

المراجعة التشغيلية

تعتمد مجموعة الدار نموذج تشغيل متكامل مدعوم بشركتين أساسيتين لتحفيز النمو، وهما الدار للتطوير والدار للاستثمار. تتخصص 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)

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.

ما هو دور التحول الرقمي في نمو الشركة؟

استثمرنا بشكل كبير في تطوير منصاتنا 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 لمحفظه 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.

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)

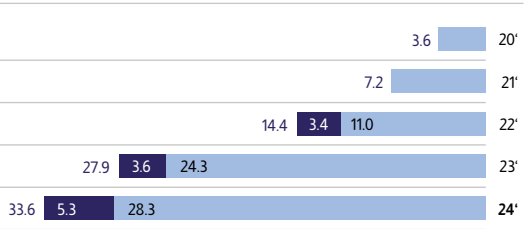
التوسع والتميز

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.

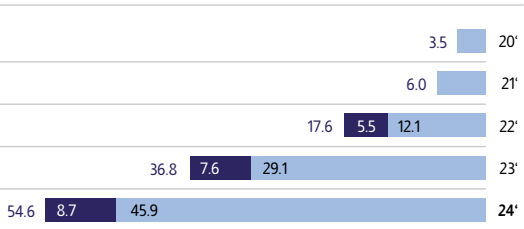
ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% لتصل إلى 15.7 مليار درهم، مدفوعةً بإطلاق 12 مشروعاً ناجحاً في دولة الإمارات، ومدعومةً بمنصة المبيعات الرقمية المتنامية للشركة. ويشير الإقبال الواسع للمشترين المقيمين والدوليين على المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها إلى ثقتهم المتواصلة في اقتصاد دولة الإمارات وقدرتنا 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)

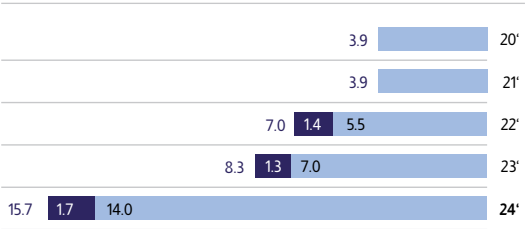


القيمة التراكمية للمبيعات (مليار درهم)

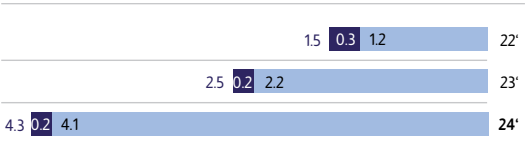


الإمارات
دولياً

الإيرادات (مليار درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليار درهم)



لمحة عامة حول إطلاق المشاريع:



أبريل:

سورس تراس، جزيرة السعديات، أبوظبي.

مارس:

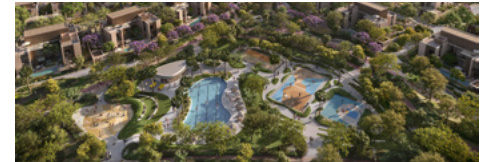
نوران ليفينج، جزيرة السعديات، أبوظبي.
إيرلسفيلد، لندن (لندن سكوير).

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.

