

## شركة الدار العقارية هي شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة العقارات تتركز أعمالها في أبوظبي. ونجحت الشركة خلال عام 2021 في توسيع نطاق حضورها خارج الإمارات نحو السوق المصرية.

**ثُمنى الدار العقارية بإنجاز مشاريع رئيسية كبرى لأغراض الإقامة والعمل والترفيه. وساهمت - منذ تأسيسها في عام 2004 - بتشييد العديد من المشاريع التطويرية البارزة في أبوظبي، عدا عن امتلاكها واحدة من كبريات محافظ الاستثمارات العقارية المتنوعة في المنطقة، يتركز معظمها في أبوظبي<sup>1</sup>.**

وتتوزع أنشطة الشركة على مجالين رئيسيين هما:

### الدار للتطوير

تعد الدار أكبر مطوّر عقاري في أبوظبي، وإحدى أكبر الشركات في الإمارات العربية المتحدة. وقد سلمت منذ تأسيسها ما يزيد على 31 ألف وحدة سكنية في الإمارة. وحتى تاريخ 31 ديسمبر 2021، يوجد لديها أكثر من 3500 آلاف وحدة سكنية جديدة قيد التطوير.

وتتملك الدار مخزوناً كبيراً من الأراضي بمساحة 65 مليون متر مربع في مواقع رئيسية عبر إمارة أبوظبي، الأمر الذي يمنحها الفرصة لتلبية متطلبات مختلف الشرائح في السوق العقارية.

وتتكون وحدة العمل الأساسية هذه من قسمين رئيسيين هما: قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي والتي تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية بما في ذلك جزيرتي السعديت وياس. وقسم خدمات إدارة المشاريع الذي يشرف على أعمال إدارة التطوير القائمة على الرسوم، بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية.

1. قامت شركة الدار العقارية في النصف الأول من 2022 بتوسيع محافظتها الاستثمارية في رأس الخيمة من خلال الاستحواذ على الحمراء مول، أحد الوجهات التجارية والترفيهية الرائدة، بالإضافة إلى استحواذها على فندق "ريكسوس باب البحر"، المنتجع الشاطئي المتكامل الذي يمتلك 715 غرفة.
2. الدار العقارية تستحوذ على حصة أغلبية في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" حيث يمتلك تحالف الدار العقارية ("الدار") و"الفاضة" (ADQ) نسبة 85.52% من رأس المال القائم لشركة "سوديك" (تمتلك الدار منها 59.9%).
3. اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.
3. تعود ملكية أغلبية الأصول العقارية إلى شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. الحاصلة على تصنيف Baa1 من وكالة موديز للتصنيف الائتماني.

### مواقعنا

### التجزئة

تحتضن الدار العقارية بأصول مميزة في قطاع التسوق والترفيه في أبوظبي، حيث أنجزت العديد من وجهات التسوق الرائدة مثل "ياس مول" و"الجمي مول"، ومجموعة واسعة من محال التجزئة حول المجمعات السكنية.

### التجارية

تمتلك الدار العقارية محفظة من العقارات المكتبية المتميزة من الفئة A التي استحوذت عليها أو طورتها، وهي تحتضن باهتمام أبرز المستأجرين المحليين والدوليين. وتتوزع المحفظة التجارية بشكل رئيسي حول جزيرة أبوظبي وأغلبها مستأجرة من قبل حكومة أبوظبي.

### الفنادق

تمتلك شركة الدار مجموعة من الفنادق أغلبها في جزيرة ياس والتي تتميز بقربها من المعالم السياحية البارزة، مما يعزز مكانة الجزيرة كمركز رئيسي للفعاليات السياحية والترفيهية في أبوظبي.

### الدار للتعليم

تستثمر الدار للتعليم، الشركة التابعة والمملوكة بالكامل للدار العقارية، في المدارس وتبذل قصارى جهدها لدعم تعليم ما يزيد عن 26 ألف طالب وطالبة. وعدا عن امتلاك وإدارة مدارسها الخاصة، تتولى الدار للتعليم أيضاً إدارة وتشغيل مدارس مملوكة لحكومة أبوظبي و"أدنوك".

### شركتنا "خدمة"/"بروفيس"

تضم ذراع الخدمات العقارية لشركة الدار كلاً من شركة "خدمة" لإدارة المرافق، وشركة "بروفيس" لإدارة العقارات. وتتولى "بروفيس" خدمات المبيعات والتأجير وإدارة الممتلكات والخدمات الاستشارية واستشارات التقييم وغيرها. أما "خدمة"، فهي مزود حلول متكاملة لإدارة المرافق التجارية والتجزئة في أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية.

### الإمارات العربية المتحدة

### الدار للتطوير

# +31 ألف

وحدة سكنية تم إنجازها منذ تأسيس الشركة

### الدار للاستثمار

# +21 مليار درهم

قيمة الأصول تحت الإدارة

# 65 مليون متر مربع

من الأراضي في مواقع رئيسية عبر أنحاء أبوظبي

# 26 ألف

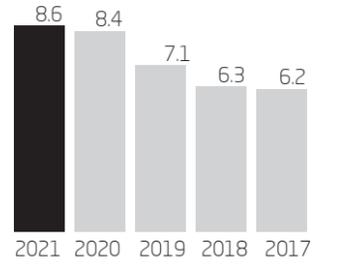
طالب في مدارس الدار للتعليم

## الدار هي أكبر مجموعة عقارية في أبوظبي، وواحدة من أكثر شركات التطوير شهرةً ومصداقيةً في المنطقة.

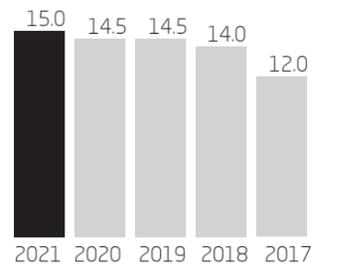
### النتائج المالية

الإيرادات

## 8.6 مليار درهم

توزيعات الأرباح  
لكل سهم

## 15.0 فلس



ربحية السهم

## 29.5 فلس

1 باستثناء شركة المحور.

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

### المراجعة التشغيلية

## الربع الأول



الدار تكشف عن النموذج التشغيلي الجديد للمجموعة فيما تدخل مرحلة النمو الجديدة

"بروفيس" تسرع نموها وتوسع انتشارها عبر الاستحواذ على "استيكو لإدارة العقارات"

حكومة أبوظبي اختارت شركة الدار لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي الحصري لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها تصل قيمتها إلى 50 مليون درهم.

الدار تكشف عن خطة تجديد شاملة لـ "ياس مول" بتكلفة 500 مليون درهم على أن تُستكمل في النصف الثاني من 2022.

## الربع الثاني



الدار تعلن بيع جميع وحدات "نوبا فيفا" في جزيرة ياس خلال أقل من 48 ساعة  
الدار تعقد شراكة استراتيجية مع "ميفت وول" للاستثمار في الصندوق الأوروبي للتكنولوجيا العقارية

الدار تسجل نمواً بنسبة 80% في صافي الربح خلال الربع الأول من عام 2021 في ضوء تحسن أعمال التطوير العقاري

الدار تبيع كافة وحدات مشروع "نوبا لوما" على جزيرة ياس خلال أربع ساعات

## الربع الثالث



الدار أول شركة عقارية بالمنطقة تحصل على قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة

الدار تعلن بيع جميع فيلات مشروع "ذا ديونز" في السعديات ريزف

الدار العقارية تبيع كافة قطع الأراضي في مشروع "القرم" المُطل على الواجهة البحرية

الدار تعزز زخم نموها بزيادة نسبتها 15% على ربحها الإجمالي في الربع الثاني 2021

## الربع الرابع



الدار تبيع كافة وحدات مشروع "ذا ماغوليوز" الجديد في "ياس إيكس" والدار تدعم برنامج "نافس" ضمن "مشاريع الخمسين" بتوفير 1000 وظيفة لمواطني الدولة بحلول عام 2026

نمو إجمالي أرباح الدار بنسبة 20% إلى 834 مليون درهم خلال الربع الثالث من العام 2021 والدار للتطوير تسجل مبيعات فصلية قياسية بقيمة 2.69 مليار درهم

تحالف الدار العقارية ("الدار") و"القايضة" (ADQ) ينجح في الاستحواذ على حصة أغلبية في "سوديك" المدرجة في البورصة المصرية

# نمو تحوليّ



**“نواصل التوسع والتقدم بخطوات سريعة وتحقيق المزيد من النمو وتعزيز الأرباح مستندين إلى نموذج أعمالنا المتوازن وعالي الكفاءة، مع إعادة توزيع رأس المال وتوظيفه بفعالية لاغتنام الفرص الجديدة.”**

## حققت الدار العقارية أداءً مالياً وتشغيلياً متميزاً خلال العام 2021 مدفوعة باستراتيجيتها الطموحة وعلاقتها الوثيقة بمجتمعاتها، مما أسهم في تسريع خططها للتوسع والتحول والنمو.

على صعيد النتائج المالية، ارتفع صافي الربح بنسبة 21% خلال العام 2021 ليصل إلى 2.33 مليار درهم إماراتي، الأمر الذي دفع مجلس الإدارة إلى التوصية بتوزيعات أرباح نقدية على المساهمين بقيمة 0.15 درهم إماراتي للسهم، وذلك تماشياً مع سياسة توزيع الأرباح الجذابة والتضاعدية في الشركة والرامية إلى تحقيق معدل نمو سنوي مركب لعشر سنوات بنسبة 11% تأكيداً للالتزامنا الراسخ بتوفير عوائد مستدامة لمساهميننا.

واكتسبت إنجازاتنا خلال العامين الماضيين أهمية خاصة كوننا تمكنا من تحقيقها في ظروف استثنائية وفي ظل الجائحة العالمية وما تخللها من تحديات تأثر بها الأفراد والشركات ولم تستثن أياً من القطاعات الاقتصادية. لكن فرق العمل في الدار تصدّت للجائحة بالكثير من المرونة والتفهم والقدرة على التكيف، فلم يدخر موظفونا أي جهد لضمان استمرارية الأعمال ومضي الشركة قدماً على مسار التقدم والنمو والازدهار، والاستمرار في لعب دورها الحيوي كمحفز أساسي وداعم لجميع أصحاب المصلحة في مجتمعاتنا، من مستأجري وحدائنا العقارية وصولاً إلى طلاب مدارسنا.

وقد استلهمنا من النموذج الريادي والطموح الذي قادته أبوظبي في مواجهة التحديات العالمية، وبفضل التوجيهات والإجراءات الحكومية الحازمة، شهدنا استجابة استثنائية لمواجهة الجائحة وتحدياتها، ورؤية مدروسة للمضي قدماً في رحلة التعافي عبر برنامج شامل لتحفيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية مما رسّخ مكانة الإمارة كأحد أفضل وجهات العالم للعيش والاستقرار ومزاولة الأعمال.

ومن أبرز البرامج الاقتصادية الشاملة التي أطلقتها دولة الإمارات خلال العام 2021 سلسلة “مشاريع الخمسين” التي تضم مجموعة واسعة من المشاريع والمبادرات التنموية والاقتصادية الرامية إلى تسريع مسيرة تقدم ونمو دولة الإمارات وترسيخ موقعها المحوري كوجهة متميزة تستقطب نخبة المواهب والمستثمرين. كما أصدرت الدولة مجموعة من التعديلات التشريعية المرتبطة بتنظيم ملكية الشركات لجذب وتسهيل الاستثمار وتأسيس الشركات، وفي الوقت نفسه وضع ضمانات قانونية تدعم تطبيق أفضل ممارسات الحوكمة والملكية الفكرية. وفي الإطار نفسه وتماشياً مع مبادئ الانفتاح والتسامح والتعايش في دولة الإمارات العربية المتحدة، أدخلت تعديلات جديدة على قانون الأحوال الشخصية تعكس التنوع الثقافي لسكانها.

وتماشياً مع قيمنا ونهجنا القائم على مواكبة ظروف بيئة عملنا ومساندة مجتمعاتنا، تحرص الدار على دعم رؤية الدولة وتطلعاتها وأهدافها الطموحة من خلال التزامها بتوظيف وتدريب 1000 مواطن إماراتي بحلول عام 2026. وفي السياق نفسه، وبينما نواصل تنمية وتوسيع منصات أعمالنا، بظل تركيزنا منصباً على تحقيق رؤيتنا الطموحة لبناء اقتصاد مستدام قائم على التكنولوجيا، ويوفر الفرص المجزية للأفراد والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات بمختلف أحجامها، ومن هذا المنطلق، يقدم مجلس إدارة الدار دعمه الكامل لبرامج التكنولوجيا والاستدامة في الشركة، بما يضمن دمج آلية شاملة للقضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة في كل جانب من جوانب استراتيجية الشركة وعملياتها. وثق بأهمية هذا النهج ودوره المحوري في ترسيخ علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة، إلى جانب دعم المبادرة الاستراتيجية لدولة الإمارات لتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050.

وقد حوّلنا هذا المزيج القوي والفردي بين قوة الأداء المالي والخبرة وشبكات الأعمال الواسعة وسوقنا الرئيسي المزدهر، أبوظبي، إنجاز تحوّل نوعي لافت. ونواصل التوسع والتقدم بخطوات سريعة وتحقيق المزيد من النمو وتعزيز الأرباح مستندين إلى نموذج أعمالنا المتوازن وعالي الكفاءة، وإعادة توزيع رأس المال وتوظيفه بفعالية لاغتنام الفرص الجديدة.

في الختام، أتوجه بالشكر والتقدير إلى جميع أصحاب المصلحة، بمن فيهم مستثمرونا وشركاؤنا وعملاؤنا وجميع المقيمين في مجتمعاتنا، والشكر موصول أيضاً إلى موظفينا لتفانيهم المستمر وإسهاماتهم القيمة في رحلة نمونا، وأتطلع بعين التفاؤل والأمل لكل ما سيحمله لنا المستقبل من فرص وإنجازات مثمرة.

**معالي محمد خليفة المبارك**  
رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

# استراتيجية نمو محددة الأهداف



**”شكّل أداؤنا القوي في مرحلة مليئة بالتحديات الاقتصادية العالمية خلال العام 2021 انعكاساً لقدرة الدار الفريدة على مواجهة الصعوبات والأزمات، بل واغتنامها وترجمتها إلى فرص لمواصلة الازدهار.“**

**حقّقت الدار نتائج متميزة من الناحيتين التشغيلية والمالية خلال العام 2021، مؤكدة قوة أعمالها وقدرتها الفريدة على النمو والمرونة والتحول السريع. وجاءت هذه النتائج مدفوعة باستراتيجية نمو مدروسة ومركزة، ونموذج تشغيلي مرن وفعال ومصمم لتحقيق أفضل العوائد الممكنة، ومحفظة أعمال متنوعة. وساهمت هذه العوامل مجتمعة في دفع جهودنا لتوسيع منصة أعمالنا والمضي قدماً في رحلة نمونا المستمرة.**

كما شكّل أداؤنا القوي في مرحلة مليئة بالتحديات الاقتصادية العالمية خلال العام 2021 انعكاساً لقدرة الدار الفريدة على مواجهة الصعوبات والأزمات، بل واغتنامها وترجمتها إلى فرص لمواصلة الازدهار. واستفادت بيئة الأعمال في سوقنا الأساسي بأبوظبي من عدة محفزات، كان أبرزها إطلاق برنامج تطعيم رائد عالمياً للوقاية من فيروس كورونا، وحزمة من المبادرات الاقتصادية والاجتماعية التي تستهدف دعم القطاع الخاص وتسريع نموه.

كما شهد القطاع العقاري في أبوظبي تحسناً لافتاً خلال العام 2021، مدفوعاً بالعودة القوية لثقة المستهلكين إلى جانب اتباعنا نهجاً مدروساً قائماً على الأبحاث والبيانات لإطلاق مشاريع تطويرية جديدة، وتواصل الدار أيضاً تعزيز مكانتها كشريك قوي وموثوق فيه على مستوى القطاع عبر تسليم المشاريع والمجتمعات العقارية الرائدة، مما مكّنها من تبوؤ المرتبة الأولى بصفحتها الأسرع نمواً على مؤشر قوة العلامة التجارية في القطاع العقاري في الدولة، وذلك بعدما ارتفعت قيمة علامتها التجارية بنسبة 20% في العام 2021.

وفي ضوء كل هذه المعطيات، نجحت الدار للتطوير في تسجيل أعلى مبيعات سنوية في تاريخها بقيمة 7.2 مليار درهم إماراتي. وترافق هذا الإنجاز مع توسيع قاعدة عملائنا عبر زيادة أعداد مشتري العقارات في أبوظبي من الفئات الأصغر سناً والإثبات، مما شكّل دليلاً واضحاً على جاذبية منتجاتنا وحلولنا في السوق. كما حققت ”الدار للاستثمار“ نمواً كبيراً في الدخل من الإيجارات وزيادة في قيمة رأس المال المُستثمر عبر محفظتها. وساهم نهج العمل والإدارة النشطة للأصول في تعزيز القدرة على الاحتفاظ بالمستأجرين وزيادة مستويات الإشغال في جميع القطاعات وتحديداً في قطاع التجزئة حيث أثمرت عملية تجديد ياس مول وإعادة ترسيخ علامته التجارية عن نسبة إشغال شبه كاملة.

وكان أداؤنا المالي المتميز وميزانيتنا العمومية القوية بمثابة اللبنة الأساسية لتنفيذ برنامج التحول والنمو في شركة الدار. فتمكنا من التحرك بسرعة وحسم لاغتنام فرص النمو الجديدة وتحقيق عوائد جذابة، بالاعتماد على نموذج أعمال يعيد توزيع رأس المال بفعالية وكفاءة. وساهمت هذه السرعة في الأداء في زيادة وتيرة النشاط الاستثماري خلال العام الماضي، وكان أبرز تلك الاستثمارات الاستحواذ على نسبة 85.52% من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، إحدى شركات التطوير العقاري المدرجة في البورصة المصرية، ثم توسّعنا مؤخراً إلى سوق رأس الخيمة من خلال عمليتي استحواذ أساسيتين في قطاعي التجزئة والضيافة.

واختتمت الشركة أداءها القوي للعام 2021 بسببولة نقدية حرة متاحة لديها بقيمة 5.4 مليار درهم إماراتي وتسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة 4.7 مليار درهم إماراتي يمكنها استخدامها لتغطية النفقات الرأسمالية اللازمة لتعزيز توسعها وتنويع قاعدة أصولها وفق مرتكزات خطتها للنمو. وأبرمنا شراكة استراتيجية تاريخية في فبراير 2022 مع شركة ”أبولو جلوبال مانجمنت“ (”أبولو“)، إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، تستثمر بموجبها ”أبولو“ ما مجموعه 5.1 مليار درهم إماراتي في شركة الدار.

خلال السنوات القادمة، سيمو دور الدار للاستثمار كمحرك رئيسي للنمو، ولا سيما أننا وضعنا خطاً قوية لاغتنام المزيد من الفرص الاستثمارية المربحة. كما سنواصل توظيف رأس المال بشكل فعال لدفع خطط التوسع والنمو وتعزيز تنوع فئات الأصول. واليوم تستمر وحدات أعمالنا المتنوعة، بما في ذلك الدار للتعليم والدار للعقارات والدار للضيافة والترفيه في ترسيخ مكانتها الرائدة في السوق من خلال الاستثمار في المزيد من التوسع وبناء القدرات مما سيعزز قدرتها على توليد العائدات.

وستستمر ”الدار للتطوير“ في تطوير وجهات رائدة وبناء مجتمعات نابضة في أبوظبي والمنطقة عموماً، ومن شأن شركة ”سوديك“ أن توفر لنا منصة ممتازة لتعزيز حضورنا في السوق المصرية التي تزخر بالفرص والإمكانات، بفضل التركيبة السكانية الشابة ونمو الطبقة المتوسطة وزيادة الطلب على العقارات السكنية الفاخرة ومتعددة الاستخدامات.

وقد ساهم التعافي الاقتصادي المستدام في دولة الإمارات، وبيئة الأعمال الإيجابية الداعمة للنمو، في دعم أدائنا لتواصل المضي قدماً مستلهمين طموحنا من الرؤية الطموحة والتوجيهات الحكيمة لقيادتنا الرشيدة. وأنا على ثقة تامة بأن الدار العقارية ستوظف كل الرّخم القوي الذي حققناه عام 2021 لتسريع خطط النمو والتقدم بخطوات ثابتة، بينما نواصل توزيع رأس المال وإنجاز التحول البناء في أعمالنا بوتيرة أسرع وبنهج أكثر كفاءة.

## طلال الخيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

# القطاعات التي تنشط فيها

يعكس الاستحواذ الأخير للدار على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، إحدى كبريات شركات التطوير العقاري في مصر، وعمليات الاستحواذ الأخرى التي قامت بها في رأس الخيمة في عام 2022، الجهود المستمرة التي تبذلها الشركة لتتوسع محفظتها.

ومع استمرار عملياتها بشكل أساسي في القطاعات السكنية والتجزئة والمكتبية والضيافة، تواصل الدار جهودها لتتوسع نطاق أصولها وخلق مصادر بديلة للإيرادات كما يتجلى واضحاً في نشاطها الاستثماري الأخير في رأس الخيمة مع الاستحواذ على الحمرا مول وفندق "ريكسوس باب البحر".

يستعرض هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في 2021 لكل مجال، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2022 وما بعد.

واصلت حكومة الإمارات العربية المتحدة تطوير قوانينها وتشريعاتها ولوائحها التنظيمية، الأمر الذي عزز مكانة أبوظبي لتحقيق المزيد من النمو والتوسع؛ بما في ذلك جملة التعديلات الأخيرة على قوانين الشركات التجارية، والعمل، وحقوق الملكية الصناعية، والجرائم والعقوبات، وحماية البيانات، وحماية البيانات الشخصية، من ضمن أكثر من 40 قانوناً آخر تم تعديدها.

وفي إطار "عام الخمسين"، الذكرى السنوية الخمسين لتأسيس دولة الإمارات العربية المتحدة، تم في عام 2021 إقرار العديد من التعديلات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تعزيز الفرص الاقتصادية والاستثمارية والتجارية للدولة، وترسيخ مكانتها كوجهة أكثر جاذبية لاستقطاب المواهب ورواد الأعمال والاستثمارات الأجنبية مع الاستمرار في إرساء أسس المساواة والأمن والاستقرار الاجتماعي.

وضمن إطار مساعيها لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، تسعى الإمارات اليوم إلى تحسين علاقاتها التجارية وإقرار العديد من الصفقات التجارية الجديدة مع دول عدة مثل إسرائيل وكولومبيا وإندونيسيا. وباتى ذلك في أعقاب اتفاقية الشراكة الاقتصادية الأخيرة مع الهند لمضاعفة التجارة غير النفطية إلى أكثر من 100 مليار دولار خلال السنوات الخمس القادمة.

وشهد عام 2021 استمرار نشاط أسواق رأس مال الديون والأسهم في أبوظبي والإمارات عموماً، مع طرح عروض سندات جديدة بقيمة 5.0 مليار دولار وإطلاق العديد من الاكتتابات العامة المهمة على مدار العام.

وفي مايو، جمعت أبوظبي 2.0 مليار دولار من بيع سندات مقومة بالدولار الأمريكي لأجل سبع سنوات، كما جمعت في أكتوبر 3.0 مليار دولار أمريكي من بيع سندات متعددة الشرائح: الشريحة الأولى بقيمة 1.75 مليار دولار لأجل 10 سنوات بسعر 63 نقطة أساس فوق سندات الخزنة الأمريكية، والثانية بقيمة 1.25 مليار دولار لأجل 30 عاماً بمستوى تسعير 3%.

من جانب آخر، أعلنت "أبولو جلوبال مانجمنت"، إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، عن استثمارها ما مجموعه 1.4 مليار دولار أمريكي في رأس المال الاستراتيجي لدعم مبادرات النمو التحويلي الخاصة بشركة الدار، وتأتي هذه الصفقة عقب شراكة استراتيجية أبرمتها "أبولو" في عام 2020 للاستثمار في أصول عقارية لشركة بترول أبوظبي الوطنية (أدنوك) بقيمة 5.5 مليار دولار، بالإضافة إلى علاقات طويلة الأمد مع صناديق الثروة السيادية في أبوظبي، الأمر الذي يعكس اتساع نطاق الاهتمام الاستثماري بالإمارة.

شهد الاقتصاد المحلي كذلك تحسناً ملحوظاً بفعل الانتعاش القوي لقطاع النفط؛ حيث بلغ متوسط سعر خام "برنت" 70.86 دولار للبرميل خلال عام 2021، وتجاوز بالفعل 130 دولاراً في مارس 2022<sup>2</sup>. ومع ارتفاع أسعار النفط حالياً عن سعر التعادل المالي، تبدو الإمارة مستعدة لتحقيق فائض في الميزانية، مما يفسح المجال لرفع سوية الاستثمارات خلال السنوات المقبلة.

ومن المتوقع أن ينمو الاقتصاد الإماراتي بنسبة 4.2% في عام 2022 بالمقارنة مع 2.1% في 2021، مدفوعاً بالقوة النسبية لأعمال القطاع الخاص النفطي وغير النفطي<sup>3</sup>.

## تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي في القطاعات السكنية والمكتبية والتجزئة والضيافة لعام 2021، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2022 وما بعد.

## العقارات السكنية

شهد القطاع السكني خلال عام 2021 تحسناً ملحوظاً مع ارتفاع الطلب على المجتمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة، وقد ساهم توجه المقيمين للانتقال إلى مساكن أفضل ومجتمعات عالية الجودة في تحقيق انتعاش متواضع لأسواق الإيجارات والمعاملات على حد سواء.

مع ذلك، بقي هذا الانتعاش متفاوتاً إلى حد كبير مع تفضيل العملاء للفيلا ومنازل التاون هاوس والشقق السكنية عالية الجودة، وانخفاض الطلب على الأصول الأقل جودة، ويؤكد ذلك على التحول الواضح في تفضيلات المستخدمين النهائيين، والذي يُعزى جزئياً إلى تداعيات جائحة "كوفيد-19" لناحية التحول إلى العمل من المنزل، والرغبة بالعيش في وحدات سكنية ذات مساحات داخلية وخارجية أوسع.

بشكل عام، تفوق أداء سوق المعاملات على أداء قطاع التأجير مع نمو القيمة عبر جميع فئات الأصول خلال 2021، حيث ارتفعت قيمة العقارات في أبوظبي بمعدل متوسط 1.6% على أساس سنوي بالرغم من تحقيق مستويات نمو أعلى بكثير على مستوى الأصول<sup>4</sup>.

