

## 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 المترجمة من مشاريع التطوير الجديدة والحالية. وقد حققت هذه المنصة مستوىً قياسياً جديداً لمبيعات المجموعة السنوية، التي ارتفعت قيمتها بنسبة 20% لتصل إلى 33.6 مليار درهم، مدعومةً 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 المشتريين الدوليين والمقيمين، حيث شكلت مبيعات هذه الفئة 78% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات، مدعومةً بمنصة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) الرقمية وتوسع شبكة الوسطاء العالمية. وتركز الدار للتطوير مستقبلاً على تحقيق أعلى حجم من الإيرادات المترجمة 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 (تمة)

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 مريح 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 "أتلون" 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 ووسعنا 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 بالتصاميم المستدامة، استخدمنا الخرسانة الخضراء في 98% من مشاريعنا التطويرية الجديدة، كما حصلت 80% من مبانينا الحديثة على تصنيف "ثلاث لاد" 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، وهيكل الإصدار المبتكر 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 متينة 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 فلكانز

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