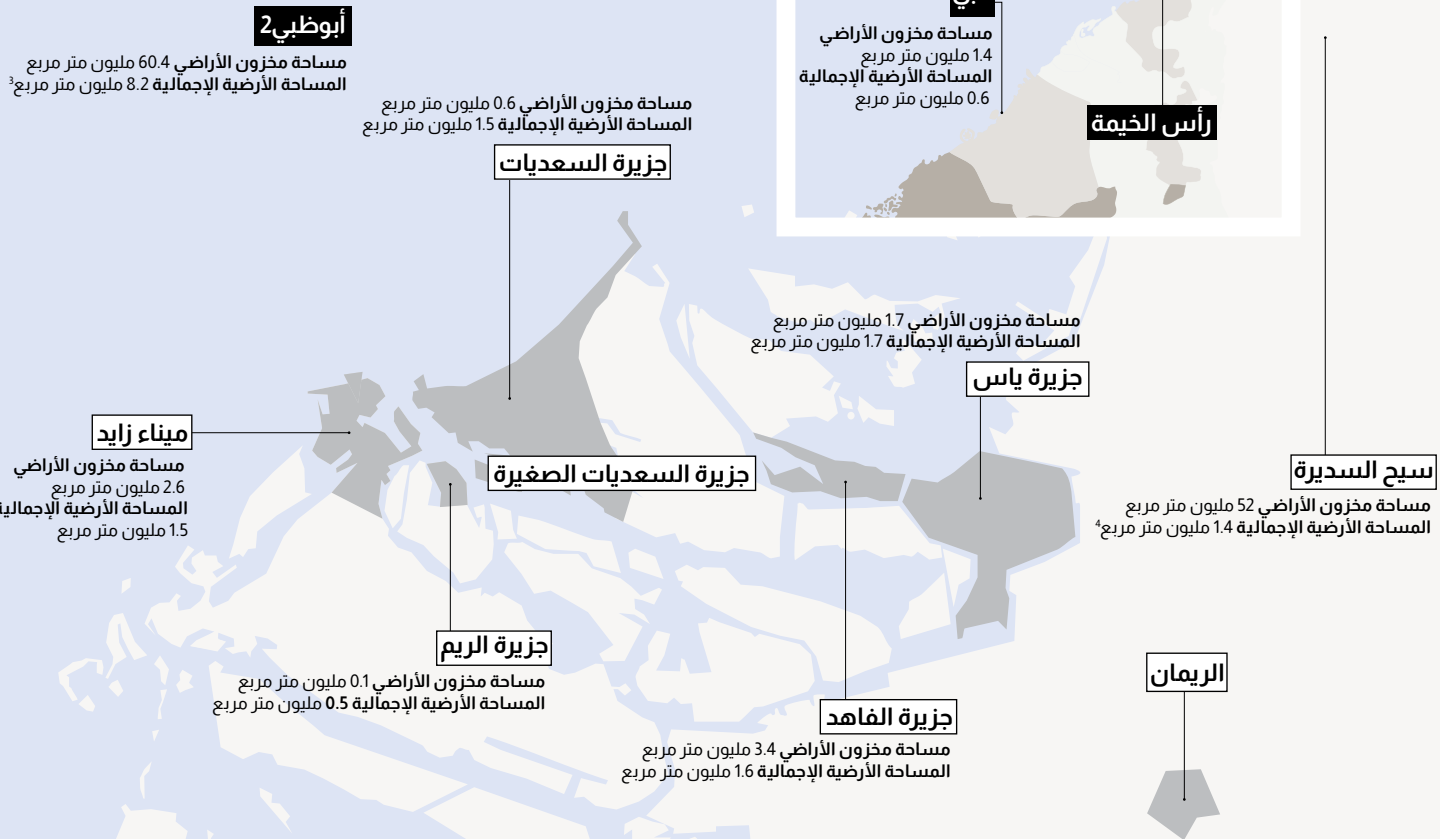
المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

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 القايضة". 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

استراتيجية
الاستدامة
المراجعة التشغيلية
إدارة المخاطر

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

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.

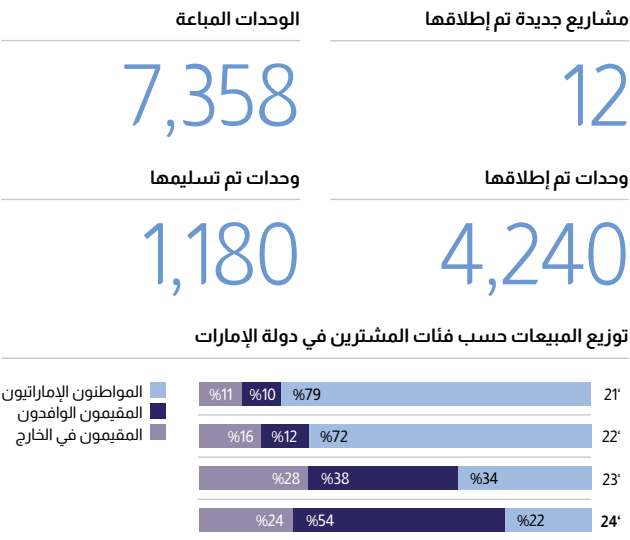
وأدت المبيعات القوية إلى وصول الإيرادات المتراكمة في دولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 45.9 مليار درهم بنهاية عام 2024. ووصل متوسط مدة التحصيل إلى 30 شهراً، مما يشير بنمو الإيرادات خلال السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة. وقد أدى نجاح إطلاق المشاريع الأخيرة إلى وصول التحصيلات النقدية للعام إلى 11.0 مليار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