أما بالنسبة لسوق التأجير، فقد انخفضت معدلات الإيجارات بمعدل وسطي 1.4% على أساس سنوي<sup>4</sup>. إلا أنها حققت انتعاشاً إيجابياً خلال النصف الثاني من العام مع ارتفاعها بنسبة 0.8% على أساس ربع سنوي في ديسمبر بعد تسجيل زيادة بمعدل وسطي 0.7% على أساس ربع سنوي في سبتمبر.

واستمر ازدهار سوق بيع العقارات على المخطط خلال العام مع إطلاق العديد من المشاريع الناجحة، وبمكس ذلك تنامي مستويات الطلب على الاستثمار العقاري في جميع أنحاء الدولة من المستثمرين المحليين والدوليين مدفوعاً بالتغييرات التنظيمية الأخيرة، والأداء الدولية الإيجابية لأداء دولة الإمارات في مواجهة الجائحة.

وتحسن تقييم أبوظبي على المؤشرات العالمية لقابلية المعيشة حيث تم تصنيفها بين أكثر المدن أمناً على مستوى العالم، وأكثر المدن استقطاباً للمواهب، وأفضل المدن في العالم في الاستجابة لجائحة كوفيد.

ومع تركيز قاطني العقارات السكنية على الجودة والمساحة، ارتفعت نسبة انتقال السكان من المناطق القديمة في جزيرة أبوظبي إلى وجهاتها الرئيسية الجديدة مثل السعديات، ياس، والريم، وشاطئ الراحة. ومن المتوقع استمرار هذا التوجه مصحوباً بزيادة أعداد الوحدات الجديدة.

وفي ضوء التوقعات بتحسن المشهد الاقتصادي خلال 2022 في جميع أنحاء الدولة، من المرجح أن يزداد صافي الطلب على العقارات السكنية الجديدة بما يساهم في زيادة نشاط قطاعي التأجير والمبيعات بالتوازي مع انتعاش الوظائف.

ومع وجود دلائل واضحة على معاودة نمو الوظائف عبر القطاعات الأكثر تأثراً بالجائحة مثل الطيران والإنشاءات والضيافة والتجارة، هناك أيضاً مؤشرات أخرى على تحسن أداء القطاعات ذات الموائد المرتفعة. ويحدث ذلك بالتوازي مع زيادة تنوع الوظائف عبر مجالات اقتصادية جديدة وانتعاش القطاعات الرئيسية مثل النفط والغاز وبعض مجالات الخدمات المهنية.

وفي أعقاب التعافي الاقتصادي، شهدت أعمال المشاريع التطويرية للدار ارتفاعاً كبيراً في صافي قيمة المبيعات لعام 2021 مع وجود طلب واضح على شراء الوحدات السكنية على المخطط بما في ذلك الفيلا، ومنازل التاون هاوس، والشقق، والأراضي المحصنة للفيلا. وبدت شرائح المستثمرين أكثر تنوعاً مع زيادة الطلب تحديداً من المستثمرين الأجانب المقيمين والمستثمرين غير المقيمين.

وأطلقت الدار في عام 2021 مراحل جديدة من مشاريع "تويا" ("تويا لوما" و"تويا فيفا")، و"وترز إچ"، و"ياس ايكرز" (ذا ماغولياز)، والسعديات ريزرف، مع استمرار الطلب أيضاً على الوحدات المكتملة.

المراجع

5 الدار

وشهدت أبوظبي خلال عام 2021 إنجاز أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية جديدة ليصل إجمالي مخزون الوحدات السكنية إلى قرابة 278,000 وحدة<sup>5</sup>. وتم تسليم معظم هذه العقارات الجديدة في مجتمعات شاطئ الراحة وجزيرتي ياس والريم، بما في ذلك تسليم الدار لوحدات ضمن مشروع وترز إچ (على جزيرة ياس)، وبرج رفلكشن (شمس، جزيرة الريم).

وشهدت محافظة إدارة الأصول السكنية التابعة للدار ارتفاعاً كبيراً في نسب الإشغال من 89% في ديسمبر 2020 إلى 93% في نهاية عام 2021 متفوقةً بذلك على متوسط نسب الإشغال في السوق<sup>5</sup>. ومع استمرار توجه المقيمين الأجانب للعيش في عقارات سكنية جديدة عالية الجودة في المناطق الناشئة الجديدة، لا تزال العقارات السكنية عالية الجودة تتأثر بالحصة الأكبر من إجمالي الطلب.

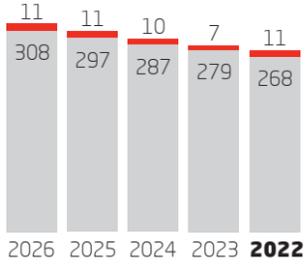
ونتيجة لذلك، انتمشت أسعار الإيجارات السكنية بشكل طفيف، وتتجلى مستويات الإقبال الأكبر على المجتمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة وعروض الشقق المتميزة حيث يفضل العملاء العقارات المدارة جيداً ضمن المجتمعات الراقية في الإمارة مثل جزيرتي ياس والسعديات، وهي المواقع التي تحظى فيها الدار الجزء الأكبر من حجم المعروض مع امتلاكها مخزوناً استراتيجياً من الأراضي لأنشطة التطوير المستقبلية، بما في ذلك الاستحواذ الأخير على قطعة أرض بمساحة 6.2 مليون متر مربع في موقع مميز على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات.

## النظرة المستقبلية

شمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2026 أكثر من 40,000 وحدة سكنية جديدة، حيث يتركز المعروض على المدى القريب إلى المتوسط في مناطق الاستثمار الرئيسية، وخاصة جزيرة الريم وشاطئ الراحة وجزيرة ياس والتي تتأثر معاً بنحو 40% من المعروض الجديد خلال عامي 2022 و2023.

ومع توفر المعروض الجديد بشكل أساسي عبر وجهات المخطط الرئيسي الجديد، ستؤدي هجرة السكان من المناطق القديمة في المدينة إلى زيادة الكثافة السكانية بشكل ملحوظ داخل مجتمعات الدار، بالإضافة إلى دعم نمو معدلات الإشغال عبر الأصول الفردية.

## حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2022-2026)



■ المعروض المستقبلي  
■ المعروض المنجز  
عروض الوحدات السكنية (000/وحدة)

المصدر: دراسة الدار

## المكاتب التجارية

عقب فترة طويلة اقتصر على عدد محدود من المشاريع الجديدة، شهد قطاع المكاتب اكتمال حوالي 150 ألف متر مربع من المساحات الجديدة، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تسليم حرم "توفور 54" في جزيرة ياس، فضلاً عن تسليم العديد من العقارات التجارية الأخرى عبر مناطق جزيرة أبوظبي عموماً<sup>5</sup>. وبالتالي، بات إجمالي مخزون المساحات المكتبية القابلة للتأجير يبلغ حوالي 3.9 ملايين متر مربع بنهاية عام 2021<sup>5</sup>.

وبقيت ديناميكيات سوق التأجير ضعيفةً بشكل عام، مع نشاط محدود من جانب الشركات العالمية، ومع ذلك، استمر شاعلو الحكومة و الشركات الحكومية بتقديم الدعم الإيجابي وتحديداً عبر مساحات الفئة A، والتي لا تزال قليلة نسبياً مقارنةً بمخزون السوق عموماً.

ولا تزال عمليات طرح العروض المضاربة قليلة ومتباعدة. وهذا يدعم العقارات المكتبية عالية الجودة من الفئة A على المدى القصير مع استمرار التوجه نحو الجودة، مما يثمر عن ارتفاع معدلات إشغال الأصول المتميزة.

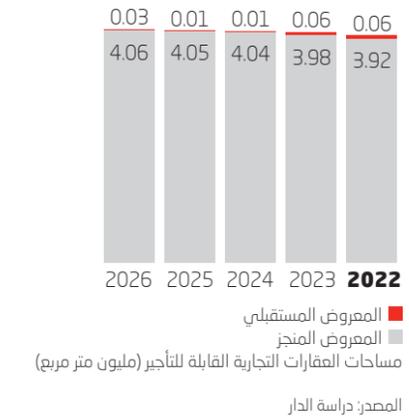
وشهد متوسط معدلات الشغور انتعاشاً طفيفاً خلال العام الماضي، رغم أن أصول الدار المكتبية من الفئة A تواصل تحقيق أداء متحسن وجذب المزيد من المستأجرين، مما أدى إلى معدل إشغال يبلغ حوالي 93% في ختام الربع الأخير 2021<sup>5</sup>.

## النظرة المستقبلية

مع استمرار انخفاض حجم المساحات المكتبية قيد الإنشاء على المدى الطويل، باتت مساحة المشاريع المستقبلية لا تتجاوز حالياً 0.25 مليون متر مربع للفترة 2022-2026. وهذا يعني تسليم عدد محدود جداً من المساحات المكتبية المضاربة الجديدة خلال السنوات الخمس المقبلة.

وسيساهم هذا في مواصلة دعم أداء سوق الفئة A رغم أنه من غير المرجح أن تشهد مستويات الطلب أي انتعاش ملحوظ دون تسجيل زيادة أقوى بكثير في معدلات التوظيف على مستوى المكاتب.

## حجم المعروض المستقبلي من مشاريع المساحات المكتبية حسب العام (2026-2022)



## التجزئة

شهدت سوق التجزئة استكمال العديد من المشاريع الرئيسية خلال عام 2021، بما في ذلك تسليم وافتتاح أولى وحدات البيع بالتجزئة في مشروع "القناة"، وبالمجمل، تم استكمال أكثر من 100 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الجديدة، مما يرفع إجمالي مخزون المساحات القابلة للتأجير إلى أكثر من 2.9 ملايين متر مربع حتى نهاية 31 ديسمبر 2021<sup>5</sup>.

ورغم رفع العديد من القيود التي فرضتها جائحة "كوفيد-19" في الإمارة، لا تزال هناك بعض القيود التي تخص السعة، فضلاً عن استمرار تطبيق بروتوكولات ارتداء المتاجر والدوائر الحكومية والفعاليات الترفيهية.

وعلى الرغم من هذه القيود، شهد قطاع التجزئة انتعاشاً إيجابياً خلال عام 2021 تزامن مع ارتفاع حجم الإقبال والمبيعات مقارنةً بعام 2020.

وفي حين زادت معدلات السفر إلى الخارج بشكل ملحوظ خلال العام الماضي، لا يزال قطاع التجزئة يستفيد من السوق المحلية رغم تقييدها، مما حفز عملية الانتعاش خاصة خلال أشهر الصيف عندما تراجعت معدلات السفر الخارج كثيراً عن السابق.

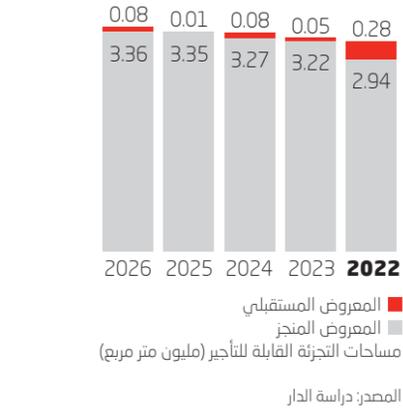
وبدورها انتمشت معدلات الإشغال خلال عام 2021، حيث سجلت محافظة الدار زيادة من 83% في نهاية عام 2020 إلى 93% في نهاية الربع الأخير 2021. ومع ذلك، لا تزال الضغوط مرتكزة في جوانب أخرى للقطاع في ضوء تنامي سوق الإيجار، الأمر الذي يفسر انخفاض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 5% وسط ارتفاع العرض وتراجع مقومات الطلب الأساسية عبر العديد من الأصول والمواقع الثانوية.

## النظرة المستقبلية

من المقرر تسليم حوالي 500 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الإيجارية الجديدة في مجال التجزئة بين عامي 2022 و 2026، والتي يأتي القسم الأكبر منها مع افتتاح مركز ريم مول (جزيرة الريم) في الربع الأول 2022.

أما بالنسبة لعروض التجزئة الأخرى، فهي أكثر تشعباً وتوزع عبر مراكز التسوق الموجودة في المجمعات والأحياء السكنية الأصغر حجماً، وغيرها من المشاريع الطرقية ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات. ويشير الحجم الكبير لمنتجات التجزئة الجديدة إلى استمرار نمو سوق الإيجار على المدى القصير إلى المتوسط.

## حجم المعروض المستقبلي من مشاريع التجزئة حسب العام (2026-2022)



## الضيافة

شهد قطاع الضيافة في أبوظبي عاماً حافلاً بالانتعاش، حيث زادت أعداد الزوار جراء تخفيف قيود الدخول المفروضة على المسافرين الدوليين والمحليين نتيجة "كوفيد-19".

وارتفع إجمالي عدد نزلاء الفنادق بنسبة 4.1% من حوالي 3.15 مليون نزيل في عام 2020 إلى 3.28 مليون خلال عام 2021. ومع ذلك، يبقى هذا الرقم أقل بنسبة 36.2% مقارنةً بعام 2019 الذي سجل 5.1 مليون نزيل.

واختتمت فنادق أبوظبي عام 2021 بتسجيل معدل إشغال قدره حوالي 70%، متراجماً عن 73% في عام 2019 خلال أوقات ما قبل الجائحة، لكنه تحسن عن معدل 66% المسجل في عام 2020. وهو ما عكس حالة انتعاش عامة عبر قطاع السياحة والضيافة الإماراتي، حيث بلغ متوسط إشغال فنادق دبي 67%، متحسناً عن 54% في عام 2020، ومتراجماً عن 75% في عام 2019.

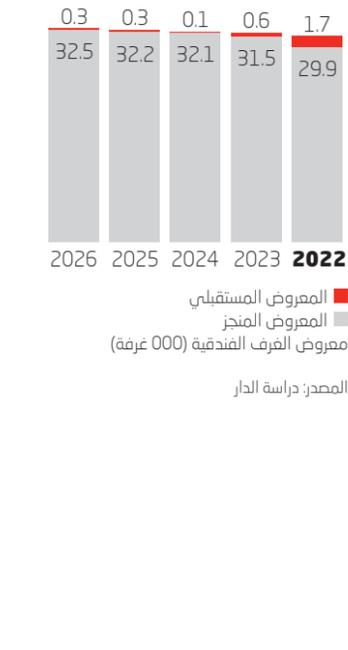
وبصرف النظر عن استكمال أكثر من 1200 غرفة جديدة، شهدت معدلات الإشغال في أبوظبي انتعاشاً ملحوظاً أضاف سعة أكبر إلى السوق خاصة في جزيرة ياس<sup>5</sup>. ومن المتوقع افتتاح عدد مماثل من الغرف الجديدة خلال عام 2022، مع التركيز بشكل أساسي على جزيرة أبوظبي الرئيسية.

وترافق ارتفاع الطلب في القطاع مع تحسن أسعار الغرف التي بلغت متوسط 314 درهماً إماراتياً للغرفة/ الليلة مقابل 278 درهماً للغرفة/ الليلة خلال عام 2020، بزيادة قدرها أكثر من 11% على أساس سنوي؛ لكن هذا المعدل لا يزال منخفضاً بنحو 13% مقارنةً بعام 2019. وبالنسبة للإيرادات المسجلة لكل غرفة، فقد حققت انتعاشاً أكبر حتى؛ حيث قفزت بنسبة 18% من 187 درهماً للغرفة/ الليلة إلى 211 درهماً للغرفة/ الليلة. ومع ذلك، بقيت المعدلات المسجلة أقل من عام 2019 بنسبة 18%، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض متوسط الأسعار اليومية.

## النظرة المستقبلية

من المتوقع أن يواصل الطلب الذي يشهده قطاع السياحة العالمي عموماً انتعاشه خلال عام 2022، مما يدعم تحسن أداء سوق الفنادق المحلية.

## حجم المعروض المستقبلي من مشاريع الضيافة حسب العام (2026-2022)



# تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل

تلعب الدار العقارية دوراً محورياً في نمو وازدهار إمارة أبوظبي وتنويع اقتصادها. وتنتقل إلى تبني نموذج عمل مستدام من خلال التنبؤ باحتياجات عملائنا ومجتمعاتنا وشركائنا وموظفينا، وتلبية هذه الاحتياجات. ولعل توظيف خبراتنا يؤهلنا لمواكبة ظروف السوق المستقبلية ودعم رؤيتنا الرامية لخلق القيمة على المدى الطويل.

## النتائج

### المالية

نمو طويل الأجل في قيم الدخل والأصول، مما يتيح لنا لإعادة الاستثمار في أعمالنا والإبقاء بالتزاماتنا تجاه مساهمينا.

### المادية

إنشاء وجهات جذابة توفر المكان الأمثل للعيش والعمل والترفيه.

### الاجتماعية والعلاقات

القدرة على مساعدة الشركات والأفراد- بمن فيهم موظفينا لتحقيق الازدهار.

## تدخل استراتيجيتنا في صميم أعمالنا

### أفاق الأداء المالي



### تميز في الأداء



### تلبية تطلعات العملاء



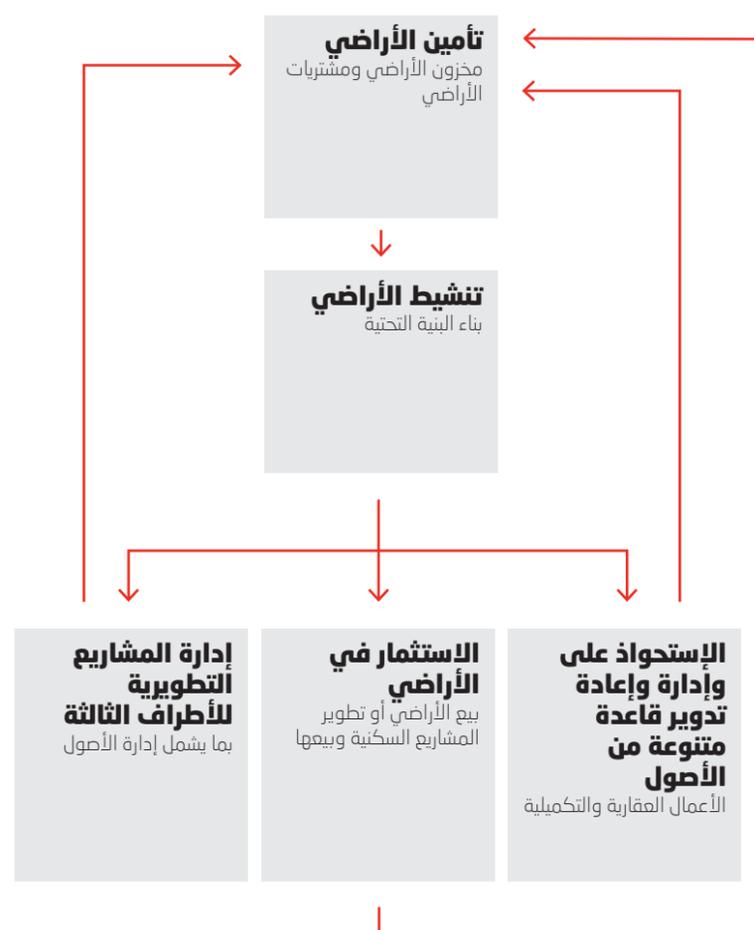
### التوسع والنمو



### الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة والتحول الرقمي



## الأنشطة الرئيسية



## المدخلات

### المالية

نستثمر في مجال عملنا من خلال رأسمال المساهمين، والإقتراض، ورأس المال القائم.

### المادية

أراضي ومباني، والمواد والتقنيات التي نستخدمها، والبيئة الطبيعية.

### الاجتماعية والعلاقات

علاقتنا مع العملاء والمجتمعات والحكومات والشركاء، وكفاءات موظفينا.

التعاون

الابتكار

المرونة

التنوع  
والشموليةتلبية تطلعات  
العملاء

قيمنا هي الركيزة الأساسية لجميع أعمالنا

# تحقيق عوائد مستدامة من خلال الإستثمارات المدروسة والاسراتيجيات المبتكرة

تجسد رؤيتنا المؤسسية طموحاتنا، بينما تعكس رسالتنا هويتنا ومجموعة القيم التي نلتزم بها. وكلاهما تشكلان الركيزة الأساسية في مساعينا الاستراتيجية والتزامنا الراسخ تجاه كافة أصحاب المصلحة والشركاء.

## رؤيتنا

أن نكون شركة رائدة على مستوى المنطقة في مجال تطوير وإدارة المشاريع العقارية، وأن نوفر لحظات وتجارب لا تنسى وقيمة استثنائية لعملائنا ومساهميننا.

## رسالتنا

أن نضع عملائنا في مقدمة أولوياتنا عن طريق دمج الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والابتكار في كل ما نقوم به.

## قيمتنا

## تلبية تطلعات عملائنا

نقدم لعملائنا تجربة استثنائية خلال مختلف مراحل علاقتنا بهم.

## التنوع والشمولية

نؤمن ثقافة التنوع ومعاملة الجميع بمبادئ الاحترام والشمولية والحفاظ على الكرامة الإنسانية.

## المرونة

نمتاز بسرعة الاستجابة، والديناميكية والالتزام.

## الابتكار

نتخطى المألوف ونمضي إلى أبعد الحدود سعياً إلى الإبداع في كل ما نقوم به.

## التعاون

نعمل بروح الفريق الواحد، حيث تتضافر جهودنا لبلوغ أبعد مدى في تحقيق أهدافنا المشتركة.

## آفاق الأداء المالي

زيادة قيمة استثمارات المساهمين

تحقيق عائدات أعلى وزيادة هامش الربح

تحقيق النمو المستدام

## تعزيز القيمة للعملاء

نحن شركة عقارية تحظى بالثقة والتقدير...

نطور تجارب لا تنسى...

مما يولد عوائد مستدامة

## أهدافنا الاستراتيجية



آفاق الأداء المالي



تميز في الأداء



تلبية تطلعات العملاء



التوسع والنمو



الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

# آفاق الأداء المالي

## خط الشركة لعام 2022

- **الدار للتطوير**
  - تحقيق مبيعات منسجمة مع عام 2021 على صعيد المشاريع التطويرية.
  - تعزيز نمو أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم.
- **الدار للاستثمار**
  - السعي لتحقيق نمو من خاتمتين في صافي الدخل التشغيلي لعام 2021 من خلال عمليات الاستحواذ.
  - زيادة الأصول المدارة ومواصلة تحقيق عوائد جذابة من خلال الاستثمارات التراكمية وإدارة الأصول النشطة وإعادة تدوير رأس المال.
  - الحفاظ على مستويات إجمالي الديون بما يتماشى مع السياسات المالية.
  - مواصلة الالتزام بتحقيق عوائد المساهمين مدعومة بسياسة توزيع الأرباح المستندة إلى الأداء.

## إنجازات الشركة في عام 2021

- زيادة الإيرادات بنسبة 2% إلى 8.58 مليار درهم إماراتي.
- زيادة إجمالي الأرباح بنسبة 21% إلى 3.60 مليار درهم إماراتي.
- تسجيل صافي أرباح قوي قدره 2.33 مليار درهم في عام 2021 بزيادة نسبتها 21% على أساس سنوي.
- وصول ربحية السهم إلى 0.295 درهماً، بزيادة قدرها 20% على أساس سنوي، مما يعكس النمو المستمر لقيمة المساهمين.
- نمو كبير في أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم (إجمالي القيمة التراكمية للمشاريع 41.1 مليار درهم)، ووصل إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية التي تم إنفاقها في عام 2021 إلى 6.9 مليار درهم.
- إمكانات كبيرة للنمو بفضل امتلاك ميزانية عمومية قوية وتسهيلات ائتمانية غير مسحوبة.

## الأهداف الاستراتيجية

- تعزيز القيمة المستدامة التي نوفرها لمساهمينا
- تنمية أرباحنا وتحسين هوامشنا الربحية
- تطوير وتوسيع نطاق نمونا المستدام

نهدف إلى تعزيز قيمة العوائد المالية بما يدعم استثمارات مساهمينا من خلال مواصلة تنمية وتوسيع محافظتنا والارتقاء بمستوى كفاءتنا.



# تميز في الأداء



## خط الشركة لعام 2022

- تقديم خدمات ومنتجات قيمة لمشاريعنا الحالية.
- تعديل نموذجنا التشغيلي بغية تعزيز فرص تحقيق القيمة والتأزر ومواءمة خطط النمو.
- تكثيف الاستثمار بمجال الخدمات الرقمية والنموذج التشغيلي عبر محافظة المجموعة.
- وضع وتنفيذ أطر عمل عالمية المستوى تعزز من عاملي الكفاءة والمرونة.

## إنجازات الشركة في عام 2021

- تعزيز الكفاءة التشغيلية بنسبة 13% نتيجة التحول في النموذج التشغيلي مقارنة بعام 2020.
- بلغت معدلات الإشغال 93% في محافظة الأصول التجارية والسكنية وأصول التجزئة.
- تم تسليم 1700 وحدة عبر 6 مجمعات.
- إدارة 53000 وحدة عبر الاستحواذ على شركة "استيكو"، لتصبح الدار أكبر شركة لإدارة العقارات في دولة الإمارات.

## الأهداف الاستراتيجية

- الالتزام بتسليم مشاريعنا في الوقت المحدد ووفقاً للميزانية المخطط لها ومواصفات الجودة المطلوبة.
- تحقيق أعلى قيمة ممكنة واغتنام الفرص عبر محافظة أصولنا.
- الإرتقاء بكفاءة عملياتنا وتعزيز سلسلة القيمة.
- ترسيخ أسس ثقافة وممارسات الجودة العالية عبر كافة جوانب أعمالنا.
- تحقيق قيمة مستدامة وخفض التكاليف عبر محافظة استثمارنا.



نسعى لتحقيق المرونة من خلال تحسين العمليات التشغيلية وكفاءة سلسلة التوريد، بهدف ضمان تنفيذ المشروعات وتسليمها وفقاً للجدول الزمني والميزانية المحددة، مع إدارة محافظة أصولنا واستثمارنا بكفاءة وفعالية.

# تلبية تطلعات العملاء

## الأهداف الاستراتيجية

- التواصل الفعال مع العملاء والمستهلكين على كافة مستويات أعمالنا.
- توفير تجربة عملاء استثنائية.
- توطيد علاقتنا مع العملاء من خلال برامج الولاء وحملات التسويق الموحدة.
- دمج وتعزيز ممارسات الإستدامة الاجتماعية والبيئية.



