

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 المتكررة¹

1.72 مليار درهم إماراتي

صافي الدخل التشغيلي المتكرر¹

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 منصتنا، 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 لمحفظة 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 استثماراتها 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 منصتنا من خلال الفرص الاستثمارية وعمليات الاستحواذ الواعدة والمجزية.

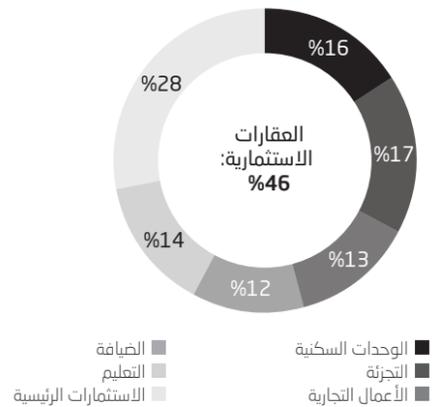
وستحافظ محفظتنا الشاملة بقيمة 21 مليار درهم إماراتي من الأصول العقارية المتميزة والمُدارة للدخل على دورها الحيوي كمحفز رئيسي للنمو وتعزيز الربحية لمنصة الدار مع استمرار جهودنا للاستفادة من مكانتنا الرائدة في السوق باعتبارنا المنصة الأكثر كفاءة لتملك العقارات في المنطقة، كما سنوظف رأس مال ضخماً تم تخصيصه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

الدار للاستثمار العقاري

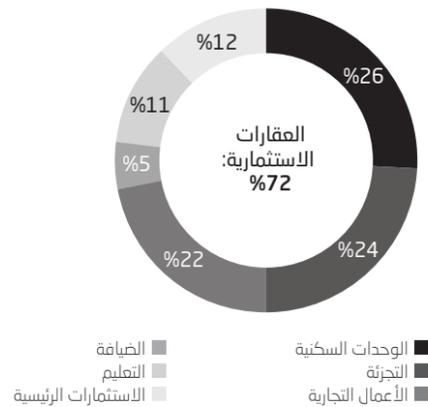
تسأثر شركة الدار للاستثمار العقاري بغالبية العقارات الاستثمارية في شركة الدار، وقد تأسست الدار للاستثمار العقاري في عام 2018 كشركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالكامل للشركة الأم الدار العقارية، وتمتلك شركة الدار للاستثمار العقاري محفظة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية. وهي 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

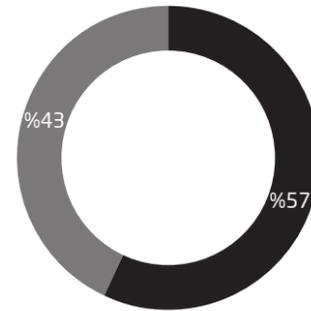
المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

471 مليون
درهم إماراتي

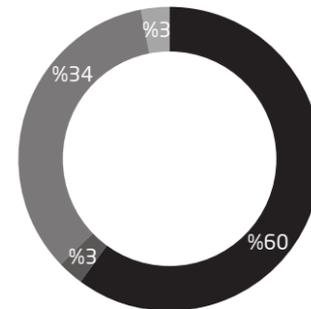
صافي الدخل التشغيلي

تحليل تفصيلي للأصول السكنية
الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة

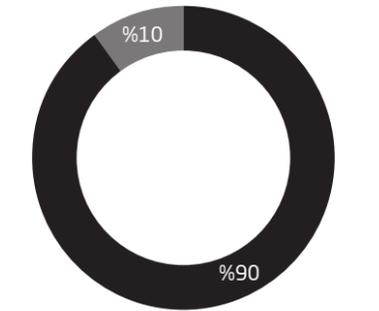
الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



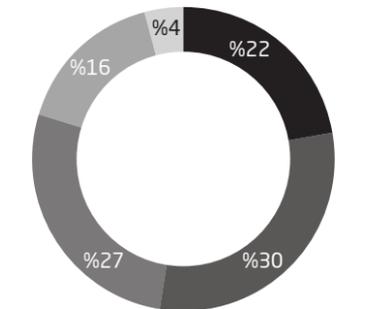
الأصول السكنية - حسب الموقع



الأصول السكنية - توزيع الوحدات



الأصول السكنية - توزيع الوحدات



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. وتتسوعب 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
الياسمينة بروك 2	تجارية/تعليمية	يهدف هذا المشروع إلى تعزيز القدرة الاستيعابية لأكاديمية الياسمينة 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%	مجموعة ماجد الفطيم
8.5%	مجموعة الفطيم
6.2%	مجموعة لاندمارك
5.1%	شركة المشاريع المتحالفة (Allied Enterprises)
4.4%	

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 مربحة حول المجمعات السكنية التابعة للدار، أما وجهات التجزئة فتشمل أكبر أصول الدار للتجزئة وهما ياس مول والجيمي مول.

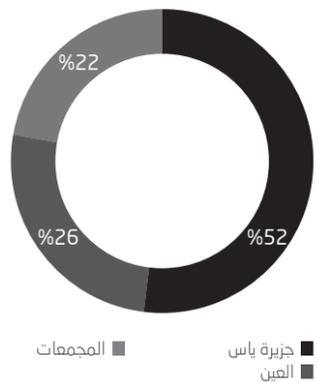
شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(7 - 10 سنوات)، على التوالي.