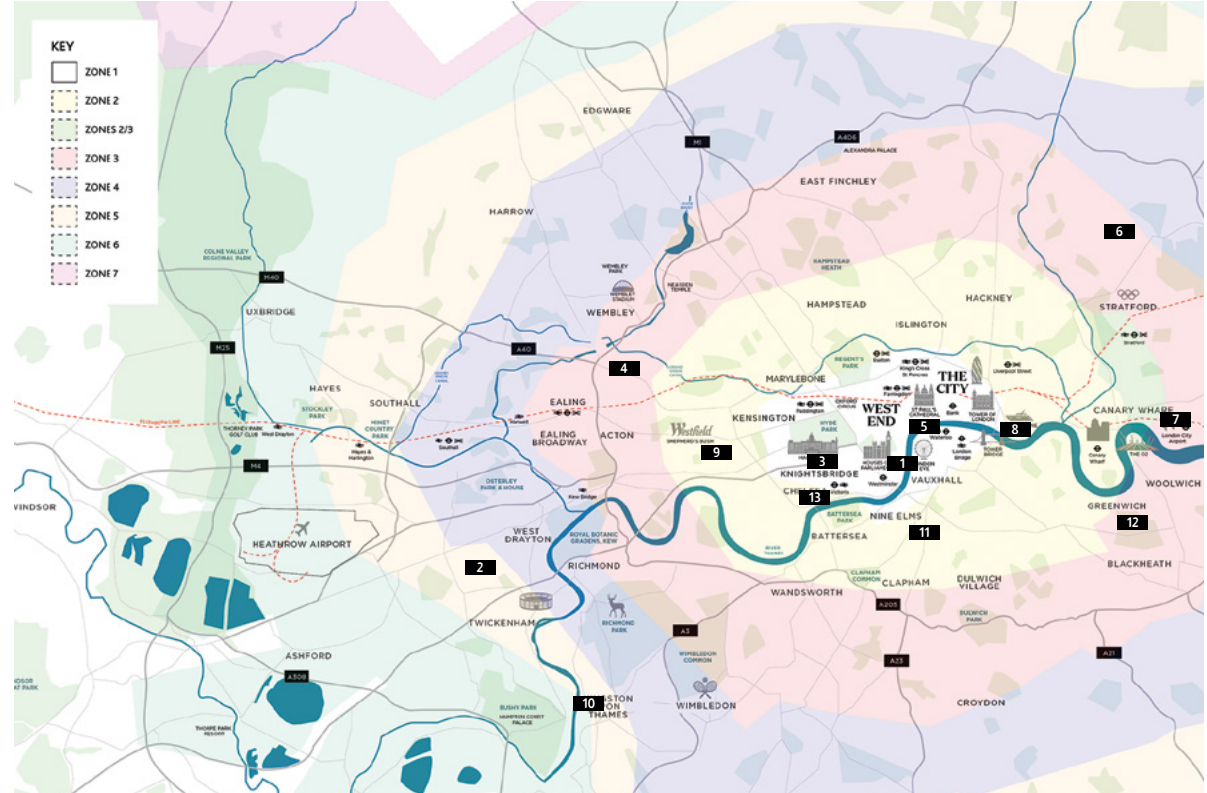
مشاريع جديدة تم إطلاقها

4

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

لندن سكوير (تمة)

استحوذت "لندن سكوير" على 13 موقعا 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

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 ركيزة 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

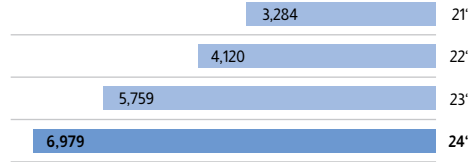
المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

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.