**التركيز على تلبية تطلعات واحتياجات العملاء في كل عمل نقوم به، بما يضمن ترسيخ الثقة من خلال التواصل الفعال مع عملائنا وتزويدهم بتجربة استثنائية.**

## إنجازات الشركة في عام 2021

- استقطاب 68000 عميل عبر محطة مشاريع الدار.
- تحسن بنسبة 10٪ في نتيجة أداء المجموعة على مؤشر الترويج الصافي.
- زيادة بنسبة 111٪ في عضوية برنامج الولاء الرقمي "دارنا".
- إطلاق مشروع إدارة الطاقة لضمان الحد من استهلاك الطاقة بنسبة 20٪ عبر 80 من أصول محفظتنا.
- تحقيق الريادة في تصنيفات الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة على مستوى القطاع والمنطقة.
- الإعلان عن مشاريع رعاية رئيسية مثل رعاية نادي مانشستر سيتي لكرة القدم و فريق الإمارات للدراجات.

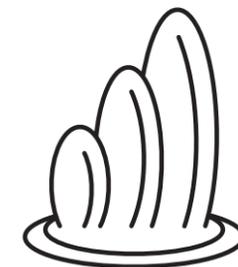
## خط الشركة لعام 2022

- تنفيذ إدارة متكاملة لإدارة علاقات العملاء عبر محفظتنا للارتقاء برؤيتنا ومستوى الاستجابة.
- استقطاب شرائح جديدة من العملاء عبر التسويق الدولي.
- زيادة تخصيص المنتجات والخدمات المقدمة عبر تفعيل مشاركة العملاء.
- تخصيص استثمارات كبيرة بمجال الاستدامة والاستفادة من مكتسبات منظومة إدارة الطاقة.

# التوسع والنمو

## الأهداف الاستراتيجية

- اقتناص فرص التوسع الإقليمي والدولي واستثمارها.
- تعزيز نمو محفظتنا المحلية على نحو مستدام وفعال.
- تحقيق الاستخدام الأمثل لأصولنا وتعزيز معدلات نموها.
- التواكل بشكل فعال مع أصحاب المصلحة والشركاء الرئيسيين لدفع عجلة نمو أعمالنا.



**تعزيز قيمة أصولنا من خلال مواصلة مسيرة النمو المستدام في أسواق جديدة، والتقدم بخطى مطردة في تنفيذ المشروعات التطويرية النوعية وإبرام صفقات الاستحواذ مع اعتماد استراتيجيات تسويقية مبتكرة.**

## إنجازات الشركة في عام 2021

- استحواذ بقيمة مليار درهم إماراتي على شركة سوديك المصرية من خلال تحالف الدار والقابضة ADQ.
- مشاريع ضخمة للتطوير والإدارة بقيمة 5 مليار درهم تقريباً بالتعاون مع حكومة أبوظبي.
- مبيعات قياسية لـ 7 مشاريع حديثة الإطلاق بقيمة 7 مليارات درهم إماراتي.
- مشروع بقيمة 500 مليون درهم إماراتي لتحديد "ياس مول".
- 509 ملايين درهم إجمالي قيمة الاستثمارات الجديدة في أصول ضمن محفظة استثمارات الدار.

## خط الشركة لعام 2022

- سيتم توظيف رأس مال يزيد عن 5 مليارات درهم إماراتي بشكل استباقي في محفظتنا الاستثمارية خلال عام 2022.
- تسريع وتيرة التركيز على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول.
- اغتنام فرص الاستثمار وزيادة المبيعات خارج أبوظبي.
- تقييم الأسواق وفئات الأصول الجديدة التي يمكن أن تتكامل معاً وتضيف القيمة إلى محفظة الدار.
- تقييم المزيد من فرص الاندماج والاستحواذ على المستوى الدولي.

# الكوادر المبدعة والابتكار و الاستدامة والتحول الرقمي



## خط الشركة لعام 2022

- تعزيز التنوع والشمولية في جميع جوانب أعمالنا.
- مواصلة الاستثمار في مجال تطوير وتنمية كوادرننا.
- المساهمة في توظيف أكثر من 1000 مواطن في القطاع الخاص في أبوظبي.
- ترسيخ مكانة الدار كمؤسسة رائدة تعتمد على البيانات لخلق القيمة في القطاع.
- تعزيز منصة الابتكار لدينا من خلال الاستثمار في مسرعات الأعمال وصناديق رأس المال الجريء المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات.

## إنجازات الشركة في عام 2021

- تصنيف الدار كمكان رائع للعمل.
- الالتزام بتدريب أو توظيف 1,000 مواطن إماراتي في السنوات الخمس القادمة كجزء من برنامج "نافس".
- التعاون مع مؤسسة زايد العليا لخلق فرص العمل والتدريب لأصحاب الهمم.
- استثمار 23 مليون درهم إماراتي في الصناديق المتخصصة بتطوير تكنولوجيا العقارات المبتكرة.
- إطلاق 4 مشاريع تجريبية عبر برنامج "ابتكار"، فضلاً عن إطلاق برنامج "سكيل أب" للشركات الناشئة القادرة على جمع تمويلات من السلسلة "أ" أو السلسلة "ب".
- حجز أكثر من 81 ليلة لشهر نوفمبر عبر الإطلاق التمهيدي للموقع الإلكتروني "كلاود ليفينغ" المتخصص بالتأجير قصير الأجل.

## الأهداف الاستراتيجية

- الاستفادة من البيانات لاتخاذ قرارات أكثر استنارة.
- توظيف تقنيات مبتكرة ورائدة في جميع عملياتنا وخدماتنا.
- تمكين ودمج الابتكار في مختلف جوانب أعمالنا.
- استقطاب المواهب عالية الأداء والاحتفاظ بها.
- تطوير مهارات موظفينا وتعزيز انتمائهم لبيئة عملهم.
- تشجيع ودعم ثقافة الابتكار والإبداع في العمل.



استقطاب الكفاءات  
المتميزة والاحتفاظ  
بها، مع ترسيخ أسس  
بيئة عمل تحفز  
الإبداع، وتبني حلول  
تكنولوجية مبتكرة.

## إطار واستراتيجية الاستدامة

## بيان الرؤية

تتجسد رؤيتنا في إبداع تجارب لا تنسى وتوفير قيمة استثنائية لعملائنا ومساهمينا وجميع المعنيين بمنظومة أعمالنا.

## بيان المهمة

نضع مطحة عملائنا في مقدمة أولوياتنا عبر تطبيق أعلى معايير الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والإبداع في كل ما نقوم به.

## هدفنا في مجال الاستدامة

## بناء غد أفضل للجميع

تقوم ثقافتنا في جوهرها على تطبيق مبادئ الاستدامة في كل ما نقوم به على مستوى العمليات والتعاون والابتكار والنمو.

## ركائز الاستدامة



البيئة



الموظفون



المجتمع



الاقتصاد

## أصحاب المصلحة

فرق العمل / المساهمين والمستثمرين / المجتمعات المحلية / الشركاء / وكالات التصنيف والإعلام / الحكومة والهيئات المنظمة / العملاء / الشركات التابعة / الموردون والمقاولون / المصارف والجهات القارضة

## حوكمة الاستدامة

مجلس الإدارة / الإدارة التنفيذية / قسم الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية / مجلس الاستدامة / أبطال الاستدامة

## الأهداف العالمية للتنمية المستدامة



## القيم المشتركة

رؤية الإمارات 2021 | برنامج غدأ 21 | الخطة الوطنية للتغير المناخي من عام 2017 إلى عام 2050 | الأجندة الخضراء لدولة الإمارات

## يلخص هذا التقرير إنجازات الدار في مجال الاستدامة خلال عام 2021. وسيتم الإعلان عن أدائها في هذا المجال بشكل مفصل وشامل في تقرير الاستدامة لعام 2021 الذي سيتم إصداره في النصف الأول من عام 2022.

## نهج الدار في الاستدامة

وأعلننا عن التزامنا بالحياد الكربوني منذ وضع سنوات، واليوم نلتزم بتطوير وإطلاق خطة ممتدة قابلة للتطبيق على أرض الواقع. وأحرزنا العام الماضي تقدماً كبيراً في خطة عمل الدار للحياد الكربوني، بما في ذلك دراسة الجدوى التجارية منها. وتماشياً مع تعهد دولة الإمارات بأن تصبح دولة خالية من الكربون بحلول عام 2050، عدلت الدار التزامها، بحيث تصبح نسبة الكربون صفر في أعمالها أيضاً بحلول ذلك الوقت.

وخلال عام 2021، وحفاظاً منّا على وفائنا بالتزاماتنا، قمنا بتطبيق مؤشرات الأداء الرئيسية بشكل متعاقب في جميع شركات الدار وإدارتها وشركاتها التابعة. ونعمل حالياً على تحديث خطط التنفيذ التفصيلية لشركة الدار للاستثمار والدار للتطوير بإضافة هدف إزالة الكربون إليها، ودعم وحدات أعمالنا لإطلاق مبادرات فعالة في مجال الاستدامة.

ويرتكز إطار عملنا الخاص بالاستدامة إلى هيكلية واضحة في المساءلة، يشرف عليها مدير الشؤون المالية والاستدامة ومجلس الاستدامة لدينا. وفي عام 2021، أسسنا مجالس فردية ضمن شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار، لتنفيذ استراتيجية الاستدامة، ومتابعة تحقيق الأهداف، وتعزيز الحوكمة في جميع وحدات أعمالنا.

وأعلننا عن التزامنا بالحياد الكربوني منذ وضع سنوات، واليوم نلتزم بتطوير وإطلاق خطة ممتدة قابلة للتطبيق على أرض الواقع. وأحرزنا العام الماضي تقدماً كبيراً في خطة عمل الدار للحياد الكربوني، بما في ذلك دراسة الجدوى التجارية منها. وتماشياً مع تعهد دولة الإمارات بأن تصبح دولة خالية من الكربون بحلول عام 2050، عدلت الدار التزامها، بحيث تصبح نسبة الكربون صفر في أعمالها أيضاً بحلول ذلك الوقت.

وخلال عام 2021، وحفاظاً منّا على وفائنا بالتزاماتنا، قمنا بتطبيق مؤشرات الأداء الرئيسية بشكل متعاقب في جميع شركات الدار وإدارتها وشركاتها التابعة. ونعمل حالياً على تحديث خطط التنفيذ التفصيلية لشركة الدار للاستثمار والدار للتطوير بإضافة هدف إزالة الكربون إليها، ودعم وحدات أعمالنا لإطلاق مبادرات فعالة في مجال الاستدامة.

ويرتكز إطار عملنا الخاص بالاستدامة إلى هيكلية واضحة في المساءلة، يشرف عليها مدير الشؤون المالية والاستدامة ومجلس الاستدامة لدينا. وفي عام 2021، أسسنا مجالس فردية ضمن شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار، لتنفيذ استراتيجية الاستدامة، ومتابعة تحقيق الأهداف، وتعزيز الحوكمة في جميع وحدات أعمالنا.

# أبرز الإنجازات في عام 2021

رغم التحديات التي واجهت الشركات والعمليات على مدار العام نتيجة استمرار الجائحة، استطعنا الارتقاء بتصنيفاتنا الإقليمية والدولية على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وحققنا مستوى تجاوز بكثير المتوسط المسجل في القطاع على مؤشر "إس & بي داو جونز" للاستدامة ومؤشر الاستدامة.

كما أحرزنا تقدماً جيداً في عام 2021 على مستوى ركائزنا الأربعة للاستدامة:



## الاقتصاد:

لا شك أن مساهمتنا وأهدافنا نحو تحقيق الاستدامة الاقتصادية تؤثران بشكل إيجابي في حياة كافة الأطراف التي تتعامل مع شركتنا، بما في ذلك عمالنا ومجتمعنا وموظفينا بالإضافة إلى أطراف سلسلة التوريد والمساهمين والمستثمرين. إننا نعمل جاهدين على تزويد مساهمينا بتوزيعات أرباح آمنة ومتنامية بفضل ممارسات أعمالنا المستدامة.



## المجتمعات:

بأنى بناء مجتمعات حيوية وصحية في صميم ما نقوم به، إذا يمكن لهذه المجتمعات ذات الأبعاد المتعددة التي تتجسد للمواطنين والمقيمين والزوار العيش والعمل والترفيه أن تكون "حافزاً قوياً لإحداث تغييرات تصب في صالح الاستدامة، والى نقد هنا تعزيز الاستدامة عبر البنية والمقارنات فحسب إنما تشمل كذلك تشجيع أنماط الحياة المستدامة بين كافة أفراد هذه المجتمعات.



## الموظفون:

نؤمن بأن موظفينا هم سر نجاحنا والقوة الدافعة لنمو أعمالنا ورحلتنا نحو تحقيق الاستدامة، فهم ينهضون بمستوى إنجازاتنا إلى آفاق تتجاوز توقعاتنا ويسخرون طاقاتهم الإبداعية المكثلة بعزيمتهم وخبراتهم الطويلة للمسة أهدافنا وتجاوزها.



## البيئة:

نهدف إلى الحد من تأثيرنا على البيئة وتحسين كفاءتنا في الاستغلال الأمثل للموارد على مدار الوقت، إدراكاً منا لأهمية جهودنا المبذولة في حماية سلامة البيئة لأنها مسؤوليتنا الكبرى تجاه الأجيال القادمة.

## الاقتصاد

### بعد إطلاق نموذجنا التشغيلي الجديد في أوئل عام 2021، قمنا بتحديث حوكمة الاستدامة لضمان الانسجام والكفاءة في اتخاذ القرارات.

وعملنا خلال عام 2021 على تطبيق نظام جديد في إدارة البيانات، لتبسيط جمع البيانات وتبسيط الأداء وإعداد التقارير عبر المجموعة. وسيتم استخدام هذا النظام لتتبع أكثر من 500 من مؤشرات قياس الأداء الرئيسية غير المالية، بما في ذلك المقاييس البيئية المتعلقة بالطاقة والمياه والنفايات والانبعثات، وسيتمتع النظام كذلك المقاييس غير البيئية، بما يشمل المساواة بين الجنسين، وحقوق الإنسان، والصحة والسلامة. ويتوافق هذا النظام مع أطر إعداد تقارير الاستدامة الدولية، مثل المبادرة العالمية لإعداد التقارير، ومؤشر الاستدامة العقارية العالمي. وسنقوم قريباً بتوسيع نطاق هذا النظام ليشمل تقييمات وكالات مثل "داو جونز" و"ساستيناليتيكس" والرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA).

نحن أول شركة عقارية في المنطقة تحصل على قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة، بقيمة 300 مليون درهم إماراتي ولمدة خمس سنوات من أجل تعزيز أدائنا في مجال الاستدامة.

وقمنا اتفاقية مع شركة ماجد الفطيم للتعاون في مجال رقمنة المعاملات العقارية، لجعل عمليات شراء العقارات وبيعها وإدارتها مباشرة ومريحة للعملاء المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وتم تقسيم مجلس الاستدامة في المجموعة إلى مجالس استدامة أصغر على مستوى الشركات الفرعية، وذلك لتمكين تلك الشركات من تنفيذ استراتيجية الاستدامة بكفاءة عالية، وضمان وجود مجلس يراقب ويضبط تلك العملية على مستوى الشركات الفرعية، ويمدها بالمشورة حول التوجه الاستراتيجي ومستوى التقدم.

تترجع الاستدامة في صميم أعمالنا، ونعمل على تحويل رؤيتنا في هذا المجال إلى حقيقة ملموسة، وينعكس ذلك في تقييم أدائنا من قبل وكالتين رائدتين في مجال التصنيف على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. إذ صنفت شركة "ساستيناليتيكس" الدار في المرتبة التاسعة بين 104 شركات في قطاع العقارات المتنوعة، وذلك لانخفاض خطر تعرضها إلى تأثيرات مالية جوهرية بفعل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. كما تم تصنيفنا ضمن الربع الأعلى من الشركات العقارية على مستوى العالم وفق مؤشر "داو جونز" للاستدامة، حيث حققنا 58 درجة بزيادة 52% عن نتيجة العام الماضي البالغة 38 درجة.



**تهدف أعمالنا إلى بناء مجتمعات مزدهرة وشمولية، وقد أثبتنا جدارتنا كمساهمين ملتزمين وفاعلين في المجتمعات التي نعيش ونعمل فيها سواء في أيامها الجيدة أو الصعبة.**

ونهدف من خلال برنامجنا للمسؤولية الاجتماعية إلى تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء والشركاء و المجتمعات التي نمارس أعمالنا فيها. ونفذنا استثمارات بمتوسط 25 مليون درهم إماراتي ضمن برنامج المسؤولية الاجتماعية للشركات خلال عام 2021.

ونعتمد في عام 2022 طرح استراتيجية جديدة للمجموعة حول تأثير المسؤولية الاجتماعية للشركات مع مؤشرات رئيسية لقياس الأداء في كل من الدار للاستثمار والدار للتطوير. وستدمج

هذه الخطوة الشركتين لإطلاق مبادرات فعالة في مجال المسؤولية الاجتماعية للشركات.

**دعم والتأثير في المجتمع الأوسع**  
انطلاقاً من هدفنا المتمثل في بناء مستقبل أفضل، نبحث دوماً عن طرق لإحداث تأثير اجتماعي وببشي إيجابي يعزز مستويات الشمولية والسعادة والصحة والمرونة في مختلف مجتمعات دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وعملنا طوال العام على دعم العديد من المبادرات المؤثرة التي تصب في مصلحة عموم المجتمع.



### دعم الابتكارات والمواهب الإماراتية

#### صندوق الوطن

تمهيداً بتقديم 15 مليون درهم إماراتي لشريكنا صندوق الوطن (الصندوق الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة)، مما ساهم في رفع إجمالي استثماراتنا في مجال المسؤولية الاجتماعية إلى 150 مليون درهم. ويُعد صندوق الوطن أحد أكبر المبادرات الاجتماعية في العالم، ويهدف إلى دعم ريادة الأعمال الاجتماعية والتماسك المجتمعي بما يتسجم مع الرؤية الوطنية للتنمية المستدامة. كما قمنا من خلال هذه الشراكة، بتمويل مشاريع بحثية محلية تركز على مواجهة التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وتنمية المواهب الشابة المحلية من خلال برامج مخصصة.

ومن المبادرات الرئيسية للصندوق:

- دعم برنامجي المبرمج الإماراتي وموهبتنا.
- تمويل جائزة القرن وغيرها من البرامج البحثية الهادفة إلى دعم الابتكار والارتقاء بالمواهب البحثية المحلية.
- دعم رواد الأعمال المحليين.

#### الاستثمار في معلمي الفد

تواصل الدار للتعليم، بالتعاون مع جامعة محمد الخامس أبوظبي، تقديم برامج تدريبية للمعلمين الطموحين كجزء من التزامها بتعزيز مستقبل التعليم وتمكين الجيل القادم من مختصي التعليم في دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي. واستفاد من هذه البرامج أكثر من 100 طالباً حتى اليوم.



## إثراء المجتمعات الشاملة

### إثراء مدارسنا الشاملة

تعاوننا مع "كي تو إينبل" (Key2Enable)، وهي شركة ناشئة تقدم تقنيات تعليمية مساعدة لأصحاب الهمم، وذلك من أجل تزويدنا بلوحة "كي إكس" (Key-X) الفريدة من نوعها لاستخدامها في أكاديمياتنا.

و"كي إكس" هي عبارة عن لوحة ذكية متعددة الاستخدامات تتألف من 9 أزرار تساعد أصحاب الهمم على استخدام أجهزة الكمبيوتر والأجهزة اللوحية والهواتف الذكية من أجل التعلم والتواصل واللعب، كجزء من منصتنا التعليمية المتكاملة، وهي تمنح الأطفال والبالغين أيضاً كانت حالتهم - الشلل الدماغي، أو التوحد الشديد، أو متلازمة داون، أو التصلب العصبي المتعدد، أو الزهايمر، أو باركنسون- قدراً أكبر من الاستقلالية مع تجربة تعليمية شاملة باستخدام ومضات العين وإيماءات الجسد الخفيفة. وكنا قد طلبنا 30 لوحاً إضافياً في العام الماضي لتوزيعها على المدارس.

### دعم وتمكين الشباب الإماراتي لحمل راية المستقبل

يشكل تمكين الشباب وتزويدهم بمهارات العمل اللازمة أمراً بالغ الأهمية، ويشارك طلاب أكاديمياتنا في تحديات هادفة لتعزيز مهارات الابتكار والتفكير النقدي، كما ننظم بتقديم واحد من أكبر المباني لدينا إلى المؤسسة الاتحادية للشباب لتوفير مساحة عمل مشتركة مزودة بأحدث التقنيات المتاحة.

### تعزيز الصحة والرفاهية

انطلاقاً من سعيها الدائم لدعم وتعزيز أنماط الحياة النشطة لأفراد مجتمعنا، قمنا خلال العام بتنظيم العديد من جلسات اللياقة البدنية لموظفينا والمقيمين والطلاب.

وبالإضافة إلى ذلك، بادرتنا لرعاية فريق الإمارات للدراجات، الفريق الوطني الإماراتي لمنافسات الدراجات على الطرق، وتأتي اتفاقية الرعاية الرسمية لمدة ثلاث سنوات كجزء من جهود الشركة الرامية لتعزيز الوعي ونشر ثقافة تبني أسلوب حياة صحي ومستدام عبر مجتمعاتنا.

### برامج التطوع

أطلقنا في عام 2021 برنامجنا التطوعي الخاص بالموظفين، وتتنوع أنشطة البرنامج بين تنظيف الشواطئ، وزراعة الأشجار، ورفع سوية الوعي بأهمية الحد من استخدام المواد البلاستيكية ذات الاستعمال الواحد وإعادة تدوير النفايات.

### الأولمبياد الخاص الإماراتي

بصفتنا شريكاً رسمياً للأولمبياد الخاص الإماراتي، نتعاون معاً لتنفيذ برامج داعمة من شأنها تمكين أصحاب الهمم؛ كما نوفر خدمات الدعم والمساحات المكتبية.

وتسعى الدار للتعليم، بصفتها الشريك التعليمي الوحيد للأولمبياد الخاص، لتسهيل تنفيذ برنامج الأولمبياد للروبوتات الموحدة في مدارسها، بالإضافة إلى توظيف خبراتها ومعارفها لجعلها مبادرة مؤثرة وشاملة وممتعة للجميع.

### مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم

وقمنا في عام 2021 مذكرة تفاهم مع مؤسسة زايد العليا لتعزيز فرص أصحاب الهمم وسهولة تحركاتهم في شركة الدار وغير مختلف أصولها السكنية والتجارية وفي قطاعات التجزئة والضيافة، وتأتي هذه الاتفاقية في إطار استراتيجية الدار للمسؤولية الاجتماعية والتي ترمي إلى إحداث أثر إيجابي في المجتمعات المحلية وتعزيز مستويات التنوع والشمول فيها.

وتعاونت الدار للضيافة مع مؤسسة زايد العليا لتزويد موظفي فنادق الدار بأكثر من 1,000 زي موحدة تم تصميمه من قبل الطلاب من أصحاب همم.



### برنامج "أطمح": أول مشروع لسندات الأثر الاجتماعي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي

وقعت "الدار" في عام 2020 اتفاقية استراتيجية مع هيئة المساهمات المجتمعية "معاً" لتطوير أول مشروع لسندات الأثر الاجتماعي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، وقمنا باستثمار 2 مليون درهم إماراتي في برنامج "أطمح" الرائد والذي يهدف لتعزيز فرص توظيف أصحاب الهمم في أبوظبي عبر تزويدهم بمهارات التوظيف ومساعدتهم على تأمين وظائف دائمة.

ونفخر بتسخير الطاقات الكامنة لأصحاب الهمم ودعم تطوير قوة عاملة أكثر تنوعاً وشمولية في أبوظبي، ونحننا من خلال هذا التعاون بدعم توظيف أكثر من 20 فرداً من برنامج "أطمح" في مؤسسات محلية.



نفذت الدار أول خطة للطاقة الشمسية الهجينة للمساهمة في تقليل الانبعاثات المتعلقة باستهلاك الطاقة في المكاتب بنسبة 25%.

تبنت الدار توصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)، وأصبحت من أولى شركات المنطقة تتخذ هذه الخطوة، وباستخدام هذا الإطار، حددت الدار المخاطر والفرص المتاحة في مجال المناخ، وبدأت حالياً تقييم مرونة استراتيجيتها ونموذج أعمالها في ظل سيناريوهات مختلفة للتغير المناخي.

وباستخدام الرؤى المتمخضة عن تحليل السيناريوهات الذي قمنا به، ننشئ حالياً خطة لإدارة المخاطر المناخية ونطور سجلات لمخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على مستوى الأعمال، والتي ستراقب هذه الممارسات وترصد التدابير المتخذة للحد من المخاطر، وسيتم دمج هذه السجلات في مجمل عمليات الشركة لإدارة المخاطر، والتي تتطلب منا النظر في خيارات تحويل وتجنب وتقليل احتمالية المخاطر، أو الحد من تأثيرها، أو الاحتفاظ بالمخاطر.

**أطلقت الدار المقاربة مشروعاً مستداماً لتعزيز كفاءة إدارة استهلاك الطاقة عبر جميع أصول محافظتها، ويشمل ذلك تخفيض استهلاك الكهرباء بنسبة 20% تقريباً عبر 80 أصلاً من محافظتها بما في ذلك الفنادق والمدارس والأصول التجارية والمنشآت الترفيهية والمقارن السكنية وأصول البيع بالتجزئة.**

وبالإضافة إلى الحد من الانبعاثات الناتجة عن قطاع الطاقة، سيمكن هذا المشروع الشركة من توفير حوالي 40 مليون درهم سنوياً من تكاليف استهلاك الطاقة. وبعد استكمال عمليات تدقيق المستوى الثالث من قبل الشركاء، وقعت الدار عقوداً لإدارة أداء الطاقة على مدى خمس سنوات مع 4 شركات مختصة بخدمات الطاقة. وتهدف الشركة من خلال هذا المشروع إلى تقليل الانبعاثات الكربونية عبر محافظة أصولها بواقع 80 ألف طن، وخفض استهلاك الكهرباء بما يصل إلى 110 جيجاوات ساعة، واستهلاك المياه بمقدار 886 ألف متر مكعب، واستهلاك المياه المبردة بمقدار 23 مليون طن تبريدي بالساعة، واستهلاك الغاز الطبيعي بمقدار 726 ألف متر مكعب سنوياً. وفي المرحلة التالية من المشروع، ستنفذ الشركات المختصة بخدمات الطاقة مشاريع تحديثية عبر جميع الأصول، ومن المتوقع استكمالها في عام 2022.