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 المستأجر

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

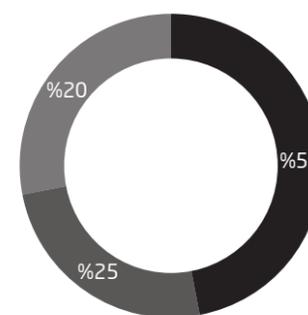
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3,4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، ويعزى هذا إلى كون 71% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.

تحليل الأصول التجارية

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

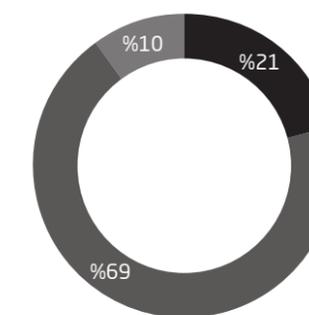
معظم المكاتب مؤجرة لفترات طويلة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وهي تمثل غالبية المستأجرين للمكاتب في أبوظبي. وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول التجارية على المحافظة على الجودة العالية للمساحات التجارية وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

الأصول التجارية - حسب الفئة



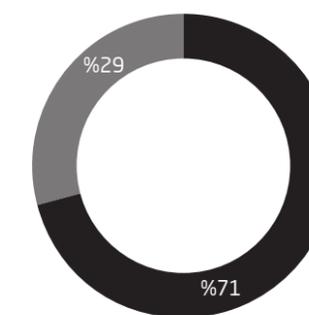
غيرها ■ الفئة A ■ الفئة B

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 للتجديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل مع مراعاة إخطار الانتهاء.

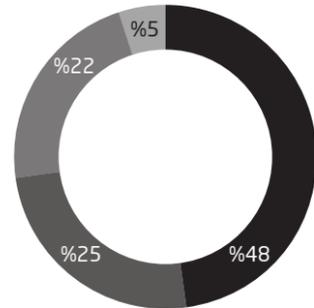
ويتم إدارة خمسة فنادق من قبل مشغلين دوليين؛ بالإضافة إلى خمسة فنادق ومنشآت شقق فندقية أخرى في جزيرة ياس يتم تشغيلها من خلال اتفاقيات امتياز تحت إشراف منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين.

تحليل أصول الضيافة

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

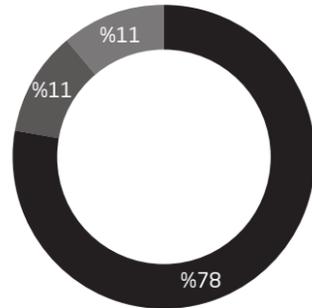
يقع نحو 78% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس، وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل "الدار" مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

توزيع إيرادات أصول الضيافة



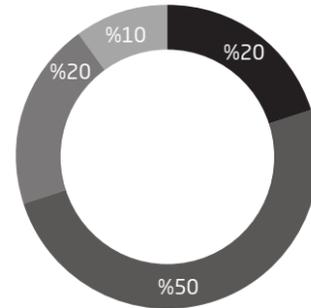
معدل إيرادات الغرف
مناقد الأظعمة والمشروبات
الترفيه
غيرها

الفنادق حسب الموقع



جزيرة ياس
جزيرة أبوظبي
غيرها

الفنادق حسب الفئة



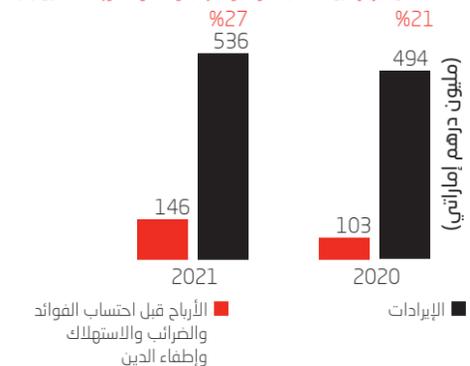
5 نجوم
4 نجوم
3 نجوم
شقق فندقية

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"، و 7 مدارس مستقلة، و 8 مدارس تابعة لـ "أكاديميات الدار" (بما فيها "كرانلي")، وحصانة. 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.

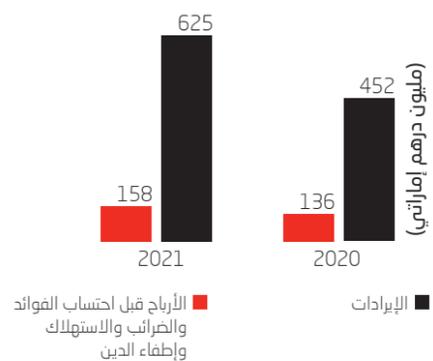
شهدت أعمال الاستثمارات الرئيسية لعام 2021 زيادة بنسبة 762٪ في الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين - باستثناء شركة المحور - لتصل إلى 58.0 مليون درهم إماراتي. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في العقود الجديدة لشركة "بروفيس"، ذراع إدارة العقارات التابعة للدار.

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.