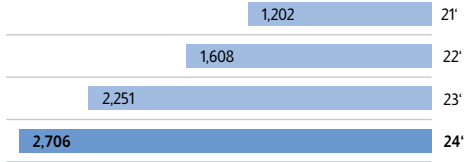
* تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الإيرادات المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117.
** تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117. وُعدلت الأرباح لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء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



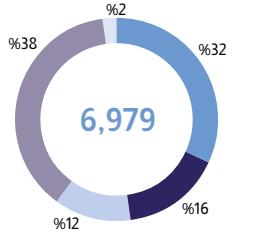
الإيرادات (مليون درهم)



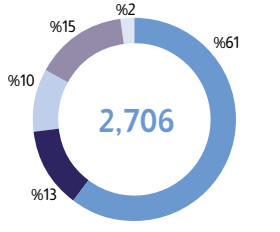
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تقسيم الإيرادات



تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك



عدد الأصول

87 في 5 قطاعات

قيمة الأصول المدارة (درهم)

42 مليار

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.

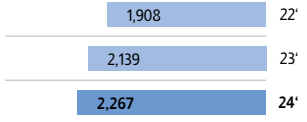
علاوةً على ذلك، تم اتخاذ إجراءات عديدة بهدف تحسين الميزانية العمومية خلال عام 2024، حيث قامت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة العقارات المدرة للدخل، بجمع 2.3 مليار درهم في تمويل غير مضمون من خلال صكوك وتسهيلات ائتمانية متجددة ملتزمة، مما أدى إلى تمديد متوسط أجل استحقاق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

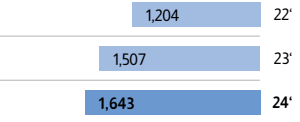
وطرحت الدار مناقصة لإعادة شراء صكوكها الحالية المستحقة في شهر سبتمبر من عام 2025، مما يتيح للمستثمرين الحاليين فرصة المشاركة في الإصدار الجديد، وتعتزم الشركة استخدام عائدات الصكوك في إعادة تمويل ديونها الحالية وتوسيع نطاق استحقاقاتها. وفي أغسطس، أكدت وكالة موديز التصنيف الائتماني لشركة "الدار للاستثمار 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.

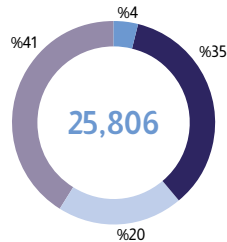
الإيرادات (مليون درهم)



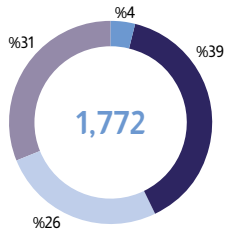
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



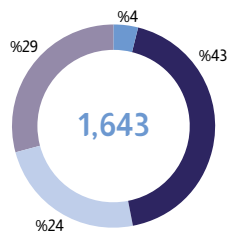
إجمالي قيمة الأصول (مليون درهم)



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 أصلًا 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

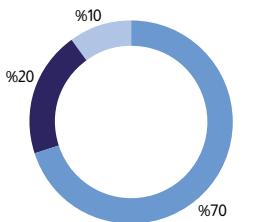
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 337

23' 582

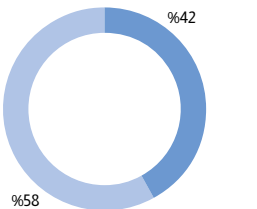
24' 700

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

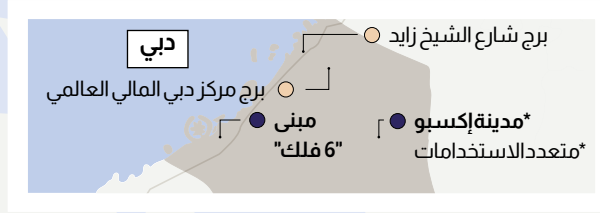
من الخطة الرئيسية الجديدة لمدينة إكسبو دبي، كما يستفيد من المكانة المرموقة التي اكتسبتها المنطقة كوجهة عالمية للأحداث البارزة، وذلك بعد النجاح الكبير الذي شهده كل من إكسبو 2020 دبي ومؤتمر الأطراف الثامن والعشرين COP28. وستتولى شركة الدار إدارة الأصول العقارية بعد اكتمال المشروع.

