياء. ومن المقرر اكتمال المشروعين في النصف الثاني من عام 2025.

مساحات التجزئة المجتمعية في مشروع سعديات لاغونز

تماشياً مع تركيز الدار على إنشاء مجتمعات متكاملة، سيشمل مشروع سعديات لاغونز الفاخر القادم مساحة قدرها 12,500 متر مربع من متاجر البيع بالتجزئة لخدمة مجتمع المشروع. ومن المقرر إتمام هذه المساحات التجارية في النصف الثاني من عام 2026.

العقارات اللوجستية

توسعة ملتقى أعمال أبوظبي

من المقرر استكمال مشروع توسعة إضافية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير في ملتقى أعمال أبوظبي بمقدار 5,500 متر مربع في النصف الأول من عام 2026، لتصبح 195 ألف متر مربع، وذلك تلبية للطلب القوي على الخدمات اللوجستية. وجاء هذا المشروع بعد توسعة سابقة بواقع 34 ألف متر مربع لإجمالي المساحة القابلة للتأجير تم إنجازها في عام 2024.

عقارات التعليم

أكاديمية الفنى البريطانية، جزيرة السعديات

تعمل الدار حالياً على تطوير حرم جامعي في مشروع سعديات لاغونز على جزيرة السعديات ليكون المقر الجديد للأكاديمية الفنى البريطانية. وسيعزز الحرم الجديد القدرة الاستيعابية للأكاديمية من حوالي 750 طالب وطالبة حالياً إلى أكثر من 2,600 طالب وطالبة عند افتتاحه للعام الدراسي 2025-2026.

عقارات الضيافة

فندق نوبو

يأتي الفندق الجديد الذي يحمل علامة "نوبو" في جزيرة السعديات استجابةً للحركة السياحية القوية التي تشهدها أبوظبي، والتي عززت الطلب على خدمات الضيافة الفاخرة. ومن المقرر استكمال الفندق الذي يضم 126 غرفة في النصف الثاني من عام 2027.

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

دبي

العقارات التجارية

برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد (بجوار مركز دبي المالي العالمي)

تخطط الدار لتطوير برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع، والذي سيتضمن أيضاً فندقاً ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية. ومن المقرر الانتهاء من المبنى في النصف الثاني من عام 2027.

برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي

يتم العمل حالياً على تطوير برج تجاري من الفئة الممتازة مكون من 40 طابقاً في مركز دبي المالي العالمي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 49 ألف متر مربع. ومن المقرر إنجاز البرج في النصف الثاني من عام 2028، وسيوفر مساحات مكتبية وتجارية عالية الجودة والمرونة، لتلبية الطلب المتزايد من الشركات متعددة الجنسيات والإقليمية على هذا الموقع المتميز.

مشروع متعدد الاستخدامات (عقارات تجارية ومتاجر تجزئة ووحدات سكنية)

تتعاون الدار مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات بجانب مركز دبي للمعارض. يتألف المشروع من خمسة مبانٍ بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 86 ألف متر مربع، ويضم عقارات تجارية ومتاجر للتجزئة ووحدات سكنية من شأنها ترسيخ سمعة مدينة إكسبو دبي كوجهة مستدامة ومتصلة وحيوية للأعمال وأنماط الحياة.

العقارات اللوجستية

تطوير منشأة لوجستية جديدة بدبي الجنوب

تعمل الدار على تطوير منشأة لوجستية جديدة مصممة خصيصاً وفقاً للمعايير الدولية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 18 ألف متر مربع في دبي الجنوب، ومن المقرر استكمال المشروع في النصف الثاني من عام 2025. يتمتع المشروع بموقع استراتيجي بجوار مطار آل مكتوم الدولي، وسيلبي الطلب المتنامي على الخدمات اللوجستية المدفوع بزيادة الحركة التجارية الدولية في دولة الإمارات ونمو اقتصادها الرقمي بسرعة.

مركز "7 سنترال لوجيستكس"

استحوذت الدار خلال عام 2024 على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في أول عملية استحواذ لها في قطاع الخدمات اللوجستية في دبي، وسيتم توسيعه ليصبح إجمالي مساحته القابلة للتأجير 37 ألف متر مربع. ومن المقرر الانتهاء من المشروع في النصف الأول من عام 2026.

مجمع المرافق اللوجستية

وقعت الدار شراكة جديدة مع موانئ دبي العالمية لتطوير مجمع للمرافق اللوجستية من الفئة الممتازة مؤلف من ثلاثة مبانٍ مستقلة في المنطقة الحرة بجبل علي. ويستهدف المشروع المستأجرين من مزودي الخدمات اللوجستية المقدمة من طرف ثالث (3PL) وشركات التجارة الإلكترونية وتجار التجزئة. ومن المقرر الانتهاء من المرحلة الأولى بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 67 ألف متر مربع خلال النصف الأول من عام 2026، على أن تُستكمل المرحلة الثانية التي تبلغ مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير 79 ألف متر مربع في النصف الأول من عام 2027.





← عرض تقرير الاستدامة لعام 2024

بناء مجتمعات مزدهرة ومستقبل أكثر إشراقاً

يتلخص طموحنا في بناء أماكن مستدامة، ومجتمعات مزدهرة، ومستقبل أفضل للجميع. يستعرض هذا الملخص أبرز إنجازات الدار في مسيرتها نحو تحقيق هذه الرؤية. ندعوكم للاطلاع على التطورات التي حققناها في 2024، واستكشاف التفاصيل الكاملة في تقريرنا السنوي حول الاستدامة.

ملاحظة: لم يتم التحقق من الإفصاحات البيئية والاجتماعية المعروضة في هذا القسم وقت إعداد التقرير. للحصول على الأرقام النهائية التي تم التحقق منها، يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة لعام 2024

استراتيجية الاستدامة

نسعى لبناء مستقبل أفضل لمنطقتنا وشركتنا وأصحاب المصلحة لدينا عبر تعزيز ثقافة عمل تضع الاستدامة ومبادئها في جوهر كل ما نقوم به.

نُمكننا استراتيجيتنا للاستدامة من تحويل رؤيتنا الطموحة إلى واقع ملموس. ومن خلال التركيز على بناء أماكن مستدامة، وتحقيق قيمة اجتماعية، وتبني ممارسات مسؤولة، تقدم هذه الاستراتيجية إطار عمل لتطبيق مبادئ الاستدامة في جميع جوانب عملنا وسُراكتنا وابتكارنا ونموها. كما أنها تقود مساهماتنا في تحقيق هدف التنمية المستدامة لرؤية الإمارات 2031 واستراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050.

يبدأ بيد لمستقبل أفضل

بناء مجتمعات مرنة وشمولية ومزدهرة من خلال دمج ممارسات الاستدامة في جميع عملياتنا

تبني ممارسات مسؤولة

نتمسك بممارسات العمل المسؤولة والأخلاقية ونلتزم بالمساءلة كأساس لترسيخ الاستدامة عبر كامل سلسلة القيمة، وتوفير مكان عمل آمن وشمولي، وأن نصبح "صاحب العمل المفضل" لبناني إيجابياً راسخاً لأصحاب المصلحة والقطاع.

READ MORE ON PAGE 79

تحقيق قيمة اجتماعية

تشمل رؤيتنا التركيز على تحقيق قيمة اجتماعية من خلال النمو الشامل وبناء أماكن سكنية نابضة بالحياة ومتراصة تمكّن الأفراد والمجتمعات، وتعزز المساواة، وتدفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

READ MORE ON PAGE 76

بناء أماكن مستدامة

نركز على تصميم مجتمعات مزدهرة وبناء أماكن مستدامة قادرة على الصمود أمام تغير المناخ وتستهلك الموارد بكفاءة في كل مرحلة من مراحل دورة عمر البناء، مما يسرّع مسيرتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

READ MORE ON PAGE 70

عوامل التمكين

تسريع الابتكار

ريادة التواصل المؤثر

تعزيز الشراكات التعاونية

ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

بناء أماكن مستدامة

نبني اليوم مساحات جميلة ومستدامة من أجل غدٍ أفضل. نحرص على دمج مبادئ الاستدامة في جميع جوانب تصميم وبناء مشاريعنا الرئيسية وغيرها من الأصول، لنقدم نموذجاً يُحتذى به في المجتمعات المستدامة التي تثرى الحياة، وتحافظ على الموارد، وتحمي التنوع البيولوجي، وتعزز ممارسات الاقتصاد الدائري، وتسهم في تحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

تعزيز جهود إزالة الكربون

تحدد خطة صافي الانبعاثات الصفري للدار نهجاً شاملاً لخفض انبعاثات الكربون عبر كامل دورة حياة أصولنا، بما في ذلك عمليات امتلاك الأراضي واستخدامها، وأنشطة التصميم والتطوير والبناء، وخدمات إدارة الممتلكات.

تماشياً مع مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi)، تقدم خطة الدار خارطة طريق واضحة للإجراءات التي سننجزها للوصول إلى هدف صافي الانبعاثات الصفري، والتي سيتم تنفيذها في ثمانية مجالات بهدف الحد من الانبعاثات بشكل منهجي عبر كامل سلسلة القيمة والأنشطة الاستثمارية لدينا.

1. تصميم منخفض الكربون

2. سلسلة توريد منخفضة الكربون

3. عمليات البناء المستدامة

4. الطاقة النظيفة

5. كفاءة وإدارة الموارد

6. مبادرات المستأجرين

7. الاقتصاد الدائري

8. عمليات الاستحواذ المستدامة

في عام 2024، حققنا الصافي الصفري في انبعاثات النطاق 2 من خلال شراء شهادات الطاقة النظيفة (CECs) لأصولنا التشغيلية لمعادلة الانبعاثات من الكهرباء واستهلاك المياه المبردة خلال أول سنتين من التشغيل. وهناك خطط لتوسيع هذا النهج والمضي قدماً كجزء من جهودنا لإزالة الكربون على نطاق أكبر.



وفي إطار مبادرات إزالة الكربون، قمنا في عام 2024 بتسريع دمج حلول الطاقة الشمسية من خلال إطلاق مشروع جديد للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح بقدرة 34 ميجاواط. ومن المقرر أن يكتمل المشروع في منتصف عام 2025، وسيغطي 45 أصلاً، ويهدف إلى خفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون بمقدار 23,000 طن في عامه الأول. وعلى مدار 20 عاماً، سيمنع هذا المشروع انبعاثات أكثر من 560,000 طن من غاز ثاني أكسيد الكربون. كما واصلنا أيضاً استخدام حلول الطاقة الشمسية الهجينة كمصدر للطاقة المؤقتة مواقع البناء النائية.

يتلخص أداؤنا لعام 2024 عبر المجالات الثمانية في أربعة مجالات تركيز استراتيجية تتماشى مع أولويات أعمال الدار:

- التصميم والبناء المستدام
- تحسين كفاءة الموارد
- تفعيل دور سلسلة القيمة لدينا
- الطبيعة والتنوع البيولوجي

لمزيد من التفاصيل حول المجالات الثمانية، يرجى الاطلاع على تقرير الاستدامة السنوي لعام 2024

التصميم والبناء المستدام

نواصل العمل بشكل منهجي على إزالة الكربون من عقاراتنا من خلال تبني استراتيجيات تصميم منخفضة الكربون في جميع مشاريعنا الجديدة، وتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، ودعم بيئات العيش الصحية، والمضي قدماً في عملية إزالة الكربون عبر تبني ممارسات البناء الخضراء.

ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

معايير البناء المستدام

نظام "استدامة"

أُرست معايير التصميم والبناء لدينا معياراً عالياً للاستدامة على مستوى المنطقة، حيث استهدفت 80% من جميع مشاريع الدار الجديدة في عام 2024 تصنيف 3 لآلى من نظام "استدامة".



34%

نسبة خفض كثافة استهلاك الطاقة (EUI) في مرحلة التصميم، مقارنة بـ خط الأساس المسجل لعام 2007 وفقاً لمعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء (ASHRAE)، وذلك على أساس إجمالي المساحة الأرضية المرجحة.



23%

من الأصول المحدثة حصلت على شهادة "LEED" الذهبية أو البلاتينية في مجال العمليات والصيانة.



41%

نسبة خفض كثافة استهلاك المياه (WUI) في مرحلة التصميم، مقارنة بـ خط الأساس لنظام استدامة، وذلك على أساس إجمالي المساحة الأرضية المرجحة.

شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED"

حصل 11 أصلاً ضمن محفظة الدار على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED" في مجال العمليات والصيانة، بما في ذلك شهادة "LEED" الذهبية لست مدارس تابعة للدار للتعليم وشهادة "LEED" البلاتينية لـ 5 أصول تجارية. ونسعى أيضاً للحصول على شهادة "LEED" لمليون متر مربع إضافي من مشاريعنا بحلول عام 2025.

كما حصل مشروع "أثلون" في دبي على أول شهادة بلاتينية للريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED" للمجمعات السكنية على مستوى دولة الإمارات، وذلك بفضل تركيزه على الاستدامة، بما في ذلك كفاءة الطاقة والحفاظ على المياه وبيئة العيش الصحية.

تصنيف "فيتويل Fitwel"

نالت 100% من مشاريع الدار التي تم إطلاقها في عام 2024 على تصنيف "فيتويل Fitwel" من فئة نجمتين على الأقل، وهو نظام الشهادات الرائد عالمياً في مجال تعزيز الصحة من خلال البيئة المبنية.

مواد البناء منخفضة الكربون

استخدمنا في عام 2024 الخرسانة الخضراء في 98% من مواقع البناء لدينا، مسجلين تقدماً بارزاً نحو تحقيق هدفنا المتمثل في اعتماد الخرسانة الخضراء بنسبة 100%. ولتعزيز جهودنا في هذا الإطار، أبرمنا شراكة مع شركة سيمكس (CEMEX) لتجربة بناء فيلا من خرسانة خضراء تحتوي على ركام معاد تدويره بنسبة 40% والتي يتوقع أن تقلل نسبة انبعاثات الكربون المجدسة (المتعلقة بالمواد المستخدمة في البناء) إلى 70% مقارنة بالخرسانة التقليدية.

المدينة المستدامة: نموذج في التصميم المستدام

ترسي المدينة المستدامة - جزيرة ياس، التي طورها مجموعة الدار وشركة سي القابضة (SEE Holding)، معياراً جديداً للتطوير العمراني المستدام من خلال حصولها على تصنيف 5 لآلى من نظام استدامة، وهو أعلى تصنيف متاح في إطار نظام تقييم الفلل السكنية بدرجات اللؤلؤ، والذي طوّره ويديره مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.

يعمل المشروع بالطاقة الشمسية، وهو مصمم ليوفر نحو 50% من فواتير الطاقة على سكان المدينة. ويتميز بالتصاميم المتطورة للمباني الموفرة للطاقة، واتباع تدابير الحفاظ على المياه، ودمج المساحات الخضراء، وقياب حيوية للزراعة العضوية. كما أن المسارات الصديقة للمشاة وعربات الجولف والدراجات الهوائية التي يقدمها المشروع تُسهل على سكانه التنقل، بينما يضمن الموقع الاستراتيجي للمشروع في جزيرة ياس القرب من الطبيعة و الوصول إلى المؤسسات التعليمية ووجهات الترفيه الرائدة.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

تحسين كفاءة استخدام الموارد

يضم نهجنا للإدارة الذكية للموارد عمليات تصميم المباني وتطويرها، بالإضافة إلى إجراء تحديثات لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة في محفظة أصولنا الحالية. ويشمل ذلك تحسينات صديقة للبيئة وموفرة للموارد تركز على الحد من تأثيرات الطاقة والمياه والنفايات، وخفض الانبعاثات، وتعزيز الاستدامة على المدى الطويل.

إدارة الطاقة

استثمرت الدار حتى عام 2024 ما يصل إلى 152 مليون درهم في تحديث 67 أصلاً باتخاذ تدابير تعزيز كفاءتها في استهلاك الطاقة، بما في ذلك تحديث أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف، وتركيب الإضاءة الذكية، وأدوات التحكم المتقدمة في المباني. وقد أسفرت هذه التحديثات التي اكتملت في عام 2024 عن خفض استهلاك الطاقة بنسبة 5%.



2x

زيادة حجم مياه الصرف الصحي المعاد تدويرها في المواقع

بالإضافة إلى ذلك، عقدنا شراكة مع شركة جونسون كونترولز (Johnson Controls) لإطلاق أول مشروع لـ "خدمات التبريد" في أبوظبي، وهو نموذج أعمال مبتكر يهدف إلى توفير خدمات تبريد ذات كفاءة عالية في ترشيده استهلاك الطاقة وبأسعار مناسبة. من خلال التعاقد مع جهات خارجية لتزويد خدمات التبريد، بحيث يدفع مستأجرو عقارات الدار مقابل ما يستخدمونه فقط، مما يقلل من تكاليف فواتير المرافق ويرشد استهلاك الطاقة. وقد بدأ تنفيذ هذه المبادرة في مجمع الريانة ومشروع القرم الشرقي، حيث يتوقع أن تساهم المبادرة في تقليل البصمة الكربونية للتبريد في هذه المواقع بنسبة تصل إلى 30% سنوياً على مدار العقد القادم.

ترشيده استهلاك المياه

باعتبارنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري في واحدة من أكثر المناطق التي تواجه خطر نقص المياه بالعالم، فإننا ندعم بكامل إمكاناتنا استراتيجية الأمن المائي لدولة الإمارات 2036. ولدينا أهداف واضحة لترشيده استهلاك المياه من خلال تبني إجراءات الترشيده المسؤولة وممارسات الإدارة الذكية للمياه في جميع عملياتنا.

وانطلاقاً من سياستنا للبناء المستدام، نتخذ إجراءات استباقية للحد من اعتمادنا على مصادر المياه العذبة طوال عملية البناء، بما في ذلك إعادة تدوير مياه الصرف الصحي واستخدام المياه الرمادية في أنشطة مثل تدابير تخفيف الغبار. ونحرص في مرحلة تصميم مشاريعنا الجديدة على اعتماد تركيبات موفرة للمياه وأنظمة ري فعالة متوافقة مع معايير نظام "استدامة"، لضمان كفاءة استهلاك المياه على المدى الطويل. كما أننا نُجري عمليات تحديث لجميع الأصول التي نمتلكها أو نديرها حالياً لترشيده استهلاك موارد المياه فيها. وفي عام 2024، أسفرت مشاريع التحديث هذه عن خفض استهلاك المياه بنسبة 7%، مقارنةً بعام 2023.

وكخطوة إضافية لتعزيز مبادراتنا لترشيده استهلاك المياه، قمنا باستخدام تطبيق نظام BiomWeb الذي يعتمد على حلول مستوحاة من الطبيعة لمعالجة مياه الصرف الصحي في الموقع وإعادة استخدامها لأغراض الري. وفي عام 2024، تم إعادة تدوير ما مجموعه 25.5 مليون لتر من مياه الصرف الصحي، مما أدى إلى تجنب 432 طناً من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، وهو أعلى 210% مقارنة بعام 2023. وحتى عام 2024، قمنا بتثبيت 12 نظاماً لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مشاريع البناء الخاصة بنا، مؤكداً بذلك التزامنا بالإدارة المستدامة للموارد.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

تحسين كفاءة منظومة إدارة النفايات

تلتزم الدار بموجب سياستها للإدارة البيئية بتقليل وإعادة استخدام وتدوير النفايات الناتجة عبر كامل دورة حياة المباني، بدءاً من مرحلة البناء.

ولتحقيق أقصى قدر من الاستفادة من النفايات الناتجة عن مواقع البناء، نتعاون مع شركاء مثل "تدوير" لفصل وإعادة تدوير هذه المواد، بما في ذلك الأخشاب والخرسانة والفولاذ والإسفلت. وقد مكّننا هذا النهج من تحقيق معدلات إعادة تدوير تزيد عن 92% لنفايات البناء، وذلك بفضل أنشطة التواصل والتوعية المستمرة مع المقاولين، وضمان الفصل السليم لنفايات البناء والهدم وإعادة تدويرها، مع متابعة هذه الإجراءات عن كثب من خلال منصتنا المؤتمتة.

كما نتعاون مع المستأجرين والجهات الحكومية لإعادة تدوير النفايات الناتجة عن جميع الأصول التي نمتلكها أو نديرها. ودعماً لهذا الغرض، سيقوم مرفق إدارة النفايات Ecoloop بمعالجة جميع أنواع النفايات الناتجة عن عمليات المجموعة ومبتمعاتها.

ونتعاون مع الشركة الناشئة المحلية "نضيرة" لزيادة معدلات إعادة تدوير النفايات في مجمعات الريانة، وساس النخل والقرم الشرقي عبر برنامج "يلا نحولها" لتشجيع المستأجرين على إعادة التدوير من خلال التفاعل الرقمي والمكافآت. وفي عام 2024، سجلت هذه المبادرة معدل تفاعل مميز بمشاركة 786 مستخدماً نشطاً، مما أدى إلى استعادة 25 طناً من المواد القابلة لإعادة التدوير وتحويل 613 طناً من النفايات بعيداً عن مكبات النفايات.

التفاعل مع سلسلة القيمة

نعتمد على شبكة واسعة من الموردين والشركاء لإنجاز مجموعة من الوظائف الحيوية في مختلف مجالات عمل شركتنا، بدءاً من توريد المواد ووصولاً إلى المقاولين. وباعتبارنا أحد أبرز مطوري ومشغلي الأصول محلياً ودولياً، فإننا نسعى إلى اعتماد ممارسات مستدامة على أوسع نطاق في سلسلة القيمة لدينا، من خلال التفاعل مع جميع أجزائها لتشجيع الشراء الدائري، وتحديد الحلول منخفضة الكربون، وتعزيز المرونة الاجتماعية والاقتصادية، وتسريع عجلة الابتكار المستدام.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

التوريد المستدام

تراعي جميع عمليات التوريد لدينا المعايير البيئية والاجتماعية والحكومية (ESG)، حيث نطلب من موردينا ضمان المعاملة العادلة للعمال، وتوفير بيئة عمل آمنة لهم، والالتزام بمبادرات إزالة الكربون. كما قمنا بتضمين بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات (EPDs) في استراتيجيتنا للتوريد المستدام للمواد عالية التأثير لتعزيز الشفافية والحد من الأثر البيئي لأنشطة البناء الخاصة بنا. وبناءً على البيانات المستخدمة من تحليل دورة حياة المواد التي نستخدمها، تمكّننا بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات من تقييم الانبعاثات الكربونية المُجسدة (المتعلقة بالمواد المستخدمة في البناء) واتخاذ قرارات مستنيرة بشأن المواد التي نختارها. ونلتزم حالياً باستخدام بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات للمواد الأعلى كثافة كربونية في مشاريعنا، بما في ذلك الفولاذ والخرسانة.

تعزيز مشاركة الموردين في رحلتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري

تشجع الدار جميع مورديها على المشاركة في رحلتها نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري من خلال التوقيع على تعهد المناخ العقاري. وبحلول عام 2024، وقع على التعهد أكثر من 70 مورداً، منهم 60% من مقاولي الدار الأعلى إنفاقاً، حيث التزم حوالي 50% منهم إما بتحديد أهدافٍ لخفض الانبعاثات الكربونية أو العمل على تطويرها.

50% 

من المساحة الإجمالية المُؤجّرة حتى عام 2024 تم شملها ضمن برنامج تشجيع المستأجرين (من الشركات وتجار التجزئة) على المشاركة، تضمنت عقودها أحكاماً تُلزم المستأجرين (من الشركات وتجار التجزئة) في جهودنا لإزالة الكربون

في عام 2024، قدمنا برنامج الدار لتطوير المهارات ضمن برنامج التعهد المناخي للقطاع العقاري، مع الإقرار بضرورة تدريب الموردين والمقاولين لدعم جهود إزالة الكربون. يزود البرنامج الموردين بالمعرفة اللازمة لقياس بصمتهم الكربونية. وتحديد أهداف صافي الانبعاثات الصفري، وتطوير خطط الحد من الانبعاثات الكربونية، بما يتوافق مع أهداف صافي الانبعاثات الصفري لمجموعة الدار. ومن خلال تعزيز مشاركة الموردين، يؤكد البرنامج على المسؤولية المشتركة لدفع مساعي خفض الانبعاثات الكربونية عبر سلسلة القيمة.

وتتضمن مبادراتنا للتوريد المستدام جلسات تدريبية نصف سنوية لجميع الموردين المسجلين لتعزيز فهمهم لاستراتيجية التوريد المستدام، وتعزيز التعاون من خلال دعم الحوار المفتوح، بالإضافة إلى دعم الموردين ذوي الأداء الضعيف لتحسين أدائهم وتحقيق توافق أعلى مع أهداف الدار للاستدامة.

