

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# الدار للاستثمار

## هيكل الدار للاستثمار

تتولى الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية في شركة الدار، حيث تتجاوز قيمة الأصول التي تديرها 32 مليار درهم، وهي تتألف من الأقسام التالية:

## الاستثمارات الرئيسية

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

## الدار للتعليم

المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي.

## الضيافة والترفيه

والذي يشمل محافظة من الأصول الفندقية والترفيهية المتواجدة بشكل أساسي في جزيرتي السعديات وياس، ومجموعة من الفنادق الفاخرة المطلة على شاطئ رأس الخيمة.

## العقارات الاستثمارية

ويضم محافظة أصول عقارية رئيسية، تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.



اقرأ المزيد في الصفحة 55.



اقرأ المزيد في الصفحة 55.



اقرأ المزيد في الصفحة 54.



اقرأ المزيد في الصفحة 48.

## الدار للاستثمار: بالأرقام

4.12 مليار درهم

قيمة الإيرادات المتكررة<sup>1</sup>

1.61 مليار درهم

قيمة الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين<sup>1</sup>

87

عدد الأصول عبر 5 قطاعات<sup>2</sup>

32+ مليار درهم

إجمالي قيمة الأصول

2.6 مليون متر مربع

إجمالي المساحة القابلة للتأجير<sup>2</sup>

3.7 سنوات

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

92%

معدل الإشغال عبر محافظة العقارات الاستثمارية

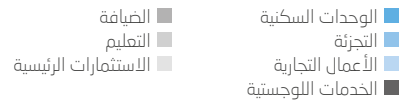
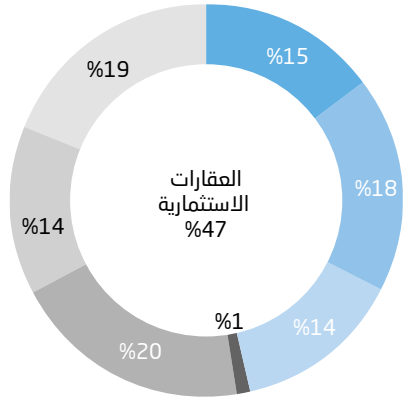
35.9%

نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

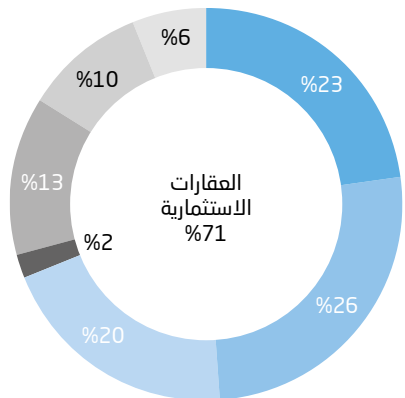
<sup>1</sup> باستثناء «بيفوت»

<sup>2</sup> تشمل العقارات الاستثمارية وأصول الضيافة والترفيه.

## إيرادات السنة المالية 2022 حسب القطاع



## الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين للسنة المالية 2022 حسب القطاع



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

## الدار للاستثمار تمة

شهدت الدار للاستثمار عاماً تحويلياً، حيث استقطبت استثمارات مؤسسية هامة ساهمت في تسريع وتيرة توظيف رأس مالها، وبالتالي زيادة قيمة أصولها المدارة لتصل إلى 32 مليار درهم خلال العام. واستفادت الشركة من خبرتها لتعزيز القيمة عبر محفظتنا المتنوعة في ظل أساسيات السوق القوية.

وكان الاستثمار الذي ضخته شركة «أبولو جلوبال مانجمنت» في الدار بمثابة دليل الثقة بمكانتنا كأكثر منصة فعالة في المنطقة لملكية العقارات، وبالنصح المتسامي لسوق الأصول في دولة الإمارات.

وأنجزت شركة الدار للاستثمار، مدعومةً بالميزانية العمومية القوية لمجموعة الدار، عمليات استحواذ بقيمة 7.4 مليار درهم لأصول ذات قيمة تراكمية خلال العام والتي ساهمت في توسيع نطاق أعمالنا عبر قطاعاتنا المتنوعة.