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.

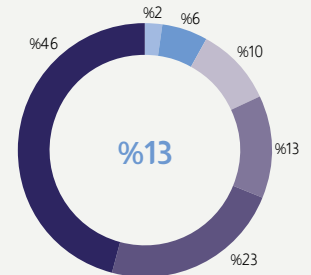


العقارات التجارية أبوظبي ودبي

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



تقسيم حسب الموقع



جزيرة الماريه
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'

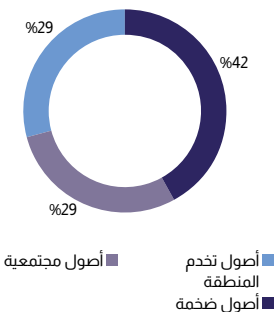
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

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 حلبه 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' 593

23' 578

24' 572

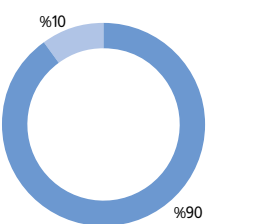
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 393

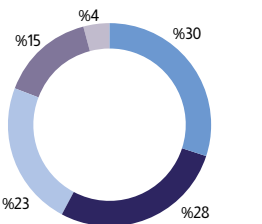
23' 449

24' 395

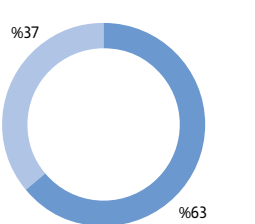
تقسيم حسب نوع الوحدة



تقسيم حسب نوع الإيجار



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 أند سكاي تاورز
أبراج البوابة

القرم الشرقي

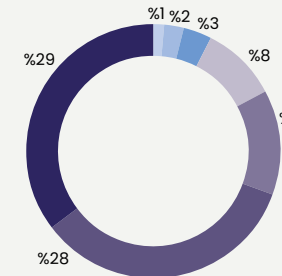
الريانة

الاتحاد بلازا

قرية ساس النخل

العيون

تقسيم حسب الموقع



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

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 مجّع "ملتقى أعمال أبوظبي"، والاستحواذ مؤخراً على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في دبي.

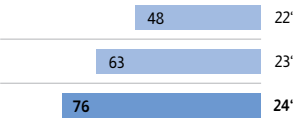
وباعتبارها من أبرز المجالات التي تركز الدار على التوسع فيها، واصلت محفظة العقارات اللوجستية تطورها بوتيرة سريعة في عام 2024، حيث اتخذت الدار إجراءات فعّالة لترسيخ حضور ملموس في هذا القطاع بدولة الإمارات، ولا سيما مع محدودية العرض وارتفاع أسعار إيجارات العقارات اللوجستية والتوقعات الإيجابية القوية بشأنه. 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 لوجستية 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".

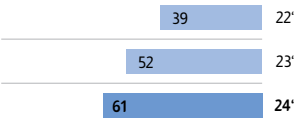
كما واصلت الدار توسيع استثماراتها بناءً على استحواذها على حصة 70% من مجّع "ملتقى أعمال أبوظبي" في عام 2022، وهو مجمع من المستودعات والمكاتب والمرافق الصناعية ضمن موقع استراتيجي في مدينة أبوظبي الصناعية. وبعد تأجير مستودعات المجمع بالكامل بسعتهما الحالية البالغة 166 ألف متر مربع لمجموعة متنوعة من الشركات، 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)