حتى الآن، تم عقد ثلاث جلسات تدريب للموردين لتعريفهم بمبادرات الاستدامة الرئيسية لدينا، وتعزيز توافق ممارساتهم مع استراتيجية الدار للتوريد المستدام وإزالة الكربون بشكل عام. وقد لعبت هذه الجلسات دوراً فعالاً في تعزيز التعاون ودفع الجهود الجماعية لتحسين الأداء المستدام.

نشر الوعي من خلال التفاعل

يعمل برنامج تشجيع المستأجرين على تمكين مستأجري عقاراتنا من تبني عادات مستدامة تقلل من الآثار البيئية وتعزز الممارسات المُؤمّرة للطاقة. ونسعى من خلال هذا البرنامج للتأثير على سلوكيات المستأجرين بما يخص استهلاك الطاقة، وذلك بالتعاون مع كبرى الجهات المستأجرة لدينا من الشركات وتجار التجزئة والتي تشغل 30% من إجمالي المساحات المُؤجّرة لدينا. يهدف هذا التعاون إلى تشجيع استخدام الموارد بكفاءة مما يسهم في خفض البصمة الكربونية. ويدعم برنامج التأجير الأخضر جهود تحسين الأداء البيئي للمستأجرين من خلال تضمين الشروط والأحكام الداعمة للبيئة في اتفاقيات الإيجار. وحتى عام 2024، تم تطبيق هذا البرنامج على 50% من المساحة الإجمالية المُؤجّرة.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

الطبيعة والتنوع البيولوجي

مع تواجده العديد من أصولنا على ساحل أبوظبي، تلعب الدار دوراً مهماً في احتضان ودعم التنوع البيولوجي الذي تتميز به منطقتنا. وانطلاقاً من إدراكنا لما تتركه به هذه المنطقة من موائيل بحرية غنية وأنواع مهددة بالانقراض، فإننا نحرص على تبني عمليات وأنشطة تعزز صحة هذه النظم وتحميها باعتبارها أهم أصولنا الطبيعية.

الشراكات لحماية التنوع البيولوجي

تعاونت الدار عام 2024 مع هيئة البيئة - أبوظبي لاستعادة وتوسيع النظم البيئية لأشجار القرم على الأراضي التي تمتلكها. وتماشياً مع الأهداف الوطنية لدولة الإمارات بما يخص احتجاز الكربون وتعزيز مرونة النظم البيئية، نستخدم تقنية مراقبة الأقمار الصناعية المتطورة لتقدير إمكانات امتصاص الكربون في هذه الأشجار، وتقديم رؤى تستند إلى البيانات حول فوائدها البيئية والمناخية. وندعم هذه الجهود، فقد قمنا بإنشاء مشتتل لأشجار القرم الذي زاد معدل بقاء بنسبة مذهلة تفوق 84%.

كما تعاوننا في عام 2024 مع هيئة البيئة - أبوظبي والجمعية الخيرية البيئية "جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة WWF لحماية النظم البيئية الفريدة في أبوظبي، مع تعزيز المشاركة المجتمعية ونشر الوعي البيئي. وفي إطار هذه الشراكة، ندعم تنفيذ دراسات متخصصة حول التنوع البيولوجي في منتزه السعديات البحري الوطني، بالإضافة إلى تطبيق عدد من الأبحاث والوسائل التكنولوجية المبتكرة مثل مسوحات الحمض النووي البيئي ومسوحات عن بُعد تحت الماء لتكوين فهم أفضل حول الموائيل البحرية الحيوية، بما في ذلك الشعب المرجانية، ومروج الأعشاب البحرية، وأشجار القرم، وضمان الحماية طويلة الأمد للأحياء البحرية المهددة بالانقراض مثل سلاحف منقار الصقر وأبقار البحر.

علاوة على ذلك، تعمل الشراكة على تعزيز مشاركة المجتمع في هذه الجهود من خلال الفعاليات المجتمعية والأنشطة العلمية التشاركية وبرامج التثقيف البيئي. وتهدف الدار من خلال تفعيل دور السكان والزوار في مراقبة التنوع البيولوجي، إلى تشجيع العمل الجماعي وتوطيد العلاقة بين المجتمع والبيئة.

إدخال التنوع البيولوجي إلى العملية التعليمية

يعمل برنامج التعليم الأخضر الذي أطلقته الدار إلى تعليم الطلاب في دولة الإمارات حول التنوع البيولوجي بشكل عملي. إذ يتيح البرنامج للطلاب في مراحل التعليم المبكرة من الخوض في تعقيدات علاقة النظم البيئية، وفهم أهمية التنوع البيولوجي والتوازن الدقيق بين الطبيعة والإنسان. ومن خلال الرحلات التعليمية الميدانية والشراكات مع خبراء في القطاع، يتماشى منهاج البرنامج مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة. وقد حظي المنهاج بتكريم عالمي من شراكات التعليم الأخضر بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم في الإمارات.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

تحقيق قيمة اجتماعية

تتجلى مهمتنا الأساسية في تنمية مجتمعات تتسم بالبهجة والصحة ونرحب بالجميع، بالإضافة إلى كونها مرنة ومبتكرة. ومن خلال التعاون والشراكة والاستثمارات التي تتماشى مع استراتيجيتنا للتأثير الاجتماعي، نهدف إلى الارتقاء بمستويات العيش، وبناء مجتمعات متصلة وناشطة بالحياة، تمكن سكانها من النجاح والازدهار.

التركيز على العميل

نعمل على تجاوز توقعات العملاء عبر إرساء معيار جديد لمفهوم "التركيز على العميل" في قطاع العقارات، وذلك من خلال تحقيق قيمة مجزية لجميع أصحاب المصلحة، ورسم مستقبل يجمع بين الابتكار والاتصال. ونركز في نهجنا بشكلي أساسي على التفاعل المستمر مع عملائنا عبر قنوات ونقاط اتصال متعددة، مما يمكّننا من مراقبة مستويات رضاهم، وتعزيز التفاعل معهم، وتمكين صنع قرارات قائمة على البيانات. وساهم التزامنا بمعالجة المشكلات فوراً في تعزيز علاقتنا مع العملاء، وتحسين كفاءة خدماتنا. وكذلك أدى تنفيذ عمليات الإشراف الجديدة وتحسين أنشطة التواصل مع العملاء إلى تعزيز تجربتهم، وبالتالي إلى زيادة معدل رضاهم بمقدار نقطة واحدة، لنسجل نتيجة عالية على مؤشر رضا العملاء بواقع 89 من أصل 100 نقطة.

التواصل المجتمعي والتأثير الاجتماعي

تركّز أنشطتنا للتفاعل والتواصل مع المجتمع على ثلاث نقاط أساسية، وهي الازدهار والانتماء والاستمرارية. ونركز في المقام الأول على تلبية جميع الاحتياجات الإنسانية ودفع عجلة التقدم على الصعيدين الاجتماعي والبيئي.

استطاع برنامج تطوع موظفي الدار أن يرسخ مكانته كأحد أبرز مبادرات المجموعة في إطار التزامها بالمسؤولية المجتمعية، حيث يوفر لموظفيها وأفراد المجتمع على حدّ سواء فرصاً قيّمة للمساهمة في المبادرات المجتمعية الهادفة. ففي عام 2024، نظمت الدار 18 نشاطاً تطوعياً متنوعاً استهدفت أبرز التحديات البيئية والاجتماعية، وجمعت 802 متطوعاً قدّموا 3,300 ساعة تطوع لإحداث تأثير إيجابي.



53

طالباً سجّلوا في البرنامج من انطلاقه في عام 2022



22

طالباً من أصحاب الهمم



42

طالباً



18

مليون درهم قيمة الاستثمار المجتمعي



89%

نسبة رضا العملاء

برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

منذ إنطلاقه في عام 2022، جسد برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية التزام الدار بتوفير تعليم عالي الجودة وتعزيز المساواة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ومنذ انطلاقه، دعم البرنامج أكثر من 53 طالباً، بما في ذلك 11 طالباً من أصحاب الهمم، مما مكنهم من التفوق أكاديمياً دون قيود مالية، مع تعزيز حس المسؤولية الاجتماعية لديهم.

وتعمل الدار على توسيع البرنامج من خلال إدخال مسارات متخصصة في مجالات العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM)، والفنون، وريادة الأعمال، بالإضافة إلى إنشاء شبكة للخريجين. وسيواصل برنامج "ثرايف" تشكيل قادة المستقبل وتعزيز دور الدار كمحفز للتغيير الإيجابي في المجتمع.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

الازدهار

انطلاقاً من هدفنا في توفير حياة صحية وسعيدة، نلتزم بتضمين ممارساتنا المستدامة وإلهام الابتكار عبر مجتمعات الدار وخارجها لتلبية جميع الاحتياجات الإنسانية.

وفي عام 2024، شاركت الدار في مبادرة "العودة إلى المدرسة"، التي نظمها مؤسسة دبي العطاء كجزء من برنامجها "التطوع في الإمارات". وبصفته الراعي البلاتيني للمبادرة، شارك 152 متطوع من الدار في فريق يضم أكثر من 550 متطوع عملوا على تجهيز 10,000 حقيبة مدرسية أساسية للأطفال من الأسر منخفضة الدخل في جميع أنحاء دولة الإمارات.



الانتماء

نلتزم ببناء مجتمعات شمولية تحتضن التنوع، وتعزيز شعور الانتماء لدى أفرادها، وتضمن المساواة في الفرص للجميع.

وانطلاقاً من التزامنا بخدمة من هم بأمرس الحاجة، بمن فيهم أصحاب الهمم، فإننا ندرك مسؤوليتنا في إنشاء مجتمعات تركز في المقام الأول على تبني مبادئ التنوع والشمولية.

وفي عام 2024، اقتربنا من تحقيق هذا الالتزام من خلال تأسيس مشروع المدينة الدامجة لأصحاب الهمم وكبار السن في جزيرة ياس، وذلك بالتعاون مع دائرة تنمية المجتمع في أبوظبي. ومن المقرر إطلاق هذا المشروع في عام 2025.



الاستمرارية

نهدف إلى بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول ترفد المنظومة المجتمعية الحيوية لدولة الإمارات، وتدعم تحول الدولة إلى مجتمع قائم على المعرفة.

ويعد دورنا في دعم مشروع قرى الإمارات خير دليل على ذلك، وهو مبادرة بقيمة مليار درهم إماراتي أطلقتها دولة الإمارات في عام 2021. بهدف تطوير نماذج تنمية جديدة ضمن 10 قرى من خلال إشراك جميع القطاعات الحكومية والخاصة وتعزيز التعاون بين الحكومة الاتحادية والمحلية.

وبركز التطوير الأول في قرية قدفع على تعزيز السياحة وتعليم الشباب والحفاظ على الاكتشافات الأثرية، بما في ذلك القطع الأثرية التي يتم عرضها الآن في متحف الفجيرة.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

التممية الاجتماعية والاقتصادية المحلية

تسعى الدار، من خلال موازنة جهودها مع أهداف التنويع الاقتصادي والتوطين في دولة الإمارات إلى إرساء اقتصادات محلية تتسم بالمرونة والشمولية.

وقد تبنت الدار برنامج المحتوى الوطني (ICV) وقدمت مساهمات كبيرة لدعمه منذ إنطلاقه. ودعماً لأهداف البرنامج من توظيف الوظائف وتنويع الناتج المحلي الإجمالي والتحقق من الأهداف الاستراتيجية، حققت معظم شركات مجموعة الدار تصنيفات متقدمة في البرنامج خلال عام 2024 كما يلي:

- مجموعة الدار ش.م.ع: 71%
- شركة الدار للمشاريع ذ.م.م: 65%
- والدار للاستثمار ذ.م.م: 65%

وتماشياً مع الهدف الأساسي لعمليات التوريد بإعطاء الأولوية للموردين المحليين قدر الإمكان، أصبحت شهادة برنامج المحتوى الوطني ضرورة لازمة لكافة عقود الدار. وبفضل هذا النهج، استطاعت الدار تحقيق إنجاز بارز بتخصيص 100% من عقودها للموردين الحاصلين على شهادة برنامج المحتوى الوطني. كما ساهمت الدار في تحقيق أحد الأهداف الرئيسية لوزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة من خلال إعادة توجيه 9.6 مليار درهم نحو الاقتصاد المحلي في عام 2024، وذلك من خلال العقود الممنوحة لموردين محليين.

وبحلول نهاية عام 2024، بلغت معدلات التوطين في القوى العاملة للدار نسبة 43%. في حين وصلت نسبة الإماراتيين في المناصب الإدارية العليا في الدار إلى 31%. كما أننا نحرص تقدماً نحو تحقيق التزامنا بتوظيف 1000 إماراتي بحلول عام 2026.

دعم منظومة الشركات الناشئة

يتجلى التزام الدار بقيادة الابتكار من خلال دعم الشركات الناشئة التي تركز على الاستدامة. وتتضمن استراتيجية الدار الشاملة للابتكار توجيه المشاريع الناشئة والمبادرات التي يقودها الموظفون لتعزيز الحلول المستدامة وتحسين تجارب العملاء.

ومن خلال البحث عن الابتكارات بشكل مباشر والتعاون مع صناديق رأس المال الاستثمارية، تدعم الدار الشركات الناشئة العالمية لمواءمة حلولها التكنولوجية المبتكرة لتتناسب متطلبات سوق دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي. أما على الصعيد الداخلي، فيعمل برنامج "ابتكار" على دعم وتشجيع الموظفين لتطوير ابتكارات مؤثرة عبر جميع مواقعهم ضمن المجموعة.

وفي عام 2024، استهدفت 80% من تجارب الابتكار في المجموعة مجال الاستدامة، مما يدعم بدوره تحقيق أهداف الدار للعمل المناخي.



43%

معدل التوطين في الدار



9.6 مليار

إعادة توجيه نحو الاقتصاد المحلي (درهم)

تبني ممارسات مسئولة

انطلاقاً من التزامنا الراسخ بالنزاهة والمساءلة، قمنا بدمج معايير حوكمة قوية وممارسات تجارية أخلاقية ومسئولة في جميع أعمالنا. ويوجهنا هذا الالتزام إلى الحرص بأن يكون كل إجراء نتخذه يساهم في تبني ممارسات تعود بتأثير إيجابي دائم على موظفينا، ومساهميننا، وقطاعنا بشكل عام.

دعم الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات
تعد الحوكمة الفعالة وإدارة تأثيرات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات جزءاً لا يتجزأ من خططنا الرامية لتحقيق أهدافنا في مجال الاستدامة وتحقيق قيمة طويلة الأجل لجميع الأطراف المعنية. وبدعم من أعلى مستويات القيادة، يضمن إطار الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في الدار الإشراف الاستراتيجي من قبل الإدارة العليا ومجلس الإدارة مما يساعد في تبني وتنفيذ هذه المبادرات على كافة مستويات أعمال الدار.

ويمارس مجلس الإدارة رقابة شاملة على استراتيجية ونهج إدارة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، إلى جانب مراجعة قضايا الاستدامة على أساس ربع سنوي. كما ويتم إطلاع المجلس بشكل مباشر على مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وخطط التخفيف منها والاستعداد لها نظراً لكون هذه الممارسات تشكل فئة مخاطر رئيسية.

تتحمل لجنة الإدارة التنفيذية للمجموعة المسؤولية الكاملة في توجيه استراتيجية الاستدامة داخل الدار، ويدعمها الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار ومندى استراتيجية الاستدامة، مما يساهم في تطوير الاستراتيجيات المناسبة عبر توظيف الخبرات المتنوعة داخل المجموعة.

ويتولى قسم الاستدامة المؤسسية تنسيق جهود الاستدامة في المجموعة بما يضمن تنفيذ الاستراتيجيات بشكل فعال، بالإضافة إلى تسهيل صنع القرارات على مستوى مجلس الإدارة ولجنة الإدارة التنفيذية. علاوة على ذلك، يعد مكتب إدارة المشاريع المؤسسية مركزاً للحوكمة، حيث يضمن توافق مبادرات الاستدامة مع أهداف المجموعة، ويتولى مسؤولية الرقابة وتقديم التقارير مباشرة إلى الإدارة العليا.

الاستثمار في موظفينا

نعزز بدورنا في تنمية وتطوير الكفاءات الإماراتية الواعدة، حيث نوفّر فرص عمل متميزة لآلاف الأفراد في المنطقة. وبفضل مواهبهم الاستثنائية وتفانيهم في العمل، يعتبر موظفونا بمثابة القوة الدافعة لنجاحنا وتحقيق رؤيتنا في بناء مستقبل مزدهر.

نفخر كذلك بالتنوع الغني لموظفينا وتعدد وجهات نظرهم. فمن خلال كوادنا المتنوعة التي تضم موظفين من الجنسين ومن مختلف الأعمار والجنسيات والثقافات، تتمتع الدار بوضع قوي يؤهلها لخدمة قاعدة واسعة من العملاء والمستأجرين والمجتمعات، و تحفيز الابتكار لضمان بقاء الشركة في صدارة القطاع.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

وانطلاقاً من هدفنا لتطوير قادة المستقبل وترسيخ مكانتنا كرائدين في القطاع، ارتفعت نسبة النساء العاملات في كوادرنإ إلى 40%، في حين شكّل الشباب (دون سن 30 عاماً) 13% من إجمالي عدد الموظفين في عام 2024.

عملنا أيضاً على تعزيز ثقافة التعلم والتطوير المستمر، مما يضمن إعداد الموظفين من جميع المستويات لمواجهة المتطلبات المتغيرة للعمل. تم تسجيل ما مجموعه 9,047 ساعة تدريبية خلال عام 2024.

علاوة على ذلك، تم دمج مؤشرات الأداء الرئيسية المرتبطة بالاستدامة ضمن البطاقات التقييمية للأداء، وربط 55% من مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالإدارة العليا عبر جميع أعمال الدار. وقد ساهم ذلك في تمكين الموظفين من المساهمة في تحقيق أهداف الشركة، والذي بدوره يعزز الشعور بالمسؤولية المشتركة ويدعم التركيز على المجتمع والمحافظة على البيئة في الأعمال اليومية.



نسبة النساء العاملات في كوادرنإ الدار



ساعة تدريبية



نسبة الشباب من الموظفين

الصحة والسلامة والرفاهية

تلتزم الدار بتوفير بيئة عمل آمنة وصحية لجميع الموظفين والمقاولين وعمال المواقع الإنشائية. ومن خلال تبني ثقافة تفادي الأضرار والتركيز على الإدارة الاستباقية للمخاطر، نعمل على إرساء بيئة عمل تركز في جوهرها على السلامة الجسدية والنفسية لموظفينا، والتي تعتبر من القيم الأساسية الراسخة لدينا.

ويتخطى إطار عمل الصحة والسلامة والصحة المهنية لدى مجموعة الدار حدود الامتثال ليتماشى مع متطلبات أيزو ISO45001 والمعايير القانونية الخاصة بالسلامة في أماكن العمل. ومن خلال استخدام الأدوات الرقمية مثل تطبيق HSE Smart، نقوم برصد المخاطر وتحليل توجهاتها وتنفيذ إجراءات تصحيحية استباقية. كما تساهم برامجنا التدريبية المتخصصة في تعزيز وعي الموظفين وإدراكهم للمخاطر. وتنعكس تبنّيات السلامة المستهدفة - بما فيها تحديد المخاطر وتحديث سجل المخاطر - التزام الدار بالحد من المخاطر المتكررة.

وانطلاقاً من التزامنا باتّباع أعلى معايير الصحة والسلامة المهنية، رفعنا سقف إنجازاتنا في عام 2024 لتحقيق أداء رائعاً بمتوسط 80 مليون ساعة عمل آمنة.

كما أطلقت مجموعة الدار العديد من الحملات والبرامج التدريبية للتوعية بالسلامة والصحة المهنية، بما فيها حملة "السلامة في الجو الحار" التي وفرت محطات للوقاية من الجفاف، ومناطق استراحة مظلة، وتدريب شاملة لتعريف العمال بالإجهاد الناتج عن الحرارة وكيفية التعامل معه بفعالية.

رفاهية العمال

يعد الحفاظ على رفاهية العمال جزءاً لا يتجزأ من مهمتنا في مجموعة الدار؛ حيث نعمل على دعم ممارسات العمل الأخلاقية، وحماية حقوق الإنسان، وتعزيز الرفاهية عبر عملياتها وسلسلة التوريد الخاصة بها. وانطلاقاً من سياسة رفاهية العمال، أنشأنا إطاراً شاملاً يستند إلى عشر مبادئ أساسية و23 شرطاً قابلاً للتنفيذ، مما يضمن إرساء أعلى المعايير الأخلاقية.

كما أننا نعمل على إجراء تقييمات عميقة وتنفيذ برامج رقابية لحماية حقوق العمال وتعزيز رفاهيتهم بشكل عام. وفي عام 2024، خضع 100% من المقاولين من الفئة الأولى لعمليات تدقيق وفقاً لمعايير رعاية العمال، بما في ذلك معايير السكن. ووفقاً للنتائج، تم تصنيف 19% منهم ضمن فئة المخاطر المتوسطة إلى العالية، واتخذوا جميعاً إجراءات للتخفيف من هذه المخاطر.

وفي إطار تعزيز رفاهية العمال، قمنا بتوسيع آلية التظلم لدينا لتشمل 38,000 عامل عبر 15 جهة، وحققنا معدل إغلاق للقضايا بنسبة 84%. كما قمنا في عام 2024 بدمج معايير رعاية العمال ضمن عمليات الفحص النهائي للجهالة لاستثمارات الدار، ما يعزز التزامنا بالمعايير الأخلاقية للعمل.

المراجعة التشغيلية

تعتمد مجموعة الدار نموذج تشغيل متكامل مدعوم بشركتين أساسيتين لتحفيز النمو، وهما الدار للتطوير والدار للاستثمار. تخصص الدار للتطوير في تطوير مجتمعات متكاملة وتقديم مشاريع عقارية مميزة، في حين تدير الدار للاستثمار محفظة متنوعة من العقارات المدرة للدخل المتكرر، إضافة إلى أعمال الضيافة والتعليم وإدارة العقارات والمرافق.

الدار للتطوير	الدار للاستثمار
83 أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي	94 أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي
87 لمحة عامة حول إطلاق المشاريع	98 العقارات الاستثمارية
88 الإمارات العربية المتحدة	99 العقارات التجارية
90 دولياً	103 عقارات التجزئة
90 سوديك	106 العقارات السكنية
91 لندن سكوير	108 الخدمات اللوجستية
93 الدار للمشاريع	110 الضيافة والترفيه
	113 الدار للتعليم
	115 الدار للعقارات
	117 العقارات الأخرى

عام قياسي للمبيعات يؤكد قوة ومرونة الدار للتطوير

جوناثان إيمري، الرئيس التنفيذي لشركة "الدار للتطوير"، يناقش نمو الشركة وأولوياتها الاستراتيجية

ما أبرز إنجازات الدار للتطوير في عام 2024؟

كان عام 2024 حافلاً بالإنجازات المهمة على جميع الأصعدة؛ فقد حققت الدار للتطوير أداءً تشغيلياً ومالياً استثنائياً. وسجلت مبيعات قياسية سنوية جديدة مع إطلاق 12 مشروعاً متميزاً لاقت إقبالاً كبيراً في السوق الإماراتية، مما يؤكد قيادة الشركة في بناء الوجهات وتقديم تجارب استثنائية للعملاء. حققنا كذلك تقدماً كبيراً في تنويع المنتجات وفئات العملاء، إلى جانب تعزيز أعمالنا الدولية من خلال الاستحواذ على قطع أراضي وإطلاق مشاريع جديدة. وواصلنا التركيز على النمو المستقبلي من خلال تعزيز مخزوننا من الأراضي عالية الجودة، والأهم من ذلك توسيع نطاق الشراكة الاستراتيجية بين الدار ومبادلة. وبشكل عام، اختتمنا عام 2024 بوضع قوي جداً في ضوء التحصيل الجيد للإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية والتي وصلت إلى 54.6 مليار درهم، مما يبشر بنمو الإيرادات خلال السنتين إلى الثلاث سنوات المقبلة.