وأسسنا وحدة أعمال جديدة للخدمات اللوجستية من خلال عملية استحواذ في أبوظبي، ووسعنا نطاق أعمالنا في سوقي الضيافة والتجزئة في رأس الخيمة. وتجدر الإشارة إلى أننا نفذنا واحدة من أكبر الصفقات العقارية في دولة الإمارات من خلال استحواذنا على أربعة أبراج مكتبية في سوق أبوظبي العالمي.

وواصلنا تعزيز قيمة أصولنا من خلال إدارتها بكفاءة، بالتوازي مع زيادة قيمة محفظتنا من العقارات الاستثمارية لتصبح 24 مليار درهم.

كما استفادت محفظة التجزئة الخاصة بنا من زيادة الإقبال ونشاط التأجير بشكل ملحوظ، ولا سيما برنامج تجديد «ياس مول» الذي حقق نجاحاً باهراً، حيث بلغت نسبة إشغاله 98% حتى الآن. ونسير على نفس النهج في تغيير مكانة «الحمرا مول» الذي استحوذت عليه الشركة مؤخراً في رأس الخيمة.

وقد تجاوزنا أهدافنا المحددة لتأجير وحدات أبراجنا المكتبية في سوق أبوظبي العالمي، حيث بلغت نسبة الإشغال فيها أكثر من 90% في نهاية العام، بعد أن كانت 75% وقت استحواذنا عليها في الربع الثالث من عام 2022. وفي ضوء الطلب القوي الذي شهدناه على المساحات المكتبية من الفئة A، سارعت شركة الدار للاستثمار إلى الاستحواذ على «برج الماربه» وأكملت التجهيزات اللازمة لانتقال المستأجرين إليه.

علوّة على ذلك، فقد استثمرنا في عدد من مشاريع التحديث عبر محفظتنا لتوفير استهلاك الطاقة والحد من التكاليف، انسجاماً مع التزامات الدار تجاه الاستدامة.

كما وسعنا نطاق وعروض منصة الدار للعقارات من خلال الاستحواذ على شركة «سبارك للخدمات الأمنية»، وشركة «ميس ماكرو» لإدارة المرافق، وشركة «باكتيف للحلول المستدامة» المتخصصة بخدمات المباني الخضراء، مما ساهم في تعزيز عروض منصتنا الحالية الرائدة على مستوى السوق لإدارة العقارات والمرافق.

وفي الوقت نفسه، تحافظ شركة الدار للتعليم على مسار نمو قوي. وساهم التزامنا الأخير باستثمار 1 مليار درهم إماراتي لتوسيع نطاق محفظة الشركة في زيادة تسجيل الطلاب بنسبة 25% ليصل عددهم إلى 33 ألف طالب في 28 مدرسة تديرها وتشغلها الشركة.

وبالنظر إلى المستقبل، نحن واثقون من الأسس الراسخة للسوق العقارية في أبوظبي، حيث شهدت محفظة عقاراتنا الاستثمارية في عام 2022 ارتفاعاً ملحوظاً في قيم رأس المال والإشغال، مدعوماً بمرونة اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة. وأدت عودة ثقة المستهلكين والشركات بعد الجائحة إلى تحفيز نشاط التجزئة والحركة التجارية، في حين أدى زخم الفعاليات وارتفاع قطاع السياحة إلى ارتفاع معدلات الإشغال في أصول الضيافة التابعة لنا.

وسنحافظ في العام المقبل على وتيرة نمونا من خلال توظيف رأس مالنا في الفرص المتراكمة المدرة للدخل عبر قطاعات متنوعة، مع مواصلة توفير قيمة مجزية من خلال الإدارة الفعالة لأصول منصتنا.