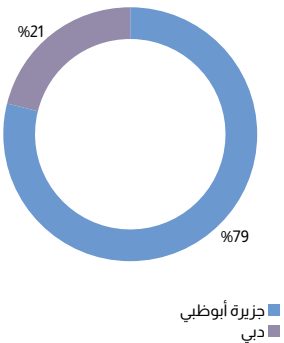
الخدمات اللوجستية أبوظبي

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

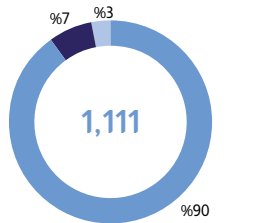
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 208

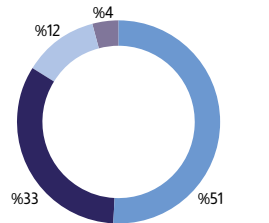
23' 383

24' 350

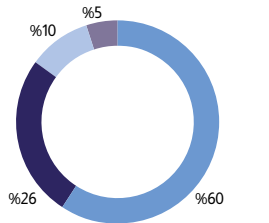
تقسيم إيرادات الضيافة والترفيه
(مليون درهم)



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، سيقدّم 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

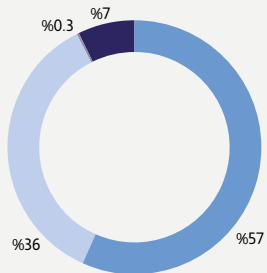
● مرسى البطين

● فندق أناتارا القرم الشرقي

● مرسى البندر

● تلاد ليوا

تقسيم حسب الموقع



أبوظبي العاصمة
أبوظبي الجزر

رأس الخيمة
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.

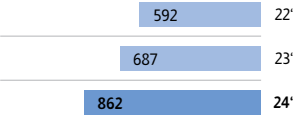
ركزت الدار للتعليم في عام 2024 على المؤسسات التعليمية المدمجة في مجمعات الدار الآخذة في التوسع، وشمل ذلك الانتهاء من توسعة مدرسة كرانلي أبوظبي بافتتاح حرم للمراحل التمهيديّة والابتدائية بطاقة استيعابية تقارب 800 طالب. كما تم افتتاح مدرسة نوبا البريطانية في مجّع نوبا بسعة 3,000 طالب، لتكون بذلك أول مدرسة 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.

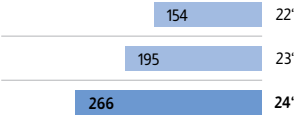
تواصل الدار للتعليم الاستثمار في التكنولوجيا والتميز التشغيلي وتعزيز تجربة العملاء، حيث أطلقت بوابة دفع رقمية لأولياء الأمور في جميع المدارس التي تديرها الدار، إلى جانب رقمنة عملية القبول. كما تم اتخاذ خطوات لتعزيز أنظمة السلامة والمعايير والاعتمادات في جميع المدارس.

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

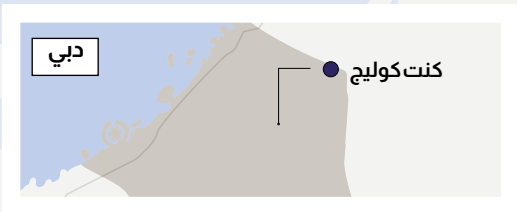
التلاميذ

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

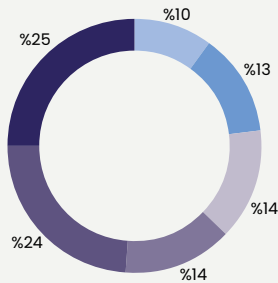
أكاديمية البطين

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

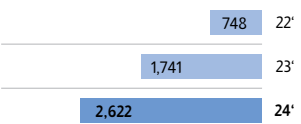
إجمالي قيمة عقود الخدمات قيد الإنجاز

حلول التقييم والاستشارات (درهم)