ما هي أبرز المزايا التنافسية ونقاط القوة لشركة الدار للتطوير؟

لطالما كانت علامتنا التجارية ومكانتنا الراسخة في سوق العقارات بأبوظبي أهم ميزتنا التنافسية، حيث أصبحت هذه السوق أكثر جاذبية للمستثمرين والمستخدمين النهائيين على حد سواء بفضل تنامي مكانة الإمارة كوجهة رائدة للأعمال والاستثمار والعيش. واستكملنا حضورنا القوي في سوق العقارات الإماراتي من خلال التوسع الناجح لأعمال الدار في سوقي دبي ورأس الخيمة، وكذلك توسعنا في المملكة المتحدة ومصر من خلال شركتي "لندن سكوير" و"سوديك". وركزنا خلال هذه الرحلة على إنشاء منصات فعالة للمبيعات والتسليم بغية دفع عجلة النمو والتحول خلال السنوات القادمة.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

أودّ أن أسلط الضوء على منصة مبيعات الدار باعتبارها واحدة من أبرز نقاط قوتنا، إذ تتيح للشركة القدرة على ربط العملاء من مختلف المناطق الجغرافية بمنتجاتنا. ومن خلال التعامل مع قاعدة واسعة ومتنوعة من المشترين الدوليين والمقيمين في الإمارات وفهمنا العميق لسلوكياتهم، نعزز قدرتنا على تصميم وتسليم مشاريع عالية القيمة تلي تطلعات العملاء. كما أن نهجنا الشامل في بناء الأماكن يساعدنا على إنشاء مجتمعات مميزة تركز بالدرجة الأولى على العافية والحياة المجتمعية النابضة. وقد ساهم ذلك بدوره في تعزيز سمعة الدار وإطلاق مشاريع ناجحة للغاية.

ما هو دور التحول الرقمي في نمو الشركة؟

استثمرنا بشكل كبير في تطوير منصتنا الرقمية، وقد أتاح لنا ذلك توسيع حضورنا العالمي وخدمة عملائنا بشكل أسرع. وتتوفر قناة "عالم الدار" الرقمية للوسطاء والعملاء عبر شبكتنا العالمية، وحققنا هذه القناة نقلة نوعية على صعيد المبيعات والتواصل مع العملاء من خلال عرض المنتجات المتنوعة لمحفظة الدار العالمية. وساهم ذلك بشكل كبير في نجاح المشاريع التي تم إطلاقها في عام 2024 من خلال ضمان الانضمام المسبق للعملاء، وإجراء المعاملات الرئيسية بسهولة. وسنواصل تطوير هذه المنصة عبر إضافة المزيد من الميزات لتوفير خدمات شاملة ومتكاملة.

ما هي أكبر التحديات التي تواجه الشركة حالياً وكيف تعالجونها؟

لعل التحدي الأكبر يكمن في الانعكاس الإيجابي للمشاريع التطويرية المتراكمة ومسار نمونا المتسارع، إذ يفرض علينا ذلك تطوير آلية التسليم الخاصة بنا مع تحسين تجربة العملاء بشكل مستمر. وهذا يتطلب منا الاستثمار بشكل أكبر في التكنولوجيا الرقمية لتحسين نموذجنا التشغيلي، وحفز الإنتاجية، وضمان إدارة المشاريع بكفاءة عالية. ولذلك بدأنا في تبني أدوات الذكاء الاصطناعي بشكل مسؤول، حيث أطلقنا روبوت دردشة مدعوم بتقنية الذكاء الاصطناعي للإجابة على استفسارات العملاء، وطورنا كذلك حلولاً مدعومة بالذكاء الاصطناعي لتحسين استراتيجيات مبيعاتنا، وتسريع الحصول على الموافقات اللازمة، وتبسيط تصميم المشاريع.

بالنسبة لقطاع محكوم بدورات السوق مثل العقارات، نحرص على متابعة ديناميكيات العرض والطلب وضمان إدارة المخاطر وتعزيز المرونة. وتبني الدار للتطوير نهجاً استباقياً في إدارة مخاطر السوق لضمان تحقيق عوائد جذابة على امتداد دورة الأعمال، ويستند في ذلك إلى زيادة تنوع المواقع الجغرافية والمنتجات وشرائح العملاء المستهدفة. كما أن حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية يمنحنا رؤية واضحة لتدفقات الإيرادات على المدى المتوسط.

كيف تواكب الدار للتطوير تطور أسواق أبوظبي ودبي؟

تستمر سوق الإمارات في الازدهار نتيجة الطلب القوي من جانب المستخدمين النهائيين والاهتمام المتزايد للمستثمرين، وبآتي ذلك مدفوعاً بأساسيات الاقتصاد الكلي المتينة والإصلاحات الداعمة للأعمال التي نفذتها الحكومة خلال السنوات الأخيرة. ومع تنامي ثقة المستهلكين والشركات والنضج المتزايد لسوق العقارات، تواصل الدار للتطوير توسيع نطاق أعمالها لمواكبة العديد من التوجهات الواعدة.

فعلى سبيل المثال، نشهد تحولاً جوهرياً في نظرة العالم إلى أبوظبي؛ حيث يراها الكثيرون اليوم مدينة عالمية رئيسية تقدم قيمة استثنائية مقابل المال بجمعها بين جودة الحياة العالية والبيئة المستقرة والأمن والمعرفة من الضرائب إلى حد كبير. وقد أصبحت المشاريع السكنية الشاطئية محور تركيز متزايد لعملائنا إلى جانب التجارب الثقافية لجزيرة السعديات والوجهات الترفيهية في جزيرة ياس. ولهذا نحرص على تصميم عروضنا من المشاريع الراقية وفقاً لذلك، ونرفدها بمشاريع سكنية تحمل علامات تجارية راقية مثل ماندارين أورينتال ومجمع "نوبو ريزيدنسز" ومتحف اللوفر أبوظبي.

أما بالنسبة لسوق العقارات في دبي، فهي أوسع نطاقاً وأكثر تنافسية. ومع ذلك، فإن الميزة التنافسية الأبرز للدار في هذه السوق تتمثل في خبرتها الواسعة وسجلها الحافل وشراكاتها المتميزة مع "دي القايضة". والآن نحقق النتائج المرجوة من هذه الشراكة، حيث تحظى مجتمعاتنا السكنية التي تركز على العافية بإقبال كبير للغاية.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

ما هي أبرز الأولويات الاستراتيجية لشركة "الدار للتطوير" خلال العام القادم والسنوات اللاحقة؟

نركز على تحقيق نمو قوي ومستدام عبر جميع وحدات أعمالنا، وذلك من خلال تسليم المشاريع التطويرية المتراكمة، وتسريع وتيرة إطلاق المشاريع عبر أسواقنا الرئيسية في الإمارات والمملكة المتحدة ومصر، بالإضافة إلى تعزيز مخزوننا من الأراضي وتحسين منصتنا التشغيلية لتكون قادرة على مواكبة توسع أعمالنا خلال السنوات القادمة.

في أبوظبي، يتنامى الاهتمام بجزيرة السعديات كوجهة رئيسية وستكون من أبرز محاور تركيزنا خلال العام القادم. ويتمشى هذا مع استراتيجيتنا في استخدام منصة مبيعاتنا لتقديم منتجات متميزة تستقطب شبكة متنامية من العملاء الدوليين. أما في دبي، فنسعى إلى الاستفادة من سوقها الحيوية والاهتمام المتزايد من قبل العملاء المحليين والمقيمين لتجديد مخزوننا الاستراتيجي من الأراضي هناك عبر العديد من الشراكات وعمليات الاستحواذ الانتقائية. وسنواصل كذلك رفد مشاريعنا السكنية بمجموعة واسعة من مرافق البيع بالتجزئة والضيافة والتعليم بما يدعم هدفنا في أن نغدو شركة العقارات الرائدة في بناء الوجهات والمجتمعات المزدهرة وتوفير تجارب فريدة من نوعها في الدولة.

أما على صعيد الأعمال الدولية، فنشهد إقبالاً قوياً من العملاء الإماراتيين على عروضنا في المملكة المتحدة ومصر، حيث تستفيد كلتا السوقين من الطلب المحلي القوي. وتجدر الإشارة إلى أن "لندن سكوير" ستزيد نشاطها التطويري بعد استحواذها على 13 قطعة أرض خلال عام 2024. وفي المقابل، تحرص سوديك على اغتنام تحسن الظروف الاقتصادية والطلب المتزايد في مصر لتسريع وتيرتها في إطلاق المشاريع.

في الختام، نرمي من خلال استراتيجيتنا الخاصة بأصول "التطوير والاحتفاظ" إلى تعزيز أداء شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار، حيث سنطور مزيجاً متنوعاً من الأصول السكنية والتجارية واللوجستية الراقية التي من شأنها دفع عجلة النمو وتوليد الإيرادات خلال عام 2025 وعلى المدى الطويل.



المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

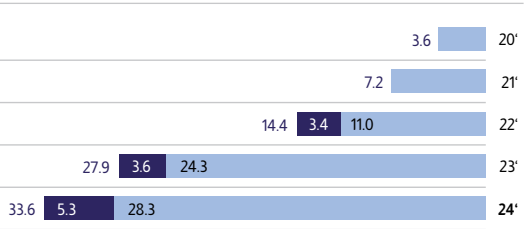
التوسع والتميز

حققت الدار للتطوير في عام 2024 أداءً استثنائياً وتقدماً استراتيجياً عبر أقسامها الرئيسية الثلاثة: قسم التطوير العقاري والمبيعات، المسؤول عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع من الأراضي في دولة الإمارات، وقسم خدمات إدارة المشاريع (الدار للمشاريع)، الذي يشرف على أعمال إدارة مشاريع التطوير بما في ذلك مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية في دولة الإمارات؛ ووحدة الأعمال الدولية التي تشرف على استثمارات الدار في مصر من خلال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وكذلك في المملكة المتحدة من خلال شركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير" التي استحوذت عليها الدار عام 2023.

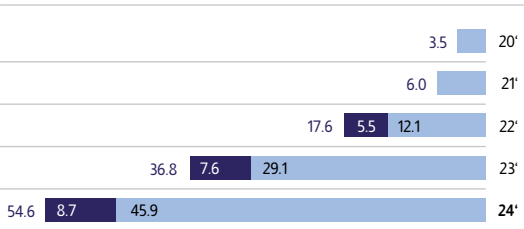
ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% لتصل إلى 15.7 مليار درهم، مدفوعةً بإطلاق 12 مشروعاً ناجحاً في دولة الإمارات، ومدعومةً بمنصة المبيعات الرقمية المتنامية للشركة. ويشير الإقبال الواسع للمشترين المقيمين والدوليين على المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها إلى ثقتهم المتواصلة في اقتصاد دولة الإمارات وقدرتنا على تحقيق قيمة مميزة لهم، ويؤكد كذلك على مكانة الدولة الراسخة كوجهة رائدة للأعمال والاستثمار وعيش حياة عالية الجودة. وفي ضوء الإيرادات التراكمية للمشاريع التطويرية التي وصلت إلى 54.6 مليار درهم في نهاية عام 2024، يوفر ذلك رؤية واضحة حول الأرباح المستقبلية ودرجة عالية من اليقين بخصوص مسار نمو الدار.

وبالارتكاز على الرقمنة، والشراكات الملتزمة، والكوادر الموهوبة، والموارد الغنية؛ ستواصل الدار للتطوير في عام 2025 توسيع نطاق أعمالها مع التركيز بشكل رئيسي على تحقيق التميز، ودعم التطلعات الرامية لترسيخ مكانة أبوظبي والإمارات عموماً كوجهات استثنائية للأعمال والاستقرار.

مبيعات المجموعة (مليار درهم)

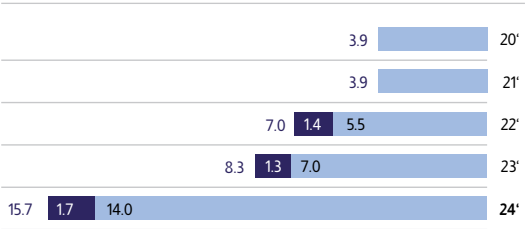


القيمة التراكمية للمبيعات (مليار درهم)

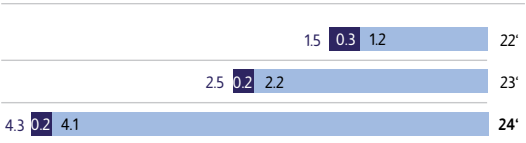


الإمارات
دولياً

الإيرادات (مليار درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليار درهم)



لمحة عامة حول إطلاق المشاريع:



أبريل:

سورس تراس، جزيرة السعديات، أبوظبي.

مارس:

نوران ليفينج، جزيرة السعديات، أبوظبي.
إيرلسفيلد، لندن (لندن سكوير).

فبراير:

سما ياس، جزيرة ياس، أبوظبي.

يناير:

منارة ليفينج 2، جزيرة السعديات، أبوظبي.



نوفمبر:

ممشي غاردنز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
ذا فاونتن فيو ريزيدنسز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
فايا السعديات، جزيرة السعديات، أبوظبي.
ويستمنستر تاور، لندن (لندن سكوير).

سبتمبر:

ياس ريف، جزيرة ياس، أبوظبي.
ممشي بالم ريزيدنسز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
تويكنهام جرين، وتويكنهام سكوير، لندن (لندن سكوير).

يوليو:

ذا آرت هاوس، أبوظبي.
فيرديس من جنان، دبي.
أوغامي (رأس الحكمة)، مصر (سوديك).

مايو:

آثلون، دبي.

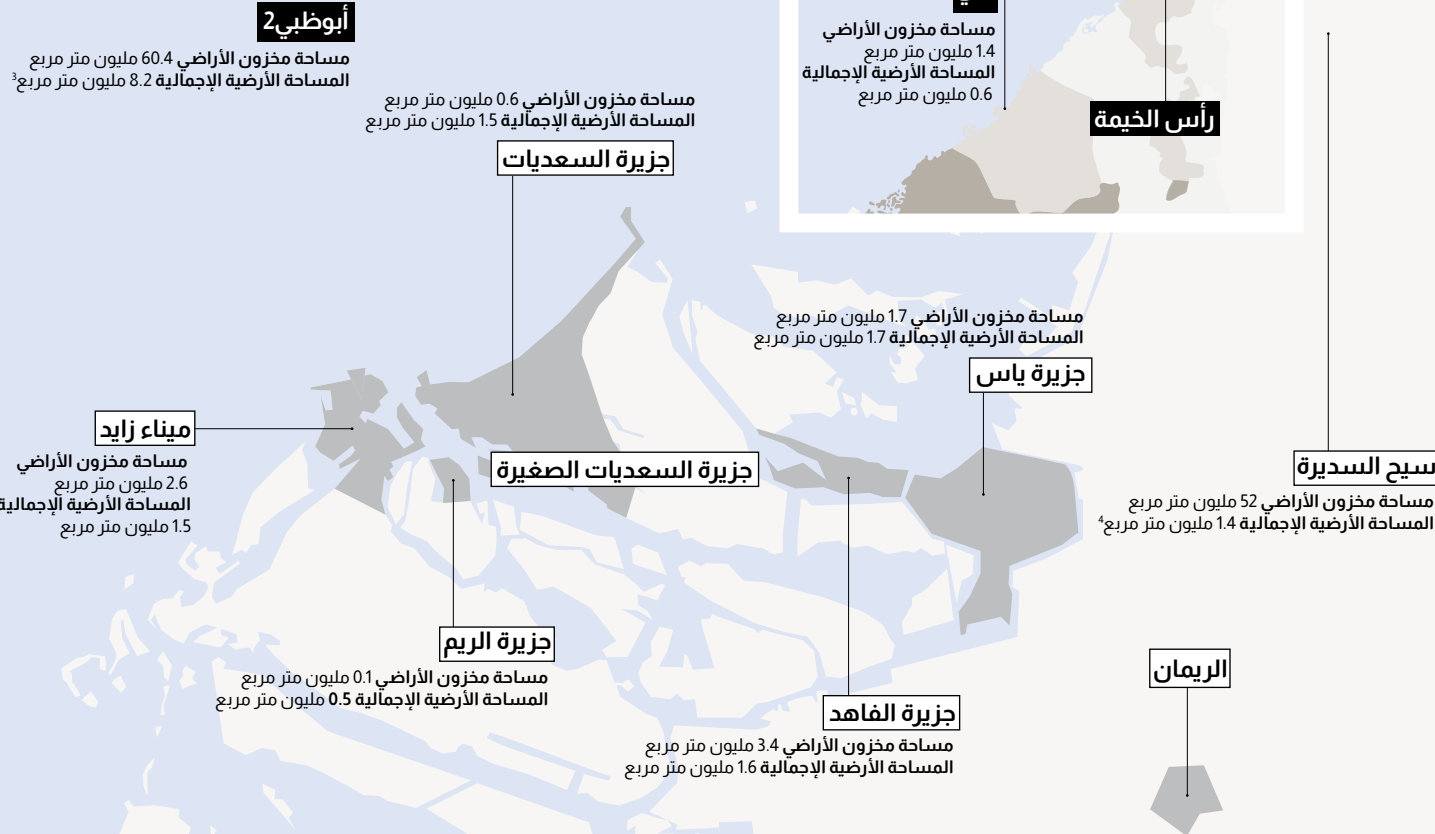
المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

الإمارات

مخزون الأراضي في دولة

وصل مخزون الأراضي التابع لشركة الدار للتطوير في دولة الإمارات إلى 61.8 مليون متر مربع بنهاية عام 2024، تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية في إمارتي أبوظبي ودبي. وتدير الشركة هذا المخزون بفعالية كبيرة لتحقيق القيمة من خلال التخطيط الرئيسي للوجهات والمشاريع التطويرية والاستثمارات الاستراتيجية.

اتخذت الشركة منذ عام 2023 خطوات مهمة لتجديد مخزونها الاستراتيجي من الأراضي في أبوظبي، وذلك من خلال الاستحواذ على جزيرة الفاهد وجزيرة أخرى ("السعديات الصغيرة") الواقعة بين مرسى السعديات وجزيرة الريم. أما في دبي، فتوسعت الدار من خلال مشروعها المشترك مع "دبي القابضة"، وتحرز الدار تقدماً ملحوظاً في تطوير هذه المناطق من خلال إطلاق مشاريع جديدة، بما فيها التخطيط لتطوير مشروع سكني فاخر على شاطئ جزيرة الفاهد، والاستحواذ على قطعة أرض أخرى في دبي خلال النصف الأول من عام 2025.



¹ أرض مملوكة وخاضعة للإدارة
² باستثناء مشروع السعديات الصغيرة، وهو مشروع مشترك مع مبادلة تم استكماله في الربع الأول من عام 2025
³ لم تُحدد المساحة الأرضية الإجمالية لكامل مخزون الأراضي بعد
⁴ كُددت المساحة الأرضية الإجمالية لمشروع العدير

الإمارات: أرقام قياسية جديدة في المبيعات ومشاريع التطوير التراكمي و

ارتفع إجمالي مبيعات الدار في دولة الإمارات خلال عام 2024 بنسبة 17% على أساس سنوي ليصل إلى 28.3 مليار درهم، مدفوعاً بالطلب المتزايد على إطلاق المشاريع الجديدة والمشاريع الحالية في كل من أبوظبي ودبي ورأس الخيمة. ويُعزى هذا الإقبال القوي إلى جاذبية الإمارات المتزايدة كوجهة عالمية للاستثمار ونمط الحياة المتميز، حيث كان الطلب قوياً بشكل ملحوظ من قبل المشترين الدوليين والمقيمين الذين ساهموا بمبلغ 22.2 مليار درهم، أي ما يعادل 78% من إجمالي المبيعات؛ في حين بلغت مبيعات المواطنين الإماراتيين 6.1 مليار درهم، أو ما يعادل 22% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات.

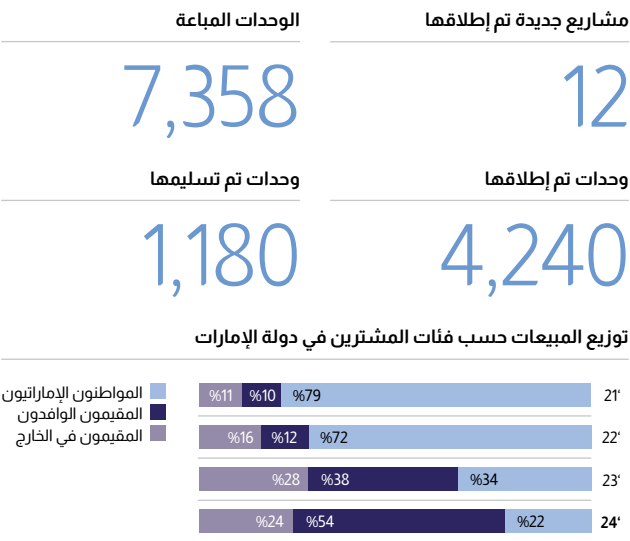
وأدت المبيعات القوية إلى وصول الإيرادات المتراكمة في دولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 45.9 مليار درهم بنهاية عام 2024. ووصل متوسط مدة التحصيل إلى 30 شهراً، مما يشير بنمو الإيرادات خلال السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة. وقد أدى نجاح إطلاق المشاريع الأخيرة إلى وصول التحصيلات النقدية للعام إلى 11.0 مليار درهم، بينما بلغت الأرصدة النقدية في حسابات الضمان 11.4 مليار درهم.

وشهد عام 2024 إطلاق وتنفيذ سلسلة من المشاريع والصفقات المتميزة في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، والتي أرسّت معايير جديدة في السوق ولاقت إقبالاً واسعاً من العملاء. وفي المجمل، تم إطلاق 12 مشروعاً في جميع أنحاء الإمارات مع مواصلة التركيز على مبيعات الوحدات المتبقية من مشاريع سابقة. وتمكّنت الدار للتطوير من بيع 7,358 وحدة خلال العام مقارنة مع 7,000 وحدة في عام 2023، وذلك بفضل الطلب الكبير من العملاء الذي أدى إلى ارتفاع الأسعار وزيادة الإيرادات.

وساهمت الدار في تعزيز مكانة أبوظبي كوجهة للمعيشة الراقية من خلال إطلاق مشاريع متميزة حققت نجاحاً كبيراً. وتشمل هذه المشاريع المرحلة الثانية من مشروع "منارة ليفينج" في جزيرة السعديات، والتي بيعت وحداتها بالكامل فور إطلاقها في يناير وحققت مبيعات بقيمة 425 مليون درهم؛ وكذلك مشروع "نوران ليفينج" الذي تم إطلاقه في مارس وتم بيع 100% من وحداته بحلول نهاية العام بإجمالي مبيعات تجاوز 657 مليون درهم. كما أرسّت الدار معياراً جديداً في السوق ببيعها شقة بنتهاوس في نوبو ريزيدنسز بجزيرة السعديات مقابل 137 مليون درهم في أوائل عام 2024، مسجلة بذلك رقماً قياسياً لسعر المتر المربع في أبوظبي يتجاوز 96 ألف درهم. وفي أواخر عام 2024، حقق أول مشاريع "ماندارين أورينتال ريزيدنسز" في أبوظبي، والذي تم تطويره بالتعاون مع مجموعة الفنادق الفاخرة الرائدة، أداءً قوياً في المبيعات مع تحقيقه إيرادات بلغت 667 مليون درهم عند الإطلاق، مما يعكس جاذبية أبوظبي المتزايدة للعملاء الدوليين، حيث شكل المشترون الدوليون والمقيمون 73% من إجمالي المبيعات في الإمارة.

من ناحية أخرى، وسعت الدار للتطوير حضورها بشكل كبير في سوق دبي السكني خلال عام 2024، حيث أطلقت مشاريع تطويرية جديدة على الأراضي التي استحوذت عليها في عام 2023 من خلال مشروعها المشترك مع دبي القابضة. وبالإضافة إلى مشروع "هافن" الذي تم إطلاقه أواخر عام 2023، أطلقت الشركة في عام 2024 مشروع "فيرديس باي هافن" و"أثلون" اللذين تجاوزت مبيعاتهما 6.8 مليار درهم، وشكّل المشترون الدوليون والمقيمون 82% من إجمالي هذه المبيعات. وفي رأس الخيمة، واصلت الدار للتطوير تلبية الطلب المتزايد على المشاريع السكنية الفاخرة التي يتم تطويرها بالشراكة مع "نيكي بيتش جلوبال" في جزيرة المرجان، حيث حقق المشروع مبيعات بقيمة 3.3 مليار درهم في عام 2024.

وبالنسبة لتطلعات الدار للتطوير في عام 2025، ستواصل الشركة جهودها لتعزيز حيوية مجتمعاتها في أبوظبي من خلال إضافة مشاريع تجارية ومجتمعية جديدة في جزيرتي السعديات وياس. وأنتمت الشراكة مع "مبادلة" عن توسيع محفظة أراضي الشركة لتشمل قطعة أرض مجاورة لجزيرة السعديات، تعّد موقعاً مثالياً لتطوير مشاريع سكنية فاخرة. كما سنستثمر الدار نجاحها المتنامي في دبي عبر إقامة شراكات جديدة لتطوير مشاريع طموحة في المناطق ذات النمو المرتفع.



المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

دولياً

سوديك:

فرص جديدة في اقتصاد مستقر

حققت سوديك - إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في مصر وذراع الدار للتطوير في السوق المصرية - مبيعات إجمالية تجاوزت 3.5 مليار درهم في عام 2024، مدفوعة بالإطلاق الناجح لمشروع أوغامي (رأس الحكمة) على الساحل الشمالي، بالإضافة إلى البيع المتقاطع في سوق الإمارات وسط تحسن الظروف الاقتصادية الكلية في مصر. واختتمت الشركة العام بمحفظة تطويرية تزيد قيمتها عن 6.3 مليار درهم.

تمتلك سوديك خبرة تزيد على 25 عاماً في تطوير مجتمعات واسعة النطاق في غرب القاهرة وشرقها والساحل الشمالي، وتلبي الطلب المتزايد في مصر على العقارات السكنية والتجارية والتجزئة عالية الجودة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية تحت الرمز (OCDI.CA). وتعد سوديك واحدة من بضع شركات غير عائلية فقط يتم تداول أسهمها في البورصة المصرية، ولديها محفظة مشاريع قوية ومتنوعة تعكس مكانتها البارزة في السوق.

في الآونة الأخيرة، أصبحت منطقة الساحل الشمالي في مصر محط تركيز متزايد لشركة سوديك، حيث أطلقت في سبتمبر 2024 مشروع "أوغامي" الضخم المستوحى من الطراز المعماري الياباني. ويقع هذا المشروع على شريط ساحلي مميز بطول 800 متر، وحقق نجاحاً كبيراً مدفوعاً بالطلب القوي وعمليات البيع المتقاطع في سوق الإمارات. وعند اكتماله في عام 2029، سيضم المشروع حوالي 1,900 وحدة سكنية، وسيتم تسليم المرحلة الأولى منه بحلول عام 2028.

من ناحية أخرى، تركز سوديك على تقديم أنماط الحياة الفاخرة، وعقدت شراكة استراتيجية في أواخر عام 2023 مع علامة "نوبو" الرائدة في هذا المجال لتطوير مشروعين سكنيين يحملان اسم "نوبو"، حيث سيُقام المشروع الأول على مساحة 440 فداناً من الأراضي الساحلية الخلابة على الساحل الشمالي بالقرب من "أوغامي". أما المشروع الثاني "نوبو ريزيدنسز" في غرب القاهرة، فسيضم 102 وحدة سكنية بأحجام متنوعة.

وفي عام 2025، ستركز سوديك على تجديد مخزونها من الأراضي بهدف دعم مشاريعها التطويرية المستقبلية. وستواصل الشركة كذلك تنفيذ استراتيجياتها الهادفة إلى تقليل المخاطر الناجمة عن تقلبات أسعار الصرف الأجنبي، وذلك من خلال تأمين المواد الخام بكميات كبيرة لتلبية احتياجاتها المستقبلية وتحسين التكاليف. بالإضافة إلى ذلك، ستواصل سوديك استكشاف فرص تطويرية جديدة للاستفادة من الطلب المتزايد من قبل شريحة العملاء الأثرياء والمصريين المغتربين، فضلاً عن الفرص المتاحة في قطاع الضيافة في ظل النمو المتزايد لقطاع السياحة. وستولي الشركة أولوية قصوى لتطوير مشاريعها في منطقة الساحل الشمالي التي تشهد إقبالاً متزايداً، بالإضافة أيضاً إلى مناطق شرق وغرب القاهرة التي تشهد طلباً كبيراً على الوحدات السكنية بفعل تحسن الظروف الاقتصادية.

المبيعات (جنيه مصري)

49.0 مليار

الإيرادات (جنيه مصري)

8.6 مليار

مساحة الأراضي (متر مربع)

18.6 مليون

المساحة المبنية (متر مربع)

7 مليون

مشاريع جديدة تم إطلاقها

1

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

لندن سكوير:

شراء الأراضي يمهد لزيادة وتيرة إطلاق المشاريع

استحوذت الدار على شركة "لندن سكوير" في عام 2023 في أول عملية استحواذ لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتعد "لندن سكوير" شركة رائدة في تطوير العقارات السكنية والمشاريع متعددة الاستخدامات، وتمتلك محفظة استثمارية متنوعة تتركز بشكل رئيسي في منطقة لندن الكبرى، وتُعتبر مزوداً معتمداً للإسكان ميسور التكلفة. ويأتي هذا الاستحواذ في إطار رؤية الدار الاستراتيجية للتوسع في الأسواق الدولية الرئيسية والكبرى، وتنويع مصادر الدخل. علاوة على ذلك، يُنتج الاستحواذ فرصاً قيمة لتحقيق تكامل الأعمال بين الشركتين، وتبادل الخبرات والمعارف بينهما، وتوسيع نطاق المبيعات ليشمل أسواقاً جديدة، وجذب المزيد من الاستثمارات.

حققت "لندن سكوير" أداءً مالياً قوياً في عام 2024، حيث ساهمت بمبلغ 1.0 مليار درهم في إجمالي الإيرادات السنوية لشركة الدار للتطوير. وجاء هذا الإنجاز مدفوعاً بمبيعات قوية وصلت إلى 1.7 مليار درهم. وفي نهاية عام 2024، بلغ إجمالي الإيرادات المتراكمة للشركة 2.4 مليار درهم بمتوسط مدة تحصيل قدرها 27 شهراً.

ونجحت "لندن سكوير" خلال العام في إعادة تمويل تسهيلات ديون بأكثر من 375 مليون جنيه إسترليني، مما أدى إلى تأسيس علاقات مصرفية جديدة في المملكة المتحدة وتعزيز الميزانية العمومية للشركة. كما استحوذت الشركة على 13 موقعاً في مناطق لندن من 1 إلى 5 بقيمة تطوير إجمالية تتجاوز 2.4 مليار جنيه إسترليني، مما يوفر مجموعة قوية من فرص التطوير المستقبلية.

وأطلقت "لندن سكوير" في عام 2024 أربعة مشاريع تطويرية، من بينها مجموعتان جديدتان من المنازل في منطقة ريتشموند أبون تيمز المرموقة في لندن خلال الربع الأخير من العام. وتجلى بوضوح تأثير منصة البيع المتقاطعة لشركة الدار في مشروع "تويكنهام جرين" و "تويكنهام سكوير" اللذين يضمنان مزيجاً من المنازل والشقق على طراز "ميوز"، حيث استحوذ المستثمرون الإماراتيون على 50% من المبيعات مستفيدين من فرصة استثمارية عقارية مميزة في المملكة المتحدة من خلال مطور عقاري موثوق به في لندن.

وشهد عام 2024 تقدماً كبيراً في دمج أنظمة الحكومة والعمليات وتكنولوجيا المعلومات لشركة "لندن سكوير" مع أنظمة شركة الدار. وجاء دمج المبيعات وإطلاق منصة مبيعات "عالم الدار" الرقمية بمثابة نقلة نوعية في هذا السياق، حيث ساهم نظام إدارة علاقات العملاء المشترك في تبسيط إدارة علاقات العملاء، وتحسين كفاءة المبيعات بشكل عام، كما مهد الطريق لفرص البيع المتقاطع المستقبلية من خلال ربط الأصول بقاعدة واسعة من المشتريين المحتملين على مستوى العالم.

وبالنسبة لتطلعات الشركة لعام 2025، ستركز "لندن سكوير" بشكل أساسي على إنجاز وتسليم المشاريع لتفعيل مواقع التطوير الخاصة بها. ومن خلال مواصلة دمج وظائف الدعم مع الدار، تسعى الشركة إلى استقطاب أفضل الكفاءات، وتعزيز برامج التدريب، وتحسين عمليات وإجراءات العمل المشترك. وفي ضوء التوقعات الإيجابية طويلة الأجل لسوق المملكة المتحدة، ستسهم الاستثمارات الحالية في عمليات "لندن سكوير" بتعزيز مرونتها وقابليتها للنمو في المستقبل.

المبيعات (جنيه إسترليني)

377 مليون

الإيرادات (جنيه إسترليني)

213 مليون

مساحة الأراضي (متر مربع)

461 ألف

المساحة المبنية (متر مربع)

578 ألف

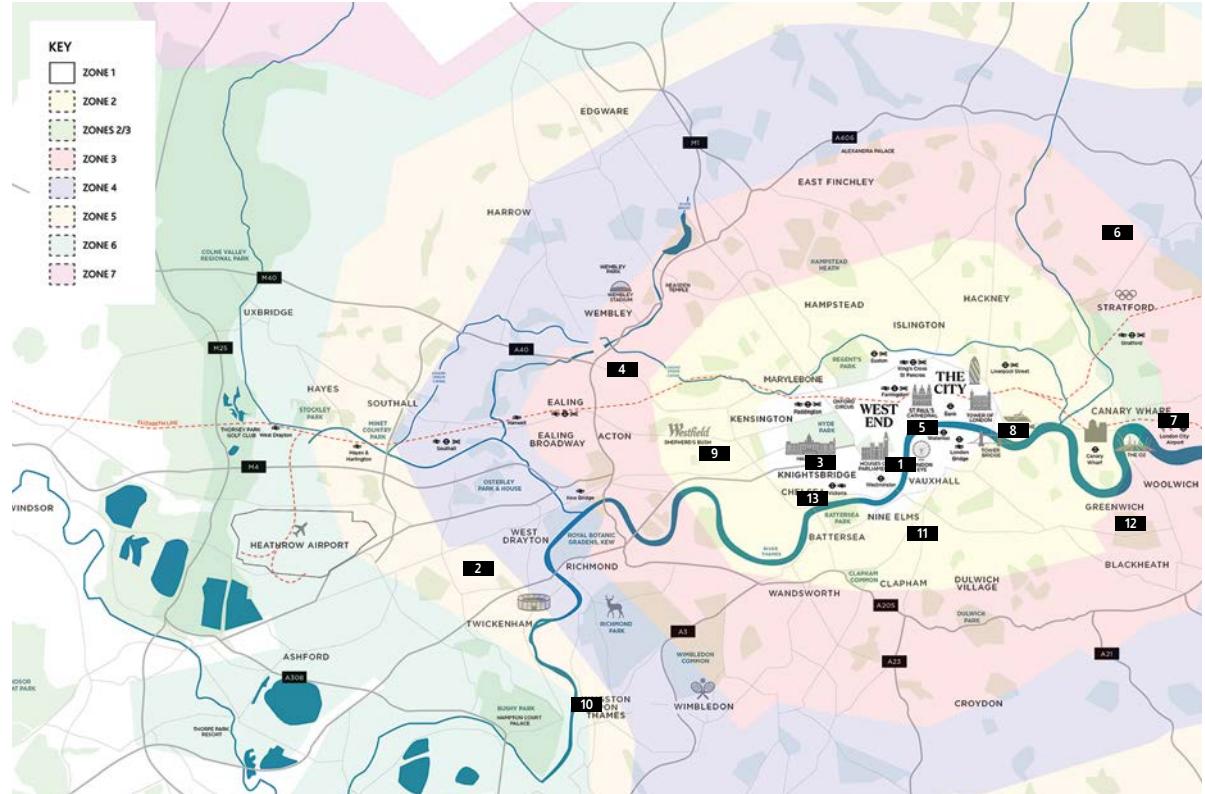
مشاريع جديدة تم إطلاقها

4

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

لندن سكوير (تمة)

استحوذت "لندن سكوير" على 13 موقعاً في عام 2024 ضمن خطتها لزيادة مشاريع التطوير لغرض البيع ومشاريع التطوير لغرض التأجير، مما ساهم في إضافة 2.4 مليار جنيه إسترليني إلى قيمة التطوير الإجمالية.



1 شارع ويفيل، فوكسهول
المنطقة 1

2 حرم كلية ريتشموند، تويكنهام
المنطقة 5

3 شارع تايت، تشيلسي
المنطقة 1

4 أكاديمية فينيكس، وايت سيتي
المنطقة 2

5 برج وستمنستر، ألبرت إيمانكمنت
المنطقتان 1 و2

6 ستراتفورد كروس، ستراتفورد
المنطقتان 2 و3

7 وولويتش سنترال، غرينيتش
المنطقة 4

8 مصنع بسكويك سابق، بيرموندسي
المنطقة 2

9 بروك جرين
المنطقة 2

10 قاعة مقاطعة سري، كينغستون أبون تيمز
المنطقة 5

11 بريكستون، لامبيث
المنطقة 2

12 ليغيت، بلاكهيث
المنطقة 3

13 رانسومز وارف
المنطقة 3

استراتيجيتنا
الاستدامة
المراجعة التشغيلية
إدارة المخاطر

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

الدار للمشاريع:

دخل قوي من الرسوم بفضل عدد المشاريع الكبير

تشكل "الدار للمشاريع" وحدة الأعمال الأساسية لخدمات إدارة المشاريع، حيث تقوم بإدارة المشاريع المبتكرة للأطراف الخارجية بدءاً من التصميم الأولي وصولاً إلى مرحلة التسليم النهائي. وتتضمن هذه الخدمات إجراء دراسات الجدوى، وإعداد النماذج، وأعمال ما قبل التنفيذ، بالإضافة إلى التخطيط الرئيسي وإدارة المشاريع والبرامج. كما توفر وحدة خدمات إدارة المشاريع دعماً متكاملاً بعد التطوير لإنشاء بيئات عمرانية عالية الجودة مع تبني نهج متقدم يركز على الاستدامة.

وحققت وحدة خدمات إدارة المشاريع نمواً ملحوظاً في الإيرادات خلال عام 2024، حيث ارتفعت بنسبة 86% لتصل إلى 2.3 مليار درهم. كما زاد إجمالي الربح بنسبة 36% ليصل إلى 699 مليون درهم، ويعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى زيادة حجم مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية لدعم النمو السكاني المتزايد في أبوظبي.

كما حققت "الدار للمشاريع" خلال عام 2024 العديد من الإنجازات المهمة في مجال تسليم المشاريع، حيث تم تسليم أكثر من 9.000 قطعة أرض و2,500 فيلا ضمن مشاريع حكومية وتطويرية، بالإضافة إلى تسليم خمس مدارس و66 كيلومتراً من الطرق. وتم كذلك إحراز تقدم ملحوظ في مشروع "بلغيم"، وهو مجتمع سكني متكامل ومستدام يقع في شمال جزيرة ياس. ويُعتبر هذا المشروع مثالاً بارزاً على التعاون الوثيق بين الدار والحكومة بهدف توفير تجربة سكنية عالية الجودة للمواطنين، ومن المقرر أن يوفر المشروع عند اكتماله أكثر من 1,700 منزل للمواطنين الإماراتيين.

شهد عام 2024 اتخاذ العديد من الإجراءات التي ساهمت في دعم وتعزيز محفظة "الدار للمشاريع"، وذلك بهدف إحراز المزيد من التقدم نحو تحقيق أهداف الحياد المناخي وتحسين هيكلية فريق العمل. وتضمنت هذه الإجراءات مبادرات لزيادة عدد القوى العاملة والاستثمار في برامج تدريبية تهدف إلى تطوير المهارات التقنية وإدارة المشاريع والقيادة بما يضمن مواكبة فريق العمل لأحدث الممارسات في هذا المجال. كما تم تطبيق استراتيجيات لجذب أفضل المواهب والاحتفاظ بها، بما في ذلك توفير حوافز تنافسية وفرص للتطور المهني.

ومع وجود محفظة مشاريع قيد التنفيذ بقيمة متراكمة تبلغ 91 مليار درهم، فإن التسليم المستمر للمشاريع وهيكل الدخل القائم على الرسوم في وحدة "الدار للمشاريع" سيضمن تدفقاً قوياً للإيرادات مع تقليل المخاطر على الميزانية العمومية. وبالإضافة إلى ذلك، سيوفر حجم المشاريع الكبير والشبكة الواسعة من المقاولين مستوى جيداً من التحكم في التكاليف.

وبالنسبة لأهدافها في عام 2025، ستركز "الدار للمشاريع" على تعزيز قدرة سلسلة التوريد ومرونتها لمواكبة الطلب المتزايد على الإنتاج. كما ستقوم بتحسين عمليات التصميم والتسليم لرفع الكفاءة والإنتاجية. وبالإضافة إلى ذلك، تعتزم الشركة الاستفادة من تحليلات البيانات والذكاء الاصطناعي لاستخلاص رؤى عملية تساهم في تحسين مراقبة الجودة، وتبسيط إدارة المشاريع، وخفض التكاليف.

مشاريع الإسكان

24,530

فيلا (ضمن 33 مشروعاً/موقعاً) بالإضافة إلى 13,024 شقة (ضمن 23 مشروعاً/موقعاً)

مشاريع الطرق

1,765 كيلومتراً

(من الطرق (في 53 موقعاً)

المرافق المجتمعية

677

مرفق مجتمعي (بالإضافة إلى 500 كم من مسارات الدراجات الهوائية)

مبادرات استراتيجية كبرى تعزز النمو والتنوع في شركة الدار للاستثمار

جاسم صالح بوصييع، الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار يناقش مسار نمو الشركة.

وفي السنوات الأخيرة، نجحنا أيضاً في تطوير "الدار للتعليم"، و"الدار للضيافة"، و"الدار للعقارات"، وتحويلها إلى شركات ناجحة ورائدة في مجالاتها، وقد تحقق ذلك من خلال النمو العضوي وعمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية. وسنواصل، في السنوات القادمة، تطوير هذه الشركات وجعلها عناصر أساسية في دفع عجلة النمو، حيث نرى فرصاً قوية للتعاون والتآزر بين مختلف وحدات شركة الدار، مما يسهم في ترسيخ مكانتها كشركة رائدة في القطاع.

كيف تقيّم أداء الدار للاستثمار خلال عام 2024؟ وما هي أهم الإنجازات البارزة؟

واصلت الدار للاستثمار تحقيق نتائج مالية قوية، مدعومة بنهجها في دفع عجلة النمو وإدارة محفظة العقارات الاستثمارية بكفاءة، في حين قدمت منصات التعليم والعقارات والضيافة مساهمات قوية في الإيرادات. كما شهد العام خطوات استراتيجية مهمة عززت مرونة المنصة ومهدت الطريق لنجاحها على المدى الطويل.

ما هي أوجه التطور التي شهدتها منصة الدار للاستثمار خلال السنوات القليلة الماضية؟

شهدت "الدار للاستثمار" تطوراً كبيراً خلال السنوات الأخيرة، إذ تحولت إلى منصة شاملة تضم وحدات أعمال متعددة. وتواصل الشركة توسيع وتنويع أعمالها الأساسية في وحدة العقارات الاستثمارية، والتي تمتلك وتدير أصولاً عقارية رئيسية مدرة للدخل. كما نجحت الشركة في بناء سمعة مرموقة كشركة رائدة إقليمياً في إدارة الأصول العقارية، من خلال التطبيق الفعال لاستراتيجيات التأجير الاستباقي، والاستثمارات المستهدفة التي تحسّن تجربة المستأجرين. بالإضافة إلى علاقاتها القوية مع العملاء والموردين عبر شبكتها الواسعة. وتواصل محفظة الشركة التوسع من خلال صفقات الاستحواذ على الأصول بالإضافة إلى أصول التطوير والاحتفاظ التي تبلغ قيمتها 13.3 مليار درهم، والتي تعمل شركة الدار على تطويرها تمهيداً لضخها إلى وحدة العقارات الاستثمارية كأصول استراتيجية طويلة الأجل، مما سيُعزز بشكل كبير من تدفقات الإيرادات المتكررة.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)



ما هي مجالات النمو والاستثمار الرئيسية للمنصة؟
نتبنى نهجاً استراتيجياً في تحديد الملامح المستقبلية طويلة الأجل لمنصة الدار للاستثمار، ونواصل مساعيها لاغتنام الفرص بما يتماشى مع هذا النهج.

ضمن محفظة العقارات الاستثمارية، نسعى إلى معالجة نسب الاستثمار الضعيفة السابقة - لا سيما في قطاع الأصول الصناعية والخدمات اللوجستية، الذي يتميز بنمو قوي وعوائد مجزية، وبشكل دعامة أساسية لاقتصاد دولة الإمارات، كما نسعى إلى معالجة نسب الاستثمار في القطاع التجاري أيضاً. من جهةٍ أخرى، نواصل تحديد وتقييم فرص الاستحواذ المحتملة على الأصول، بالإضافة إلى التعاون مع زملائنا في مختلف شركات "الدار" لاستكشاف فرص التطوير والاحتفاظ التي من شأنها دعم محفظتنا وتعزيز قيمتها. وبالتزامن مع ذلك، سنواصل الاستثمار في أصولنا الحالية، سواء كان ذلك لتعزيز كفاءة الطاقة وتنفيذ مبادرات الاستدامة الأخرى، أو لإعادة ترتيب الأصول على غرار التغييرات الناجمة التي قمنا بها في قطاع التجزئة.

سنستثمر أيضاً في أقسامنا الأخرى لتعزيز نموها وزيادة مساهماتها المالية في شركة الدار؛ حيث يعمل قسم "الضيافة والترفيه" على تنفيذ تحسينات جوهرية وإبرام شراكات مع علامات تجارية متميزة بهدف الارتقاء بعروضها. كما سنواصل الاستثمار المدروس في "الدار للتعليم"، والتي تعد الآن ثاني أكبر شركة ضمن فئتها في دولة الإمارات، ولا ننسى بالطبع "الدار للعقارات"، الشركة الرائدة إقليمياً في مجال تقديم خدمات إدارة العقارات والمرافق المتكاملة.

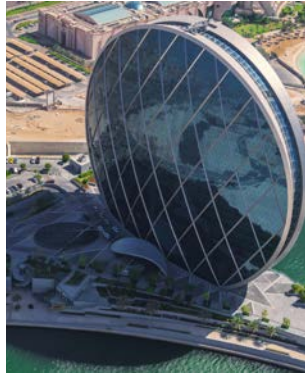
لقد أحرزنا تقدماً ملحوظاً في توسيع وتنويع محفظة عقاراتنا الاستثمارية، سواء على الصعيد الجغرافي أو عبر زيادة الاستثمار في فئات أصول معينة، وخاصة الخدمات اللوجستية والتجارية، وتضمنت استراتيجية "التطوير والاحتفاظ"، التي تُعد ركيزةً رئيسية في هذا النمو، توسيع المحفظة التجارية في سوق دبي، من خلال تطوير برجين متميزين في الحي المالي - أحدهما في مركز دبي المالي العالمي والآخر بجواره - إضافةً إلى مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي. كذلك، نعمل بوتيرة متسارعة على توسيع نطاق أعمالنا في مجال الخدمات اللوجستية والاستثمار بهدف ترقية وحدة الضيافة إلى الفئة الفاخرة.

ويُعد تعزيز الشراكة الاستراتيجية بين مجموعة الدار و"مبادلة" عاملاً رئيسياً في رسم ملامح سوق العقارات في أبوظبي خلال السنوات المقبلة، مما يفتح أمامنا آفاقاً واسعة للنمو. وتتضمن هذه الشراكة إنشاء منصة تجزئة عالمية المستوى، وإطلاق مشروع مشترك للاستثمار في الأصول المدرة للدخل في مدينة مصدر، بالإضافة إلى خطط لتطوير منطقة لوجستية صناعية من الفئة الممتازة.

المضي قدماً في تحقيق التنويع والنمو

من أربعة أقسام رئيسية ينضوي تحتها ما يزيد على 42 مليار درهم من الأصول المدارة؛ وهي:

"الدار للاستثمار" هي منصة تمتلك وتدير أصولاً مدرّة للدخل المتكرر، بالإضافة إلى محفظة ضيافة، ومنصات التعليم وإدارة الممتلكات والمرافق المتكاملة. وتتألف "الدار للاستثمار".



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



الدار للتعليم، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي، وثاني أكبر مشغل بمجال التعليم في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة، ويبلغ إجمالي عدد الطلاب فيها 37,000 طالب.



الضيافة والترفيه، ويشمل هذا القسم محفظة بقيمة 5 مليارات درهم تضم أكثر من 3,900 غرفة فندقية، ومجموعة أصول ترفيهية موزعة بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.



قسم العقارات الاستثمارية؛ ويشمل أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار، ويضم محفظة أصول عقارية رئيسية بقيمة تزيد عن 26 مليار درهم، تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.