**دعمنا الميثاق العالمي للأمم المتحدة والذي يعد أكبر مبادرة عالمية لاستدامة للشركات تضم أكثر من 13,000 عضو من الشركات والمؤسسات في أكثر من 170 بلداً.**

وتعاون بشكل وثيق مع دائرة تنمية المجتمع في أبوظبي وعبادة "كفالي" للصحة النفسية في دبي، لتقديم دورات تدريبية بمجال الصحة النفسية وتقليل حالات الانتحار إلى المشرفين المسؤولين عما يقارب 2,000 عامل.

أطلقنا آلية تظلم إداري تجريبية للعاملين في سلاسل التوريد التابعة لاثنتين من مواقع الدار، أكملنا 79 مليون ساعة عمل عبر جميع المشاريع في عام 2021، دون تسجيل حوادث هادئة للوقت.

ويستند هذا الميثاق على 10 مبادئ أساسية تغطي حقوق الإنسان، وحقوق العمل، والبيئة، ومكافحة الفساد، ونحن ملتزمون طبعاً بهذه المبادئ التي تتماشى مع سياساتنا وعملياتنا التشغيلية.

يساهم تقرير "الدار" للاستدامة 2021 بتسليط الضوء على التقدم الذي أحرزته الشركة على صعيد تحقيق مبادئ الميثاق العالمي للأمم المتحدة.

وتم اختيارنا من قبل مؤسسة "جريت بليس تو وورك" كواحدة من أفضل عشرة أماكن عمل على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة توفر بيئة عمل داعمة للنساء.

## إدارة المخاطر المتعلقة بالمناخ، واستجابة الدار لتوصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)

### الاستراتيجية

#### 1. تحليل السيناريوهات

وفقاً لتوصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ، قمنا بإجراء تحليل مفصل للاحتمايين متباينين ومقولين لفهم المخاطر التي نواجهها ومدى مرونة استراتيجيتنا أعمالنا. واخترنا اثنين من مسارات التركيز التمثيلي (مسار التركيز التمثيلي 4.5 ومسار التركيز التمثيلي 8.5) التي تستخدمها "الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ" (IPCC). لمواجهة نهجنا مع أفضل الممارسات والعلوم المناخية الرائدة. وهذا يجسد مساراً محدداً لارتفاع مستويات تركيز غازات الدفيئة، والتي تتوافق مع المستويات المرتبطة بارتفاع متوسط درجات الحرارة العالمية بحلول نهاية القرن.

- يأخذ سيناريو "مسار التركيز التمثيلي 4.5" بعين الاعتبار الجهود البارزة بمجال تخفيف المخاطر التي تبذلها الحكومات للحفاظ على ارتفاع درجات الحرارة العالمية عند أقل من 2 درجة مئوية فوق مستويات ما قبل العصر الصناعي، بالتماشى مع اتفاق باريس للمناخ 2016. وترتبط المخاطر في هذا السيناريو بأنشطة إزالة الكربون، رغم أن مستوى الاحتباس الحراري لا يزال عند 1.5 درجة مئوية على الأقل، وهو ما يفرض وجود مخاطر مادية.
- بينما يأخذ "سيناريو مسار التركيز التمثيلي 8.5" بعين الاعتبار احتمال ارتفاع نسبة الانبعاثات الكربونية، حيث لا تتخذ الحكومة أي إجراءات إضافية لإزالة الكربون مع احتمال تجاوز الاحتباس الحراري العالمي 4 درجات مئوية، مما يؤدي إلى تأثيرات مناخية مادية شديدة ومتكررة عالمياً. ولا شك أن المخاطر المادية تفضي إلى مضاعفات عديدة مثل اختلال سلاسل التوريد، ومخاطر التقاضي، وصعوبة الحصول على تأمين.

#### 2. عملية تقييم المخاطر

لدمج عملية تحليل السيناريوهات التي أجريناها، قمنا بمراجعة الكثير من البيانات والمواد المتعلقة بالعلوم المناخية من مصادر موثوقة بينها "الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ"، حيث تشكل التقارير والنماذج التي تقدمها الهيئة أهم المواد الخاصة بالمناخ بين مراجعات الأقران، ونستخدم كمرجع أساسي من قبل صناع القرار العالميين في مجال سياسات التغير المناخي. واخترنا أفاقاً زمنية تتوافق مع سياسة المناخ والبيانات المتاحة لتقييم استراتيجية عملنا على المدى القصير (حتى عام 2030)، والمدى المتوسط (حتى عام 2050)، والمدى البعيد (ما بعد عام 2050). كما قيمت استراتيجيتنا تأثيرات واحتمالات المخاطر المناخية، في سياق أفاقنا الزمنية واستراتيجية العمل الحالية. وتم قياس هذا التأثير حسب خطورته على أعمالنا وإيراداتنا ونفقاتنا وأصولنا والتزاماتنا وتمويل رأس المال. وتم تحديد الاحتمالية من خلال الاحتمال والتكرار الذي يتم من خلاله الإحساس بالتبعات الرئيسية بمجرد تشكل المخاطر. وهذا ساعدنا على معرفة الفروق الدقيقة في كيفية حدوث المخاطر وكيف يتم اختبارها. وتتضمن المخاطر التي اعتبرناها الأكثر جوهرية والتي نوليها الأولوية ما يلي:

- سيؤثر العمل في منطقة تعاني من شح المياه على تكاليف تشغيل وإنشاء مبانينا، ومن المحتمل أن يكون هناك حاجة للاستثمار في تدابير إضافية لتعزيز كفاءة استهلاك المياه.
  - وتشمل الظروف الجوية المتكررة والقاسية والعصية على التنبؤ في المنطقة في الغالب العواصف، والعواصف الرملية، والأمطار الغزيرة، والجفاف، والفيضانات. وستحتاج الأصول إلى خطط منيعة لمواجهة هذه المخاطر ويجب أن تكون المشاريع التطويرية الجديدة مرنة للتعامل معها.
  - كما يشكل ارتفاع مستوى البحر خطراً كبيراً على المنطقة، ومن الممكن أن يتراجع ساحل أبوظبي بمقدار 3.8 كم، وبالتالي سوف تواجه أصولنا مخاطر الفيضانات على المدى الطويل. وعليه، نخطط للاستثمار في تدابير احترازية ضد الفيضانات.
- وتتمثل المخاطر الأساسية لنا كشركة تعمل في قطاع العقارات، في زيادة التكاليف المتعلقة بالسياسات والقوانين التشريعية، والتكاليف المترتبة على التخفيف أو التعافي من تأثيرات الظروف المناخية، وبما أن التأثيرات المادية لتغير المناخ ستكون جلية على المدينين المتوسط والطويل، سنتطوي إجراءاتنا الاحترازية على خطط طويلة الأمد لتعزيز المرونة في كل مرحلة من دورة حياة أصولنا.

### إدارة المخاطر

وضعت خطة مدتها ثلاث سنوات لإدارة مخاطر المناخ بالاستناد إلى رؤى معمقة استخلصناها من تحليلنا للسيناريوهات المطروحة.

ونقوم حالياً بإعداد سجلات على مستوى وحدات الأعمال لمراقبة مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومخاطر المناخ، وتتبع إجراءات التخفيف منها. وسيتم دمج هذه السجلات في عمليات إدارة المخاطر الشاملة بالتوازي مع بحث الخيارات المتاحة لتحويل أو تجنب أو تخفيف احتمالات التعرض للمخاطر أو الحد من تأثيرها أو إدارتها. وسنقوم بإسناد المسؤولية الشاملة للإشراف على معالجة المخاطر إلى مالكي العمليات المعنيين. ومن خلال تحليلنا للسيناريوهات المطروحة، حددنا العديد من المخاطر والفرص الأساسية المتعلقة بالمناخ (كما هو موضح في قسم الاستراتيجية) والتي نخطط لإدراجها في سجلات مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وخطط الأعمال.

وفي الدار للتطوير، يشمل تحليل التكاليف والجداول عناصر الاستدامة في المراحل الأولى للتصميم، ومع تطور لائحة تدقيق التصميم، سنعمل على إدراج تصاميم مرونة المناخ ضمن دليلنا الإرشادي للمساعدة في تقليل المخاطر المستقبلية. ونعمل أيضاً على دمج الاستدامة في معايير الاستثمار وعمليات العناية الواجبة، وسنقوم بإدراج مخاطر المناخ ضمن هذه الاعتبارات. وأخيراً، نقوم بمراجعة ومراقبة التشريعات المتعلقة بمسائل الاستدامة والمناخ بشكل دوري. ويتيح لنا هذا الإشراف المستمر إدارة المخاطر المرتبطة بعدم الامتثال والتأخر عن مواكبة متطلبات التشريعية المتعلقة بالمناخ.

### المقاييس والأهداف

كجزء من التزامنا بإعداد تقارير بيئية شفافة ومحسنة، أبلغنا للمرة الأولى عن انبعاثات النطاق الثالث من الغازات الدفيئة (انظر الصفحة 74 لمزيد من التفاصيل). وأبلغنا أيضاً عن مقاييس شدة استهلاك الطاقة، وانبعاثات الغازات الدفيئة (باستخدام تقنية بروتوكول الغازات الدفيئة) واستهلاك المياه لكل مليون درهم من العائدات. وللاطلاع على جميع تقاريرنا حول البيئة، يمكن الرجوع إلى الصفحات 99-103.

وساعدنا مراقبة الأداء البيئي في تطوير وتفعيل وتنفيذ خطة عملنا للحياد الكربوني، ووضعنا أهدافاً بيئية طموحة لدعم ذلك ومنها خفض كثافة استهلاك الطاقة والانبعاثات المرتبطة بها بنسبة 20% في محفظة أصولنا، وخفض كثافة استهلاك المياه بنسبة 10% حتى عام 2025 بالمقارنة مع البيانات الأساسية المسجلة لعام 2019.

وتهدف الدار للتطوير إلى تسجيل معدل 70% وفقاً لتصنيف برنامج "استدامة" مع حصول مبانينا جميع أصولنا على تصنيف لؤلؤة واحدة ولؤلؤتين، ومنذ عام 2010، حصلت 87% من مبانينا المشاريع التطويرية للدار على تصنيف لؤلؤة واحدة، و13% منها على تصنيف لؤلؤتين. ونستكشف الآن فرص الحصول الآن على مزيد من الشهادات العالمية المرموقة لاستدامة المباني، ووضعنا لأنفسنا هدفاً بتحويل 80% من النفايات عن المكبات في جميع مشاريعنا التطويرية الجديدة.

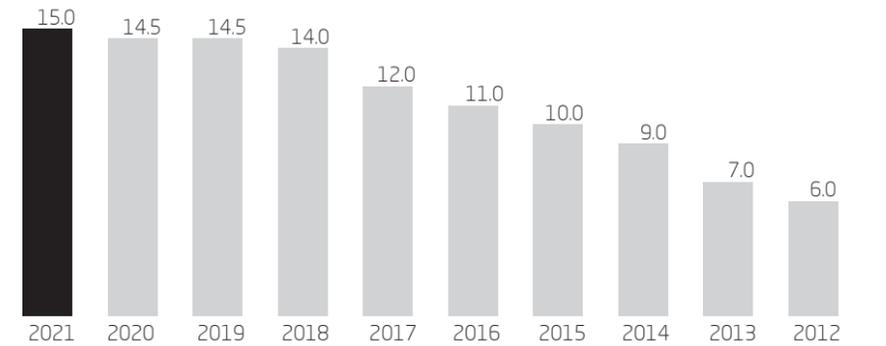
# أداءً قوياً وربحيةً مستدامةً

**“نجحنا في ترسيخ موقعنا القوي تزامناً مع مضي دولة الإمارات قدماً على طريق التعافي الاقتصادي، واستمرار التصاعد التدريجي في مستوى الثقة في أسس السوق العقاري في أبوظبي طوال العام 2021.”**



## توزيعات أرباح مستدامة

- بلغ إجمالي عوائد المساهمين لسنة واحدة 20% و11% بين عامي 2021-2012
- بلغ معدل النمو السنوي المركب لتوزيعات الأرباح وثلاث سنوات 187%



1. حتى نهاية يوم 31 ديسمبر 2021.

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021، ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

**شكّل الأداء المتميز لشركة الدار خلال العام 2021 نقطة انطلاق لفصل جديد من النمو المستدام والتحول عبر محفظة أعمالنا المتنوعة. ووصلت إيراداتنا لهذا العام إلى 8.58 مليار درهم إماراتي، أي ما يعادل زيادة بنسبة 2% على أساس سنوي، فيما نما الربح الإجمالي وصافي الأرباح بنسبة 21% لكل منهما على أساس سنوي إلى 3.60 مليار درهم إماراتي و2.33 مليار درهم إماراتي على التوالي.**

ونجحنا في ترسيخ موقعنا القوي تزامناً مع مضي دولة الإمارات قدماً على طريق التعافي الاقتصادي، واستمرار التصاعد التدريجي في مستوى الثقة في أسس السوق العقاري في أبوظبي طوال العام 2021، نتيجة للاستجابة الرائدة التي أظهرتها الدولة للجائحة، وسلسلة المبادرات والبرامج الاقتصادية والاجتماعية التي تستهدف تعزيز مكانة الإمارة كوجهة محورية لمزاولة الأعمال والعيش والاستثمار.

وكان العام 2021 عاماً قياسياً بالنسبة للدار للتطوير من حيث المبيعات التي ارتفعت بنسبة 100% لتصل إلى 7.2 مليار درهم إماراتي، وارتفع الربح الإجمالي بنسبة 30% ليصل إلى 1.82 مليار درهم إماراتي. وخلال العام آمنت "الدار للتطوير" دخولها للمرة الأولى إلى السوق الدولية ضمن الاستراتيجية التوسعية للمنصة، مما يؤكد التزامنا بمواصلة النمو وخيرتنا العميقة في توجهات السوق وتغيراته، فضلاً عن قدرتنا على تسليم وتنفيذ المشاريع وفقاً للاحتياجات وتطلعات عملائنا.

وفي الوقت نفسه، واصلت "الدار للاستثمار" تميزها وإثبات قدرتها الفريدة على التكيف والمرونة بالاستناد إلى أفضل الخبرات في مجال إدارة الأصول مع محفظة متنوعة للغاية وخطة نمو استراتيجية مدروسة ومركزة، وبلغ صافي الدخل التشغيلي للشركة 1.72 مليار درهم، أي ما يعادل زيادة بنسبة 11% على أساس سنوي. ومن أهم العوامل التي ساهمت في تحسين الأداء، العودة الملحوظة لثقة المستهلكين واستئناف السفر والفعاليات السياحية والترفيهية، بما فيها الأحداث الرياضية البارزة التي أقيمت في أبوظبي كبطولة الألعاب القتالية المختلطة "يو إف سي" وجائزة أبوظبي الكبرى للفورمولا 1.

وواصلت الشركات الأخرى المنضوية تحت مظلة الدار للاستثمار تسجيل أداء قوي، حيث شهدت الدار للتعليم زيادة في معدلات الالتحاق بمدارسها في عام 2021 كانت الأعلى منذ تأسيسها، ما أثمر عن زيادة بنسبة 42% في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لتصل إلى 146 مليون درهم إماراتي، كما التزمت الشركة بتخصيص ما مجموعه مليار درهم إماراتي لزيادة تنويع محفظتها. أما على صعيد أعمال الاستثمارات الرئيسية، فتواصل كل من شركة "بروفيس" و"خدمة" أداءهما الجيد والذي أثمر عن 58 مليون درهم إماراتي من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، أي ما يعادل زيادة بنسبة 62%.

## سياسة توزيع الأرباح

السياسة	العوامل الداعمة لنسبة التوزيعات	الدار للاستثمار	الدار للتطوير
المعدل		65-80%	20-40%
المنهجية/المحركات الرئيسية		صافي الدخل التشغيلي ناقص مصروفات الفائدة، المصروفات الرأسمالية للصيانة، المصروفات العامة	عند اكتمال وتسليم المشاريع التطويرية
<b>توزيعات الأرباح 2021:</b> النسبة %		<b>65%</b>	<b>40%</b>

2. باستثناء شركة "المحور"

وعلى صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، واصلت الدار المضي قُدماً نحو تحقيق تطلعاتها الأساسية وأهدافها في مجال الاستدامة، مسجلةً المزيد من التقدم والإنجازات خلال العام 2021. وتمكّنت من إعادة فتح 8.8 مليار درهم إماراتي في الاقتصاد المحلي في إطار مبادرة القيمة المحلية المضافة، إلى جانب حصولنا على أول قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة في المنطقة، حيث عقدنا اتفاقية تسهيل ائتماني بقيمة 300 مليون درهم على مدار خمس سنوات ترتبط بأداء الاستدامة للشركة. وانضمت الدار أيضاً إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة، وتبنت إطار فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ. كما حصلت على أعلى تصنيف في معايير الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بين شركات التطوير العقاري المدرجة في دولة الإمارات، وهو إنجاز مهم نفتخر به.

وفي بداية العام 2022، وترسيخاً للأسس القوية للممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، وقّعنا اتفاقية مع شركة مياه وكهرباء الإمارات للحصول على إمدادات الطاقة النظيفة في جميع الأصول التشغيلية التي تمتلكها وتديرها شركة الدار. وفي موازاة ذلك، أطلقت الدار مشروعاً لإدارة الطاقة على مستوى أصولها بهدف خفض استهلاك الطاقة بنسبة تصل إلى 20% تقريباً عبر 80 من أصولها، بما في ذلك الفنادق والمدارس والمباني التجارية والترفيهية والمتاجر ووجهات التجزئة والمباني السكنية.

## “واصلت الدار المضي قدماً نحو تحقيق تطلعاتها الأساسية وأهدافها في مجال الاستدامة، مسجلةً المزيد من التقدم والإنجازات خلال العام 2021.”

وما زالت الميزانية العمومية للمجموعة تحافظ على قوتها واستقرارها، فضلاً عن تمتعها بموارد مالية كافية مع سيولة نقدية وفيرة تمكنها من مواصلة خطط نموها المستقبلية. وفي المرحلة القادمة، ستشرع المجموعة في مرحلة نمو وتحول هامة سيخللها نشاط استثماري ضخم عبر كافة أعمالها، وتخصيص أكثر من 5 مليار درهم إماراتي للاستفادة من الفرص الجديدة خلال العام 2022.

ومن خلال محافظة أعمالنا المتنوعة ونموذجنا التشغيلي الجديد، فضلاً عن الميزانية العمومية القوية وتوفر رأس مال ضخم لدينا، نقف اليوم في موقع قويّ وملائم يمكننا من تحقيق تطلعاتنا فيما يخص النواحي الاستراتيجية والمالية واستكمال مسار النمو خلال العام 2022. ولا تزال أسس بيئة الأعمال قوية في السوق العقاري بأبوظبي، لذلك نتطلع بحماس كبير للشروع في رحلة نمو طموحة ومبتكرة لتعزيز وتوسيع حضورنا وتنويع منصفنا بوتيرة سريعة، وفي الوقت نفسه مواصلة التقدم لتحقيق خططنا الطموحة في مجال الاستدامة.

### جريج فيور

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة في مجموعة الدار العقارية

## “ما زالت الميزانية العمومية للمجموعة تحافظ على قوتها واستقرارها، فضلاً عن تمتعها بموارد مالية كافية مع سيولة نقدية وفيرة تمكنها من مواصلة خطط نموها المستقبلية. وفي المرحلة القادمة، ستشرع المجموعة في مرحلة نمو وتحول هامة سيخللها نشاط استثماري ضخم عبر كافة أعمالنا.”

### الرافعة المالية<sup>1</sup>

الدار للاستثمار	الدار للتطوير
الديون المستحقة (مليار درهم إماراتي) (كما في 31 ديسمبر 2021)	• ديون مصرفية: 1.2 مليار (سوديك: 596 مليون)
نسبة القرض إلى القيمة <sup>2</sup> (كما في 31 ديسمبر 2021)	38.5%
سياسة الرافعة المالية	>40%
تكلفة الديون	3.27% (2.81% باستثناء "سوديك")
متوسط الاستحقاق	4.02 سنوات (4.08 سنوات باستثناء "سوديك")
السيولة	• سيولة نقدية بقيمة 5.4 مليار درهم إماراتي كأرصدة نقدية حرة ومن الشركات الفرعية • تسهيلات مصرفية غير مسحوبة بقيمة 4.7 مليارات درهم إماراتي
التصنيف الائتماني للدار للاستثمار العقاري	• حاصلة على تصنيف ائتماني مستقر من الدرجة Baa1 من وكالة موديز • إصدار سندات إسلامية بقيمة مليار دولار مستحقة في عام 2025 و عام 2029

1. تتضمن شركة "سوديك".  
2. إجمالي الديون.

### تقييمات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

#### تحسن تقييم أداء المسؤولية البيئية والاجتماعية والحوكمة على أساس سنوي



## إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة “EPRA” كما في 31 ديسمبر 2021

تستعرض “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 المقياس التالي للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020:

- الأرباح وفق مقياس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقياس الرابطة
- العائدات وفق مقياس الرابطة
- معدل الشفور وفق مقياس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقياس الرابطة

وتم خلال العام مراجعة أساس تخصيص بعض المصروفات لأعمال الدار للتطوير والدار للاستثمار. وبناء على هذه المراجعة، تم تحديث حساب “الأرباح” و”نسب التكلفة” وفق مقياس الرابطة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لجعلها قابلة للمقارنة مع العرض التقديمي للسنة المالية 2021.

تحدد أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة مقياس أداء رئيسية عدة لإفصاح شركات التطوير العقاري العامة. وقد تم تبنيها على نطاق واسع في أوروبا. وتهدف مقياس 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 مدرة للدخل). ويصفتها 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 مقياس 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 أول إفصاح يلتزم بمقاييس الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبني أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية: أولاً “الأرباح وفق مقياس الرابطة”، والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة. ثم سنتناول مقياسي “الأرباح المعدلة وفق مقياس الرابطة” و”صافي قيمة الأصول وفق مقياس الرابطة” اللذين يشيران إلى الوضع المالي العام للمجموعة. فيما تُظهر باقي المقياس وهي “العائدات وفق مقياس الرابطة”، و”معدل الشفور وفق مقياس الرابطة”، و”نسب التكلفة وفق مقياس الرابطة” إلى الأداء المالي للعقارات الاستثمارية - أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.

ملايين الدراهم الإماراتية	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
<b>الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>884.4</b>	<b>784.9</b>
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.11	0.10
<b>الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>2,077.7</b>	<b>1,836.3</b>
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.26	0.23
<b>صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>31,517.8</b>	<b>28,888.2</b>
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	4.01	3.67
<b>صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>31,224.6</b>	<b>28,860.1</b>
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.97	3.67
<b>صافي قيمة التخلص وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>31,102.0</b>	<b>28,490.1</b>
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.96	3.62
<b>نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)</b>	7.9%	8.0%
<b>نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	8.2%	8.6%
<b>نسبة معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	9.9%	14.7%
<b>نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشفور المباشرة)</b>	24.4%	20.9%
<b>نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشفور المباشرة)</b>	23.1%	18.2%

### الأرباح المعدلة وفق مقياس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. وبلغت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2021 884 مليون درهم مقارنةً مع 785 مليون درهم الماضي، ويعزى ذلك إلى تعافي قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم مع زيادة نسبة التسجيل في مدارس الدار.

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، وربح السهم الواحد، وسعر السهم الواحد وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للمقارات العامة 2,078 مليون درهم (0,26 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (مقابل 1,836 مليون درهم، 0,23 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2020).

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (000 درهم إمارتي)	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020 (معدل)
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	<b>2,315,601</b>	1,932,238
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(1) التغييرات في قيمة المقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	<b>146,383</b>	(399,850)
(2) أرباح أو خسائر التخلص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	<b>12,600</b>	495,760
(3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	<b>1,193,360</b>	1,051,474
(4) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخلص	-	-
(5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة	<b>99,469</b>	-
(6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	-	-
(7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	<b>(20,597)</b>	-
(8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	-	-
(9) التعديلات على البندين (1) و(8) أنماً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	-	-
(10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم	-	-
<b>الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>884,385</b>	784,854
العدد الأساسي للأسهم	<b>7,862,629,603</b>	7,862,629,603
<b>أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>0.11</b>	0.10
<b>تعديلات خاصة للشركة</b>		
(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات أصول التطوير)	<b>1,193,360</b>	1,051,474
<b>الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>2,077,746</b>	1,836,328
<b>الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد</b>	<b>0.26</b>	0.23

### 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 للأراضٍ محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي). وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

### مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقياس الرابطة (EPRA NRV)

يفترض بأن الكيانات لا تبيع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقياس الرابطة لشركة الدار 31,518 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (4,011 دهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,1% عن العام الماضي.

### صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقياس الرابطة (EPRA NTA)

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقياس الرابطة لشركة الدار إلى 31,253 مليون درهم (3,97 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 8,3% عن العام الماضي.

### صافي قيمة الاستبعاد وفق مقياس الرابطة (EPRA NDV)

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدنى الأقصى للالتزاماتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقياس الرابطة لشركة الدار 31,130 مليون درهم (3,96 للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,3% عن العام الماضي.

- تجدد 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 بقيمها 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)

ولم يتم تعديل الأصول المكتسبة نتيجة الاستحواذ على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار(سوديك)، حيث تم بالفعل تسجيلها بالقيمة العادلة عند اكتمال الاستحواذ في 16 ديسمبر 2021.

وفيما نقوم بإرساء وتطوير مسيرتنا مع أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، سنواصل سعينا إلى إدراج هذه العناصر وجميع العناصر الأخرى متنامية القيمة ضمن مقياس صافي قيمة الأصول.

## إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة “EPRA” كما في 31 ديسمبر 2021 (تتمة)

### صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة (تتمة)

مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة	31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2020	
	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة
<b>حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية</b>	<b>26,921,570</b>	<b>2,921,570</b>	<b>26,921,570</b>	<b>25,630,793</b>
<b>الأموال المشمولة والمستثناة:</b>				
الأدوات الهجينة	-	-	-	-
<b>صافي قيمة الأصول المخففة</b>	<b>26,921,570</b>	<b>26,921,570</b>	<b>26,921,570</b>	<b>25,630,793</b>
<b>تشمل:</b>				
إعادة 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)	-	-	-	-
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً بموجب عقود إيجار تمويلية	494,572	494,572	494,572	526,884
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها	-	-	-	-
إعادة تقييم العقارات التجارية	4,143,404	4,143,404	2,715,197	2,715,197
<b>القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة</b>	<b>31,559,546</b>	<b>31,559,546</b>	<b>28,872,874</b>	<b>28,872,874</b>
<b>باستثناء:</b>				
الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	-	-	-	-
القيمة العادلة للأدوات المالية	(13,651)	(13,651)	15,330	-
السمة نتيجة الضريبة المؤجلة	(28,073)	(28,073)	-	-
السمة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	-	(107,287)	-	(3,259)
الموجودات غير الملموسة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	-	(185,908)	-	(24,826)
<b>تشمل:</b>				
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة	-	-	-	(379,478)
إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة	-	-	-	-
ضريبة نقل المشاريع العقارية	-	-	-	-
<b>صافي قيمة الأصول</b>	<b>31,517,822</b>	<b>31,224,627</b>	<b>28,888,204</b>	<b>28,490,137</b>
العدد الإجمالي للحصص المنخفضة	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
<b>صافي قيمة الأصول للسهم الواحد</b>	<b>4.01</b>	<b>3.97</b>	<b>3.67</b>	<b>3.62</b>

### صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة

يقدم 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. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) عند نسبة 7.9% في عام 2021، مقارنة بنسبة 8.0% في العام الماضي. ويعزى ذلك على مكاسب القيمة العادلة والتأخر الزمني في الإقرار بالإيرادات. أما صافي العائد الأولي المرفوع في الدار، والذي يختص بانهاء الإيجار المقترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 8.2% منخفضاً من 8.6% في العام الماضي. وانخفضت حوافز الإيجار في عام 2021 مع احتمال الحوافز المتعلقة بجائحة "كوفيد-19" المقدمة في عام 2020.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
المقارنات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	<b>18,025,935</b>	<b>16,462,916</b>
المقارنات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
المقارنات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: المشاريع التطويرية	<b>1,408,257</b>	<b>569,193</b>
محفظه المقارنات المكتملة	<b>16,617,678</b>	<b>15,893,723</b>
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	<b>373,898</b>	<b>357,609</b>
<b>التقييم الإجمالي لمحفظه المقارنات المكتملة</b>	<b>16,991,576</b>	<b>16,251,332</b>
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	<b>1,585,721</b>	<b>1,473,409</b>
المصروفات العقارية	<b>246,201</b>	<b>174,092</b>
<b>صافي الإيجارات السنوية</b>	<b>1,339,520</b>	<b>1,299,317</b>
<b>مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المقترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى</b>	<b>51,152</b>	<b>104,378</b>
<b>صافي الإيجار السنوي المرفوع</b>	<b>1,390,671</b>	<b>1,403,695</b>
<b>صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)</b>	<b>A/B</b>	<b>8.0%</b>
<b>صافي العائد الأولي 'المرفوع'</b>	<b>C/B</b>	<b>8.6%</b>

### معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة

يمثل معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة النسبة بين قيمة الإيجار المقدرة للمساحة الشاغرة وقيمة الإيجار المقدرة لكامل محفظة العقارات الاستثمارية بما فيها عقارات الشركة في مصر، ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (000 درهم إمارتي)	<b>186,979</b>	<b>274,049</b>
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (000 درهم إمارتي)	<b>1,882,202</b>	<b>1,863,346</b>
<b>معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>A/B</b>	<b>14.7%</b>

انخفض معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية - من 14.7% في عام 2020 إلى 9.9% في عام 2021، ويعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى قطاع التجزئة.

### نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية. وقد ارتفعت نسب التكلفة في الشركة بسبب ارتفاع التكاليف التشغيلية نتيجة الأصول الجديدة التي انضمت إلى المحفظة خلال عام 2021، وأيضاً بسبب زيادة الإيرادات والتكاليف الإضافية المتعلقة بالتدابير الاحترازية الخاصة بجائحة "كوفيد-19" مثل الأمن.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
<b>تتضمن:</b>		
المصروفات الإدارية/التشغيلية لكل قائمة دخل معدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	<b>413,004</b>	<b>343,696</b>
صافي تكاليف رسوم الخدمة	-	-
رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدر	-	-
أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة	-	-
حصة مصروفات المشاريع المشتركة	-	-
<b>باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق)</b>		
إهلاك العقارات الاستثمارية	-	-
تكاليف استئجار الأرض	-	-
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها	-	-
<b>تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة) A</b>	<b>413,004</b>	<b>343,696</b>
تكاليف الشفور المباشرة	<b>21,841</b>	<b>45,402</b>
<b>تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة) B</b>	<b>391,163</b>	<b>298,294</b>
<b>إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)</b>	<b>1,690,043</b>	<b>1,642,536</b>
منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار	-	-
مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)	-	-
<b>إجمالي إيرادات الإيجار</b>	<b>C</b>	<b>1,642,536</b>
<b>نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة) A/C</b>	<b>24.4%</b>	<b>20.9%</b>
<b>نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة) B/C</b>	<b>23.1%</b>	<b>18.2%</b>

## الأداء المالي التاريخي

يستعرض القسم التالي لمحة عن الأداء المالي التاريخي للمجموعة، بما يشمل العمليات العقارية وغير العقارية للسنوات المالية الخمس الماضية (متضمنة السنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2021).

تشتمل العمليات العقارية على العقارات الاستثمارية ووجهات الضيافة (الغرف فقط)؛ تطوير وبيع وبناء الممتلكات العقارية. تشتمل العمليات غير العقارية على الإدارة القائمة على الرسوم للمشاريع، وعقارات الضيافة (بحون غرف)؛ والاستثمارات الرئيسية (باستثناء العمليات الإنشائية). وتشمل العمليات غير العقارية أيضاً المكاسب على صفقات الشراء التي تتم لمرة واحدة.

وصل متوسط المساهمة السنوية لأرباح العمليات العقارية قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين خلال السنوات الخمس الأخيرة إلى 785٪ تقريباً بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (بما يشمل السنة المالية 2021). وفي عامي 2020 و2021، كانت مساهمة الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من العمليات العقارية أقل من المعدل المتوسط للسنوات الخمس الماضية. ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى عمليات البيع لمرة واحدة لأصول تبريد المناطق خلال عام 2020 (يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 45 ضمن البيانات المالية الموحدة). وفي عام 2021، ومع عودة أداء العمليات العقارية إلى سابق عهدها قبل تفشي الجائحة، تم تسجيل ارتفاع كبير في مساهمة أرباح العمليات غير العقارية بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين مع استثناء المعاملات التي تتم لمرة واحدة.

31 ديسمبر 2017		31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021			
العمليات غير العقارية القيمة الإجمالية 000 درهم (إمارتي)	العمليات العقارية 000 درهم (إمارتي)													
6,180,676	1,008,377	5,172,299	6,286,533	1,233,159	5,053,374	7,147,881	1,719,212	5,428,669	8,392,478	2,432,996	5,959,482	8,575,950	2,680,544	5,895,406
(3,525,171)	(922,399)	(2,602,772)	(3,654,846)	(1,173,976)	(2,480,870)	(4,378,237)	(1,518,673)	(2,859,564)	(5,402,356)	(2,071,563)	(3,330,793)	(4,971,833)	(1,975,510)	(2,996,323)
<b>2,655,505</b>	<b>85,978</b>	<b>2,569,527</b>	<b>2,631,687</b>	<b>59,183</b>	<b>2,572,504</b>	<b>2,769,644</b>	<b>200,539</b>	<b>2,569,105</b>	<b>2,990,122</b>	<b>361,433</b>	<b>2,628,689</b>	<b>3,604,117</b>	<b>705,033</b>	<b>2,899,083</b>
(74,978)	-	(74,978)	(85,440)	-	(85,440)	(109,522)	-	(109,522)	(125,449)	-	(125,449)	(182,592)	(10,970)	(171,622)
(323,489)	(35,131)	(288,358)	(408,231)	28,643	(436,874)	(516,505)	49,662	(566,167)	(689,769)	(75,641)	(614,128)	(930,521)	(1,72,844)	(757,677)
(227,767)	-	(227,767)	(218,948)	-	(218,948)	(237,423)	-	(237,423)	(253,853)	-	(253,853)	(451,529)	(87,745)	(363,783)
8,821	(35,131)	43,952	(50,048)	28,643	(78,691)	(152,675)	51,306	(203,981)	(295,802)	(23,365)	(272,437)	(247,051)	(2,151)	(244,900)
(104,543)	-	(104,543)	(139,235)	-	(139,235)	(126,407)	(1,644)	(124,763)	(140,114)	(52,276)	(87,838)	(231,941)	(82,948)	(148,994)
-	-	-	-	-	-	22,964	(50)	23,014	54	54	0	(2,037)	(2,037)	-
(613,107)	-	(613,107)	(671,046)	-	(671,046)	(374,751)	-	(374,751)	(399,850)	-	(399,850)	146,383	-	146,383
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,343	-	3,343	-	-	-
3,835	-	3,835	-	-	-	23,856	-	23,856	4,396	-	4,396	14,637	-	14,637
41,544	-	41,544	49,863	-	49,863	(3,096)	-	(3,096)	(9,875)	-	(9,875)	(8,214)	-	(8,214)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,271)	-	(1,271)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	429,535	429,535	(0)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,432	58,432	(0)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	388,384	-	388,384	-	-	-	-	-	-
-	-	-	30,319	-	30,319	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,469	99,469	-
632,212	5,163	627,049	767,868	132,791	635,077	258,387	2,320	256,067	189,537	1,524	188,013	64,854	4,501	60,353
<b>2,321,522</b>	<b>56,010</b>	<b>2,265,512</b>	<b>2,315,020</b>	<b>220,618</b>	<b>2,094,402</b>	<b>2,459,361</b>	<b>252,471</b>	<b>2,206,890</b>	<b>2,450,476</b>	<b>775,337</b>	<b>1,675,139</b>	<b>2,804,825</b>	<b>623,152</b>	<b>2,181,673</b>
(185,976)	-	-	(230,142)	-	-	(268,550)	-	-	(274,791)	-	-	(254,262)	-	-
124,642	-	-	79,735	-	-	84,087	-	-	67,240	-	-	48,444	-	-
(254,253)	-	-	(309,749)	-	-	(349,719)	-	-	(310,697)	-	-	(265,558)	-	-
<b>2,005,935</b>	-	-	<b>1,854,864</b>	-	-	<b>1,925,179</b>	-	-	<b>1,932,228</b>	-	-	<b>2,333,449</b>	-	-

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

# نموذج تشغيلي متنوع

الدار

تحولت أعمال الدار خلال السنوات الـ 16 الماضية من المشاريع التطويرية حصراً إلى نموذج تشغيلي متنوع يشمل تطوير العقارات والاستثمار ويتمثل في قطاعيها الرئيسيتين: الدار للتطوير والدار للاستثمار. وتنضوي تحت كل منهما عدة قطاعات عمل فرعية تساهم في تحسين الأداء المالي للمجموعة إجمالاً.

## الدار للاستثمار

الدار للاستثمار هي شركة إدارة الأصول الرئيسية في مجموعة الدار والتي تتألف من منصة رائدة للاستثمار العقاري<sup>1</sup> وثلاث شركات إضافية (الضيافة والترفيه، التعليم، والاستثمارات الرئيسية).

### الاستثمارات الرئيسية

وتضم شركة بروفيس لإدارة العقارات، وشركة خدمة لإدارة المرافق، وشركة المحور للمقاولات العامة.

### الدار للتعليم

وهي مجموعة تعليمية رائدة في أبوظبي.

### الضيافة والترفيه

تمتلك محفظة من الأصول الفندقية والترفيهية التي تتواجد بشكل رئيسي في جزيرتي ياس والسعديات.

### العقارات الاستثمارية

تضم محفظة أصول عقارية متميزة تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية في جميع أنحاء أبوظبي.



اقرأ المزيد في نظرتنا العامة على السوق في الصفحات من 10 إلى 15.

## الدار للتطوير

تضم الدار للتطوير أعمال الدار الأساسية في دولة الإمارات العربية المتحدة: أعمال بناء المنازل المسؤولة عن تطوير مخزون الدار المتنامي من الأراضي وأعمال إدارة المشاريع التطويرية القائمة على الرسوم لدى الدار. كما أنها تدعم منصة الدار مصر (المكونة أساساً من شركة "سوديك").

### التطوير العقاري والمبيعات

تتولى أعمال بناء المنازل المسؤولة عن تطوير مخزون الدار المتنامي من الأراضي.

### خدمات إدارة المشاريع

تتولى الدار للمشاريع أعمال إدارة المشاريع التطويرية القائمة على الرسوم.

### مصر

ستعمل الدار مصر على تطوير مجتمعات متكاملة متعددة الاستخدامات في مصر.



اقرأ المزيد في نظرتنا العامة على السوق في الصفحات من 10 إلى 15.

1. تتألف الدار للاستثمارات من منصة رائدة للاستثمار العقاري تدعى "الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م." حاصلة على تصنيف Baa1 من قبل وكالة موديز للتصنيف الائتماني، وتمتلك محفظة أصول عقارية رئيسية (تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية) في أبوظبي.

تميز

تدقيق

قانوني

الموظفون

الاستراتيجية

التمويل والاستدامة

# الدار للتطوير

تواصل شركة الدار للتطوير دورها الريادي في تطوير مجتمعات متكاملة تُثري حياة السكان عبر أكثر الجهات المرغوبة في إمارة أبوظبي، بما في ذلك جزيرة ياس وجزيرة السعديات وشاطئ الراحة وجزيرة الريم.

وهي مسؤولة عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي، كما أنها تدير أعمال إدارة المشروعات القائمة على الرسوم، بما في ذلك محفظة بقيمة 40 مليار درهم إماراتي من مشروعات إسكان المواطنين والبنية التحتية الرئيسية. وتضم الدار للتطوير شركة الدار مصر، وهي منصة تركز على تطوير مجتمعات متكاملة متعددة الاستخدامات في مصر.

## أبرز النتائج لعام 2021

**7,2 مليار درهم  
إمارتي**

مبيعات المشاريع التطويرية بزيادة +100%  
عن عام 2020

**6,0 مليار درهم  
إماراتي**

الإيرادات التراكمية

**بيع 92%**

من وحدات جميع المشاريع قيد الإنشاء

**30%+**

إجمالي أرباح أعمال التطوير

**36%**

هوامش إجمالي الربح

دخلت الدار لأول مرة إلى السوق الدولية مع قيام تحالف تقوده الشركة للاستحواذ على 85.52% من أسهم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وهي شركة مصرية مدرجة رائدة في قطاع العقارات.

## الوجهات

### جوناثان إيبري

الرئيس التنفيذي لشركة  
"الدار للتطوير"



"لا شك أنّ العام 2021 كان متميز بكل المقاييس، وشهد نشاطاً مستمراً وزخماً قوياً في جميع قطاعات أعمال الدار للتطوير."

من خلال فهمنا الشامل وخبرتنا العميقة في توجهات ومتغيرات السوق المحلية، ونهجنا القائم على البيانات، نجحنا في إطلاق مجموعة من المشاريع الجديدة الرائدة في السوق تلبيةً لاحتياجات العملاء وتطلعاتهم. ومع استمرار عمليات البيع لمخزون الوحدات الحالي، وبفضل قوة علامتنا التجارية المرموقة وقدراتنا المتميزة على تنفيذ وإنجاز المشاريع، سجّلت الشركة أعلى مبيعات سنوية في تاريخها بقيمة 7.2 مليار درهم إماراتي، أي ما يعادل ضعف حجم المبيعات خلال العام 2020. ورفع هذا الإنجاز إيرادات المجموعة إلى 5.03 مليار درهم إماراتي، أي بزيادة بنسبة 1% على أساس سنوي، وصل على إثرها الربح الإجمالي إلى 1.82 مليار درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 30% على أساس سنوي.

ولا تزال مشاريعنا الرائدة في أبرز الوجهات والمواقع الاستراتيجية في إمارة أبوظبي، بما في ذلك جزيرة ياس وجزيرة السعديات، تحظى بإقبال لافت من العملاء. كما شهدنا زيادة في مستوى الطلب من عملائنا الأجانب والمقيمين في الدولة، مما يشكل دليلاً قوياً على الثقة العالمية الراسخة في قوة السوق العقاري بأبوظبي، وقدرة الدار على تقديم حلول متميزة ومنتجات عالية الجودة. ونجحنا في تحقيق أبرز أهدافنا الرئيسية للعام 2021 المتمثل في تنويع قاعدة عملائنا حيث ارتفع عدد العملاء الذين يقدمون على شراء المنازل لأول مرة والمشتريين من الإناث، مما أسهم في دعم استراتيجيتنا ونهجنا في العمل.

ويعكس ارتفاع المبيعات لمشاريعنا الرائدة مثل "ياس إيكس" و"نويا" على مدار العام 2021 جاذبية حلولنا ومنتجاتنا للمستثمرين ومالكي المنازل على حد سواء. ومع اقتراب تسليم مجموعة متميزة من المشاريع التطويرية هذا العام، نتوقع استمرار الطلب على وجهاتنا الرئيسية، مدعوماً بالتعافي الملحوظ في السوق والعودة القوية لنشاط المستهلكين خلال العام 2021.

وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات أعمال المشاريع التطويرية التابعة لأطراف خارجية إلى 1.39 مليار درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 10% مقارنة مع العام الماضي، وارتفع الربح الإجمالي بنسبة 105% على أساس سنوي ليصل إلى 440 مليون درهم إماراتي. ويستمر التوسع بوتيرة مطردة في هذه الأعمال، مدفوعاً بالعديد من مشاريع البنية التحتية وبرامج الإسكان الرئيسية التي أطلقتها حكومة أبوظبي، الأمر الذي يعزز القدرة على التنبؤ بمستوى الدخل المتوقع من الرسوم، فضلاً عن ترسيخ الدور المحوري الذي تؤديه الدار العقارية في رسم مشهد القطاع العقاري في الإمارة، وستواصل هذه الشراكة الوطيدة

القائمة على الثقة بين القطاعين العام والخاص النمو والازدهار لتصبح أحد المحركات الرئيسية لخطتنا التوسعية خلال السنوات القادمة.

وكان للعام 2021 أهمية خاصة أيضاً على صعيد أعمالنا الدولية. فقد استطعنا من خلال النموذج التشغيلي الجديد أن نتخذ خطوات سريعة وحاسمة للاستحواذ على حصة الأغلبية في "سوديك"، إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في مصر. ومن خلال الائتلاف الذي تقوده الدار ويمتلك اليوم حصة نسبتها 85.52% من رأس مال الشركة المصرية، سنوظف خبراتنا الواسعة في القطاع العقاري لتعزيز الحصة السوقية لسوديك عبر إطلاق سلسلة مشاريع متنوعة في الأسواق الرئيسية في مصر.

وفي المرحلة القادمة، نعتزم مواصلة البحث عن الفرص المجزية للشركة سواء من خلال توسيع وتنمية أعمال الشركة أو عبر صفقات الاستحواذ في أسواقنا الأساسية المستهدفة، مثل مصر والمملكة العربية السعودية، وفي سوقنا الرئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد شكّل أداءنا المتميز والزخم القومي الذي حققناه خلال العام 2021 عاملاً مشجعاً بالنسبة لنا للحفاظ على استمرارية وتركيز أعمالنا عبر تنفيذ المشاريع وتسليم مجتمعات متكاملة ذات مستوى عالمي توفر أرقى معايير التميز التشغيلي إلى جانب الاعتماد على التكنولوجيا والحفاظ على الاستدامة في جوهر عملياتنا التشغيلية.

### جزيرة السعديات

عقب استحواذ الدار على جزيرة السعديات من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصفقة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي أواخر عام 2019، باتت جزيرة السعديات تندرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية. وتعتبر جزيرة السعديات جزيرة طبيعية ووجهة بارزة تمتد على مساحة 27 كم مربع، وتم تطويرها وفق فلسفة تراعي القيم البيئية وتستند إلى خطة تطوير رئيسية تركز على الكثافة السكانية المنخفضة، وتضم ثلاث مناطق رئيسية هي: المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات.

وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك "متحف اللوفر أبوظبي"، و"متحف زايد الوطني"، و"متحف جوجنهايم أبوظبي"، وجميعها من إبداع مصممين معماريين فائزين بجائزة "بريتزر". وتعتبر المنطقة كذلك وجهة

مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها منارة السعديات وجناح الإمارات. وتعتبر الجزيرة من أبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية، إذ توفر أسلوب حياة استثنائي يجمع الإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، ووصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي، فضلاً عن العديد من المرافق التعليمية و"مدرسة كرانلي أبوظبي" وجامعة نيويورك أبوظبي.

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



### مخطط رئيسي محدث

- استثمارات حكومية ثقافية
- تشغيل مكر
- البنية التحتية والمرافق

### التركيز على العقارات السكنية مع عقارات التجزئة، والتجارة، والضيافة

سعديات غروف  
الحياة في السعديات  
المرحلة القادمة من ممشى السعديات

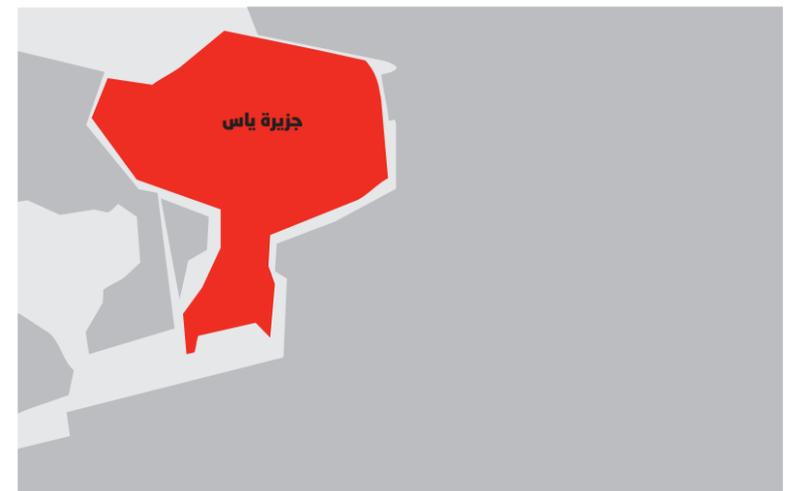
### جزيرة ياس

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

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية الدار عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول، ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 2,200 وحدة سكنية إلى العملاء، وتمتلك أكثر من 3,000 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال

السنوات المقبلة. كما تتولى "الدار" تطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 التي ستجلب حوالي 10 آلاف موظف دائم إلى جزيرة ياس عقب اكتمالها المقرر بحلول عام 2022.

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



### مخطط رئيسي جديد لشمال ياس

- استثمارات حكومية في مجال الترفيه
- تطوير البنية التحتية

### تركيز على العقارات السكنية

المراحل القادمة من مشروع "توبا" المرحلة القادمة من مشروع "وترز أجي" المراحل القادمة من مشروع "ياس إيكرز" مجتمعات متنوعة

### ميناء زايد

في إطار اتفاقية تبادل الأراضي الموقعة مع حكومة أبوظبي عام 2019، حصلت الدار العقارية على قطع أراضٍ رئيسية مجهزة بالبنية التحتية في ميناء زايد مقابل جزيرة اللؤلؤ المجاورة لجزيرة أبوظبي. وستلعب الدار دوراً فاعلاً في مشروع التجديد الحضري هذا، حيث ستعمل على تطوير قطع أراضٍ رئيسية تمتد على مساحة طابقية أرضية إجمالية تبلغ حوالي 1.5 مليون متر مربع، مما يوفر وجهة بحرية فريدة تشمل مرافق سياحية وسكنية وتجارية وخدمية وثقافية.



### مخطط رئيسي جديد

- التشغيل المبكر لسوق ميناء زايد
- التنسيق والإشراف على المنطقة

### التركيز على العقارات السكنية متعددة الاستخدامات

المارينا منطقة الصخور في الحديقة



## الفدير

يقع مشروع الفدير السكني على حدود إمارتي دبي وأبوظبي وهو متصل بالمدينتين عبر سلسلة من الطرق السريعة وطرق الشاحنات، مما يربطه بجميع نقاط النمو الاقتصادي الرئيسية. كما أنه يبعد مسافة 20 دقيقة فقط بالسيارة عن أبرز مناطق التحفيز الاقتصادي، مثل مدينة خليفة الصناعية (كيزاد)، وميناء جبل علي، والمنطقة الحرة ومطار آل مكتوم؛ و40 دقيقة بالسيارة إلى وسط أكبر المدن الإماراتية.

تم تسليم المرحلة الثانية من المشروع في أبريل 2021 مع العديد من المرافق، بما في ذلك المساح المجتمعية، ومنطقة لعب للأطفال، ومسارات ركوب الدراجات، وملعب كرة السلة، والصالات الرياضية الخارجية. هذا بالإضافة إلى

المرافق التي تم توفيرها في المرحلة الأولى من المشروع، والتي تشمل حضنة، وسوبر ماركت وبيفيلدز، ومقهى، وصالون. وما زال العمل جارياً لبناء مدرسة ومتجر هايبر ماركت جديد من علامة "لولو"، ومن المتوقع اكتمالهما وتشغيلهما في منتصف عام 2025، ويبلغ إجمالي عدد الوحدات المطورة في المشروع 2,800 وحدة.

ومن المخطط أن تحتوي المراحل القادمة من المشروع على 11,400 وحدة سيتم تطويرها على مدى السنوات 5-10 المقبلة، وسوف تعتمد مفهوم الاقتصاد الدائري المستدام مع مجموعة متنوعة من استخدامات الأراضي ومراكز الترفيه والمحفزات الاقتصادية.

## مخطط رئيسي جديد

- حدائق
- متجر هايبر ماركت من "لولو"
- مدرسة إنجليزية

## جزيرة الريم

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

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريبتون، وجامعة السوربون، وبوتيك مول، و"أبراج البوابة"، وبرج "سكاي تاور" و"صن تاور"، وريم ستيرال بارك، ويشمل المخطط الرئيسي للمجمع السكني في جزيرة الريم كلاً من "أبراج البوابة"، وأبراج القوس،



## مخطط رئيسي مُحدَّث

- الاستجابة لاحتياجات العملاء المتغيرة

الحياة في شمس

## الريمان

يتألف مشروع الريمان من قطعتين كبيرتين من الأرض في منطقة الشامخة، بجانب من منطقة التطوير الجديدة في أبوظبي، وبالقرب من مشروع "موتور وورلد" البارز للدار، ومدينة الرياض، وبنى ياس، وجامعة أبوظبي، ومدينة الشيخ شخبوط الطبية، ومطار أبوظبي الدولي.