## جاسم صالح بوصيب

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار



ساهم التنفيذ الفعال لاستراتيجية النمو في تسجيل أداء مالي قوي، وارتفاع إيرادات الدار للاستثمار إلى 4.1 مليار درهم، بزيادة نسبتها 25% خلال العام 2022، مع نمو أرباحها المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى 1.6 مليار درهم بنسبة 34%.

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## الدار للاستثمار تمة

## الأصول السكنية

## أبرز الإنجازات

828,662

عبر 12 من أصولنا (7,124 وحدة سكنية) (متر مربع)

2.8 سنة

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

%82

هامش صافي الدخل التشغيلي

%67

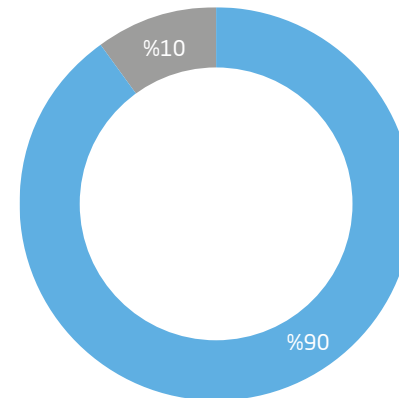
عقود الإيجار الشاملة

%97

معدل الإشغال

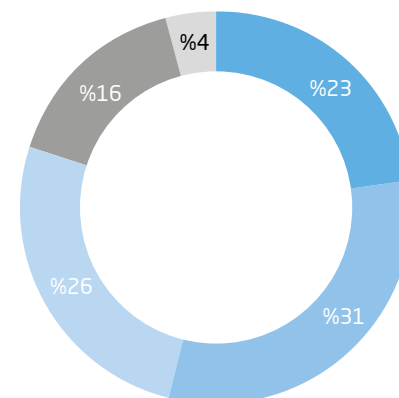
## تحليل الأصول السكنية

## الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



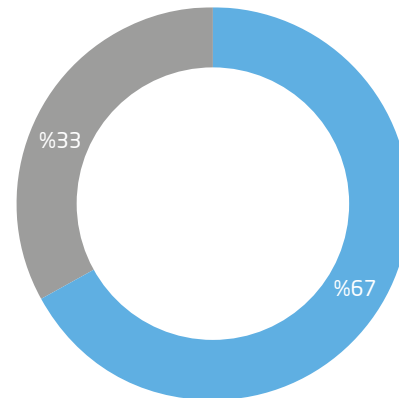
شقق ■ فيلات ■

## الأصول السكنية - توزيع الوحدات



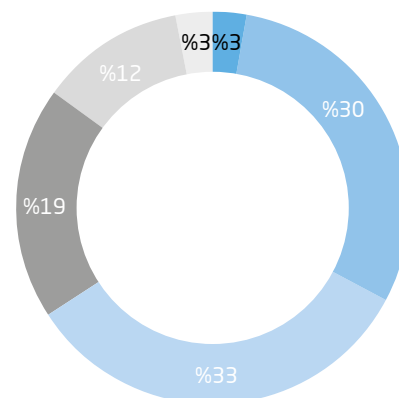
استوديو ■ غرفة نوم ■ غرفتا نوم ■ غرفة نوم 3 ■ غرفة نوم فما فوق 4 ■

## الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



عدة وحدات ■ أفراد ■

## توزيع الأصول السكنية - حسب الموقع



جزيرة أبوظبي ■ البر الرئيسي لأبوظبي ■ جزيرة الريم ■ جزيرة ياس ■ الراحة ■ غيرها ■

تضم محافظة إدارة الأصول السكنية 7,124 وحدة سكنية موزعة على 12 مشروعاً تطورياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة، وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي مع تركز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم وجزيرة ياس.

تستحوذ محافظة وحدتنا السكنية على اهتمام شريحة سكانية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع بين شقق الاستوديو والفلل 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، وفي عام 2022، باعت الدار 169 وحدة مقابل 240 مليون درهم بمعدل علاوة على القيمة الدفترية قدره 13.4%.

## شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 2.8 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022، ويعزى هذا إلى كون أكثر من النصف (67%) 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، يمكن أن تصل فترة الإيجار إلى 15 عاماً.

## أبرز مستأجري الأصول السكنية (الرجاء الرجوع إلى الورقة 2)

المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	14%
الاتحاد للطيران	10%
ديفانس كونسالي انترناشيونال سيرفس	8%
أكاديميات الدار	6%
الدار للفنادق والضيافة	6%

## الدار للاستثمار تتممة

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

### المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

### الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

المشاريع الجديدة	نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
<b>غروف ريتيل</b>	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.	الربع الأخير 2024
<b>مدرسة نوبيا البريطانية</b>	تعليم	ستكون مدرسة نوبيا البريطانية في جزيرة ياس أول مدرسة معقولة التكلفة تطلقها شركة الدار للتعليم تحت مظلة مدارس الدار. وتستوعب المدرسة حوالي 2,200 طالب من مرحلة FS2 حتى عمر 13.	الربع الأخير 2023
<b>توسيع مدرسة كرانلي</b>	تعليم	يهدف هذا المشروع إلى رفع القدرة الاستيعابية لمدرسة كرانلي أبوظبي عبر جميع المراحل إلى 2,500 طالب، وذلك من خلال إنشاء مبنى على قطعة أرض جديدة يتسع لـ 920 طالباً من مرحلة FS2 وحتى عمر 3 سنوات.	الربع الأخير 2024
<b>الياسمينة بروك 2</b>	تعليم	يهدف هذا المشروع إلى تعزيز القدرة الاستيعابية لأكاديمية الياسمينة الحالية إلى حوالي 4,400 طالب بحلول عام 2025.	الربع الأخير 2025

إعادة التطوير	نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
<b>الجمي مول</b>	تجزئة	تهدف الدار إلى مواصلة تعزيز عروض المركز التجاري وتلبية احتياجات العملاء المتطورة بما يتماشى مع التوجهات العالمية لقطاع التجزئة. ويساعد هذا الاستثمار في تقديم قيمة طويلة الأجل لمجتمع العين مع إثراء تجربة العملاء وتعزيز مكانة المركز التجاري كوجهة مفضلة للتسوق في العين.	النصف الأول 2025
<b>الحمرا مول</b>	تجزئة	كجزء من خطتها للاستحواذ على مول الحمرا وتجديده، تتطلع الدار إلى إدخال عدد كبير من المتاجر الجديدة والعلامات التجارية الشهيرة إلى المركز التجاري وتوفير مجموعة واسعة من الخيارات للعملاء.	النصف الأول 2024



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

## الدار للاستثمار تمة

## أصول التجزئة

## أبرز الإنجازات

536,439

عبر 36 من أصولنا (متر مربع)

4.2 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

%72

هامش صافي الدخل التشغيلي

%91

معدل الإشغال

25 مليون

عدد الزوار

## تحليل أصول التجزئة

## أبرز مستأجري أصول التجزئة

المستأجر	نسبة الإيجار
مجموعة الشايح	10%
مجموعة ماجد الفطيم	10%
مجموعة لاند مارك	6%
مجموعة الفطيم	5%
مجموعة أزايا	4%
مجموعة شلهوب	3%

تشمل محافظة أصول التجزئة للدار 536,439 متر مربع من المساحات الإيجارية عبر 36 من أصولنا في أبوظبي والعين ورأس الخيمة.

وتنقسم استراتيجية أصول التجزئة ما بين محال التجزئة في المجمعات والتي توفر للسكان مرافق مثل محال السوبر ماركت والمطاعم، والوجهات التجارية التي توفر مرافق أوسع نطاقاً للتسوق والترفيه.