← اقرأ المزيد في الصفحة 115

← اقرأ المزيد في الصفحة 113

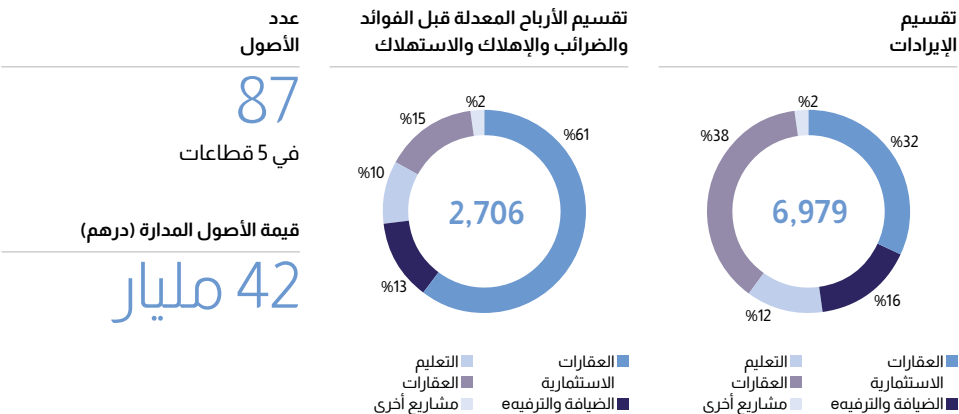
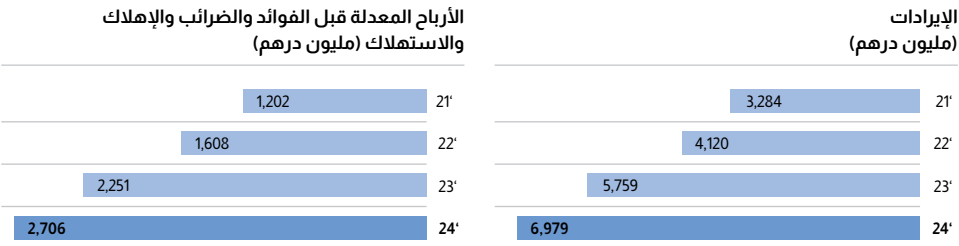
← اقرأ المزيد في الصفحة 110

← اقرأ المزيد في الصفحة 98

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

حققت الدار للاستثمار نمواً قوياً عبر جميع وحدات أعمالها في عام 2024، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 21% إلى 7.0 مليار درهم، وارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك 20% إلى 2.7 مليار درهم.

* تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الإيرادات المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117.
** تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117. وُعدلت الأرباح لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، تضمن/عكس انخفاض قيمة الأصول، والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات الاستثمارية

حققت محفظة العقارات الاستثمارية أداءً مالياً استثنائياً في عام 2024، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 6% على أساس سنوي لتصل إلى 2.3 مليار درهم. كما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 9% لتصل إلى 1.6 مليار درهم، مدفوعةً بالإدارة النشطة وتوسع قاعدة الأصول عالية الجودة لمحفظة الشركة، والظروف الاقتصادية الإيجابية في دولة الإمارات والتي أدت إلى زيادة الطلب وارتفاع أسعار التأجير عبر جميع فئات الأصول. في حين أثمرت عمليات الاستحواذ خلال الأعوام الماضية أيضاً عن مساهمات قوية في صافي الربح.

وشهدت المحفظة كاملةً معدل إشغال قوي بنسبة 95% في نهاية العام، مدفوعةً باستراتيجيات التأجير الاستباقية، وجهود إدارة مزيج المستأجرين والاستثمارات الهادفة لتحسين تجربة المستخدم النهائي.

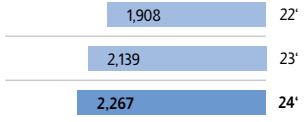
علاوةً على ذلك، تم اتخاذ إجراءات عديدة بهدف تحسين الميزانية العمومية خلال عام 2024، حيث قامت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة العقارات المدرة للدخل، بجمع 2.3 مليار درهم في تمويل غير مضمون من خلال صكوك وتسهيلات ائتمانية متجددة ملتزمة، مما أدى إلى تمديد متوسط أجل استحقاق الديون لدى الشركة إلى 5.9 سنوات.

وكانت شركة الدار قد طرحت إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء بقيمة 500 مليون دولار لأجل 10 سنوات كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان الذي أطلقتته الشركة عام 2023 بقيمة 2 مليار دولار. وقد سجل هذا الإصدار، الذي تم تسعيره بمعدل فائدة سنوية قدرها 5.5%، أدنى هامش ائتماني على الإطلاق تحققه الدار للاستثمار العقاري عند 110 نقطة أساس، حيث تجاوز الطلب عليه حجم المعروض بواقع 4 مرات وسط اهتمام وطلب قوي من جانب المستثمرين الدوليين والإقليميين.

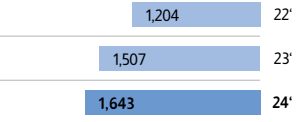
وطرحت الدار مناقصة لإعادة شراء صكوكها الحالية المستحقة في شهر سبتمبر من عام 2025، مما يتيح للمستثمرين الحاليين فرصة المشاركة في الإصدار الجديد، وتعتزم الشركة استخدام عائدات الصكوك في إعادة تمويل ديونها الحالية وتوسيع نطاق استحقاقاتها. وفي أغسطس، أكدت وكالة موديز التصنيف الائتماني لشركة "الدار للاستثمار العقاري" عند Baa1 مع نظرة مستقبلية مستقرة. وخلال العام، سددت "الدار للاستثمار العقاري" ثلاثة قروض لأجل بقيمة 1.2 مليار درهم، بالإضافة إلى سداد جميع ديونها المضمونة، مما جعل كامل ديونها غير مضمونة بنسبة 100%، وساهم في تعزيز قدرتها على الوصول إلى التمويل والسيولة.

وبالنظر إلى العام القادم، ستواصل وحدة العقارات الاستثمارية تنفيذ أولوياتها الاستراتيجية المتمثلة في توسيع وتنويع وتعزيز جودة محفظتها، وذلك من خلال دراسة عمليات الاستحواذ المحتملة، واستكشاف فرص إضافية للتوسع في استثمارات أصول التطوير والاحتفاظ.

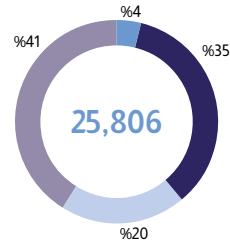
الإيرادات (مليون درهم)



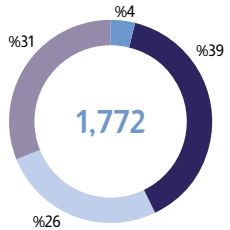
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



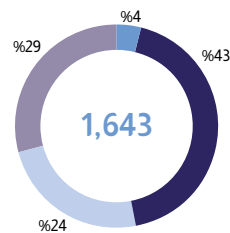
إجمالي قيمة الأصول (مليون درهم)



صافي الدخل التشغيلي (مليون درهم)



تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تصنيف الدار للاستثمار العقاري

Baa1

وكالة موديز للتصنيف الائتماني

عقارات لوجستية
عقارات تجارية
عقارات سكنية
عقارات التجزئة

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات التجارية:

الطلب القوي على المساحات من الفئة الممتازة يعزز معدلات الإشغال والإيجار

سجلت محفظة العقارات التجارية نمواً في الإيرادات بنسبة 10% على أساس سنوي لتصل إلى 854 مليون درهم، مع ارتفاع الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% إلى 700 مليون درهم، مدفوعة بالطلب القوي على المساحات المكتبية من الفئة الممتازة وزيادة معدلات الإيجار. وبلغ معدل الإشغال الإجمالي عبر محفظة الأصول التشغيلية المكونة من 14 أصلاً 98% في نهاية العام، مع إشغال كامل لستة عقارات، وتجاوز نسبة الإشغال 90% في باقي العقارات.

وعززت الشركة ريادتها في سوق المساحات المكتبية عالية الجودة من الفئة الممتازة في أبوظبي، مستقطبةً مستأجرين متميزين على الصعيدين المحلي والدولي، بما في ذلك الشركات التابعة للحكومة، التي شغلت حوالي 42% من إجمالي المساحة المؤجرة. كما سجلت الدار دخولها إلى سوق دبي التجاري من خلال أربع صفقات بارزة، منها: الاستحواذ على برج في مركز دبي المالي العالمي، والاستحواذ على برج "6 فلك" في مدينة دبي للإنترنت؛ وتطوير برج مكتبي من الفئة الممتازة على قطعة أرض مميزة في شارع الشيخ زايد؛ وتطوير مشروع مشترك متعدد الاستخدامات مع مدينة إكسبو دبي. وفي نهاية عام 2024، بلغ إجمالي مساحة المحفظة 469 ألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، مع بقاء متوسط مدة الإيجار المرجحة عند 3.7 سنة.

عدد الأصول

14

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

469 ألف

معدل الإشغال

98%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

3.7

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

9,151 مليون

الإيرادات (مليون درهم)

22' 548

23' 780

24' 854

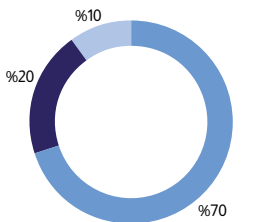
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 337

23' 582

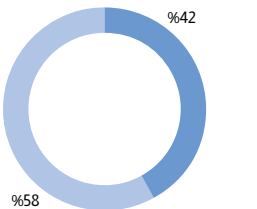
24' 700

التقسيم حسب فئة المكاتب



الفئة أ
غير ذلك
الفئة ب

التقسيم حسب نوع المستأجرين



حكومة/شركة
شركة مساهمة عامة وغيرها

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

واصلت أبوظبي ترسيخ مكانتها كمركز رئيسي للمال والأعمال، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة، في حين ركزت الدار للاستثمار على تعظيم القيمة عبر محفظتها وتوسيع قاعدة أصولها في العاصمة الإماراتية. وفي عام 2024، اكتمل بناء برج المارية في سوق أبوظبي العالمي، وبدأ العمل بكامل طاقته، حيث شهد إقبالاً كبيراً من المستأجرين، إذ ارتفعت نسبة الإشغال إلى 90% في نهاية العام. وبالتزامن مع ذلك، وصل معدل إشغال الأبراج الأربعة في سوق أبوظبي العالمي إلى 97% مع حلول عام 2024، بعد عامين من استحواد "الدار" على الأبراج حيث كان معدل إشغالها يبلغ حينها 77%. وذلك بفضل التنفيذ الناجح لاستراتيجية التأجير الاستباقية. وكانت الأصول التجارية الرئيسية الأخرى لشركة الدار، وهي مبنى HQ والأبراج الدولية، قد وصلت إلى معدل إشغالها الكامل بحلول نهاية العام.

توسيع نطاق الأعمال في أبوظبي

من المقرر أن يتوسع الحضور التجاري لشركة الدار في أبوظبي بشكل أكبر من خلال استراتيجية التطوير والاحتفاظ التي تتبناها الشركة. وكانت الدار قد أعلنت عن عزمها تطوير مجمع أعمال بمساحة 25 ألف متر مربع في جزيرة السعديات، حيث من المقرر الانتهاء من المشروع في نهاية عام 2027، مما سيساهم في تنشيط المنطقة الثقافية في أبوظبي كمركز تجاري على مقربة من المركز المالي الرئيسي. في حين من المقرر إكمال مشروع "ياس بليس" التجاري، الذي تُقدّر مساحته بـ 25 ألف متر مربع والواقع بجوار فنادق ياس بلازا، في النصف الأول من عام 2025.

من جهة أخرى، تضيف الشراكة الاستراتيجية مع "مبادلة" مجموعة من الأصول التجارية الجديدة إلى محفظة "الدار"، ففي عام 2024، دشنت الشركة بالتعاون مع "مبادلة" مشروع Maryah Place الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين من الفئة الممتازة. ومن المقرر أن يكتمل المشروع التجاري، الواقع في المنطقة الحرة لسوق أبوظبي العالمي، في عام 2027. وسيوفر المشروع مساحات مكتبية من الفئة الممتازة، بمساحة إجمالية تبلغ 98 ألف متر مربع تقريباً. ويستهدف المشروع الحصول على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) من الفئة الذهبية، وتصنيف "3 لآلى"،

بموجب نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ التابع لبرنامج استدامة. بالإضافة إلى ذلك، تعتزم "مبادلة" و"الدار" تأسيس مشروع مشترك يهدف إلى امتلاك وتشغيل محفظة أصول متنوعة في مدينة مصدر، بما في ذلك تسعة عقارات تجارية مدرة للدخل بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع ونسبة إشغال 99%؛ وخمسة عقود إيجار للأراضي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تُقدّر بـ 197 ألف متر مربع؛ ومشروع تجاري قيد الإنشاء بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 38 ألف متر مربع؛ ومشروع آخر تجاري سكني متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء أيضاً.



الاستفادة من الأصول التجارية الرئيسية في المركز المالي الرائد لإمارة أبوظبي

في يوليو 2022، استحوذت شركة مبادلة للاستثمار (مبادلة) على أربعة أبراج تجارية رئيسية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي بجزيرة المارية، أحد أسرع المراكز المالية نمواً في المنطقة. وقد حققت هذه الصفقة نجاحاً كبيراً، وشملت أبراج "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 أثمرت استراتيجية الدار الفعالة في إدارة الأصول والتأجير عن زيادة سريعة في معدل الإشغال من 77% عند إتمام الصفقة إلى 97% بحلول نهاية 2024، فضلاً عن ارتفاع أسعار الإيجار.

ومع تزايد إقبال الشركات العالمية على سوق أبوظبي العالمي، استحوذت الدار على برج المارية في ديسمبر 2022، وبدأ تشغيله في عام 2024. وبفضل الطلب القوي من المستأجرين، ارتفع معدل الإشغال بسرعة إلى 90% بحلول نهاية العام، وتواصل الدار توسيع محفظتها العقارية في سوق أبوظبي العالمي، حيث تعمل حالياً على تطوير مشروع مشترك مع "مبادلة" يتضمن بناء برجين مكتبيين شاهقين بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع، ومن المتوقع أن يتم تسليم المشروع بحلول عام 2027.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

حضور قوي في السوق التجارية لإمارة دبي

عبر سلسلة من الصفقات المدروسة، تمكنت شركة الدار من ترسيخ حضور قوي في السوق التجارية بدبي، وتحديدًا في المراكز الرئيسية للإمارة مثل المنطقة المالية، ومدينة دبي للإنترنت، ومدينة إكسبو دبي.

في يوليو 2024، أقدمت الدار على تطوير برج مكثبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي لتلبية الطلب المتزايد من الشركات التي تتطلع إلى مواقع مرموقة وخدمات متطورة ضمن نطاق مركز دبي المالي العالمي. وسيجمع البرج، الممتد على مساحة 88 ألف متر مربع من المساحة الصافية القابلة للتأجير، مساحات مكتبية متميزة مع فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية، لتلبية احتياجات المستأجرين والزوار المرموقين. يُقام البرج على قطعة أرض تجارية مميزة بنظام التملك الحر وهي من أواخر قطع الأراضي المتبقية بهذا النظام في المنطقة، ومن المقرر أن يكتمل بناؤه بحلول نهاية عام 2027.

وفي إطار تعزيز حضورها في دبي، استحوذت الدار على مبنى "6 فلك" المكثبي العصري من الفئة الممتازة في مدينة دبي للإنترنت، بالتعاون مع شركة "سويد أند سويد". يمتد العقار على مساحة 9,100 متر مربع وقد تم الانتهاء من بنائه في مارس 2024. وهو مؤجر بالكامل، وتضم قائمة مستأجريه شركات معروفة من ضمنها "رولاند بيرغر" و"ميرك"، و"إي إف إس" (IFS). وباعتباره أحد آخر العقارات المتاحة في مدينة دبي للإنترنت، يمثل مبنى "6 فلك" إضافة قيّمة إلى محفظة الدار التجارية المتنامية.

أعلنت مجموعة الدار العقارية ومدينة إكسبو دبي في أكتوبر 2024 عن إطلاق مشروع مشترك ومملوك مناصفة بنسبة 50% لكل منهما. ويهدف المشروع التطويري المتعدد الاستخدامات البالغة تكلفته 1.75 مليار درهم إلى ترسيخ مكانة مدينة إكسبو دبي كوجهة رئيسية للأعمال ونمط الحياة العصرية في منطقة دبي التي تشهد نمواً مطرداً. ويتمتع المشروع، الذي يتألف من خمسة مباني، بموقع استراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومركز دبي للمعارض، وسيوفر 103 آلاف متر مربع من المساحات المخصصة للأغراض التجارية والسكنية والتجزئة. ويُعد المشروع جزءاً محورياً

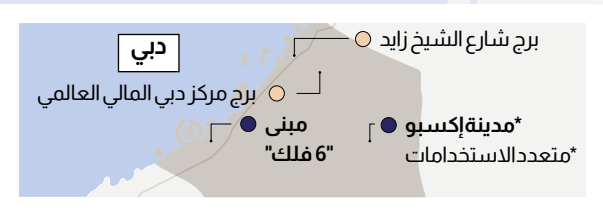
من الخطة الرئيسية الجديدة لمدينة إكسبو دبي، كما يستفيد من المكانة المرموقة التي اكتسبتها المنطقة كوجهة عالمية للأحداث البارزة، وذلك بعد النجاح الكبير الذي شهده كل من إكسبو 2020 دبي ومؤتمر الأطراف الثامن والعشرين COP28. وستتولى شركة الدار إدارة الأصول العقارية بعد اكتمال المشروع.

في ديسمبر 2024، أعلنت الدار عن استحواذها على برج تجاري بقيمة 2.3 مليار درهم في مركز دبي المالي العالمي، وهي إحدى أكبر صفقات الأبراج التجارية المسجلة في المنطقة. ومن المقرر أن يكتمل بناء البرج المكون من 40 طابقاً والمصنف ضمن فئة الأبراج الممتازة، في 2028. ولقد استحوذت الدار على البرج من شركة "إتش آند إتش للتطوير العقاري". وبذلك، أصبح الدار الشركة العقارية الوحيدة التي تمتلك أصولاً تجارية في كل من إماراتي أبوظبي ودبي، إضافة إلى تواجدها الاستراتيجي في المركزين الماليين الرئيسيين بدولة الإمارات - سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي.

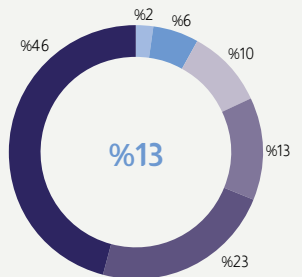


العقارات التجارية أبوظبي ودبي

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



تقسيم حسب الموقع



جزيرة الماربه
أبوظبي العاصمة
مدينة خليفة
شاطئ الراحة
الريم
دبي

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

التجربة:

أداء لافت لمنصة في مرحلة التحول

شهدت أصول التجربة التابعة لشركة الدار نمواً في الإيرادات بنسبة 6% على أساس سنوي، لتصل إلى 765 مليون درهم في عام 2024. كما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 10% لتصل إلى 485 مليون درهم، ويُعزى ذلك إلى الأداء المتميز لباس مول كوجهة تسوق وترفيه رائدة في أبوظبي. وواصلت الدار خلال العام تنفيذ خطة إعادة تطوير بقيمة 500 مليون درهم لكل من الحمرا مول في رأس الخيمة والجيمي مول في العين، مما أدى إلى انخفاض مؤقت في حجم عمليات البيع بالتجزئة، وتأثير طفيف على الإيرادات. وباستيعاد الأصول قيد التطوير والإيرادات غير المتكررة، ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لمحفظة التجربة بنسبة 13% لتصل إلى 428 مليون درهم.

وحافظت شركة الدار على سجلها الحافل في تعزيز القيمة في أصولها التجارية. وبعد اكتمال برنامج التحديث الذي بلغت تكلفته 500 مليون درهم في عام 2022، شهد ياس مول زيادة بنسبة 10% في مبيعات المستأجرين على أساس سنوي، وزيادة في الإقبال بنسبة 18%، مع وصول معدل الإشغال إلى 99% بحلول نهاية عام 2024.

وبعد اكتمال برنامج إعادة التطوير، استأنف الحمرا مول عملياته بكامل طاقته في الربع الثالث من عام 2024. وشملت أعمال التطوير تحديث المساحات الداخلية والخارجية، وتوسيع نطاق متاجر التجربة والمطاعم، وإضافة مرافق ترفيهية جديدة. ومن المتوقع أن يلعب الحمرا مول دوراً محورياً في تعزيز قطاع السياحة والضيافة المتنامي في رأس الخيمة، باعتباره مركزاً

مجتمعياً نابضاً بالحياة ووجهة عصرية رائدة، مما يدعم استثمارات الدار في قطاعي الضيافة والسكن بالإمارة. وفي إطار جهود تحسين تجربة العملاء، تم إطلاق برنامج مماثل في الجيمي مول بالعين، وسيتم بموجبه إضافة مستأجرين جدد وعلامات تجارية متميزة ومطاعم جديدة عند اكتماله في 2025.

في خطوة هامة تهدف إلى إعادة تشكيل قطاع التجربة في أبوظبي، تعتزم شركتنا الدار ومبادلة إطلاق منصة تجزئة بقيمة 9 مليارات درهم في عام 2025، بهدف توسيع نطاقها بشكل ملحوظ في السنوات المقبلة. ودمج اثنتين من أهم وجهات التسوق في أبوظبي، وهما ياس مول التابع لشركة الدار و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" التابعة لمبادلة، يسعى المشروع إلى إنشاء مركز تجزئة متكامل بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب 260 ألف متر مربع

عدد
الأصول

36

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

520
ألف

معدل الإشغال

97%

باستثناء رمال مول
(أصل غير أساسي)

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

4.0

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

10,522
مليون

الإيرادات
(مليون درهم)

22'

23'

24'

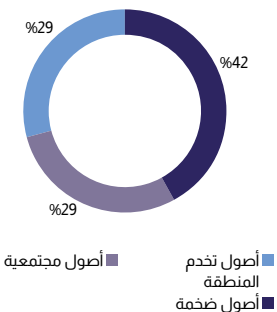
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22'

23'

24'

تقسيم حسب نوع الأصول



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

كما ستكامل مكانة ياس مول، المركز التجاري الإقليمي الضخم والمعروف بتنوع متاجره، مع مكانة الغاليريا الرائدة في قطاع التجزئة الفاخرة. ويهدف دمج هذه الأصول تحت الإدارة الاستراتيجية لشركة الدار إلى تحقيق كفاءات تشغيلية كبيرة، تشمل خفض التكاليف، وتكامل أعمال الشراء، وتنمية العلاقات مع العلامات التجارية العالمية للتجزئة من خلال تعزيز القوة التفاوضية. وتتوقع شركة الدار العقارية تحقيق قيمة إضافية من خلال توحيد إدارة أبراج المكاتب و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في سوق أبوظبي العالمي تحت مظلتها، وذلك عبر التحكم في العمليات التشغيلية وتبسيطها وتنسيقها وتحسينها.

ومن المقرر أن تشهد محفظة أصول التجزئة نمواً ملحوظاً في عام 2025 من خلال نقل أصول "التطوير والاحتفاظ" المدرة للدخل. ففي النصف الأول من العام، سيتم افتتاح مساحات التجزئة المجتمعية في مشروع نوياس جولف كولكشن التابعين للدار. وفي النصف الثاني من العام، سيتم افتتاح مساحات التجزئة في مجمع سعديات غروف والتي تبلغ 51 ألف متر مربع، وتشمل وجهات تسوق مركزية ومنافذ مجتمعية للبيع بالتجزئة. وفي العام التالي، ستُضاف المنافذ المجتمعية للبيع بالتجزئة في مشروع لاغونز إلى المحفظة

تجديد ياس مول يعزز الدخل وقيمة رأس المال

يواصل ياس مول، أحد أبرز أصول البيع بالتجزئة التابعة لشركة الدار العقارية، تحقيق أداء استثنائي، مما يعزز مكانته وجهةً رائدة للتسوق والترفيه في أبوظبي. وفي عام 2024، حقق المركز التجاري الإقليمي البارز معدل إشغال قوي قدره 99%، وزيادة بنسبة 10% في معدلات مبيعات المستأجرين، وزيادة بنسبة 18% في الإقبال على أساس سنوي.

ويعتبر هذا الأداء القوي نتيجة مباشرة لخطة تجديد شاملة للمركز بقيمة 500 مليون درهم تم إنجازها في عام 2022، والتي أدت لاحقاً إلى زيادة كبيرة في الدخل وقيمة رأس المال وعززت جاذبية المركز التجاري لدى السكان والزوار. وأثمر مشروع التوسعة عن زيادة المطاعم والمقاهي بنسبة 40%، مع انضمام مجموعة متنوعة من العلامات التجارية الفاخرة للمأكولات والمشروبات إلى المركز، بالإضافة إلى افتتاح ردهة طعام جديدة وتراسات خارجية، مع تعزيز تنوع قاعدة المستأجرين من خلال تقديم مفاهيم وتجارب جديدة مبتكرة.