مشروع الريمان 1 هو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات للتملك الحر، متاح للشراء لجميع الجنسيات، ويتألف من قطع أراضي لفيلات سكنية وأخرى لعقارات تجارية يتراوح ارتفاعها بين 5 إلى 6 طوابق إلى جانب قطع أراضي لعقارات التجزئة، ومنطقة محال التجزئة وغيرها من المرافق التي تشمل عيادات، ومدارس، ومكاتب بريدية، ومركز رياضي. كما بدأ تسليم مشروع الريمان 1 للمشترين منذ ديسمبر 2021 وهو مستمر بشكل جيد حتى الآن.

## مخطط رئيسي جديد

- حدائق
- متجر هايبر ماركت من "لولو"
- مدرسة إنجليزية

## خط تطوير جديدة

- فيء الريمان
- متاجر هايبر ماركت
- عروض تجارية مرتقبة

الريمان 1

الريمان 2

تمتلك الدار مساحة طابقية أرضية إجمالية كافية لبناء حوالي 60 ألف وحدة عبر مختلف مخططاتها الرئيسية ذات المواقع الاستراتيجية، بالإضافة إلى مخزون من الأراضي خارج المخطط الرئيسي لمشروع الفدير؛ مما يدعم توجهات الانتقال، ونمو شريحة العائلات في دولة الإمارات، وتلبية الطلب على أماكن معيشة أفضل.



## ملخص التطوير

المشروع	الموقع	تاريخ الإطلاق	الوحدات المبيعة	الإجمالي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2021		
				تم إطلاقها	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
أنسام	جزيرة ياس	2014	547	547	100%	تم التسليم
هديل	شاطئ الراحة	2014	233	233	100%	تم التسليم
جزيرة ناريل	جزيرة أبوظبي	2015	161	161	100%	تم التسليم
المريف	مدينة خليفة	2015	286	286	100%	تم التسليم
جواهر	جزيرة السعديات	2016	83	83	100%	تم التسليم
ليا	جزيرة ياس	2019	238	238	100%	تم التسليم
ميرا	جزيرة الريم	2015	407	408	99.8%	تم التسليم
ممشى	جزيرة السعديات	2016	431	461	93.5%	تم التسليم
مايان	جزيرة ياس	2015	336	512	65.6%	تم التسليم
ياس إيكرز	جزيرة ياس	2016	649	652	99.5%	تم التسليم
ذا بردجز	جزيرة الريم	2017	629	636	98.9%	تم التسليم
وتيز أوج	جزيرة ياس	2017	2,064	2,262	91.2%	قيد التسليم
رفلكشن	جزيرة الريم	2018	164	192	85.4%	تم التسليم
العدير	سيح السدرة	2018	539	707	76.2%	تم التسليم
الريمان 1	الشامخة	2019	920	1,015	90.6%	قيد الإنشاء
الريمان 2	الشامخة	2019	558	558	100%	قيد الإنشاء
رزيرف	جزيرة السعديات	2019	223	224	99.6%	قيد الإنشاء
نويا	جزيرة ياس	2020	509	510	99.8%	قيد الإنشاء
نويا فيفا	جزيرة ياس	2021	475	479	99.2%	العمل في المراحل الأولى
نويا لوما	جزيرة ياس	2021	189	189	100%	العمل في المراحل الأولى
فيلات سعديات رزيرف	جزيرة السعديات	2021	82	83	98.8%	تم إطلاقه
القرم- المرحلة 2	القرم	2021	68	71	95.8%	تم إطلاقه
ياس إيكرز- ذا ماغنولياز	جزيرة ياس	2021	278	312	89.1%	تم إطلاقه
ياس إيكرز- ذا دالياز	جزيرة ياس	2021	86	120	71.7%	تم إطلاقه
<b>مشاريع الدار (تم التسليم سابقاً)</b>			<b>8,607</b>	<b>9,391</b>	<b>91.7%</b>	
وست ياس	جزيرة ياس	2015	960	1,007	95.3%	تم التسليم
أراضي وست ياس	جزيرة ياس	2018	203	203	100%	تم التسليم
<b>إجمالي المشاريع</b>			<b>9,770</b>	<b>10,601</b>	<b>92.2%</b>	

- سبتمبر 2021 / 13، وقعت "سوديك" اتفاقية شراكة لتطوير 280 فداناً في الساحل الشمالي، وأطلقت مشروع "June" عليها.
- أكتوبر 2021 / 14، وقعت "سوديك" على تسهيل ائتماني مشترك طويل الأجل بقيمة 1,57 مليار جنيه مصري (367 مليون درهم إماراتي) لتمويل مشروعها الرئيسي "سوديك وست".

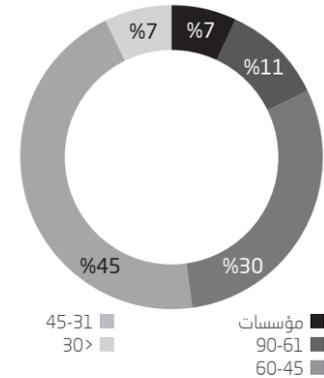
وتتملك "سوديك" محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تمثل مبيعاتها التراكمية 22,76 مليار جنيه مصري (5,3 مليار درهم إماراتي) و4,85 مليار متر مربع من الأراضي التي لم يتم إطلاقها. وفي عام 2021، سلمت "سوديك" 1,163 وحدة عبر مختلف مشاريعها، حيث بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية 11,36 مليار جنيه مصري (2,66 مليار درهم إماراتي).

أبرز إنجازات الشركة في عام 2021:

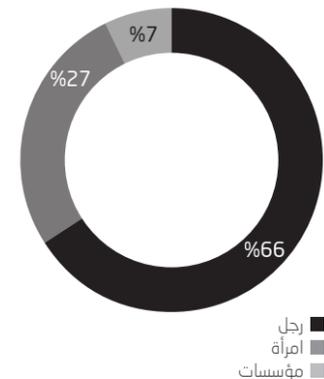
- يوليو 2021/27، أغلقت "سوديك" بنجاح الإصدار الأول لسندات توريق مضمونة بمحفظة أوراق قبض بقيمة 384 مليون جنيه مصري (89,8 مليون درهم إماراتي).
- سبتمبر 2021/ 2، استحوذت "سوديك" على أرض مساحتها 123 فداناً ملاصقة مباشرة لمشروع «The Estates» بمنطقة غرب القاهرة، وستكون بمثابة امتداد للمشروع الحالي.

**مصر**  
تتكون منصة الدار مصر بشكل أساسي من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، وهي من أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصرية، حيث نجحت في ترسيخ مكانة رائدة في قطاع التطوير العقاري في مصر على مدار خمسة وعشرون عامًا، وذلك عبر تطوير مجتمعات من الفئة أ حائزة على جوائز وواسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة وعلى الساحل الشمالي؛ إذ تلبى "سوديك" احتياجات مصر المتزايدة من العقارات السكنية والتجارية وعقارات الترفيه عالية الجودة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية (EGX) تحت الرمز OCCI.CA، وهي من الشركات القليلة غير العائلية التي يتم تداولها في البورصة المصرية.

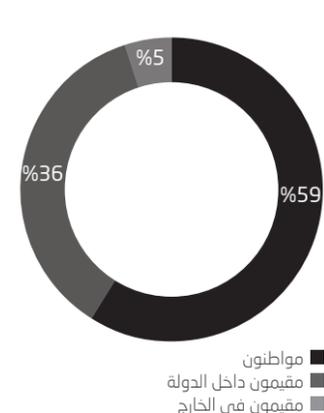
## عمر العميل



## جنس العميل



## العميل - المحلي والدولي



## التطوير العقاري والمبيعات

تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة الدار على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة، وتمتلك الشركة نحو 3500 وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 92% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021، ومنها مراحل متعددة من مشاريع نوبا، وياس إيكرز، ومشروع القرم، والمرحلة الثالثة من أراضي سعديات رزيرف.

وخلال عام 2021، حققت مبيعات الدار للتطوير أعلى رقم لها بمقدار 7.2 مليار درهم إماراتي، معظمها من مشاريع نوبا فيفا، وممشى، والقرم 2، وفيللا رزيرف، ومايان، والفجير، وسعديات رزيرف، وياس إيكرز، وليا، والريمان 1و2. كما سلمت الدار نحو 2500 وحدة للعملاء خلال عام 2021 وجمعت ما يقارب 4.5 مليار درهم إماراتي نقداً منهم. وإن نمو الدار خلال السنوات الأخيرة، مقروناً بالتوجه نحو اندماج الأعمال في قطاع التطوير العقاري، يؤكد على المكانة الراسخة التي تتمتع بها الشركة في أبوظبي، ودورها المحوري في إدارة الإمدادات الجديدة في السوق.

وفي هذا السياق، نجحت الدار بتحقيق مبيعات سنوية قدرها حوالي 4.0 مليارات درهم خلال السنوات الخمس الأخيرة، مدعومة بجدول مكثف من المشاريع قيد التنفيذ في القطاعات التي لم تكن مخدّمة في السوق. علاوة على ذلك، وفي ظل اقتصاد مزدهر مثل اقتصاد أبوظبي الفريد من نوعه والذي يحظى بتصنيف AA؛ استفادت الدار من تزايد عدد الشباب والأثرياء بين سكان الإمارة، حيث كانت أعمار حوالي 7٪ من مجمل المشترين لا تتجاوز 30 عاماً خلال عام 2021.

ومنذ تعديل قانون العقارات في عام 2018، حيث بات بإمكان الأجانب تملك العقارات في مناطق الاستثمار وإلغاء عقود الإيجار، بدأت جنسيات عملاء الدار تزداد تنوعاً، حيث بات المشترين الأجانب يمثلون اليوم 40٪ من إجمالي عدد العملاء.

## مخزون الأراضي

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

وحتى 31 ديسمبر 2021، اشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محفظة متنوعة تضم حوالي 65 مليون متر مربع من الأراضي و13 مليون متر مربع من المساحة الطابعية الأرضية عبر مراحل مختلفة من التطوير. ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس وشمس جزيرة الريم وجزيرة السعديات وميناء زايد، والمواقع المتميزة في جزيرة أبوظبي ومنطقة البر الرئيسي بما في ذلك العدير على الحدود مع دبي.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة الدار توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري. وأطلقت الشركة خلال السنوات الست الأخيرة أكثر من 12,000 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 26 مشروعاً تطويرياً تغطي شريحة واسعة من العملاء.

## تطوير الوجهات الاستثنائية

بوصفها مطوراً رئيسياً في أبوظبي، تحمل الدار المقاربة على عاتقها مسؤولية وضع رؤية طويلة الأمد لتطوير وجهات استراتيجية تدعم تطور أبوظبي على المدى الطويل، وتشمل هذه المشاريع مواقع مهمة مثل شاطئ الراحة، وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد، وجزيرة ياس.

## المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

أطلقت الدار منذ عام 2014 أكثر من 12 ألف منطقة ووحدة سكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح السوق، بدءاً من الاستوديوهات المخصصة لذوي الدخل المتوسط ووصولاً إلى مناطق القصور.

### تم التسليم



النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 547  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: قطع أراضي حضرية لتطوير الفيلات  
الموقع: جزيرة ناريل  
الوحدات التي تم إطلاقها: 161  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس مطلة على ملاعب الغولف.  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 83  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: شقق سكنية  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 408  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.8%



النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 512  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 65.6%



النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 652  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.5%



النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 636  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 98.9%



النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 2,262  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 91.2%

### تم التسليم (تتمة)



النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: شاطئ الراحة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 233  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: قطع أراضي لتطوير الفيلات  
الموقع: مدينة خليفة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 286  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: قطع أراضي  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 238  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: شقق سكنية مطلة على الشاطئ  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 461  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 93.5%



النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 192  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 85.4%



النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس  
الموقع: سيح السديرة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 707  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 76.2%



النوع: قطع أراضي  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,015  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 90.6%



النوع: قطع أراضي  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 558  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%

### قيد الإنشاء

### جاري التسليم

## خدمات إدارة المشاريع

### أبرز إنجازات عام 2021 / المشاريع الحالية

مشاريع الطرق:  
**445 كيلومتر**

(في 6 مواقع بالإضافة إلى 5 تقاطعات رئيسية)

أعمال أخرى:

**10**

مباني بالإضافة إلى مضامير دراجات هوائية بطول **500 كيلومتر** تقريباً

**41.1 مليار درهم إماراتي**

القيمة التراكمية (31 ديسمبر 2021)

مشاريع البنية التحتية:

**22,700**

قطع أراضي (في 19 موقعاً)

المشاريع السكنية:

**9,650**

فيلا (في 10 مواقع بالإضافة إلى 1,500

شقة في 4 مواقع)

### المشاريع الحالية

المشاريع المطروحة للموافقة	35 مشروعاً	بقيمة 24 مليار درهم إماراتي
المشاريع المعتمدة و قيد التصميم	24 مشروعاً	بقيمة 11 مليار درهم إماراتي
المشاريع المعتمدة و قيد الإنشاء	18 مشروعاً	بقيمة 33 مليار درهم إماراتي

ملاحظة:

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

### قيد الإنشاء



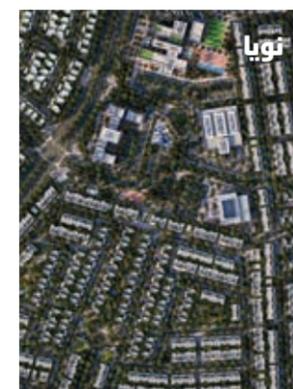
نويا لوما

النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس  
ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 189  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%100



نويا فيقا

النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس  
ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 479  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%99.2



نويا

النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس  
ضمن مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 510  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%99.8



سعديات زيريف

النوع: قطع أراضي  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 224  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%99.6



ياس ايكرز - الدالياس

النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 120  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%71.7



ياس ايكرز -  
ذا ماغنولياس

النوع: فيلات  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 312  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%89.1



القرم المرحلة 2

النوع: فيلات و قطع أراضي مميزة  
الموقع: القرم  
الوحدات التي تم إطلاقها: 71  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%95.8



فيلات سعديات زيريف

النوع: فيلات  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 83  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021:  
%98.8

## خدمات إدارة المشاريع (تتمة)

### عادل عبدالله البريكي

الرئيس التنفيذي لشركة  
"الدار للمشاريع"



شهدت شركة الدار للمشاريع نمواً ملحوظاً خلال العام 2021، مدفوعاً بالزيادة المطردة الأعمال القائمة على الرسوم.

وواصلنا التقدم بوتيرة ثابتة لتحقيق مستهدفاتنا وأولوياتنا الاستراتيجية، فتمكنا من تحقيق زيادة بنسبة 105% في الربح الإجمالي للعام 2021، مع وجود مشاريع متراكمة قيد التنفيذ بقيمة 41.1 مليار درهم إماراتي، مما يبشر بنمو الإيرادات مستقبلاً. ولتحقيق هذه الإنجازات، سخرنا خبراتنا ونموذج عملنا القوي القائم على التميز التشغيلي، مع تركيزنا على دمج الاستدامة في جوهر أعمالنا واعتماد التكنولوجيا الذكية في مشاريعنا.

ومن أبرز العوامل المحفزة لهذا الأداء الثقة القوية التي منحنا إياها حكومة أبوظبي لتطوير وتنفيذ مشاريع الإسكان والمشاريع المجتمعية والبنية التحتية الحكومية في

الإمارة، فضلاً عن إفساح المجال لشركة الدار للمشاركة في الحوار الاستراتيجي على أعلى المستويات حول سبل دفع مسيرة التنمية الاقتصادية والرؤية المستقبلية للإمارة وتحديداً قطاعها العقاري.

وفي وقت سابق من العام، حصلنا على مشاريع رأسمالية رئيسية تحل قيمتها إلى 40 مليار درهم، أبرزها مشروع مدينة الرياض، ومشروع شمال بني ياس، بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستوفر مجتمعة أكثر من 25 ألف منزل لمواطني الدولة على مدى السنوات الخمس المقبلة، بالإضافة إلى البنية التحتية المرتبطة بها. وتم تكليفنا أيضاً بمهمة الإشراف الإداري على مشاريع لشركة أبوظبي للخدمات العامة "مساندة" تحل قيمتها إلى 10 مليارات درهم إماراتي وتغطي مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق.

وتشمل محفظتنا الحالية مشاريع للبنية التحتية تمتد على 22,700 قطعة أرض في 19 موقعاً مختلفاً، ومشاريع إسكان تضم 9,650 فيلا موزعة على 10 مواقع، فضلاً عن مشاريع الطرق الممتدة على 445 كيلومتراً من الطرق السريعة الرئيسية والتقاطعات، و10 مبانٍ ومسار بطول 500 كيلومتر للدراجات الهوائية.

وجرحنا على دمج محور الاستدامة بشكل متكامل في كافة مشاريعنا، بدءاً من المراحل الأولى للتصميم وصولاً إلى عملية الشراء وعلى امتداد دورة حياة أصولنا. ومن أبرز جهودنا في هذا المجال، تعزيز مبادرات الاستدامة التشغيلية كإدخال مفاهيم فيلات الصديقة للبيئة والاعتماد على مصادر الطاقة الشمسية في مواقع البناء. كما عملنا على دمج عناصر ومعايير الاستدامة في تقييماتنا الفنية وعقود الموردين.

وبالإضافة إلى الاستدامة، تركز إحدى الأولويات الرئيسية لاستراتيجيتنا على تعزيز مساهمتنا في برنامج القيمة الوطنية المضافة، وهو مبادرة وطنية تستهدف زيادة فرص العمل للمواطنين، وتوفير فرص الأعمال للشركات التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها. وقد تمكنا من خلال تركيزنا على شراء المواد المحلية ودمج قدرات التوريد المحلية في المشاريع الحكومية، من تحقيق زيادة ملحوظة في درجة تقييم المساهمة في القيمة المحلية المضافة التي ارتفعت من 57% في العام 2017 إلى 72% في العام 2021، مما رسخ موقعنا ضمن قائمة الجهات الخمس الأكثر مساهمة في برنامج القيمة الوطنية المضافة ضمن أكثر من 4,000 جهة محلية مسجلة في البرنامج. وعلاوة على ذلك، ارتفع معدل إعادة الاستثمار في الاقتصاد المحلي ضمن البرنامج من 39% إلى 50% نتيجة لتكثيف مساهماتنا لإحداث تأثير إيجابي مستدام في اقتصادنا المحلي.

سنواصل استثماراتنا من أجل المستقبل، والارتقاء بمستويات التميز التشغيلي لتنمية أعمالنا القائمة على الرسوم، وترسيخ مكانتنا كشريك استراتيجي مفضل لإماراة أبوظبي في مسيرتها المتميزة لبناء اقتصاد حيوي ومتنوع ومستدام.

إلى جانب تطوير مخزونه الخاص من الأراضي عبر مشاريع البيع على المخطط وتطوير أصول التأجير من خلال وحدة إدارة الأصول، يتعاون قسم خدمات إدارة المشاريع أيضاً مع حكومة أبوظبي لتطوير وتسليم مشاريع البنية التحتية المجتمعية والسكنية المحلية والصحة. كما تتعاون الدار مع أطراف ثالثة في تقديم عطاءات لإدارة مشاريع ضخمة لصالح الغير بالاستفادة من قدراتها التطويرية وخبراتها الشرائية الفريدة من نوعها في المنطقة.

وخلال عام 2021، وبموجب مرسوم حكومي، اختارت حكومة أبوظبي شركة الدار لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها. وعليه، حصلت الدار على دفعة أولية من المشاريع الرأسمالية تتخطى قيمتها 40 مليار درهم، بما في ذلك مشروع "مدينة الرياض" ومشروع "شمال بني ياس" بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها أكثر من 25 ألف أرض وفيللا للمواطنين. كما تتولى الدار الإشراف لإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة "مساندة" والتي تتنوع عبر مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات

الاجتماعية وإدارة المرافق. ويضمن برنامج الدار لتعزيز القيمة المحلية المضافة إعطاء الأولوية عند إرساء معظم العقود للمقاولين والاستشاريين والموردين المحليين، بما فيهم الشركات الصغيرة والمتوسطة، والذي من شأنه ضمان إعادة استثمار أكبر قدر ممكن في الاقتصاد المحلي. وخلال عام 2021، أعادت الدار ضخ 8.8 مليار درهم في الاقتصاد المحلي ضمن إطار برنامج تعزيز القيمة المحلية المضافة.

وانتقلت شركة الدار بحلول الربع الأول من عام 2021 للإشراف والإدارة المباشرة على مشاريع "مساندة". وحتى 31 ديسمبر 2021، بلغت القيمة التراكمية للمشاريع الرأسمالية الحكومية 41.1 مليار درهم إماراتي. ويتم تنظيمها كعقود قائمة على أساس الرسوم فقط، وتمويلها بالكامل من قبل الحكومة بدون مساهمة رأسمالية من قبل الدار. وتتوقع تجدد القيمة التراكمية بشكل مستمر تماشياً مع إعلان حكومة أبوظبي عن مبادرات رأسمالية جديدة.

وهذا يعزز من أعمال إدارة المشاريع التي حازت عليها الدار في عام 2019. فقد حصلت الشركة في هذا العام على عقود لإدارة 3 مشاريع ضخمة تبلغ قيمتها خمسة مليارات درهم إماراتي، وتشمل تطوير مخطط

تاريخ المنح	عام 2021	عام 2019
<b>الطرف المقابل</b>	<b>مكتب أبوظبي التنفيذي</b>	<b>حكومة أبوظبي</b>
المشاريع	<ul style="list-style-type: none"> <li>مدينة الرياض، وشمال بني ياس وغيرها</li> <li>مساندة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مشروع الفلاح، والمنطقة الإعلامية، والبنية التحتية في جزيرة السعديات</li> </ul>
القيمة (مليارات الدراهم الإماراتية)	أكثر من 40 مليار درهم إماراتي	5 مليار درهم
نوع العقد	عقود على أساس الرسوم فقط	عقود أسعار ثابتة (الفلاح، والمنطقة الإعلامية) عقود على أساس الرسوم فقط (البنية التحتية في جزيرة السعديات)
الرسوم	<ul style="list-style-type: none"> <li>5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 10-15% (عقود أسعار ثابتة)</li> <li>5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>
الهامش	<ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 70% (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>أكثر من 10-15% (عقود أسعار ثابتة)</li> <li>أكثر من 80% (عقود على أساس الرسوم فقط)</li> </ul>

#### ملاحظة

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

## الاتفاقية الإطارية مع حكومة أبوظبي

شروط العقد	<ul style="list-style-type: none"> <li>عقود قائمة على الرسوم فقط تعادل 5% تقريباً من قيمة المشروع</li> <li>المشاريع ممولة بالكامل من الحكومة</li> <li>لا تقدم الدار أي نفقات رأسمالية أو رأس مال عامل</li> <li>الاتفاق قابل للتجديد في نهاية الفترة المحددة، رهناً بتحقيق معايير الأداء الموحدة للسوق</li> </ul>
الاستدامة	<ul style="list-style-type: none"> <li>تدعم المشاريع رؤية حكومة أبوظبي لإثراء سبل العيش وجودة الحياة في المجتمعات المحلية</li> <li>تُعنى الدار بتنفيذ أهداف الاستدامة وتطبيق المعايير البيئية والشرائية وتحقيق رفاه العمال</li> <li>يهدف برنامج الدار لتعزيز القيمة المحلية المضافة لإعطاء الأولوية للمقاولين والاستشاريين الموردين المحليين</li> </ul>

### الحقائق الرئيسية

مخزون الأراضي: مساحة الأراضي التي لم يتم إطلاقها 4.85 مليون متر مربع  
الإيرادات: 6.92 مليار جنيه مصري (1.62 مليار درهم إماراتي)  
صافي الأرباح: 865 مليون جنيه مصري (191 مليون درهم إماراتي)

### الركائز الاستراتيجية ذات الصلة

- آفاق الأداء المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار والإستدامة والتحول الرقمي

### لمستقبل أفضل

# استكملنا أولى خطواتنا لدخول السوق الدولية عبر قيادة تحالف للاستحواذ على حصة أغلبية في "سوديك"، شركة التطوير العقاري الرائدة في مصر.

وتشكل عملية الاستحواذ جزءاً من استراتيجتنا الشاملة للتوسع في الأسواق الجغرافية الأخرى.

وتواصل الشركة تحقيق أداء جيد؛ ومن خلال التحالف الذي تقوده الدار، نسمى لتعزيز مكانة "سوديك" كمطور رائد في السوق المصرية من حيث نطاق أعمالها وسمعتها وذلك عبر تنمية محفظتها من المجتمعات السكنية متعددة الاستخدامات في مناطق القاهرة الكبرى والساحل الشمالي والأسواق الرئيسية الأخرى.

**1.5 مليار درهم إماراتي**

قيمة الاستحواذ في شركة "سوديك"

### الحقائق الرئيسية

مبيعات المشاريع التطويرية (السنة المالية 2021) - 7.2 مليار درهم إماراتي  
مبيعات المشاريع التطويرية (الربع الأخير 2021) - 1.1 مليار درهم إماراتي  
القيمة التراكمية للإيرادات - 6.0 مليار درهم

### الركائز الاستراتيجية ذات الصلة

- آفاق الأداء المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

# للمستقبل أفضل حققتنا عاماً قياسياً في مبيعات المشاريع التطويرية مرتكزين على فهمنا العميق لاحتياجات العملاء وديناميكيات السوق المحلية ومكانتنا المتميزة في أبوظبي.

وتم بيع 92% من مشاريعنا التطويرية قيد التنفيذ حالياً، بما في ذلك مراحل متعددة من مشاريع نوبا وياس ايكز والقرم والمرحلة الثالثة من سعديات زريف.

ومع تحقيقنا مبيعات بقيمة 1.1 مليار درهم إماراتي في الربع الأخير من العام، يُعدّ هذا الربع السادس على التوالي الذي تتجاوز فيه قيمة مبيعات مشاريعنا السكنية مليار درهم إماراتي.

وبوالمزج منتجاتنا المتنوعة وفائقة الجودة جذب قاعدة عملاء متنامية ولا سيما العملاء الأجانب والمقيمين.