وتضم معظم محال 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

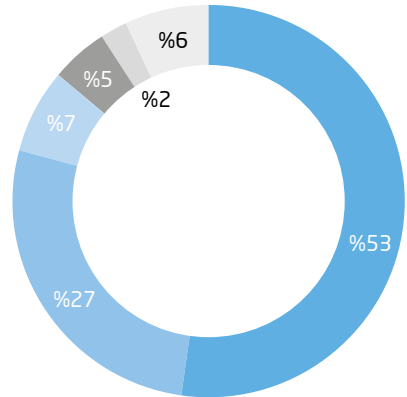
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4.2 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022. وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية بين 3 - 5 سنوات، وقد تصل للمستأجرين الرئيسيين إلى 20 عاماً.

## ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محافظة 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، وياس ووتروورلد أبوظبي، وسي وورلد أبوظبي.

ويخضع المول حالياً لعملية تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي بغية تحسين تجربة التسوق وتعزيز رحلة العملاء. وسجل ياس مول معدل إشغال بلغ 98% في نهاية ديسمبر 2022، مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة من نوعها كجزء من عملية إعادة ترسيخ سمعة ومكانة المول التي تكللت بالنجاح.

## أصول التجزئة - حسب الموقع



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## الدار للاستثمار تمة

## الأصول التجارية

## أبرز الإنجازات

503,071

إجمالي المساحة القابلة للتأجير في 15 من أصولنا (متر مربع)

4.0 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

84%

هامش إجمالي الربح

40%

المكاتب المؤجرة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة في أبوظبي

88%

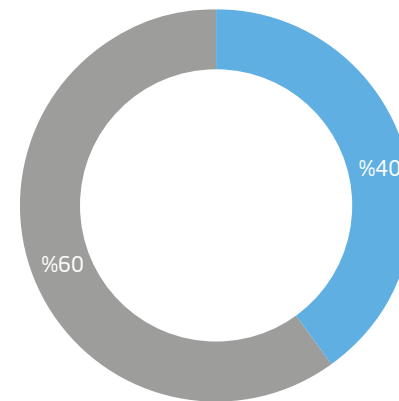
معدل الإشغال

## تحليل الأصول التجارية

## أبرز مستأجري الأصول التجارية

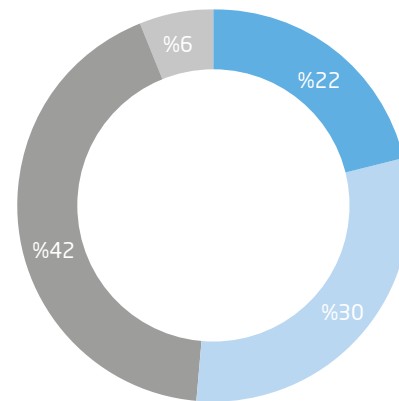
المستأجر	نسبة الإيجار
دائرة التنمية الاقتصادية	15%
جهاز استخبارات الإشارة	7%
الشركة الوطنية للتأمين الصحي	7%
الاتحاد للطيران	5%
مدرسة ريبتون	4%
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	3%
شركة مبادلة للتنمية	2%
شركة ديجيتال 14	2%
هيئة أبوظبي الرقمية	2%

## الأصول التجارية - حسب المستأجرين



حكومية و مؤسسات  
شركات وغيرها

## الأصول التجارية - حسب الموقع



شاطئ الراحة  
جزيرة أبوظبي  
جزيرة الماربه  
جزيرة الرابح

تضم محافظة الأصول التجارية 503,071 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية مع تركيز عالية الأصول على المكاتب من الفئة A في جزيرة أبوظبي. وتحسنت جودة المحفظة بشكل أكبر خلال عام 2022 مع الاستحواذ على مربعة سوق أبوظبي العالمي، وجهة المكاتب الرئيسية في أبوظبي وأحد أبرز المراكز المالية في المنطقة.