ومن خلال تحسين استخدام المساحة، تم إضافة 15 ألف متر مربع من المساحات المكتبية، حيث اختارت الدار نقل مقرها الرئيسي إلى الموقع لتأجير مساحة إضافية في مبنى مقرها الرئيسي. وشملت عملية التجديد جملة من التحسينات المتعلقة بالاستدامة، بما في ذلك إضافة محطة معالجة مصممة خصيصاً لتحويل مخلفات الطعام إلى تربة حيوية سيتم استخدامها كسماد عضوي، واستبدال 60 ألف مصباح إضاءة بمصابيح موفرة للطاقة LED، وستسهم هذه التغييرات في خفض البصمة الكربونية لياس مول بمقدار 59 طناً سنوياً.

ويمثل المركز التجاري وجهة جذابة للمجتمعات السكنية التابعة لشركة الدار في جزيرة ياس، فضلاً عن كونه مكماً للعروض السياحية والترفيهية التي تزخر بها الجزيرة، بما فيها حلبة سباق الفورمولا 1، و"سي وورلد أبوظبي"، و"عالم وارنر براذرز أبوظبي"، و"ياس ووترورلد"، و"شاطئ ياس"، وملعب ياس لينكس للجولف. وبعد اكتمال المشروع المشترك بين الدار ومبادلة، سيشكل ياس مول و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في جزيرة الماربه منصة تجزئة رئيسية من الطراز العالمي تملكها كلتا الشركتان وتديرها الدار.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات السكنية:

محفظة مستقرة ومتنامية

حققت محفظة العقارات السكنية أداءً قوياً لناعية تجديد العقود ومعدلات الإيجار، حيث حققت المحفظة نسبة إشغال بلغت 99% في نهاية عام 2024، فيما شكلت عقود الإيجار السكنية المؤسسية 63% من إجمالي العقود. وعلى الرغم من ذلك تراجعت الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لعام 2024 بنسبة 12% على أساس سنوي، لتصل إلى 395 مليون درهم، وذلك نتيجة المكاسب غير المتكررة الناجمة عن إنهاء عقد إيجار مؤسسي خلال العام السابق. ومع استثناء هذه الأرباح غير المتكررة، حافظت الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك على ثباتها على أساس سنوي، مما يعكس استكمال إعادة تأجير الوحدات البالغ عددها 420 وحدة، التي تأثرت بعقود الإيجار المؤسسي. في الوقت نفسه، واصلت المحفظة إجراء مبيعات الوحدات المُجزأة على مدار العام، محققة صافي مبيعات بلغ 276 مليون درهم عبر 249 وحدة.

ويضم قسم العقارات السكنية من محفظة العقارات الاستثمارية لشركة الدار الآن أكثر من 7,300 وحدة سكنية، معظمها في المجتمعات التي طورتها الدار في أبوظبي، بما في ذلك "منطقة الريانة"، و"أبراج البوابة"، و"قرية ساس النخل". وتضم هذه المشاريع وحدات سكنية متنوعة بين شقق استوديو وفلل مستقلة، ويتم تأجيرها لمستأجرين أفراد أو بموجب اتفاقيات مؤسسية لعملاء من الشركات، بما في ذلك الكيانات المرتبطة بالحكومة.

وتواصل الدار توسيع محفظتها من خلال نهج يجمع بين عمليات الاستحواذ والتطوير العقاري. ويشمل ذلك 3 مجمعات سكنية مأمولة بالكامل في مدينة مصدر، ومشروع سكني تجاري متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء حالياً في الموقع، بالإضافة إلى مشاريع جديدة متعددة الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي.

عدد الأصول

13

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

800 ألف

معدل الإشغال

99%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

2.3

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

5,195 مليون

الإيرادات (مليون درهم)

22'

23'

24'

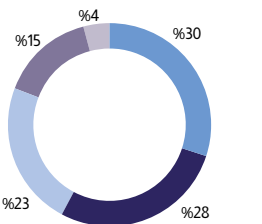
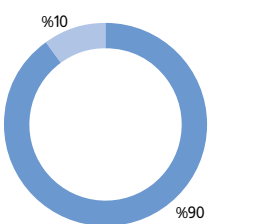
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22'

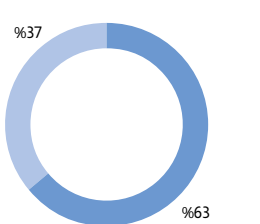
23'

24'

تقسيم حسب نوع الوحدة



تقسيم حسب نوع الإيجار



العقارات السكنية أبوظبي والإمارات الشمالية

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



رأس الخيمة

عقار سكني في رأس الخيمة

مجمع إقامة موظفي مدرسة كراتلي

ياس RA

الزينة

المنيرة

الذا بر دجز
صن أندسكاي تاورز
أبراج البوابة

القرم الشرقي

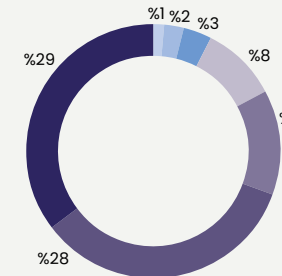
الريانة

الاتحاد بلازا

قرية ساس النخل

العيون

تقسيم حسب الموقع



مدينة خليفة
جزيرة الريم
الراحة
رأس الخيمة
أبوظبي العاصمة
غير ذلك
جزيرة السعديات

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الخدمات اللوجستية:

تنفيذ فعال لبرنامج استثمار بقيمة 1 مليار درهم

سُجلت منصة الخدمات اللوجستية زيادةً بنسبة 21% في الإيرادات لتصل إلى 76 مليون درهم، مع ارتفاع بنسبة 19% على أساس سنوي في الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لتصل إلى 61 مليون درهم في عام 2024. وجاء هذا الأداء القوي مدفوعاً بالدخل الثابت من مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي"، والاستحواذ مؤخراً على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في دبي.

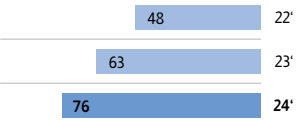
وباعتبارها من أبرز المجالات التي تركز الدار على التوسع فيها، واصلت محفظة العقارات اللوجستية تطورها بوتيرة سريعة في عام 2024، حيث اتخذت الدار إجراءات فعالة لترسيخ حضور ملموس في هذا القطاع بدولة الإمارات، ولا سيما مع محدودية العرض وارتفاع أسعار إيجارات العقارات اللوجستية والتوقعات الإيجابية القوية بشأنه. وفي يناير 2024، أعلنت الدار عن برنامج استثمار بقيمة 1 مليار درهم في القطاع، يركز بشكل أساسي على تطوير المشاريع الجديدة، بالإضافة إلى الاستحواذ على أصول مختارة. وقد شرعت الشركة في إكمال عدد من المعاملات خلال العام.

في أول عملية استحواذ للدار في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، أعلنت الشركة في يناير 2024 عن استحواذها على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة الحالية القابلة للتأجير البالغة 19 ألف متر مربع. وتتميز المنشأة بموقعها الاستراتيجي في مجمع دبي للاستثمار الذي يعد من أرقى المناطق الصناعية في دبي. وفي سياق آخر، شرعت الدار في تطوير منشأة لوجيستية من الفئة الممتازة على قطعة أرض في دبي الجنوب تمتاز بموقعها الاستراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومستودعات "أمازون" و"نون" و"دي إتش إل".

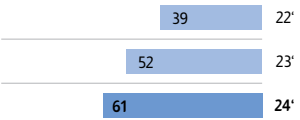
كما واصلت الدار توسيع استثماراتها بناءً على استحواذها على حصة 70% من مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي" في عام 2022، وهو مجمع من المستودعات والمكاتب والمرافق الصناعية ضمن موقع استراتيجي في مدينة أبوظبي الصناعية. وبعد تأجير مستودعات المجمع بالكامل بسعتهما الحالية البالغة 166 ألف متر مربع لمجموعة متنوعة من الشركات، قامت الدار بتوسيع المنشأة بإضافة 34 ألف متر مربع أخرى من المساحة القابلة للتأجير في عام 2024.

أعلنت الدار عن شراكة استراتيجية كبرى مع موانئ دبي العالمية، مشغل الموانئ والمزود العالمي للخدمات اللوجستية، لتطوير وتأجير مجمع لوجستي من الفئة الممتازة بمساحة 146 ألف متر مربع ضمن مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي بدبي، والذي سيتم تسليمه على مرحلتين، حيث يُتوقع اكتمال المرحلة الأولى في النصف الأول من عام 2026 والثانية في النصف الأول من عام 2027. يمنح هذا المشروع التاريخي الدار إمكانية وصول طويلة الأمد إلى أصول لوجستية رئيسية في موقع استراتيجي بالقرب من ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، فضلاً عن ارتباطه المباشر بشبكات الطرق الرئيسية. وسيلبي المشروع الطلب المتزايد على المستودعات ومرافق التخزين من قبل شركات التجارة الإلكترونية ومزودي الخدمات اللوجستية المقدمة من طرف الثالث (3PL)، وسيضم المشروع ثلاثة مباني مكوّنة من وحدات مسبقة الصنع يمكن تعديلها لتوفير مرافق لوجستية بمساحات مرنة قابلة لاستيعاب مستأجر واحد أو عدة مستأجرين.

الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



عدد الأصول

3

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

240 ألف

معدل الإشغال

89%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

3.9

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

938 مليون

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

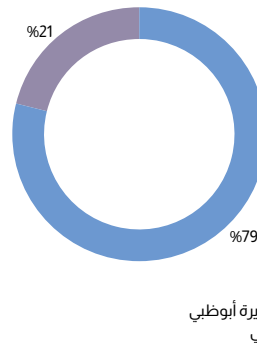
الخدمات اللوجستية أبوظبي

مركز أعمال أبوظبي

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



تقسيم حسب الموقع



في ظل تزايد الاستثمار في قطاع النقل والبنية التحتية لدعم تنويع الاقتصاد في دولة الإمارات، تواصل الدار تبني رؤية استراتيجية لتعزيز نمو قطاع الخدمات اللوجستية، وترسيخ مكانتها في صميم مستقبل التجارة والتبادل التجاري. ومن بين مشاريعها الرائدة في هذا الإطار، المشروع المشترك للخدمات اللوجستية مع "مبادلة"، الذي يشكل جزءاً أساسياً من الشراكة الأوسع نطاقاً التي تم إبرامها في أواخر عام 2024. ومن خلاله، ستقوم الدار بتطوير مجمع لوجستي بمساحة طابقية إجمالية تبلغ 1.2 مليون متر مربع في الفلاح، ويتمتع بموقع استراتيجي على قطعة أرض مساحتها 2.3 مليون متر مربع بالقرب من مطار زايد الدولي وعلى طول الطريق السريع E11 الذي يربط أبوظبي بدبي مع سهولة الوصول إلى ميناء خليفة.

دبي

أم القيوين
عجمان

الشارقة

7 سنترال

منشأة لوجستية في دبي الجنوب
مجمع المرافق اللوجستية في جبل علي

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الضيافة والترفيه:

التوسع إلى قطاع الضيافة الفاخرة

واصلت محفظة الدار للضيافة والترفيه انتعاشها القوي بعد جائحة كوفيد-19 في عام 2024، حيث حققت معدل إشغال يزيد على 73%، وارتفاع متوسط الأسعار اليومية وإيرادات الغرف المتاحة بنسبتي 5% و9% على أساس سنوي على التوالي. ومع تنفيذ برنامج تحوّل عبر العديد من الأصول الرئيسية، حافظت الإيرادات على ثباتها عند 1.1 مليار درهم وانخفضت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 9% إلى 350 مليون درهم نتيجة انخفاض عدد الغرف المتاحة.

تضم محفظة الدار حالياً 13 فندقاً ومنتجعات تتراوح بين فئات 3 و4 و5 نجوم، وتضم أكثر من 3,900 غرفة وجناح، بالإضافة إلى نوادي الجولف والنادي الشاطئية والمراسي البحرية وغيرها من الأصول الترفيهية. وسيتم توسيعها أكثر مع الإطلاق المخطط له في عام 2027 لفندق يحمل علامة نوبو في جزيرة السعديات بأبوظبي، والذي سيضم 126 غرفة.

مع تزايد مكانة أبوظبي كوجهة راقية للسفر والترفيه، اتخذت الدار قراراً استراتيجياً في عام 2024 بتجديد محفظة فنادقها ضمن خطة استثمارية بقيمة 1.5 مليار درهم، تهدف إلى الارتقاء بأصولها الفندقية وتحويلها إلى عقارات فاخرة على طراز المنتجعات. وسيتم تنفيذ معظم الأعمال على مراحل خلال عامي 2025 و2026، وستتضمن الإغلاق المؤقت لكل الفنادق أو أجزاء منها.

معدل
الإشغال

73%

متوسط الأسعار اليومية (درهم)

659

إيرادات الغرف المتاحة (درهم)

478

عدد الغرف

3,949

الإيرادات
(مليون درهم)

22' 828

23' 1,116

24' 1,111

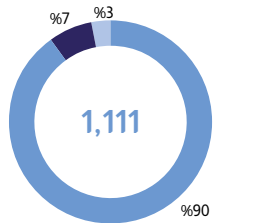
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 208

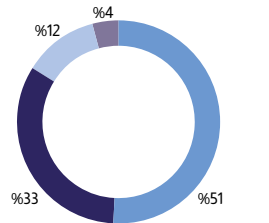
23' 383

24' 350

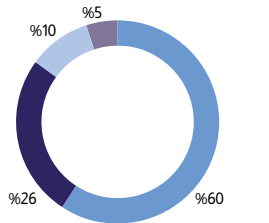
تقسيم إيرادات الضيافة والترفيه
(مليون درهم)



تصنيف الفنادق حسب
عدد الغرف



تقسيم إيرادات
الضيافة



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

وكجزء من استراتيجية الاستثمار، سيتم تجديد مجمع "ياس بلازا"، وهو منتج متكامل تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال"، وهو أكبر منشأة تابعة للعلامة التجارية في جميع أنحاء العالم، سيقدم هذا المنتج لضيوفه أجنحة على الشاطئ مباشرة، وشاطئاً خاصاً، مما يرسخ مكانة جزيرة ياس كوجهة رائدة للترفيه. علاوةً على ذلك، يخضع فندق "القرم الشرقي" لعملية ترقية شاملة وسينضوي تحت علامة والدورف أستوريا، وتتضمن إجراء تحسينات شاملة للغرف والممشى البحري والمرسى، وإضافة متاجر تجزئة جديدة.

وفي فئة الفنادق فائقة الفخامة، يخضع منتج جزيرة نوري لعملية تجديد وتوسع كبيرة، بما في ذلك إضافة المزيد من الفلل الفاخرة وناجٍ شاطئي. وفي منطقة الظفرة، تعمل الدار على تحديث منتجها الصحراوي لتحويله إلى منتج فاخر تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال". وسيتم رفد المنتج بأجنحة فاخرة وإجراء تحسينات على المطاعم والمرافق الترفيهية.

وإلى جانب عمليات التجديد والتطوير في أبوظبي، تخضع أصول الضيافة التابعة للدار في رأس الخيمة، بما في ذلك ريكسوس باب البحر ومنتج وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان، إلى عمليات تجديد مرحلية لترقية غرف الضيوف بالإضافة إلى توسيع وتجديد المساحات العامة والمقاصد الترفيهية.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الضيافة والترفيه أبوظبي والإمارات الشمالية

● الأصول القائمة
● أصول "التطوير
والاحتفاظ"



- النادي الريفي للجولف
- ياس أيكرز
- ياس لينكس أبوظبي
- فندق بارك إن
- فندق راديسون بلو
- فندق كراون بلازا
- ستايليريدج
- فندق سنترو
- فندق W
- فندق روتانا

- نادي شاطئ السعديات
- نادي جولف شاطئ السعديات
- شاطئ كاي
- سول بيتش
- فندق نوبو

● فندق هلا أركان
روتانا

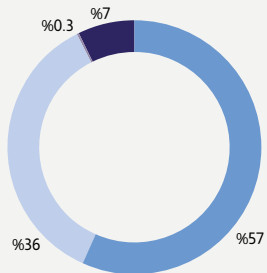
● مرسى البطين

● فندق أناتارا القرم الشرقي

● مرسى البندر

● تلاد ليوا

تقسيم حسب الموقع



● رأس الخيمة
● أبوظبي العاصمة
● جزيرة نوري

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الدار للتعليم:

ريادة متنامية في قطاع المدارس الخاصة

سجلت الدار للتعليم نمواً ملحوظاً في عام 2024، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 26% لتصل إلى 862 مليون درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 36% لتصل إلى 266 مليون درهم، وذلك بفضل عمليات الاستحواذ الأخيرة، وارتفاع معدلات التحاق الطلاب بنسبة 12% في المدارس التي تملكها وتديرها الدار، وزيادة الرسوم الدراسية.

ووصل إجمالي عدد الطلاب في محفظة الدار للتعليم إلى 37 ألف طالب وطالبة في 19 مدرسة تشرف عليها الشركة و12 مدرسة مملوكة ومدارة من قبل الدار، علماً أن الدار للتعليم تعتبر ثاني أكبر مزود للتعليم الخاص في دولة الإمارات. وقد جاء هذا النمو نتيجة لبرنامج استثماري بقيمة 1.35 مليار درهم على مدار العامين الماضيين، شمل مشاريع تطويرية جديدة وتوسعات في المدارس القائمة، بالإضافة إلى الاستحواذ على مدرسة كنت كولينج في دبي ومدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة في أبوظبي في عام 2023، ومدرسة الشهب الخاصة في أبوظبي في عام 2022.

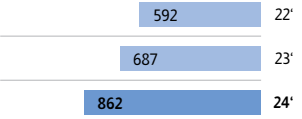
ركزت الدار للتعليم في عام 2024 على المؤسسات التعليمية المدمجة في مجمعات الدار الآخذة في التوسع. وشمل ذلك الانتهاء من توسعة مدرسة كرانلي أبوظبي بافتتاح حرم للمراحل التمهيديّة والابتدائية بطاقة استيعابية تقارب 800 طالب. كما تم افتتاح مدرسة نوبا البريطانية في مجّع نوبا بسعة 3,000 طالب، لتكون بذلك أول مدرسة تابعة للدار في جزيرة ياس تديرها أكاديميات الدار. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء أيضاً من نقل أكاديمية الياسمين البريطانية إلى حرم جامعي أكبر وأحدث، مما رفع الطاقة الاستيعابية من 2,400 طالب إلى 4,400 طالب. وتم تحويل الحرم السابق إلى منشأة تعليمية لمرحلة K-12 لاستضافة مدرسة ياسمين الأمريكية الجديدة، والتي ستبدأ استقبال الطلاب في سبتمبر 2025.

بالإضافة إلى ذلك، يجري العمل على إنشاء أكاديمية المنى البريطانية في السعديات، ومن المقرر افتتاحها في العام الدراسي 2025-2026.

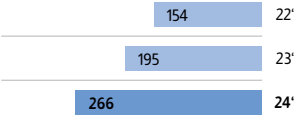
تواصل الدار للتعليم الاستثمار في التكنولوجيا والتميز التشغيلي وتعزيز تجربة العملاء، حيث أطلقت بوابة دفع رقمية لأولياء الأمور في جميع المدارس التي تديرها الدار، إلى جانب رقمنة عملية القبول. كما تم اتخاذ خطوات لتعزيز أنظمة السلامة والمعايير والاعتمادات في جميع المدارس.

تضع الدار للتعليم تقديم أعلى معايير التعليم على رأس أولوياتها، وتسعى إلى تحقيق الاتساق والتميز عبر جميع مدارسها من خلال التخطيط الاستراتيجي وضمان أعلى درجات الجودة. كما يجري العمل على تطبيق هيكل تشغيلي جديد لتعزيز الكفاءة والحكمة وتحقيق الأهداف التعليمية، إلى جانب وضع خارطة طريق استراتيجية لدفع عجلة النمو المستقبلي.

الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



المدارس

31

12 مدرسة خاضعة للإشراف
19 مدرسة مُدارة

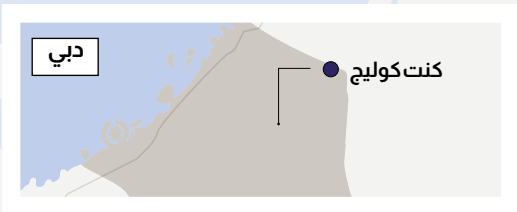
التلاميذ

37 ألف

16 ألف تلميذ في المدارس
الخاضعة للإشراف
21 ألف تلميذ في المدارس المُدارة

الدار للتعليم أبوظبي ودبي

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



مدرسة كرانلي أبوظبي
أكاديمية منى البريطانية

أكاديمية ويست ياس

مدرسة نويلا البريطانية

مدرسة الشهب الخاصة

أكاديمية المنى

أكاديمية بيرل البريطانية

أكاديمية المعمورة

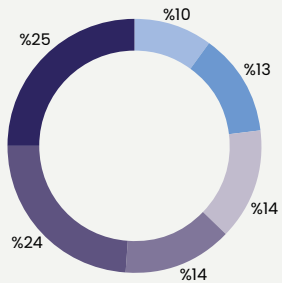
أكاديمية البطين

أكاديمية ياسمينة البريطانية

مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة

أكاديمية العين

تقسيم حسب الموقع



مدينة خليفة
أبوظبي العاصمة
جزيرة السعديات
غير ذلك
جزيرة ياس
دبي

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الدار للعقارات:

أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة
سجلت الدار للعقارات نمواً استثنائياً في عام 2024، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 51% لتصل إلى 2.6 مليار درهم، فيما قفزت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك بنسبة 103% لتصل إلى 400 مليون درهم، ويُعزى هذا الأداء القوي في المقام الأول إلى سلسلة عمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية التي أسفرت عن إنشاء منصة متكاملة رائدة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة. وتدير المنصة الموسعة الآن أكثر من 155 ألف وحدة سكنية، وتقدم خدمات إدارية عالية الجودة للمجمعات السكنية التي طورها الدار والمشاريع التابعة للأطراف الخارجية، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن 2 مليون متر مربع.

وقد شهدت المنصة توسعاً كبيراً خلال العامين الماضيين عبر سلسلة من الصفقات الاستراتيجية التي عززت نطاق أعمالها وعروضها. ففي أواخر عام 2023، استحوذت الدار للعقارات على "أبوظبي الأول العقارية" واندمجت مع مجموعة التزام، وكلاهما من الشركات الرائدة في تقديم خدمات إدارة العقارات والمرافق، بعد أن استحوذت سابقاً على عدد من مزودي الخدمات المتخصصة. وشملت هذه الشركات شركة بساتين لتنسيق الحدائق، وشركة سبارك للخدمات الأمنية، وشركة ميس ماكرو للخدمات الفنية، وشركة استشارات كفاءة الطاقة باكتيف للحلول المستدامة، وشركة "ساغا" الدولية لخدمات إدارة جمعيات الملاك.