## 7.2 مليار درهم إماراتي

مبيعات قياسية سنوية للمشاريع التطويرية

# الدار للاستثمار

## الدار للاستثمار: بالأرقام

**2.0 مليون متر مربع**

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

**3.6 سنوات**

محفظة المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية (العقارات الاستثمارية)

**93%**

معدل الإشغال عبر محفظة العقارات الاستثمارية

**38.5%**

نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

**3.28 مليار درهم إماراتي**

قيمة الإيرادات المتكررة<sup>1</sup>

**1.72 مليار درهم إماراتي**

صافي الدخل التشغيلي المتكرر<sup>1</sup>

**80**

عدد الأصول عبر 4 قطاعات

**أكثر من 21 مليار درهم إماراتي**

إجمالي قيمة الأصول

## هيكل الدار للاستثمار

تتولى الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية في شركة الدار، حيث تتجاوز قيمة الأصول التي تديرها 21 مليار درهم إماراتي، وهي تتألف من الأقسام التالية:

### الاستثمارات الرئيسية

ويضم شركة بروفيس لإدارة العقارات، وشركة خدمة لإدارة المرافق، وشركة المحور لخدمات البناء.

### الدار للتعليم

وهي المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي.

### الدار للترفيه والترفيه

والذي يشمل محفظة من الأصول المتنوعة والترفيهية المتواجدة بشكل أساسي في جزيرتي السعديات وياس.

### العقارات الاستثمارية

ويضم محفظة أصول عقارية رئيسية وتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية.



اقرأ المزيد في الصفحة 92.



اقرأ المزيد في الصفحة 90.



اقرأ المزيد في الصفحة 89.



اقرأ المزيد في الصفحة 81.

1. باستثناء شركة "المحور"

**جاسم بوصيب**  
الرئيس التنفيذي لشركة  
"الدار للاستثمار"



"كان عام 2021 عاماً مهماً بالنسبة لشركة الدار للاستثمار أكدنا خلاله قوة منصفنا، وتنوع محفظتنا، وسجلنا المتميز في إدارة الأصول عالية الجودة".

حققت الشركة نتائج مميزة على صعيد صافي الدخل التشغيلي الذي ارتفع إلى 1.72 مليار درهم إماراتي، بزيادة نسبتها 11% مقارنة بالعام السابق، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى الأداء القوي لمحفظتنا أصول التجزئة، والتعافي الملحوظ الذي شهدناه في قطاع الضيافة والترفيه، إلى جانب زيادة أعداد الطلبة المسجلين في المنشآت التعليمية التابعة للدار للتعليم، وجاء الأداء القوي في قطاع التجزئة مدفوعاً بعملية التجديد الواسعة وإعادة تصميم المساحات في ياس مول، والتي تخللها إدخال أفكار جديدة وتجارب فريدة، بالإضافة إلى ذلك، شهدت نسبة الإشغال في أصول التجزئة التابعة لمجتمعاتنا زيادة بنسبة 17% مقارنة مع العام الماضي لتصل إلى 95%. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة وتيرة إشغال مساحات التجزئة في مشروع "الممشى".

وساهمت عملية إعادة تصميم وتجديد ياس مول التي تكلفت بالنجاح في تعزيز أداء قطاع أصول التجزئة. ومن خلال إثراء تجربة التسوق في المول وتجديد المساحات والارتقاء بتجارب المستهلكين عبر افتتاح مناجر بمفاهيم مبتكرة ومطاعم ومقاهٍ مميزة، حقق المول، الذي يعد أكبر أصول التجزئة لدينا، نسبة إشغال كاملة تقريباً. كما حققت محفظة العقارات التجارية أداءً قوياً مع زيادة نشاط التأجير واستمرار إقبال المستأجرين على مشاريع الدار، في حين واصل قطاع الضيافة والترفيه تعافيه، بفضل الطلب القوي الذي صاحب عودة الزخم السياحي والاستمرار في تخفيف قيود السفر.

وفي الوقت نفسه، تواصل الدار للتعليم، بجانب أعمال الاستثمارات الرئيسية، المساهمة بقوة في خطط نمونا، حيث حققت زيادة قياسية في عدد الطلاب المسجلين لهذا العام، مما عزز مكانتها كمزود رائد لخدمات التعليم الخاص في أبوظبي.

ونواصل تقييم الفرص لتخصيص المزيد من رأس المال في مناطق جغرافية متنوعة وزيادة تنوع فئات أصولنا العقارية في إطار استراتيجيتنا الشاملة للنمو. وقد أثمرت هذه الاستراتيجية عن استكمال أولى استثماراتنا في سوق رأس الخيمة من خلال الاستحواذ على عدد من أهم أصول التجزئة والضيافة في الإمارة، وتأتي هذه الخطوات تماشياً مع خططنا للاستفادة من منصة الدار للاستثمار لتسريع النمو والتنوع في محفظتنا وتوفير قيمة أكبر لمساهميننا. كما نركز على تنويع قاعدة المستثمرين كأولوية أساسية لاستراتيجية النمو، حيث تشكل شراكتنا مع شركة "أبولو" التي ستستثمر في شركة الدار، خطوة مهمة للغاية على مسار النمو المتسارع والتحول النوعي للشركة.

ومن شأن الرؤية الاستراتيجية وطويلة الأجل لاستثمارات أبولو أن تدعم ركائز السوق العقاري في أبوظبي، إلى جانب ما توفره الدار من قدرات وخبرات واسعة في إدارة الأصول. وبعد إبرام هذه الصفقة، نتطلع إلى تسريع نمو منصفنا من خلال الفرص الاستثمارية وعمليات الاستحواذ الواعدة والمجزية.

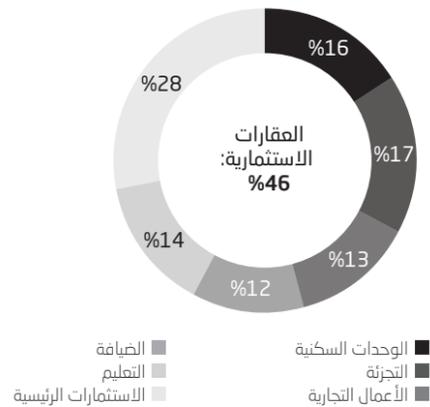
وستحافظ محفظتنا الشاملة بقيمة 21 مليار درهم إماراتي من الأصول العقارية المتميزة والمُدارة للدخل على دورها الحيوي كمحفز رئيسي للنمو وتعزيز الربحية لمنصة الدار مع استمرار جهودنا للاستفادة من مكانتنا الرائدة في السوق باعتبارنا المنصة الأكثر كفاءة لتملك العقارات في المنطقة، كما سنوظف رأس مال ضخماً تم تخصيصه للاستثمار خلال العام 2022، إلى جانب استراتيجيتنا الطموحة للنمو وقدراتنا المتفوقة في إدارة الأصول، من أجل تعزيز موقعنا الريادي وزيادة القيمة غير منصفنا.

**الدار للاستثمار العقاري**

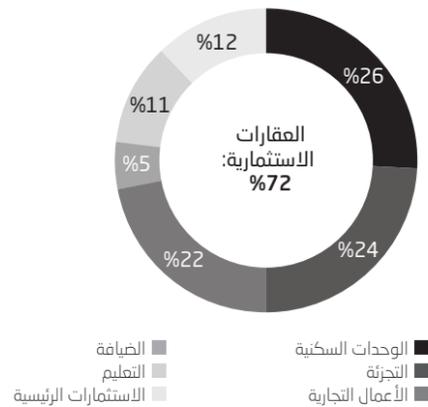
تسأثر شركة الدار للاستثمار العقاري بغالبية العقارات الاستثمارية في شركة الدار، وقد تأسست الدار للاستثمار العقاري في عام 2018 كشركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالكامل للشركة الأم الدار العقارية، وتمتلك شركة الدار للاستثمار العقاري محفظة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية. وهي المنصة الأكثر كفاءة في المنطقة للتملك العقاري، وتضم محفظتها مجموعة من الأصول العقارية المتنوعة والمُدرة للدخل والتي تتوزع عبر مناطق استثمارية متنوعة في أبوظبي.

وتحتل الشركة بتصنيف ائتماني مستقل من الدرجة (Baa1)، والذي يعتبر أعلى درجة واحدة من التصنيف الائتماني للشركة الأم نفسها الدار العقارية (Baa2) وأعلى تصنيف ائتماني يُمنح لشركة غير حكومية في المنطقة. وعليه، يمكن لشركة الدار أن ترفع سقف الديون طويلة الأجل بنسبة جيدة وتكلفة أقل بالمقارنة مع منظومة الديون التقليدية تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري.

إيرادات السنة المالية 2021 حسب القطاع



صافي الدخل التشغيلي للسنة المالية 2021- حسب القطاع



## أبرز الإنجازات للأصول السكنية

851,568  
متراً مربعاً

عبر 13 من أصولنا (7,295 وحدة سكنية)

3.4 سنوات

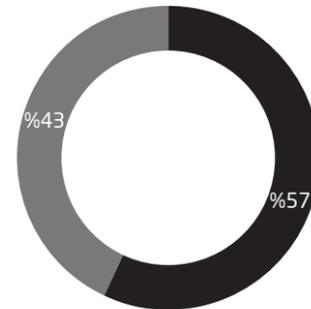
المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

471 مليون  
درهم إماراتي

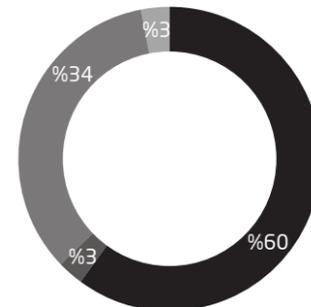
صافي الدخل التشغيلي

تحليل تفصيلي للأصول السكنية  
الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة

الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



الأصول السكنية - حسب الموقع



الأصول السكنية - توزيع الوحدات



تضم محفظة إدارة الأصول السكنية 7,295 وحدة سكنية موزعة على 13 مشروعاً تطويرياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة. وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي، مع تركيز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم.

تستحوذ محفظة وحداتنا السكنية على اهتمام شريحة سكانية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع بين شقق الاستوديو والفيلات الكبيرة التي تضم 4 غرف نوم فما فوق. وبالإضافة إلى عمليات تأجير الوحدات السكنية، هناك برنامج تسهيل للحصص، حيث يتم بيع الوحدات السكنية الموجودة في المباني غير المملوكة بالكامل لشركة الدار العقارية بناءً على الفرص المتاحة. وقد باعت الدار في عام 2021 ما يصل إلى 111 وحدة مقابل 156 مليون درهم إماراتي، بمعدل علاوة على القيمة الدفترية قدره 9.8%.

**شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية**  
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3.4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، ويعزى هذا إلى كون 57% من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً. أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، تتراوح مدة الإيجارات بين 3 و30 عاماً.

المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	13.5%
الاتحاد للطيران	10.5%
ديفانس كونساي انترناشيونال سيرفيس إي إس إس ستانس	8.0%
أكاديميات الدار	5.5%
الدار للفنادق والضيافة	4.3%

المشاريع الجديدة	نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
غروف ريتيل	تجزئة	يقع مشروع غروف ريتيل (وهو جزء من مجمع سعديات غروف) بين ثلاثة متاحف مميزة، مما يوفر للمقيمين والزوار وجهة حيوية يمكن زيارتها واستكشافها والتسوق فيها. وسيتم تقسيم المشروع إلى 3 مناطق مخصصة لأنماط الحياة العصرية والاستجمام والترفيه.	النصف الثاني 2024
مدرسة نوي البريطانية	تجارية/تعليمية	سيوفر مشروع نوي في جزيرة ياس أول مدرسة معقولة التكلفة تطلقها شركة الدار للتعليم تحت مظلة مدارس الدار. وتتوسع المدرسة حوالي 2,200 طالب من مرحلة FS2 وحتى السنة الثالثة عشر.	الربع الأخير 2023
توسع مدرسة كرانلي	تجارية/تعليمية	يهدف هذا المشروع إلى رفع القدرة الاستيعابية لمدرسة كرانلي أبوظبي عبر جميع المراحل إلى 2,500 طالب، من خلال إنشاء مبنى على قطعة أرض جديدة يتسع لـ 920 طالباً من مرحلة FS2 وحتى السنة الثالثة.	الربع الأخير 2024
الياسمينية بروك 2	تجارية/تعليمية	يهدف هذا المشروع إلى تعزيز القدرة الاستيعابية لأكاديمية الياسمينية إلى حوالي 4,400 طالب بحلول عام 2025.	الربع الأخير 2025



## أبرز الإنجازات لأصول التجزئة

**491,301 متر مربع**

في 31 من أصولنا

**4.0 سنوات**

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

**68%**

هامش صافي الدخل التشغيلي

**93%**

معدل الإشغال

**21 مليون**

عدد الزوار

## أبرز مستأجري أصول التجزئة المستأجر

نسبة الإيجار	شركة دارين العالمية
9.3%	شركة دارين العالمية
8.5%	مجموعة ماجد الفطيم
6.2%	مجموعة الفطيم
5.1%	مجموعة لاندمارك
4.4%	شركة المشاريع المتحالفة (Allied Enterprises)

## تحليل أصول التجزئة

تشمل محفظة أصول التجزئة 491,301 متر مربع من المساحات الإيجارية في 31 من أصولنا في أبوظبي والعين.

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

وتضم معظم مجال التجزئة في المجمعات خدمات تجزئة مريحة حول المجمعات السكنية التابعة للدار، أما وجهات التجزئة فتشمل أكبر أصول الدار للتجزئة وهما ياس مول والجيمي مول.

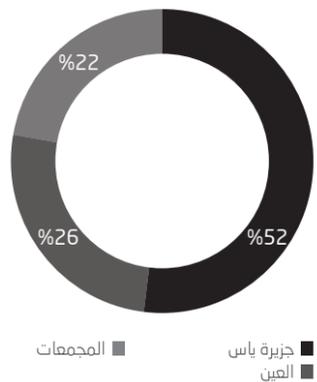
**شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة**  
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(7 - 10 سنوات)، على التوالي.

## ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول ومساحات التجزئة. تم افتتاحه في نوفمبر 2014، ويقع في وسط جزيرة ياس بالقرب من أبرز المعالم الترفيهية في الجزيرة، مثل عالم فيراري أبوظبي وعالم وارنر براذرز أبوظبي.

ويخضع المول حالياً لعملية تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي، بغية تحسين تجربة التسوق وتميز رحلة العملاء. وسجل ياس مول معدل إشغال بلغ 97% في نهاية ديسمبر، بزيادة قدرها 16% عن العام السابق، مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة من نوعها كجزء من عملية إعادة ترسيخ سمعة ومكانة المول التي تكثرت بالنجاح. وبالإضافة إلى ذلك، شهد إشغال أصول التجزئة المجتمعية زيادة بنسبة 17% مقارنة بالعام السابق إلى 95%، ويرجع ذلك أساساً إلى تصاعد وتيرة إشغال مساحات التجزئة في مشروع ممشى السعديات.

## أصول التجزئة - حسب الموقع





## أبرز الإنجازات للأصول التجارية

**318,074**  
**متراً**  
**مربعاً**

إجمالي المساحة القابلة للتأجير في 15 من أصولنا

**3.4**  
**سنوات**

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

**84%**

هوامش إجمالي الربح

**71%**

من عقود التأجير مع مؤسسات حكومية وشبه حكومية في أبوظبي

**93%**

معدل الإشغال

## أبرز مستأجري الأصول التجارية

نسبة الإيجار	المستأجر
16.9%	دائرة التنمية الاقتصادية
8.3%	دائرة البلديات والنقل
7.4%	الشركة الوطنية للتأمين الصحي
6.1%	شركة مبادلة للتنمية
5.8%	شركة ديجيتال 14

## شروط ومدة إيجار المساحات المكتبية

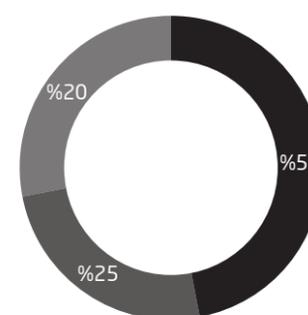
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3,4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، ويعزى هذا إلى كون 71% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.

## تحليل الأصول التجارية

تضم محفظة المكاتب 318,074 متراً مربعاً من المساحات التجارية، مع تركيز عالية الأصول على الفئة A ضمن جزيرة أبوظبي.

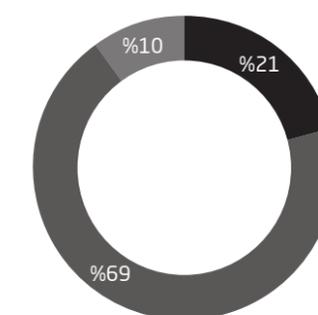
معظم المكاتب مؤجرة لفترات طويلة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وهي تمثل غالبية المستأجرين للمكاتب في أبوظبي. وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول التجارية على المحافظة على الجودة العالية للمساحات التجارية وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

الأصول التجارية - حسب الفئة



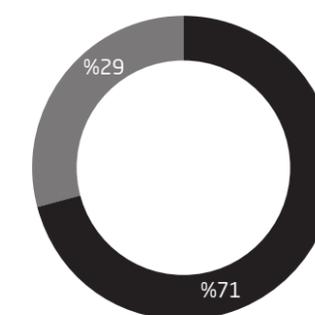
غيرها ■ الفئة A ■ الفئة B ■

الأصول التجارية - حسب الموقع



شمس أبوظبي ■ شاطئ الراحة ■ جزيرة أبوظبي ■

الأصول التجارية - حسب المستأجرين



حكومية و مؤسسات مرتبطة بالحكومة ■ شركات وغيرها ■

## أصول الضيافة والترفيه أبرز الإنجازات

**%78**

نسبة المفاتيح الفندقية الواقعة على جزيرة ياس

**%55**

معدل الإشغال لعام 2021

استضاف فندقاً "دبليو" و"ياس بلازا" العديد من الفعاليات: الفورمولا 1، وبطولة القتال النهائي (UFC)

**2,900**

غرفة في 10 فنادق

تتضمن 4 أصول ترفيهية و3 ملاعب جولف وناج شاطئي

**%8.6**

هوامش إجمالي الربح

### شروط ومدة الإجراءات الفندقية

تمتد اتفاقيات "الدار" مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق لفترات تتراوح مبدئياً بين 15 - 20 عاماً قابلة للتديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل مع مراعاة إخطار الانتهاء.

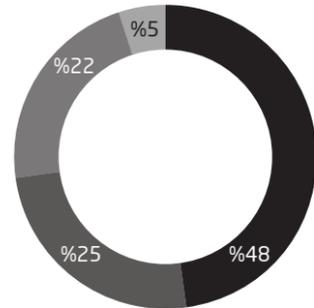
ويتم إدارة خمسة فنادق من قبل مشغلين دوليين؛ بالإضافة إلى خمسة فنادق ومنشآت شقق فندقية أخرى في جزيرة ياس يتم تشغيلها من خلال اتفاقيات امتياز تحت إشراف منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين.

### تحليل أصول الضيافة

تضم محفظة الفنادق 2,900 مفتاحاً في 11 فندقاً وشقق فندقية من فئات 3 و4 و5 نجوم عبر إمارة أبوظبي.

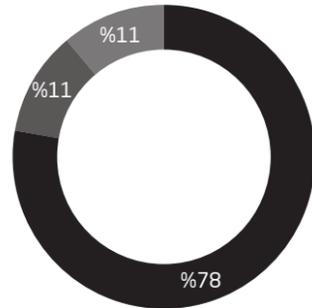
يقع نحو 78% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس، وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل "الدار" مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

توزيع إيرادات أصول الضيافة



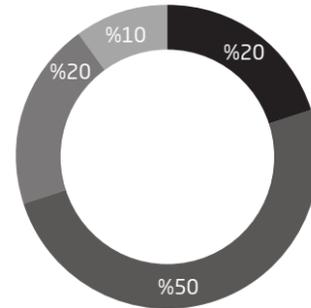
معدل إيرادات الغرف  
مناقد الأطفمة والمشروبات  
الترفيه  
غيرها

الفنادق حسب الموقع



جزيرة ياس  
جزيرة أبوظبي  
غيرها

الفنادق حسب الفئة



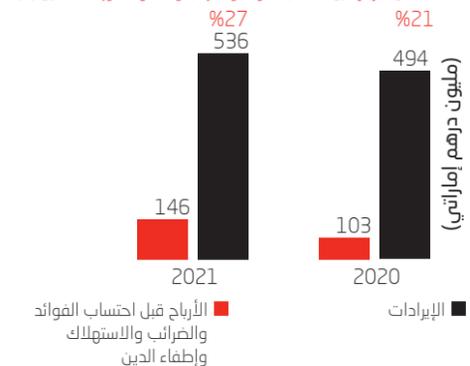
5 نجوم  
4 نجوم  
3 نجوم  
شقق فندقية

## التعليم

الدار للتعليم هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة "الدار"، وتعتبر المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي مع أضخم شبكة من المدارس التي تتبنى مناهج اللغة الإنجليزية والمناهج الأمريكية المعتمدة في دولة الإمارات. وتتولى الشركة تشغيل 4 مدارس تابعة لـ "إدنوك"، و7 مدارس مستقلة، و8 مدارس تابعة لـ "أكاديميات الدار" (بما فيها "كرانلي")، وحضانة. وسجلت "الدار للتعليم" زيادة بنسبة 42٪ في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للعام بكامله لتصل إلى 146 مليون درهم إماراتي، وشهدت نمواً سريعاً في عدد الطلاب المسجلين الطلاب مما ساهم في زيادة الإيرادات للفترة بين عامي 2018 - 2021.

وتلتزم الدار للتعليم باستثمار أكثر من 1 مليار درهم إماراتي لتتبع محفظتها من المدارس، وزيادة عدد الطلاب إلى أكثر من 40.000 طالب بحلول العام الدراسي 2024-2025.

هامش الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (%)



20  
مدرسة

أكثر من  
26  
الف  
طالب عبر شبكة  
مدارسنا

4  
مناهج تعليمية  
رائدة

أكثر من  
3  
الف  
معلم يتبنون لأكثر  
من 100 جنسية

50%  
من الخريجين يستكملون دراستهم في  
أفضل 100 جامعة حول العالم

أكثر من  
100  
نشاط خارج  
الصفوف الدراسية



وتقدم "خدمة" حلولاً متكاملة لإدارة المرافق مع التركيز بصورة خاصة على المرافق المحلية والتجارية والتجزئة، وتحظى الشركة بفريق عمل متمرس يضم أكثر من 32.00 شخصاً منتشرين في شتى أنحاء الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية.

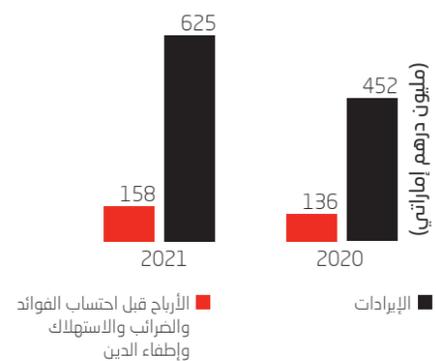
شهدت أعمال الاستثمارات الرئيسية لعام 2021 زيادة بنسبة 762٪ في الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين - باستثناء شركة المحور - لتصل إلى 58.0 مليون درهم إماراتي. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في العقود الجديدة لشركة "بروفيس"، ذراع إدارة العقارات التابعة للدار.

### الاستثمارات الرئيسية

تمتلك "الدار" أيضاً مجموعة من شركات الخدمات العقارية ضمن قسم الاستثمارات الرئيسية، ويشمل ذلك شركة "بروفيس" لإدارة العقارات، وشركة "خدمة" لإدارة المرافق، وشركة "المحور" للمقاولات.

تقدم "بروفيس" خدمات بيع وتأجير العقارات السكنية، وإدارة العقارات، وخدمات الاستشارات الإدارية واستشارات التقييم من بين أمور أخرى - وتدير حالياً 55.000 وحدة سكنية، و318.000 متر مربع من الأصول التجارية المُدارة، وأصول تجزئة بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد على 490.000 متر مربع.

### الاستثمارات الرئيسية (باستثناء شركة المحور)



## تقف "الدار" وراء عدد من أهم الوجهات والمشاريع التطويرية في أبوظبي.



### العين



قرية العينون  
السيارات بللزا  
الحمي مول  
رمال مول

لمستقبل أفضل

# خطة تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي لمركز "ياس مول" من أجل تعزيز مكانته كنقطة محورية وسط جزيرة ياس.

سجل ياس مول معدل إشغال بلغ 97٪ مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة كجزء من خطة التجديد الشاملة لتحسين تجربة التسوق.

وساهم هذا الاستثمار في الارتقاء بتجربة عملاء ياس مول عبر جميع نقاط الاتصال منذ لحظة وصولهم وحتى مغادرتهم المول، وذلك من خلال إعادة تصميم مساحته، وتبني مفاهيم مبتكرة للبيع بالتجزئة، واستخدام تقنيات بالغة التطور.

**500 مليون درهم**

الاستثمار في خطة شاملة لإعادة تجديد "ياس مول".



## حقائق رئيسية

إطلاق أكثر من 100 متجر جديد ومفهوم مبتكر

إعادة تصميم 40% من إجمالي مساحات التأجير لتوفير تجارب فريدة لمستخدمي المتاجر والمكاتب ومنافذ الأطعمة والمشروبات

تقليل البصمة الكربونية بنسبة 59 طن سنوياً من خلال مبادرات توفير الطاقة وإعادة التدوير

## الركائز الإستراتيجية ذات الصلة

- أفاق التميز المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة
- والتحول الرقمي

## لمستقبل أفضل

# نستثمر مليار درهم إماراتي لتنويع محفظتنا وتوسيع نطاق عروضها لتعزيز خيارات التعليم عالي الجودة لطلاب أبوظبي.

تركز خطة نمو الدار للسنوات الثلاث القادمة على تعزيز عروض الدار للتعليم في 3 مواقع رئيسية في أبوظبي، هي مدينة خليفة وجزيرة السعديات وجزيرة ياس.

في مدينة خليفة، أبرمت الدار للتعليم اتفاقية للاستحواذ على مدرسة الشهب الخاصة، وتعمل كذلك على تحديث "أكاديمية الياسمينية" من خلال نقلها إلى مكان أوسع. وفي جزيرة ياس، تضع الدار للتعليم اللمسات الأخيرة على تصميم مدرسة جديدة داخل مجتمع نوبا الواقع في شمال جزيرة ياس. أما في جزيرة السعديات، فتعمل الدار للتعليم على توسعة مدرسة "كرانلي أبوظبي" الحائزة على جوائز والحاصلة على تقييم «متميز»، حيث ستزيد الطاقة الاستيعابية للمدرسة مع تحسين مرافقها لتضم أحدث الابتكارات في مجال التعلم القائم.