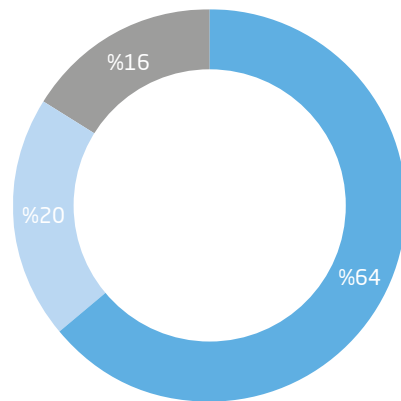
ولا يزال قسم كبير من عقارات المحفظة مؤجراً لفترات طويلة إلى جهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وأتاح إدراج مربعة سوق أبوظبي العالمي تنوعاً إيجابياً لقاعدة مستأجري الدار مع زيادة المستأجرين من المؤسسات والشركات المتعددة الجنسيات.

وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول التجارية على تحسين جودة المحفظة من خلال تعزيز المشاريع، وإدارة الأصول النشطة لتدفقات الدخل، وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

## شروط ومدة إيجار المساحات المكتبية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022. ويعزى هذا إلى كون 40% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار للكيانات الصغيرة بين 3 - 5 سنوات، وقد تصل للكيانات الكبيرة إلى 20 عاماً.

## الأصول التجارية - حسب الفئة



الفئة  
غيرها  
الفئة

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

## الدار للاستثمار تمة

## أصول الضيافة والترفيه

## أبرز الإنجازات

4,250

غرفة في 13 فندق و10 وجهات ترفيهية تتضمن 4 ملاعب غولف، و3 مراسي، و3 عقارات شاطئية مُدارة، وناج شاطئي

%28

هامش إجمالي الربح

%53

نسبة الغرف الفندقية في جزيرة ياس

%72

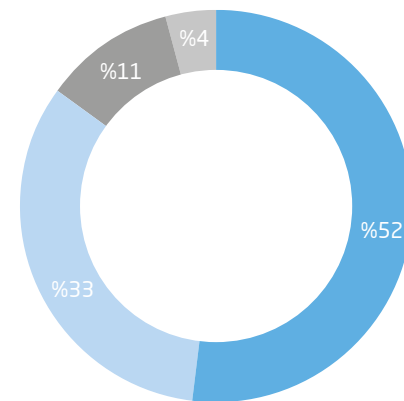
معدل الإشغال لعام 2022 استضاف فندقاً «دبليو» و«ياس بلازا» العديد من الفعاليات بما فيها: الفورمولا 1، وبطولة القتال النهائي (UFC) ودوري كرة السلة الأمريكي للمحترفين

## تحليل الأصول

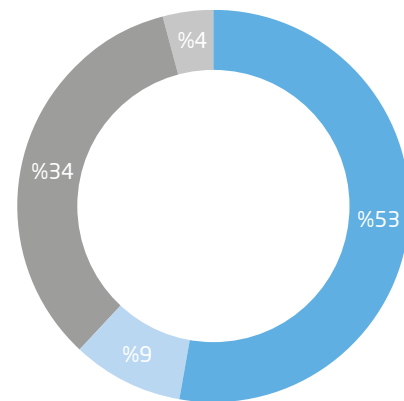
تضم محطة الفنادق 4,250 غرفة في 13 فندقاً من فئات الثلاث والأربع والخمس نجوم ومنشآت شقق فندقية في أبوظبي ورأس الخيمة. وتم إدارة خمسة فنادق ومنشأة واحدة للشقق الفندقية من قبل مشغلي ضيافة مرموقين، بينما يتم تشغيل خمسة فنادق أخرى ومنشأة واحدة أيضاً للشقق الفندقية بموجب اتفاقيات امتياز مع مشغليين دوليين، وهناك فندق واحد تديره الشركة بنفسها.

تستأثر فنادق جزيرة ياس وحدها بـ 2,259 غرفة فندقية (53% من إجمالي المحفظة). وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية. وتعمل «الدار» مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

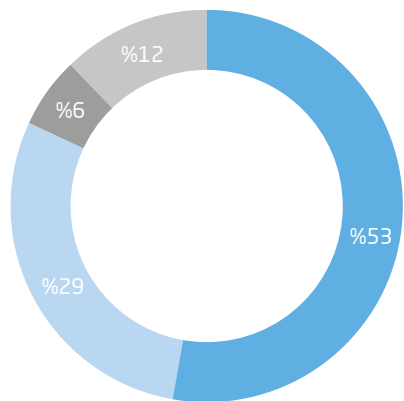
## توزيع الفنادق حسب الفئة



## توزيع الفنادق حسب الموقع



## توزيع إيرادات أصول الضيافة



وأنشأنا منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين للإشراف على عمليات إدارة الأصول الفندقية.