إدارة الممتلكات العقارية

155 ألف

الوحدات السكنية

إدارة الممتلكات العقارية (متر مربع)

2.3 مليون

المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من العقارات التجارية وأصول التجزئة

إدارة المرافق (درهم)

690 مليون

إجمالي قيمة عقود المشاريع قيد الإنجاز

خدمات المجتمعات السكنية المتكاملة (درهم)

528 مليون

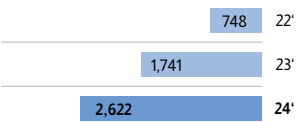
إجمالي قيمة عقود الخدمات قيد الإنجاز

حلول التقييم والاستشارات (درهم)

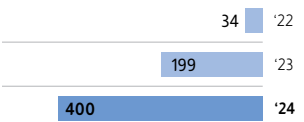
47 مليون

قيمة الصفقات قيد الدراسة

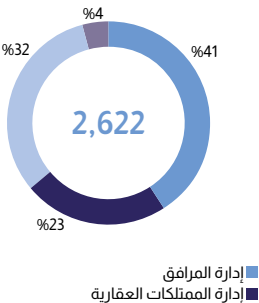
الإيرادات (مليون درهم)



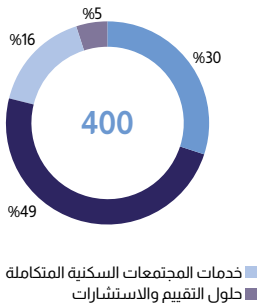
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



تقسيم الإيرادات (مليون درهم)



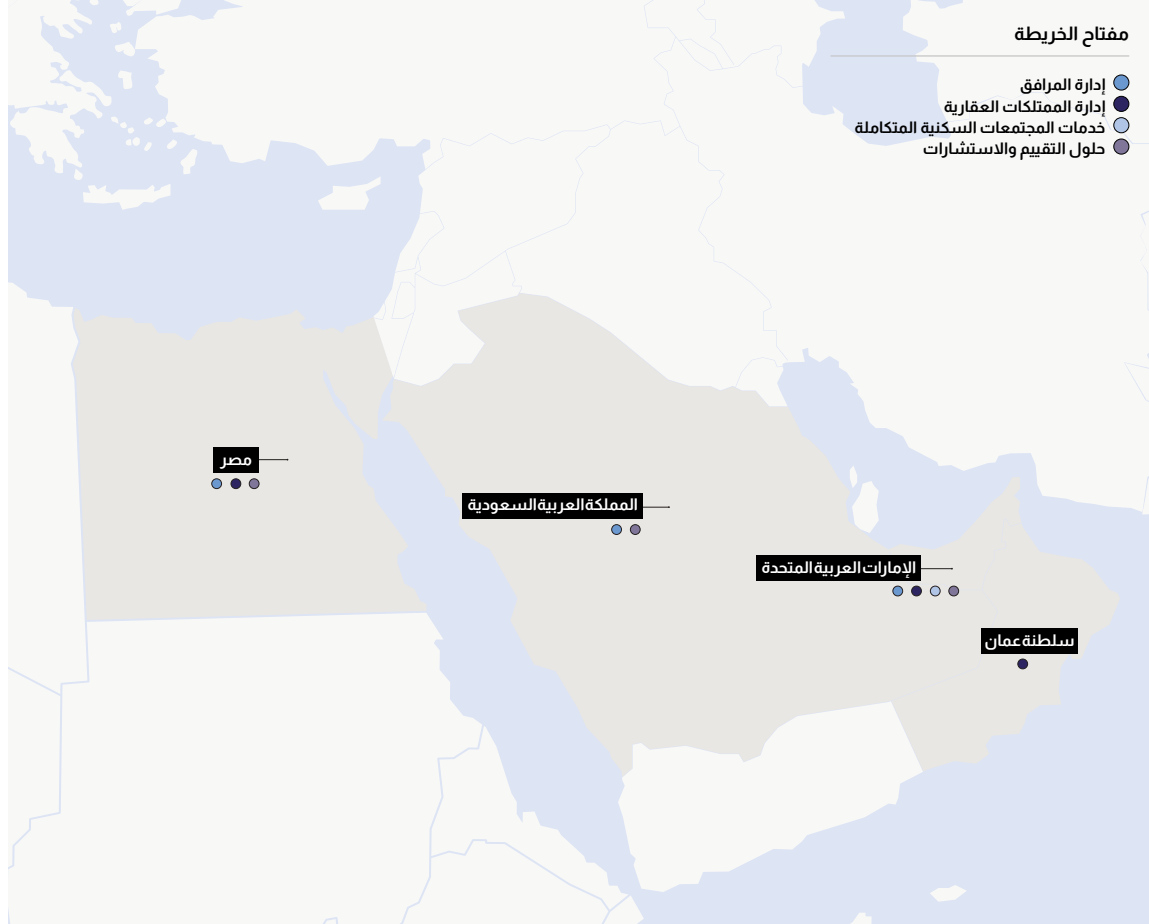
تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

بعد هذه المرحلة المكثفة من أنشطة الدمج والاستحواذ، أحرزت الدار للعقارات تقدماً كبيراً في عملية الدمج في عام 2024، حيث قامت بتطبيق نموذج تشغيلي جديد وهيكل تنظيمي إلى جانب إرساء عمليات حوكمة جديدة، ونظام موحد لتخطيط موارد المؤسسات (ERP). وكجزء من هذه العملية، استحدثت الشركة هيكلًا تشغيلياً يتألف من أربعة مجالات رئيسية: إدارة الممتلكات العقارية، وإدارة المرافق، وخدمات المجتمعات السكنية المتكاملة؛ وحلول التقييم والاستشارات.

في إطار استراتيجيتها المستقبلية، ستواصل الدار للعقارات التركيز على التحول الرقمي والاستدامة وتقديم خدمات متميزة. كما تسعى إلى توسيع نطاق خدماتها في المملكة العربية السعودية لزيادة حصتها السوقية وحصة المحفظة. وسيؤدي ذلك إلى تسريع وتيرة التقدم نحو تحقيق الهدف المتمثل في إرساء شركة إقليمية رائدة تقدم خدمات وحلولاً متكاملة لجميع جوانب البيئات العمرانية.



العقارات الأخرى

الائتمان الخاص والأسهم الخاصة: استراتيجية التنويع في الأسواق العقارية الناضجة

تسعى الدار إلى تحقيق نمو متسارع من خلال التوسع المحدود في الأسواق العقارية الناضجة خارج الإمارات، بهدف تنويع مصادر الإيرادات وتعزيز أوجه التكامل مع الأعمال في الإمارات. 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.

وقد أبرمت الدار شراكة مع "مبادلة للاستثمار" و"آريس مانجمنت" لاستثمار 1 مليار دولار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا، حيث التزمت الدار باستثمار 400 مليون دولار. ويتضمن التزام الدار استثمار 100 مليون دولار أمريكي في تعزيز استراتيجية الاستثمار في أسواق الائتمان العقاري الخاص في أوروبا، والذي يركز على الديون المضمونة الممتازة مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية، بما في ذلك المكاتب والوحدات السكنية العائلية والمنشآت الصناعية ومرافق التجزئة والضيافة. وقامت المنصة، التي تمتلك مبادلة 50% منها، والدار 30%، وآريس 20%، بمراجعة أكثر من 500 صفقة بإدارة فريق التمويل العقاري الأوروبي الخاص بشركة آريس.

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، تلتزم 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 مدرة 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 ألف 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، ستتمكن الدار من توظيف خبرتها في مجال التطوير وإدارة الأصول لدعم نمو المنصتين بشكل فعال، كما أن نموذج الشراكة سيمهد الطريق أمام الدار لتوسيع نطاق انكشافها على هذا القطاع من الأصول بالتعاون مع كارلايل.



إدارة المخاطر

تطبيق إجراءات صارمة لإدارة المخاطر

تطبق مجموعة الدار نظاماً لإدارة المخاطر المؤسسية، يضمن الإدارة الفعالة لكافة المخاطر المحتملة التي قد تحول دون بلوغ المجموعة لأهدافها الاستراتيجية.

يضطلع فريق متخصص في إدارة المخاطر المؤسسية بمسؤولية دعم وحدات الأعمال في الدار لتحديد المخاطر وتقييمها عبر منهجية موحدة على مستوى المجموعة، ثم يتم تطبيق استراتيجيات التحكم في المخاطر الحالية والناشئة. ويقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية بإجراء تقييمات شاملة لأفضل الممارسات والمعايير المرجعية مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في السوق بانتظام لضمان ملائمة وتوافق أساليب إدارة المخاطر الخاصة به مع أفضل الممارسات.

يتم تحديد المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية المختلفة، في حين يتم تحديد المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية، مما يعزز التوافق بين المعرفة التشغيلية والمدخلات الاستراتيجية. ويشمل التركيز على المخاطر الميدانية على مستوى المؤسسة والمخاطر الناشئة طويلة الأجل التي تم تحديدها عبر المسح الأفقي. وتعمل الدار على تطوير قدرتها على تحمل المخاطر لكل فئة من فئات المخاطر ذات الصلة، مما يتيح احتساب تصنيفات المخاطر الموحدة بناءً على احتمالية وتأثير المخاطر، مع الأخذ في الاعتبار مستوياتها الأولية والمخاطر المتبقية. تعمل المنهجية الشاملة للمجموعة على تمكينها من تقييم المخاطر المحددة وتحديد أولوياتها بما يتماشى مع درجات التحمل المقبولة في المخاطرة.

تحدد المعايير والتفويضات المحددة مسبقاً آلية التصعيد للمخاطر المحددة وما يتعلق بها من خطط معالجة للمخاطر إلى مستويات مختلفة من اللجان الإدارية. ويعمل فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار مع مسؤولي المخاطر، ويشرف على تطبيق الاستراتيجيات المعتمدة للحد من المخاطر لكي يتم تقليل المخاطر إلى الحدود المقبولة للفئة المحددة. ويتم تصعيد المخاطر التي تتجاوز حد قابلية تحمل المخاطر وفقاً للتفويض الممنوح للإدارة لتتمكن من اتخاذ قرار بالإلغاء، أو النقل، أو القبول، أو المعالجة.

ويتم إجراء تقييمات المخاطر وتحليل مستويات التعرض المنتظمة للمخاطر بشكل مستمر وحسب الاقتضاء، بالتزامن مع عرض المخاطر الرئيسية على الإدارة العليا كل ثلاثة أشهر. وتخضع عملية إدارة المخاطر المؤسسية في المجموعة لعمليات تدقيق منتظمة تجريها إدارة التدقيق الداخلي في الدار. وتتكامل هذه العملية مع جهود التحسين المستمر للإدارة، كما تضمن الالتزام بالمعايير الدولية وأفضل الممارسات. تطبق الدار تفويض السلطة المعتمد من مجلس الإدارة إلى جانب وثائق سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المؤسسية، وتخضع هذه الوثائق لمراجعات وتحديثات دورية منتظمة. وتساهم الاجتماعات الدورية للجان المعنية في التحسين المستمر للوظيفة وتطورها بمرور الوقت.

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

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

إدارة المخاطر (تتمة)

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

تصنف المخاطر إلى الفئات الستة التالية:

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

إجراءات إدارة المخاطر

الشروع في عملية إدارة المخاطر

تطوير خطة إدارة المخاطر

أنواع المخاطر التي سيتم تقييمها

مخاطر الاستثمارات في المجالات المخاطر على مستوى الإدارات المجاورة مخاطر المشاريع المخاطر الاستراتيجية

تقييم المخاطر وتحديد الأولويات

تقييم احتمالية الحدوث تقييم درجة التأثير على المؤسسة مصفوفة تأثير المخاطر مقابل احتمالية حدوثها قابلية تحمل المخاطر (ضئيلة، طفيفة، متوسطة، كبيرة، شديدة) التحقق من المخاطر مع رؤساء الإدارات المعنيين

تطوير خطط التخفيف ومراقبة أداؤها

الاتفاق على خطط التخفيف والإطار الزمني

رفع التقارير بالنتائج النهائية للإدارة

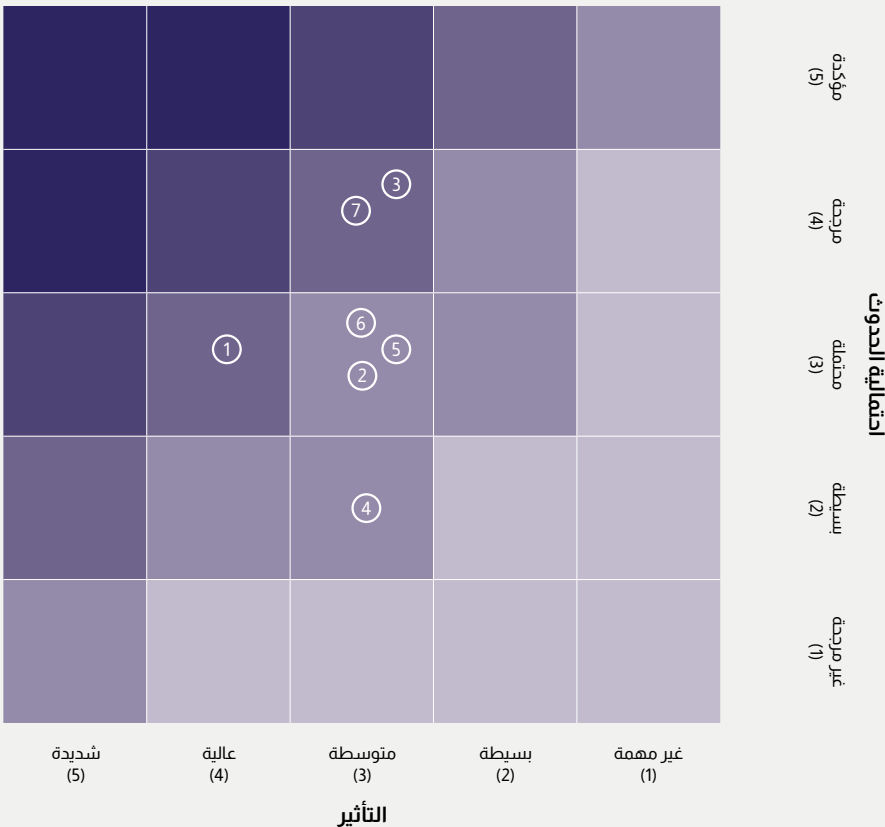
يتم عرض المخاطر الاستراتيجية التي تتجاوز درجة تحمل المخاطر المعتمدة، فضلاً عن الإجراءات الحالية للتقليل من المخاطر، من قبل فريق إدارة المخاطر المؤسسية للمجموعة إلى اللجنة الإدارية للموافقة عليها ثم يتم رفع التقارير عنها كل ثلاثة أشهر إلى لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة.

MC = Management committee
ARCC = Audit, risk and compliance committee
BoD = Board of Directors

مصفوفة تأثير المخاطر

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

نوع المخاطر:	
①	الطبيعة الموسمية للسوق
②	التوسع نحو مناطق جغرافية جديدة
③	ضغوط سلسلة التوريد
④	الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمجموعة الدار للاستدامة والحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية
⑤	الصحة والسلامة
⑥	نظم المعلومات والتهديد السبراني
⑦	التحديات الناجمة عن تنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار



استراتيجية
الاستدامة
المراجعة التشغيلية
إدارة المخاطر

إدارة المخاطر (تتمة)

رقم المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خط تخفيف المخاطر
1 الطبيعة الموسمية للسوق	الاستراتيجية	قدرة مجموعة الدار على الاستجابة بفعالية لأوضاع السوق المحلية والإقليمية المتغيرة.	- التأثير السلبي المحتمل على إطلاق مشاريع التطوير الجديدة وأداء محفظة الأصول. - التأثير السلبي المحتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول ونسبة الدين إلى رأس المال والتصنيف الائتماني.	يعمل مجلس الإدارة على التخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية المجموعة على أساس منتظم، ويتم إجراء مناقشات للتأكد مما إذا كانت الاستراتيجية لا تزال ملائمة أم أنها تتطلب تحديثاً. تعمل المجموعة بنشاط على تنفيذ خطة معالجة المخاطر: مشاريع التطوير - ضمان تنفيذ خطط عمل دقيقة وملائمة لتوقع تفضيلات العملاء. - إطلاق المشاريع على مراحل للحد من التعرض للتدفقات النقدية. - تنويع المنتجات. - تعزيز مستوى جاهزية السوق للاستفادة من أي فرصة من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية. - توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي محفظة الأصول - التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التجاري، على سبيل المثال، التأجير الاستباقي، ومبادرات التسويق المستهدفة وتحديث الأصول - استراتيجية تسويق كاملة في أصول البيع بالتجزئة، تحسين عملية تقسيم المناطق والفئات، والتسعير المستدام، وإعادة التخصيص المبتكرة. - التركيز المستمر على صفقات الشركات لتوفير رؤية طويلة الأجل للإيرادات وإزالة المخاطر من تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية. - مبادرات الاستدامة التي تؤدي إلى توفير التكاليف من خلال مراجعة تدفقات الطاقة ومبادرات توفير الطاقة - تنويع المنتجات. - تعزيز تجربة العملاء من خلال البيع المتبادل عبر فئات الأصول، وإدخال برامج الولاء.
2 التوسع في مناطق جغرافية جديدة	الاستراتيجية	التركز الجغرافي نتيجة العمل في إمارة أبوظبي فقط	من المحتمل أن يؤدي الاستثمار في أبوظبي كسوقها الوحيد إلى تقييد قدرة مجموعة الدار على النمو وتحقيق أهدافها الاستراتيجية لتحقيق عوائد مستدامة للمساهمين.	تدرك المجموعة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي للعمليات وتعمل باستمرار على تخفيفها من خلال: - الدخول في مشاريع مشتركة في مختلف الإمارات العربية المتحدة وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الصعيد الدولي. - تطوير المبيعات الإقليمية والدولية والقدرة على التسويق لتوسيع قاعدة المستثمرين. - السعي بنشاط للتوسع الجغرافي. - استهداف الاستثمارات في فئات الأصول البديلة. - تنمية وتطوير قدرات منصات التطوير العقاري في كل من مصر والمملكة المتحدة.

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطى تخفيف المخاطر
3 ضغوط سلسلة التوريد	الاستراتيجية	أدى استمرار نمو السوق داخل المنطقة إلى زيادة الضغط على المقاولين/الموردين المتاحين في السوق، مما أدى إلى تقييد القدرة المطلوبة لتحقيق المزيد من مشاريع التطوير العقاري.	• صعوبات محتملة في الحصول على مقاولين وموردين ومواد تتماشى مع معايير الدار وبالتكاليف المتوقعة.	مع تنامي عدد المشاريع التي يتم تنفيذها في المنطقة خلال دورة السوق التصاعدية، تتخذ الدار عدة إجراءات للتعامل مع المخاطر المتعلقة بسلسلة التوريد بغية ضمان السيطرة على أي اضطرابات أو مشاكل محتملة، وذلك للحد من الخسائر والحفاظ على قدرتها على التسليم وفق الجودة المطلوبة وضمن الجدول الزمني المحدد: • دعم المشاريع وتشجيع الموردين الجدد على تنفيذ مشاريع مختلفة الأحجام في الدار • بناء شراكات وثيقة مع المقاولين/الموردين لإرساء آليات لتعزيز القدرات وسبل النمو • الدخول في شراكات مع مزودي المواد التي يمكن للمقاولين الاستفادة منها لضمان نجاح المشاريع • التركيز على التعاون بين فريق الجودة في الدار والمقاولين/ استشارتي إدارة المشاريع للاستفادة من الخبرات وضمان جودة ومعايير موحدة للمنتجات عبر كافة المشاريع • تطوير عمليات متعددة المراحل لضبط الجودة والتدقيق لضمان تسليم المنتجات للعملاء بأقل قدر من العوائق
4 الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمجموعة الدار للاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	الاستراتيجية	قدرة مجموعة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة، مع تعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي ومراعاة أعلى معايير الحوكمة في ممارسة أعمالها.	• التأثير السلبي المحتمل على النمو المستدام طويل الأجل. • احتمالية فقدان الثقة والمشاركة الفاعلة من جانب أصحاب المصلحة الرئيسيين.	يعمل مجلس إدارة مجموعة الدار وأعضاء إدارتها على التخفيف من مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تطبيق الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص المستوى المناسب من الموارد، واتخاذ تدابير تخفيف استباقية مع فهم المجموعة لمخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: • الإفصاحات البيئية: • تتوافق خططنا في تحقيق صافي انبعاثات صفرية مع الإرشادات التي وضعتها مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم لقطاع المباني للتحول إلى صافي انبعاثات صفرية. • استثمارات إضافية في مشروع إدارة الطاقة على مستوى المحفظة. • مشاريع الاستدامة الاستراتيجية التي تم الإعلان عنها على مدار العام، بما في ذلك شراكة لتزويد الطاقة الشمسية إلى 45 عقاراً. كما تساهم مبادرة EcoLoop في تعزيز الابتكار من خلال تحويل نفايات مجموعة الدار إلى موارد قيمة في حديقة دائرية في أبوظبي. الاجتماعية: • إطلاق الدورة الثالثة من برنامج Thrive للمنح الدراسية، الذي يهدف إلى كسر الحواجز التعليمية التي تواجهها الأسر ذات الدخل المحدود. • عقد شراكة مع دائرة تنمية المجتمع لتنفيذ مشروع المدينة الدامجة لأصحاب الهمم وكبار السن في جزيرة ياس، مع اعتماد تصاميم جديدة تتماشى مع نظام تصنيف ساهل الذي يضمن سهولة الوصول إلى جميع الخدمات العامة من قبل أصحاب الهمم وكبار السن في البيئة المبنية. • إطلاق فعالية ألعاب الأمل، وهي فعالية رياضية شاملة تدعو جميع الأطفال من ذوي القدرات المختلفة. • رعاية مساحات البيع بالتجزئة للشركات المحلية (المنظمات غير الحكومية). الحوكمة: • تعزيز عمليات الاستدامة والتوعية المجتمعية على مدار العام الماضي، مما ساهم في تعزيز مستويات الحوكمة والتركيز • واصلت مجموعة الدار تعزيز ممارساتها في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تجديد سياساتها المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتطوير سياسات أخرى للأعمال تركز على هذه الجوانب.

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط تخفيف المخاطر
5 الصحة والسلامة	التشغيلية	حصول حدث خطير يتعلق بالسلامة والصحة المهنية.	• التأثير الجوهري المحتمل على رؤية المجموعة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً وما يترتب على ذلك من آثار مالية بسبب تأخيرات المشاريع، والانخراط في دعوى مدنية محتملة.	تطبيق مجموعة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة مع خطة تنفيذ تشمل المكونات التالية: • تم إنشاء إطار شامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية لجميع المشاريع، مصحوباً بخطة وإجراءات مخصصة للسلامة والصحة المهنية، مصممة وفقاً للنطاق والخصائص الفريدة لأنشطة كل مشروع. • يجب على جميع أصحاب المصلحة المشاركين في المشروع، بما في ذلك مستشارو إدارة المشاريع والاستشاريون والمقاولون الرئيسيون، التسجيل في مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية (أوشاد) والحصول على جميع التصاريح اللازمة. • الامتثال لسياسة ومعايير السلامة والصحة المهنية لمجموعة الدار، والمشاركة في ممارسات تحديد المخاطر وإدارة المخاطر للتخفيف من مخاطر الحوادث أو تقليلها، وفقاً للالتزامات القانونية • إعداد إحصاءات السلامة والصحة المهنية الشهرية لمراقبة الأداء والاتجاهات على مستوى المشاريع ومحفظة الأصول، وتحديد الدروس المستفادة، وتحليل الاتجاهات لضمان الممارسات الأكثر أماناً وتعزيزها. • التكامل الاستباقي بين فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفريق المشاريع من أجل التنفيذ الفعال لبرنامج مراقبة السلامة والصحة المهنية، أي التدقيق الداخلي والخارجي للصحة والسلامة المهنية، واجتماعات اللجان، والاجتماع المتعلق بالصحة والسلامة المهنية وعمليات الفحص الدورية. • تعزيز وعي الموظفين من خلال دورات تدريبية منتظمة في مجال السلامة والصحة المهنية وبرامج الحملات لكل مشروع، وتحديث ونشر المعلومات حول نظام إدارة السلامة والصحة المهنية للمجموعة والالتزامات التنظيمية، والاحتفاظ بسجل الامتثال القانوني للسلامة والصحة المهنية، والحفاظ على سجل المخاطر، وإصدار تنبيهات السلامة والصحة المهنية والتعاميم وغيرها من المراسلات لتعزيز ثقافة السلامة الإيجابية والسعي إلى التحسين المستمر. • مراقبة وتقييم ممارسات المقاولين والشركاء بشأن رعاية العمال، بما في ذلك الممارسات في الموقع ومرافق الإقامة وترتيبات النقل. • تحديد وإدارة تظلمات الموظفين عبر البات مخصصة، مثل تطبيق الهاتف المحمول لرعاية العمال.