## 1 مليار درهم

قيمة الاستثمار في الدار للتعليم

### حقائق رئيسية

تمتلك الدار للتعليم حالياً 9 مدارس تابعة لأكاديميات الدار ومدرسة "كرانلي أبوظبي"، وتدير 11 مدرسة أخرى.

بلغ إجمالي عدد طلاب مدارس الدار للتعليم 26.000 طالب مسجل في عام 2021، وتسعى لزيادة عدد الطلاب إلى أكثر من 40.000 طالب بحلول العام الدراسي 2024-2025.

### الركائز الإستراتيجية ذات الصلة

- آفاق التميز المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة والتحول الرقمي

# إدارة المخاطر

تم تأسيس قسم إدارة المخاطر المؤسسية في الدار العقارية لضمان الإدارة الفعالة لجميع المخاطر التي قد تعيق الشركة عن تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

ويعنى فريق القسم بمساعدة بقية وحدات الأعمال على تحديد وتقييم المخاطر القائمة والناشئة ووضع الخطط المناسبة للسيطرة عليها.

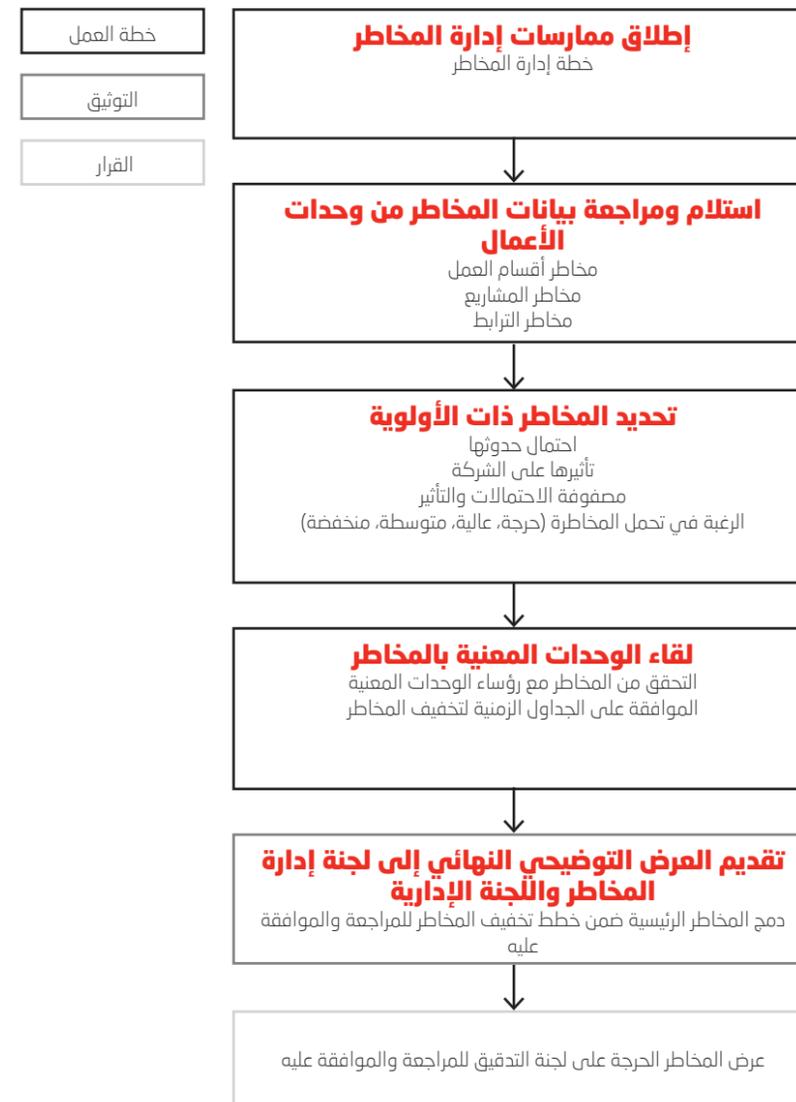
ويتم إجراء مراجعات شاملة منتظمة لأفضل الممارسات والمعايير مقابل الشركات الأخرى التي تتبنى ممارسات قوية لإدارة المخاطر المؤسسية.

ويتبع الفريق منهجية تصاعدية (من القاعدة إلى القمة) لإدارة مخاطر وحدات الأعمال كل على حدة، بينما يتبع منهجية معاكسة (من القمة إلى القاعدة) للتعامل مع المخاطر العامة على مستوى الشركة.

ويتم تحديد وتقييم المخاطر باستخدام مصفوفة من الاحتمالات والتأثيرات لتحديد مستوى أولويتها. ويتم رفع تقارير بالمخاطر التي تم ردها مع خطط مواجهتها إلى لجان هرمية مختلفة وفقاً لمعايير وتوجيهات محددة مسبقاً. ويستمر فريق إدارة المخاطر بالمراقبة والمتابعة والتواصل مع الوحدات المعنية بالمخاطر للاطلاع على المستجدات والتقدم المحرز في تنفيذ الخطط الموضوعة حتى يتم التحكم بها وفقاً للحدود المسموح به.

وقد وافق مجلس إدارة الشركة على اعتماد ميثاق وسياسة وإجراءات إدارة المخاطر، والتي يتم مراجعتها وتحديثها على نحو منتظم. كما تتعقد اجتماعات اللجان المعنية بشكل دوري، الأمر الذي ساعد على تحسين عمليات قسم إدارة المخاطر. ويؤمن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأهمية التحسين المستمر لمنظومة إدارة المخاطر من أجل الارتقاء بأداء الشركة إلى أفضل المستويات.

## إجراءات إدارة المخاطر



تستخدم "الدار العقارية" إطار عمل "لجنة المنظمات الرابطة للجنة تريداوي" (COSO) لإدارة المخاطر المؤسسية مع تبني بعض الإضافات بما يتناسب مع نموذج أعمالها.

يتم تصنيف المخاطر ضمن أربع فئات:

- الاستراتيجية:** المخاطر عالية المستوى ذات التأثير المباشر على الأهداف الاستراتيجية للشركة.
- التشغيلية:** المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء والاستخدام الفعال للموارد.
- المالية:** المخاطر ذات التأثير على أرباح الشركة وتدفعاتها النقدية.
- الإبلاغ والامتثال:** المخاطر المرتبطة بموثوقية عمليات الإبلاغ والامتثال للقوانين واللوائح التنظيمية المعمول بها في القطاع العقاري.

## هيكلية اللجان ثلاثية المراحل

يحدد ميثاق إدارة المخاطر المؤسسية ثلاثة مستويات لرفع التقارير، حيث تقوم وحدات الأعمال - من خلال فريق إدارة المخاطر المؤسسية - بتقديم التقارير حول المخاطر ومستجداتها ليتم النظر فيها من قبل لجنة إدارة المخاطر ضمن حدود مسيقة. ويتم بعدها تمرير هذه المخاطر إلى لجنة الإدارة التنفيذية ومن ثم إلى لجنة التدقيق تماشياً مع التسلسل الهرمي لمستوى المخاطر. وتحرس الوحدات المعنية بالمخاطر على التواصل المستمر مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية وتقديم تقارير دورية إلى اللجان المختلفة.

ويوضح المخطط أدناه آلية تقديم التقارير الدورية حسب التسلسل الهرمي لمستويات المخاطر:

### المستوى C المخاطر الحرجة

إبلاغ لجنة التدقيق

### المستوى B المخاطر عالية المستوى والدرجة

إبلاغ اللجنة التنفيذية

### المستوى A جميع مستويات مخاطر الأعمال

إبلاغ لجنة إدارة المخاطر

## إطار إدارة المخاطر

### مجلس الإدارة

- وضع المعايير والثقافة المعنية بإدارة المخاطر بفعالية وكفاءة
- اعتماد إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية
- الموافقة على جاهزية إقبال درجات المخاطر

### حوكمة المخاطر

#### لجان من ثلاثة مستويات

#### Top-down

نهج تفصيلي في رصد المخاطر وتقييمها وتخفيف حدتها ومراقبتها على مستوى الشركة

#### لجان من ثلاثة مستويات

- تطوير إطار عمل إدارة المخاطر
- تقييم المخاطر الحالية وتنفيذ عمليات المراجعة ذات الصلة وغير ذلك من خطط تخفيف حدة المخاطر
- مراقبة أداء وكفاءة وإنجاز خطط تخفيف حدة المخاطر
- اعتماد النتائج والتوصيات للجنة

#### لجنة الإدارة التنفيذية

- تقييم المخاطر الحرجة والعالية
- تقييم خطط العمل الحالية وخطط تخفيف المخاطر المقترحة
- المساهمة في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة
- تقييم معايير المراقبة الداخلية واعتمادها. ضمن تنفيذ خطط المعالجة الخاصة برفع الكفاءة التشغيلية
- تقديم التوصيات المطلوبة للجنة

#### لجنة التدقيق

- تقييم المخاطر الحرجة
- مراقبة مدى الكفاءة الفعالة للجنة إدارة المخاطر
- تقديم أبرز النتائج أمام مجلس الإدارة. في إطار التقرير السنوي للشركة

#### مسؤولية إدارة المخاطر

#### وحدات الأعمال والمسؤولين عن إدارة المخاطر

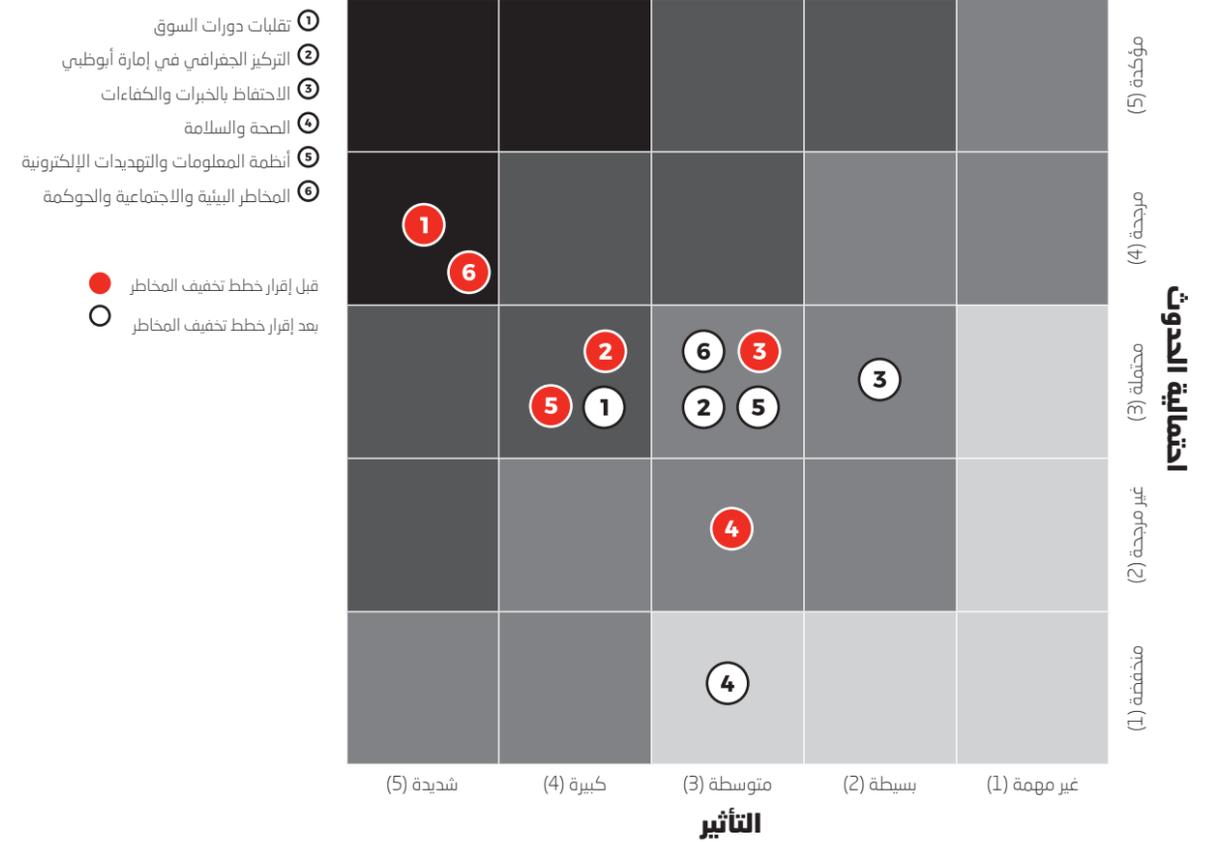
- تحديد المخاطر وتقييمها
- مراقبة المخاطر
- تنفيذ خطط فعالة ناجحة في خفيف حدة المخاطر

#### Bottom-up

نهج شمولي في رصد المخاطر وتقييمها وتخفيف حدتها ومراقبتها على وحدات الأعمال ومستوى التشغيلي

# المخاطر الرئيسية

## مخطط الخطورة



## تأثيرات الدوحة

## المخاطر

## تحليل المخاطر

## إدارة المخاطر ومعالجتها

**المخاطر الاستراتيجية:** مخاطر عالية المستوى بإمكانها أن تؤثر بشكل مباشر على أهداف الشركة الاستراتيجية.

### 1. تقلبات السوق

لا تغيير

- قدرة الدار العقارية على الاستجابة بشكل فعال لتقلبات ودورات السوق العقارية المحلية والإقليمية.

#### العواقب

- تأثير سلبي محتمل على عمليات تدشين المشاريع التطويرية الجديدة بالإضافة إلى التأثير على أداء محفظة أصولنا.
- تأثير سلبي محتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول وديون/ رأس مال الشركة وتقييمها الائتماني.

#### المشاريع التطويرية

- ضمان تنفيذ خطط الأعمال بشكل ملائم ودقيق، للوقوف على احتياجات وتفضيلات العملاء.
- تدشين المشاريع على مراحل، بهدف الحد من التعرض لتذبذب مستويات التدفقات النقدية.
- تنويع محفظة المنتجات.
- تحسين جاهزية الشركة لاغتنام أي فرصة في السوق عبر الأراضي المدعومة بالبنية التحتية.
- تعزيز محفظة خدمات إدارة.

#### محفظة الأصول

- تكثيف تركيزنا على اختيار المستأجرين ودعم تحسين أدائهم التجاري من خلال تدشين مبادرات تسويقية محددة الأهداف ومبادرات تأجير استباقية، وتحديث الأصول.
- اعتماد استراتيجية تسويق متكاملة ضمن محفظة أصول التجزئة، من خلال تحسين أداء الأصول بحسب موقعها ونوعها والتسعير المستدام وإعادة توزيعها بشكل مبتكر.
- مواصلة التركيز على الصفقات المؤسسية بهدف تعزيز الإيرادات على الأجل الطويل والحد من المخاطر التي تؤثر على تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية.
- تدشين مبادرات الاستدامة الرامية إلى تحقيق وفورات من خلال تحقيق التكاليف ومبادرات توفير استهلاك الطاقة.
- تعزيز تجربة العملاء من خلال صفقات البيع البيئية عبر فئات الأصول المختلفة مع تقديم برامج ولاء مبتكرة.

### 2. التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي

↓  
مخفض

- التركيز الجغرافي للعمليات التشغيلية للشركة على إمارة أبوظبي.

#### العواقب

- التركيز على إمارة أبوظبي كسوق منفردة، الأمر الذي قد يفرض قيوداً على قدرة «الدار» على تحقيق النمو وترجمة أهدافها الاستراتيجية المعنية بتأمين عوائد امة على استثمارات مساهمينا.

**المخاطر التشغيلية:** المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء وكفاءة استخدام للموارد.

# المخاطر الرئيسية (تتمة)

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
<b>3. الاحتفاظ بالخبرات والكفاءات</b> <p>لا تغيير</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>القدرة على استقطاب واستبقاء الموظفين الموهوبين ذوي المهارات والخبرات المناسبة.</li> </ul> <p><b>العواقب</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تأثير سلبي محتمل على قدرة الشركة على تنفيذ خطط أعمالها وتحقيق مستهدفاتها.</li> </ul>	<p>تشمل استراتيجية الموظفين والأداء وخطة إدارة المخاطر ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تطبيق برنامج حوافز طويل الأجل للمساعدة على الاحتفاظ بالموظفين المهمين.</li> <li>تنفيذ برامج التعاقب الوظيفي ووضع برامج تطوير المسارات المهنية على مستوى الكوادر المهنية ذات الإمكانيات الكبيرة.</li> <li>تنفيذ استبيان لتقييم مستويات رضا الموظفين بشكل سنوي، للوقوف على المجالات التي ينبغي تطويرها وتحسينها.</li> <li>إجراء مقابلات مع الموظفين عند انتهاء خدمتهم لتحديد أبرز المجالات التي تحتاج إلى التطوير فيما يتعلق بالموظفين وسياسة أداء الشركة وممارساتها.</li> <li>تحديد معايير رضا الموظفين بشكل استباقي من خلال استبيان سنوي بعنوان "معاً نحو بيئة عمل مثالية" (Great place to work)، بهدف تحديد الفجوات المحتملة - معاً نحو بيئة عمل مثالية 2021 - 2020.</li> </ul>
<b>4. الصحة والسلامة</b> <p>لا تغيير</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>حوادث خطيرة على مستوى الصحة والسلامة المهنية.</li> </ul> <p><b>العواقب</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تأثير محتمل على رؤية الشركة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً مع التبعات المالية الناتجة عن التأخير في تسليم المشروعات والقضايا المدنية والغرامات.</li> </ul>	<p>تتبنى الشركة استراتيجية متكاملة وشاملة على مستوى الصحة والسلامة، بما في ذلك خطة تنفيذية، تشمل ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تطبيق الدار للمشاريع نظاماً شاملاً لإدارة الصحة والسلامة المهنية في جميع مشاريعها كما تطبق خططاً محددة للصحة والسلامة المهنية/ ممارسات حماية البيئة والصحة والسلامة حسب كل مشروع.</li> <li>تشجيع استشارتي إدارة المشاريع، والمستشارين، والمقاولين الرئيسيين على التسجيل للحصول على اعتماد "مركز أبوظبي للصحة والسلامة المهنية" (أوشاد)، والالتزام بمعايير سياسة السلامة والصحة المهنية في "الدار العقارية".</li> <li>إصدار مؤشرات إحصائية شهرية حول السلامة والصحة المهنية، بهدف مراقبة الأداء على مستوى المشاريع ومحفظة الأصول، إلى جانب تطوير الدروس المستفادة مع تحليل التوجهات لضمان اعتماد أكثر الممارسات أماناً وتنفيذها.</li> <li>تحقيق التكامل الاستباقي بين معايير الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفرق عمل المشاريع، بغية تحقيق التنفيذ الأمثل والأكثر كفاءة لبرنامج مراقبة تطبيق معايير السلامة والصحة المهنية، بما في ذلك مراجعة معايير الصحة والسلامة المهنية داخلياً وخارجياً، واجتماعات اللجان ولقاءات الصحة والسلامة المهنية والفحوصات الدورية.</li> <li>رفع وعي الموظفين من خلال تدشين برامج تدريبية وحملات ترويجية حول معايير الصحة والسلامة المهنية، إلى جانب تحديث ونشر المتطلبات التنظيمية وقواعد منظومة إدارة الصحة والسلامة المهنية/البيئة والصحة، والاحتفاظ بسجل للائتمثال القانوني، ونشر تنبيه مستوى الصحة والسلامة وخطة الوقاية من "كوفيد - 19" ومكافحته.</li> </ul>
<p><b>المخاطر التشغيلية:</b> المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء وكفاءة استخدام الموارد.</p>		

## المخاطر

### 5. أنظمة المعلومات والتهديدات الإلكترونية

لا تغيير

- اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل القرصنة عبر الإنترنت.

#### العواقب

- في حالة عدم تأمين الأصول الرقمية من التهديدات الإلكترونية بالشكل الكافي، فقد يؤدي ذلك إلى توقف العمليات التشغيلية وتسجيل خسائر مالية والإضرار بسمعة الشركة.

## إدارة المخاطر ومعالجتها

- يواصل قسم الائتمثال وأمن المعلومات مهامه المتمثلة في تقييم وتعزيز جاهزية قسم تكنولوجيا المعلومات لأي طارئ، ويُعد القسم مسؤولاً عن العديد من المهام، منها على سبيل المثال لا الحصر:
- تطبيق إطار عمل شامل لسياسات أمن المعلومات للحد من التهديدات الإلكترونية.
  - وتتوافق جميع السياسات وإطار إدارة مخاطر تكنولوجيا المعلومات مع إطار التحكم بأهداف تكنولوجيا المعلومات "كوبت" (COBIT)، ومعيار الأيزو لأمن المعلومات (ISO27001)، ومعايير المعهد الوطني للمعايير والتقنية (NIST).
  - تلبية معايير شهادة ISO / IEC 27001 (التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية جميع أصول معلومات الشركة والعملاء) في عام 2017، وكذلك في الربع الأخير من عام 2020.
  - يتم إجراء عمليات المراجعة والتدقيق لمعايير الأيزو ISO 27001 بشكل سنوي من قبل كبار المدققين.
  - اعتماد منهجية حماية متطورة من التهديدات الإلكترونية قادرة على رصد هذا النوع من التهديدات والتخفيف من حدتها بالاستعانة بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي.
  - استخدام برنامج إدارة الثغرات الأمنية لتحديد نقاط ضعف النظام من منظور القرصنة والتخفيف من تأثيرها.
  - تعزيز ضوابط حماية البريد الإلكتروني من خلال الاستعانة بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي.
  - تعزيز إطار مصادقة المستخدم عبر تطبيق آلية مصادقة متعددة العوامل ومخصصة بدقة لجهاز المستخدم.
  - متابعة التحسينات الأمنية التي يتم إجراؤها كجزء من تقييم المخاطر للحد من عوامل التهديدات الداخلية والخارجية وسد أي ثغرة أمنية من ناحية الأفراد والعمليات والتكنولوجيا للحفاظ على قوة الوضع الأمني للدار.
  - ضبط الوصول إلى البيانات وجميع أصول المعلومات بشكل صارم بالاستناد إلى مبادئ الحاجة إلى المعرفة والحاجة إلى امتلاك الأدوات اللازمة.
  - تصنيف ووسم المعلومات المتعلقة بجميع المستخدمين عبر تصنيف معلوماتهم / بياناتهم المخزنة في الملفات.
  - التحكم بتقنية منع تسرب البيانات لمنع حوادث تسرب البيانات.
  - نشر طبقة للحماية من التهديدات المتقدمة عند نقاط النهاية ومحيط الشبكات لاكتشاف أي تهديدات إلكترونية والتخفيف منها، وقد تم نشر أدوات محددة لاكتشاف التهديدات الإلكترونية ومكامن الخلل استناداً إلى الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي دون تدخل بشري.
  - تطبيق ضوابط حماية نظام أسماء النطاقات لرصد وحظر والتخفيف من التهديدات التي تستخدم نظام أسماء النطاقات.
  - تطبيق ضوابط حماية أمنية، بما في ذلك ضوابط الحد من فقدان البيانات، لتعزيز الربط بين الأحداث الأمنية وإصدار الإنذارات التنبؤية.
  - مركز عمليات أمنية يعمل على مدار الساعة طيلة أيام الأسبوع لرصد التنبهات الأمنية.
  - تنظيم برنامج تدريبي إلزامي للتوعية الأمنية لموظفي الشركة.
  - تطبيق خطة واستراتيجية للتعاقي من مثل هذه الحوادث في حال وقوعها، ومراجعتها بشكل دوري.

**المخاطر الاستراتيجية:** مخاطر عالية المستوى بإمكانها أن تؤثر بشكل مباشر على أهداف الشركة الاستراتيجية.

# المخاطر الرئيسية (تتمة)

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
<b>6. المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قدرة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة بالتوازي مع مضاعفة تأثيرها المجتمعي الإيجابي وتنفيذ عملياتها وفقاً لأعلى معايير الحوكمة.</li> </ul>	<p>يعمل مجلس إدارة الدار وإدارتها التنفيذية على الحد من المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة من خلال وضع معايير الحوكمة الملائمة عبر عمليات المجموعة، وتخصيص المستوى الملائم من الموارد، واتخاذ التدابير الاستباقية اللازمة، وتطوير فهم المجموعة للمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة:</p> <p><b>البيئة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إطلاق خطة لإزالة الكربون بهدف تخفيف تأثير عملياتنا التشغيلية.</li> <li>إطلاق مشروع لإدارة الطاقة على مستوى المحفظة لخفض استهلاك الطاقة بنسبة 20٪ تقريباً عبر 80 من الأصول الفندقية، والتعليمية، والتجارية، والترفيهية، والسكنية، وأصول البيع بالتجزئة.</li> <li>إدارة المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ من خلال توسيع عمليات الإفصاح وفقاً لتوجيهات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المرتبطة بالمناخ.</li> <li>تنفيذ أول محطة للطاقة الشمسية الهجينة، مما يساهم في تقليل الانبعاثات الناتجة عن استهلاك المكاتب الإشائية للطاقة بنسبة 25٪.</li> </ul> <p><b>الاجتماعية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قدمت "الدار" دعماً لمندوق الوطن بقيمة 15 مليون درهم ليصل إجمالي الاستثمار فيه إلى 150 مليون درهم.</li> <li>إطلاق برنامج تطوعي في عام 2021 لتنظيف الشواطئ وزراعة أشجار القرم.</li> <li>الاستثمار في سدات الأثر الاجتماعي لهيئة المساهمات المجتمعية "معاً"، والتي تهدف إلى تمكين أصحاب الهمم من اكتساب المهارات اللازمة للتوظيف.</li> <li>تنمية الوعي بالاستدامة من خلال حضور الفعاليات المحلية الرئيسية، ومنها على سبيل المثال جوائز ومنتدى أبوظبي لريادة الأعمال المستدامة 2021.</li> <li>انضمت الدار أيضاً إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة بهدف زيادة مواءمة استراتيجيتها ومبادراتها مع الأجندة العالمية للأمم المتحدة.</li> </ul> <p><b>الحوكمة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>طورت الدار مجالس متخصصة في كل من الدار للتطوير والدار للاستثمار لتطبيق استراتيجية الحوكمة، ومتابعة تحقيق أهدافها، وتعزيز ممارستها عبر وحدات الأعمال.</li> <li>توظيف مدير للاستدامة في شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار.</li> <li>الالتزام بتطوير سجلات محددة للمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة ووضع المعايير الملائمة لقضاياها وتحديد المساءلة على مستويي الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة.</li> </ul>