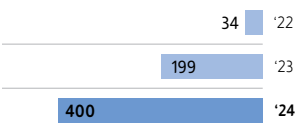
47 مليون

قيمة الصفقات قيد الدراسة

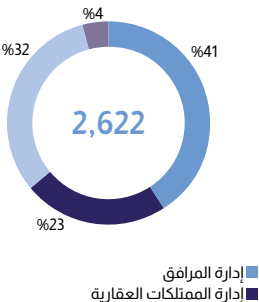
الإيرادات (مليون درهم)



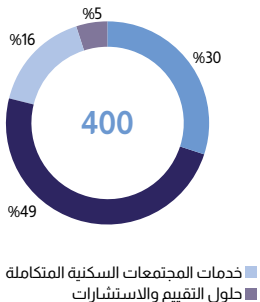
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



تقسيم الإيرادات (مليون درهم)



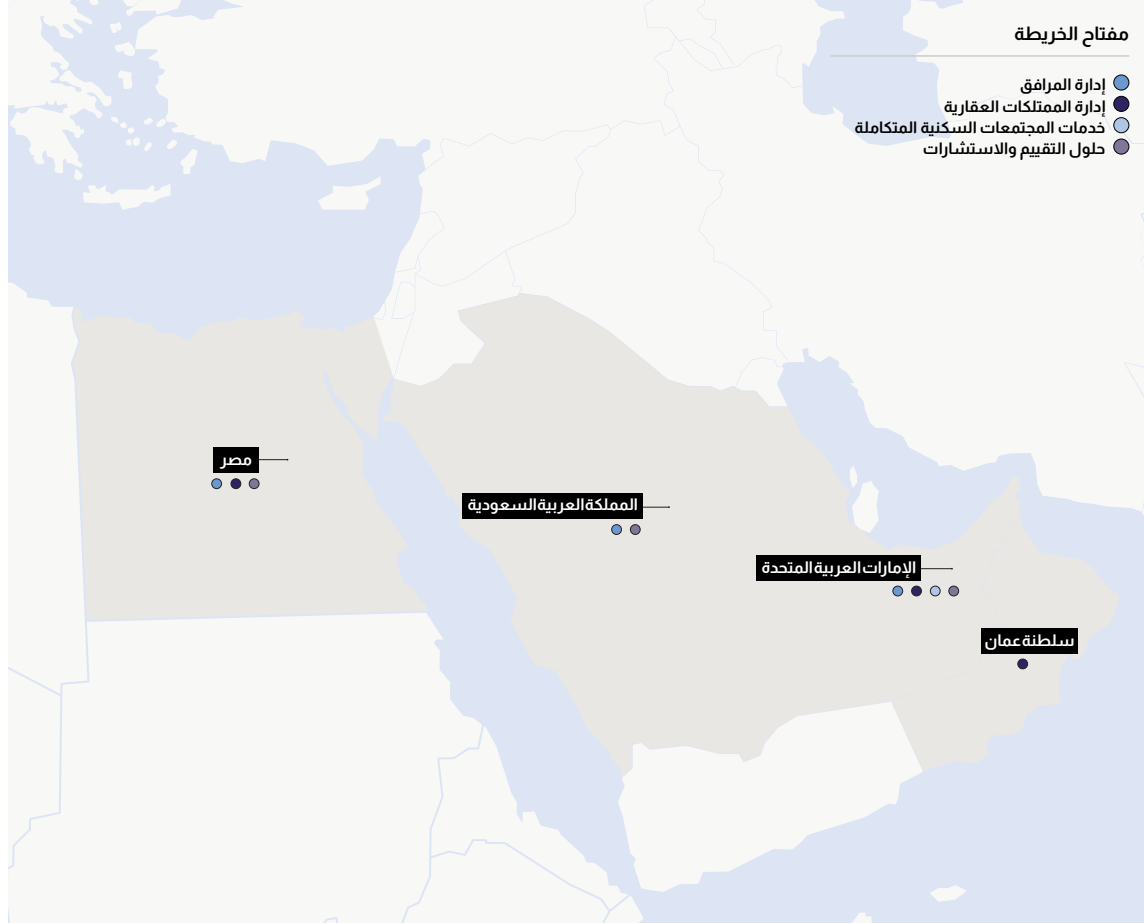
تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



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.