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط تخفيف المخاطر
⑥	نظم المعلومات والتهديد السيبراني	التشغيلية	اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل القراصنة عبر الإنترنت	إذا لم تكن الأصول الرقمية محمية بشكل كافٍ من التهديدات السيبرانية، فقد يؤدي ذلك إلى تعطيل العمليات التجارية وتكبد خسائر مالية وفقدان السمعة.
⑦	التحديات الناجمة عن تنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار	الاستراتيجية	التوسع الدولي وتنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار يعرضها للهجمات الخبيثة، والمطالبات غير المبررة، والهجمات الإلكترونية، إضافة إلى استهدافها من قبل موردين وشركاء غير مؤهلين.	التأثير المادي المحتمل الناجم عن ارتفاع معدلات الهجمات، والمطالبات، والتعامل مع موردين وشركاء غير أكفاء.
				تستمر إدارة أمن المعلومات والامتثال في تقييم وتعزيز الأمن والقدرة على الامتثال لإدارة تكنولوجيا المعلومات. تتعهد الوحدة على سبيل المثال لا الحصر بما يلي: - إطار عمل سياسات أمن المعلومات الشامل للحد من التهديدات السيبرانية. - تتوافق كل السياسات وإطار إدارة مخاطر تكنولوجيا المعلومات مع أهداف التحكم للمعلومات والتقنيات ذات الصلة ومعايير ISO 27001 والمعهد الوطني للمعايير والتكنولوجيا. - شهادة IEC/ISO 27001 التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية كل أصول معلومات المجموعة وعملاتها. ويتم تعزيز هذه الشهادة عبر عمليات التدقيق السنوية. - مراجعة عمليات المراقبة التي يتم تنفيذها من قبل كبار المدققين سنوياً. - بنية أمنية قوية وتقنيات أمنية حديثة لمنع التهديدات السيبرانية وكشف الحوادث الأمنية. - الحماية المتقدمة من التهديدات القائمة على الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي التي يتم استخدامها لتحديد التهديدات الإلكترونية والحد منها على الشبكات وأجهزة نقاط النهاية للمستخدمين. - تطبيق برنامج إدارة نقاط الضعف لتحديد نقاط الضعف في الأنظمة من منظور المخترق والحد منها. - تعزيز ضوابط أمن البريد الإلكتروني من خلال إدخال ضوابط أمنية تستند إلى الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. - تعزيز إطار مصادقة المستخدم من خلال تطبيق مصادقة متعددة العوامل ومحددة بإحكام لجهاز المستخدم. - الحماية من المخاطر الرقمية إلى جانب استراتيجيات مراقبة الويب المظلم لتحديد التهديدات المحتملة وتحييدها بشكل استباقي قبل أن تتحقق. - تطبيق إدارة الهوية والوصول للمستخدمين الداخليين (IDAM) وإدارة هوية العملاء والمصادقة (CIAM) التي تتضمن المصادقة متعددة العوامل، بما في ذلك استخدام الهوية الرقمية الآمنة (UAE Pass) لضمان أمان بيانات العملاء. - تطبيق تصنيف المعلومات ووسمها ومطالبة كل المستخدمين بتصنيف معلوماتهم / بياناتهم المخزنة في الملفات. - وضع تدابير فعالة لمنع تسرب البيانات لمنع عمليات المسح العرضية أو المتعمدة للبيانات الحساسة. - استخدام أدوات محددة لاكتشاف التهديدات السيبرانية والحالات الشاذة. والاستفادة من الذكاء الاصطناعي وقدرات التعلم الآلي للعمل بشكل مستقل دون تدخل بشري. - تطبيق ضوابط أمن نظام أسماء النطاقات لتحديد التهديدات المستهدفة التي تستغل ذلك النظام والحد منها بشكل استباقي. - تطبيق نظام مراقبة الأمن، بما في ذلك مراقبة منع فقدان البيانات، لربط الأحداث الأمنية وتشغيل التحذيرات. - استخدام أدوات محاكاة الاختراق والهجوم للتقييم الاستباقي للدفاعات الأمنية في سياق سيناريوهات التهديد الواقعية. - توفير مركز عمليات أمنية يعمل على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع لمراقبة التهديدات الأمنية والاستجابة لها. تطبيق برنامج تدريبي إلزامي للتوعية الأمنية على مستوى المؤسسة. وتنفيذ استراتيجية التعافي من الكوارث لضمان استمرارية الأعمال في حالة وقوع هجوم إلكتروني، وإجراء اختبارات التعافي من الكوارث على أساس سنوي. تحمي مجموعة الدار علامتها التجارية وسمعتها من خلال تطبيق إجراءات التخفيف عبر مجالات متعددة. ولحماية نفسها من الهجمات الخبيثة، ينطوي إطار عمل الأمن السيبراني الخاص بمجموعة الدار آليات صارمة ومحصنة لأمن تكنولوجيا المعلومات. ويتبع فريق المشاريع نهجاً متعدد المستويات لضمان تنفيذ جميع الأنشطة في الموقع وفق إطار حوكمة صارم، مما يضمن الانساق والشفافية بين جميع فرق العمل في الموقع. تطبيق آلية شاملة لتقييم أهلية الموردين والمقاولين المحتملين قبل التعاقد معهم، والتي تهدف إلى تحديد الشركاء القادرين على تلبية معايير ومتطلبات الجودة الخاصة بمجموعة الدار. ويتبع ذلك عملية تقييم فني مفضلة وصارمة لضمان التعاقد مع الشركاء الأكثر ملاءمة.

إدارة المخاطر (تتمة)

لجان إعداد تقارير إدارة المخاطر المؤسسية

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

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

إدارة نطاق المخاطر المؤسسية

المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية	لجنة الإدارة	لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	مجلس الإدارة
التحديد والتقييم والتخفيف والإشراف على المخاطر على مستوى المؤسسة	- تراجع المخاطر العالية والشديدة. وتقيّم خطط العمل الحالية وخطط التخفيف المقترحة. - تساعد في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة. - تُراجع وتعتمد الضوابط الداخلية في خطط المعالجة - لضمان الفعالية التشغيلية. تقدم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال.	- تراجع المخاطر الشديدة. - تراقب الأداء الفعال للجنة إدارة المخاطر.	- يحدد الأسلوب والثقافة المتعلقة بالإدارة الفعالة للمخاطر. - يعتمد إطار إدارة المخاطر المؤسسية. - يعتمد حد قابلية تحمل المخاطر للمنشأة. - يراجع المخاطر العالية والدرجة.
المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية العليا	وحدات الأعمال ومسؤولو المخاطر		
التحديد والتقييم والتخفيف للمخاطر في وحدات الأعمال وعلى مستوى الإدارات	- يقومون بتحديد المخاطر وتقييمها. - يرصدون المخاطر. - يضمنون وضع خطط التخفيف الفعالة وفي الوقت المناسب. - تقرير حول المخاطر الناشئة والتي تم تحديدها مؤخراً. - يلغون عن حالة المخاطر الاستراتيجية كل ثلاثة أشهر.		

إدارة المخاطر (تتمة)

الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية

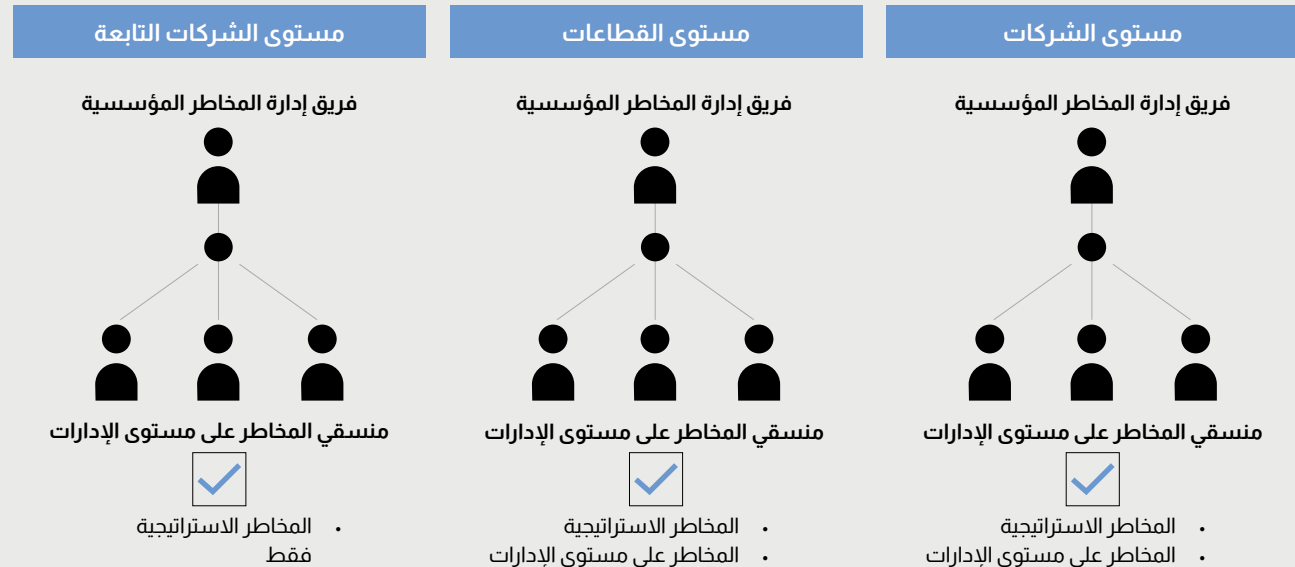
يتمد الإطار التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية عبر مختلف المستويات التنظيمية، مما يتيح لمسؤولي العمليات والأعمال على المستوى الوظيفي التعاون بفعالية مع قسم إدارة المخاطر المؤسسية في تحديد المخاطر. ويرأس عبد الرحمن البشري، نائب الرئيس لإدارة المخاطر، قسم إدارة المخاطر في مجموعة الدار، ويرفع تقاريره مباشرة إلى مدير الاستراتيجية والتحول.

ويتم الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية إلى لجنة إدارة المجموعة للمصادقة عليها، ولجنة التدقيق والمخاطر للموافقة عليها، ومجلس الإدارة للمواءمة الاستراتيجية واتخاذ القرارات عند الاقتضاء وقد تم اعتماد إطار إدارة المخاطر المؤسسية ودرجة التحمل المقبولة للمخاطر من لجنة إدارة المجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر. كما تم اعتماده بشكل نهائي من قبل مجلس الإدارة. بالإضافة إلى ذلك، تتحمل لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة المسؤولية النهائية عن مهام المراقبة والإشراف على قسم إدارة المخاطر وممارساته.



مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار
تم تطوير إطار إدارة المخاطر المؤسسية في مجموعة الدار على مستوى المجموعة ويتم تعميمه على مستوى القطاعات والشركات التابعة، مما يضمن وحدة الأداء والاتساق في كافة المجالات. وتم دعم منسقي المخاطر داخل المؤسسة من خلال دورات تدريب مكثفة على إدارة المخاطر والتواصل الدائم مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية، مما يتيح لهم تحديد المخاطر والتعامل معها بشكل فعال وفوري.

ويتم إنشاء خطوط اتصال مباشرة للموظفين مع فرق إدارة المخاطر المؤسسية الخاصة بهم، مما يسمح بالتصعيد المستمر والفوري للمخاطر حسب الحاجة ويتم تحديث إدارة المخاطر المؤسسية على البوابة الإلكترونية للمجموعة باستمرار لتمكين الموظفين من الاطلاع على آخر الأخبار والتحديثات ومواد التدريب والدورات التثقيفية الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية، حيث إن آلية رفع التقارير على مستوى المؤسسة والقطاعات تركز على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية ومخاطر الوحدات الإدارية، وتتركز في الشركات الفرعية بشكل أساسي على رفع التقارير عن المخاطر الاستراتيجية.



مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2024
تُستعرض "الدار العقارية" (الدار أو "المجموعة") أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) ("الرابطة") والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023.

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة
- نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة
- نمو الإيجارات المماثل
- النفقات الرأسمالية

تحدد أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة مقاييس أداء رئيسية عدة لإفصاح شركات التطوير العقاري العامة. وقد تم تبنيها على نطاق واسع في أوروبا. وتهدف مقاييس أداء الرابطة الأوروبية للعقارات العامة إلى حفز ممارسات إفصاح أكثر اتساقاً وأوسع انتشاراً. عدا عن أهميتها الكبيرة بالنسبة للمستثمرين في الشركات العقارية المدرجة (غالباً صناديق الاستثمار العقاري والشركات التي يشمل نشاطها التجاري الرئيسي امتلاك مشاريع عقارية مدرجة للدخل). وبصفتها أحد ملاك العقارات ومديري الأصول وشركات التطوير العقاري الرائدة إقليمياً، ترى الدار بأن أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة تمثل إطاراً ملائماً ومجدياً للإفصاح.

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تتبنى أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

- "الأرباح وفق مقاييس الرابطة": والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار -وحدة إدارة الأصول في المجموعة.
- "الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة" و"صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة": ويشيران إلى الوضع والأداء المالي العام للمجموعة.
- "العائدات وفق مقاييس الرابطة"، و"معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة"، و"نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة" وتُظهر الأداء المالي للعقارات الاستثمارية -أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.
- "نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة": تشير إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن المجموعة.
- "نمو الإيجارات المماثل" يقارن نمو صافي دخل الإيجار للمحفظة التي كانت قيد التشغيل باستمرار ولم تكن قيد التطوير.
- "النفقات الرأسمالية" يشير إلى المصروفات التي تم رسملتها خلال الفترة المالية داخل المجموعة.

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	مليون درهم
1,126	1,111	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة
0.14	0.14	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
3,624	5,075	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة
0.46	0.65	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
		صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة
39,656	52,599	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة
5.04	6.69	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
37,821	50,870	صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة
4.81	6.47	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
38,709	51,458	صافي قيمة الإستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة (EPRA NDV)
4.92	6.54	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
7.0%	7.2%	نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)%
7.1%	7.4%	نسبة صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة%
6.4%	5.0%	نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة%
		نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة)%
20.1%	17.1%	نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)%
18.9%	16.2%	نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة%
17.5%	12.0%	نمو الإيجارات المماثل - محفظة الاستثمار
24,186	25,509	نمو الإيجارات المماثل - دخل الإيجار
2,155	2,341	نمو الإيجارات المماثل - نسبة دخل الإيجار%
9%	9%	النفقات الرأسمالية على أساس النقدية
1,933	2,075	

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. ووصلت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2024 إلى 1,111 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) متوافقاً مع 1,126 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) من العام الماضي.

وتهدف الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة إلى الإحاطة بمساهمة شركة الدار للتطوير، والتي تمثل جزءاً مهماً من الأنشطة العامة للمجموعة. ونعتقد بأن هذه الأرباح المعدلة تعد مؤشراً مناسباً لكونها تشمل كامل أعمال المجموعة مما يسمح بمقارنتها مع أرباح الدار. وريح السهم الواحد، وسعر السهم الواحد وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 5,075 مليون درهم (0.65 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (مقابل 3,624 مليون درهم، 0.46 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2023).

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	5,596,252	3,922,263
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(i) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	841,477	600,157
(ii) أرباح أو خسائر من استبعاد عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	81,286	23,962
(iii) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل مصاريف انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	4,312,806	2,586,706
(iv) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة الإستبعاد	-	-
(v) الشهرة السلبية / انخفاض قيمة الشهرة	-	-
(vi) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	-	-
(vii) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	-	(33,453)
(viii) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	(88,191)	(46,049)
(ix) التعديلات على البندين (1) و(8) أنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	-	-
(x) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم*	(661,898)	(334,872)
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	1,110,771	1,125,812
العدد الأساسي للأسهم	7,862,629,603	7,862,629,603
أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة	0.14	0.14
تعديلات خاصة للشركة		
(a) (أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل إنخفاض قيمة أصول التطوير)	3,964,280	2,498,350
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	5,075,051	3,624,162
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد (درهم)	0.65	0.46

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

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

يحدد صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة قيمة شركة الدار استناداً إلى التغييرات في حقوق الملكية وفي قيمة محافظ الأصول، والمطلوبات، وتطوير العقارات. وتستند نتائج صافي قيمة الأصول على القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة لأراضٍ محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي). وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV):

يفترض بأن الكيانات لا تباع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 52,599 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (6.69 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 33%+ عن العام الماضي.

صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA):

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والمطلوبات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 50,870 مليون درهم (6.47 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 35%+ عن العام الماضي.

صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV):

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى لمطلوباتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 51,458 مليون درهم (6.54) للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 33%+ عن العام الماضي.

• تحذر الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المدرجة هنا تعتبر تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة لكونها تستبعد عناصر قيمة رئيسية. ويتم تضمين بعض الأصول بقيمتها الدفترية الخاصة بدلاً من القيمة العادلة. وتشمل هذه الأصول بشكل رئيسي عقارات المدارس والموجودات غير الملموسة.

• يتم تسجيل الأعمال قيد الإنجاز والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (قيم تقديرية).

31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024			مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (ألف درهم)
صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الإستهلاك وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الإستهلاك وفق مقاييس الرابطة	
31,065,101	31,065,101	31,065,101	34,892,931	34,892,931	34,892,931	حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
-	-	-	-	-	-	الأموال المشمولة والمستتناة:
31,065,101	31,065,101	31,065,101	34,892,931	34,892,931	34,892,931	الأدوات الهجينة
-	-	-	-	-	-	صافي قيمة الأصول المخففة
-	-	-	-	-	-	تشمل:
-	-	-	-	-	-	عادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)
1,162,822	1,162,822	1,162,822	1,850,283	1,850,283	1,850,283	إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية
7,484,001	7,484,001	7,484,001	15,790,703	15,790,703	15,790,703	عادة تقييم العقارات التجارية
39,711,924	39,711,924	39,711,924	52,533,917	52,533,917	52,533,917	القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة
-	-	-	-	-	-	باستثناء:
-	-	-	-	107,456	107,456	الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(8,311)	(8,311)	-	-	-	القيمة العادلة للأدوات المالية
(47,741)	(47,741)	(47,741)	(41,960)	(41,960)	(41,960)	الشهرة نتيجة الضريبة المؤجلة
(1,132,169)	(1,132,169)	-	(1,132,120)	(1,132,120)	-	الشهرة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
-	(702,925)	-	-	(597,228)	-	الموجودات غير الملموسة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
176,901	-	-	97,728	-	-	تشمل:
-	-	-	-	-	-	القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة
-	-	-	-	-	-	ضريبة نقل المشاريع العقارية
38,708,915	37,820,778	39,655,872	51,457,565	50,870,065	52,599,413	صافي قيمة الأصول
7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	العدد الإجمالي للحصص المنخفضة
4.92	4.81	5.04	6.54	6.47	6.69	صافي قيمة الأصول للسهم الواحد

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي 'المعزز' (NIY) وفقاً لمقاييس الرابطة

يُقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) خلال العام 2024 عند نسبة 7.2% مقارنة بالعام الماضي (31 ديسمبر 2023: 7.0%).

أما صافي العائد الأولي المعزز في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 7.4% ارتفاعاً من 7.1% في العام الماضي.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المعزز' وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	ديسمبر 2023
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	28,529,885	26,217,542
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: عقارات قيد التطوير	3,021,026	2,031,761
محفظة العقارات المكتملة	25,508,859	24,185,781
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	573,949	544,180
التقييم الإجمالي لمحفظة العقارات المكتملة	26,082,808	24,729,961
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	2,182,464	1,996,466
المصروفات العقارية	297,340	277,664
صافي الإيجارات المقرر سنوياً	1,885,124	1,718,802
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	44,809	41,818
صافي الإيجار المقرر على أساس سنوي المعزز	1,924,202	1,760,620
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	7.2%	7.0%
صافي العائد الأولي 'المعزز'	7.4%	7.1%

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة

يمثل معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة النسبة بين قيمة الإيجار المقدرة للمساحة الشاغرة وقيمة الإيجار المقدرة لكامل محفظة العقارات الاستثمارية، ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (ألف درهم)	125,504	146,602
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ألف درهم)	2,491,400	2,303,394
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	5.0%	6.4%

انخفض معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية واللوجستية - إلى 5.0% في السنة 2024 من 6.4% في سنة 2023، ويُعزى هذا الانخفاض إلى الزيادة الإجمالية في معدلات الإشغال.

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار علي قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية واللاجسية. وقد انخفضت نسب التكلفة في الشركة بسبب تحسن الكفاءة التشغيلية.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)		31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
تتضمن:			
المصروفات الإدارية/التشغيلية حسب بيان الربح أو الخسارة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)			
صافي تكاليف رسوم الخدمة			
رسوم الإدارة منصوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر			
أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة			
منصوصاً منها أي أرباح ذات صلة			
حصة مصروفات المشاريع المشتركة			
باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق):			
إهلاك العقارات الاستثمارية			
تكاليف استئجار الأرض			
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها			
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشغور المباشرة)			
تكاليف الشغور المباشرة			
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)			
إجمالي إيرادات الإيجار منصوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)			
منصوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار			
مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منصوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)			
إجمالي إيرادات الإيجار			
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشغور المباشرة)			
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)			

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

تعد نسبة القرض إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة على نطاق واسع في تقارير الشركات. وتهدف إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية. ولتحقيق هذه النتيجة، توفر نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). ويعود الانخفاض في نسبة القرض إلى القيمة (LTV) مقارنة بالعام السابق بشكل أساسي إلى الزيادة في النقد والعقارات المحتفظ بها للبيع.

وفيما يلي جدول موجز يوضح نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة.

نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف رهم)					
31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة
6,001,293	574,919	6,576,212	9,225,961	299,334	9,525,295
-	-	-	-	-	-
1,600,112	215,535	1,815,647	1,600,111	215,535	1,815,647
4,849,698	653,256	5,502,954	6,046,674	814,489	6,861,162
-	-	-	-	-	-
7,789,857	3,888,820	11,678,677	3,083,432	2,124,253	5,207,685
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
11,356,254	361,904	11,718,158	13,766,074	1,369,919	15,135,993
8,884,706	4,970,626	13,855,332	6,190,104	2,083,692	8,273,796
A					
تتضمن: القروض من المؤسسات المالية الأوراق التجارية الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة) قروض السندات مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الأجلة) صافي المدفوعات العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين) الحسابات الجارية (خاصة حقوق الملكية) باستثناء: الرصيد النقدي وما في حكمه* صافي الدين					
تشمل: العقارات المشغولة من قبل المالك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة العقارات المحتفظ بها للبيع العقارات قيد التطوير الأصول غير الملموسة صافي المستحقات الأصول المالية القيمة الإجمالية للعقار					
4,993,068	1,520,248	6,513,316	6,610,762	98,653	6,709,415
23,014,332	3,203,210	26,217,542	25,162,204	3,367,681	28,529,885
20,288,188	1,833,257	22,121,445	29,133,816	1,906,008	31,039,824
-	-	-	-	-	-
1,596,883	285,952	1,882,835	1,481,587	289,721	1,771,308
-	-	-	-	-	-
862,219	109,375	971,594	1,035,472	92,276	1,127,748
50,754,690	6,952,042	57,706,732	63,423,841	5,754,339	69,178,180
B					
(A/B)					
17.5%	71.5%	20.4%	9.8%	36.2%	12.0%

نسبة القرض إلى القيمة

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

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نمو صافي الإيجارات المماثل

يُقارن الجدول أدناه نمو صافي دخل الإيجار للمحفظة التي كانت قيد التشغيل باستمرار ولم تكن قيد التطوير خلال الفترتين السابقتين بالكامل، مما يُظهر أداء الشركة من سنة إلى أخرى.

محليًا، ارتفعت محفظة الاستثمارات وعائدات الإيجار لشركة إدار بمقدار 1,305 مليون درهم إماراتي و 183 مليون درهم إماراتي على التوالي. دوليًا، ارتفعت محفظة الاستثمارات وعائدات الإيجار بمقدار 18.1 مليون درهم إماراتي و 3.7 مليون درهم إماراتي على التوالي. يمثل ذلك ارتفاع إجمالي قدره 1,323 مليون درهم إماراتي في محفظة استثمارات الدار، مما أدى إلى زيادة في عائدات الإيجار بقيمة 187 مليون درهم إماراتي.

نمو صافي الإيجارات المماثل (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2023		النمو	
	المحفظة الاستثمارية	دخل الإيجار	نسبة دخل الإيجار %	المحفظة الاستثمارية	دخل الإيجار	النمو
محلي	10,383,470	830,018	8%	9,193,430	728,612	101,406
التجزئة	4,843,612	572,293	12%	5,300,748	577,652	(5,359)
السكني	9,151,240	846,470	9%	8,634,429	779,745	66,725
التجاري	937,000	80,796	9%	881,711	60,764	20,032
اللوجستيات	193,536	11,731	6%	175,463	8,027	3,704
دولي	25,508,859	2,341,307	9%	24,185,781	2,154,799	186,508
الإجمالي						

النفقات الرأسمالية

يوضح الجدول أدناه المصروفات المتعلقة بالعقارات التي تم رسملتها من الاستثمارات التي تمت خلال العام على أساس نسبي. ارتفع إجمالي المصروفات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية التي تم رسملتها إلى 2,075 مليون درهم إماراتي في عام 2024، مقارنة بـ 1,933 مليون درهم إماراتي في العام السابق، ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة عمليات الاستحواذ واستكمال العقارات الاستثمارية.

النفقات الرأسمالية المتعلقة بالعقارات (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الاستحواذات	265,200	176,367
التطوير	1,188,412	1,369,411
العقارات الاستثمارية	621,744	387,614
الفوائد المرسمة (إن وجدت)	-	-
إجمالي النفقات الرأسمالية	2,075,356	1,933,392
التحويل من أساس الاستحقاق إلى الأساس النقدي	-	-
إجمالي النفقات الرأسمالية على أساس نقدي	2,075,356	1,933,392