وتشمل محطة الأصول الترفيهية ملعب غولف مخصصين للبطولات، وثالث تقليدي مكون من تسعة حفر، وثلاثة مراياي تضم مجملها 701 مساحات لرسو القوارب، بالإضافة إلى ناج شاطئي وثلاثة شواطئ مُدارة.

## شروط ومدة الإيجارات 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.

## الدار للاستثمار تمة

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

### المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

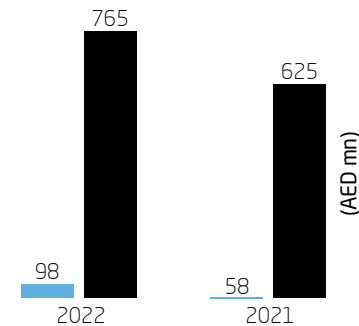
إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

وتقدم «خدمة» حلولاً متكاملة لإدارة المرافق مع التركيز بصورة خاصة على المرافق المحلية والتجارية والتجزئة. وتحظى الشركة بفريق عمل متمرس يضم أكثر من 410,500 شخصاً منتشرين في شتى أنحاء الإمارات العربية المتحدة.

حققت أعمال الاستثمارات الرئيسية هذا العام زيادة في الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين - باستثناء شركة بيفوت - بنسبة 72% لتصل إلى 98.4 مليون درهم. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في العقود الجديدة والدخل الإضافي من عمليات الاستحواذ لشركة «بروفيس»، ذراع إدارة العقارات التابعة للدار.

#### الاستثمارات الرئيسية (باستثناء شركة بيفوت)



■ الأرباح قبل استقطاع الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك  
■ الأرباح

**الدار للتعليم**  
الدار للتعليم هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة «الدار». وتعتبر المشغل والمزود الرائد للخدمات التعليمية في أبوظبي مع إدارتها أكبر شبكة من المدارس في الإمارة. وتقدم مدارس الدار للتعليم مناهج بريطانية، وبرنامج البكالوريا الدولية، ومناهج أمريكية معدلة لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تتولى الدار للتعليم تشغيل 10 مدارس - بما في ذلك ثماني مدارس تابعة لأكاديميات الدار، ومدرسة كرانلي أبوظبي، ومدرسة الشهب الخاصة - كما تحير 4 مدارس تابعة لـ «أذنوك»، و10 مدارس مستقلة، و4 تابعة لمؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي.

ارتفعت أرباح الشركة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين في السنة المالية 2022 بنسبة 6% على أساس سنوي لتصل إلى 154 مليون درهم، مدفوعةً بزيادة سنوية قدرها 25% في أعداد الطلاب المسجلين الذين وصل عددهم إلى 33,000 طالب بالمقارنة مع 26,000 طالب في العام السابق. كما ازداد عدد المدارس التي تتولى الشركة تشغيلها وإدارتها بنسبة 40% على أساس سنوي لتصل إلى 28 مدرسة في عام 2022 بالمقارنة مع 20 مدرسة العام الماضي.

وتلتزم الدار للتعليم باستثمار أكثر من 1 مليار درهم إماراتي لتتوسع محفظتها من المدارس، واستقطاب أكثر من 12,000 طالب إضافي بحلول العام الدراسي 2025-2026.

#### 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 «بيفوت» للمقاولات.

تقدم «بروفيس» خدمات بيع وتأجير العقارات السكنية، وإدارة العقارات، وخدمات الاستشارات الإدارية واستشارات التقييم من بين أمور أخرى. وتدير حالياً أكثر من 70,000 وحدة سكنية و 397,000 متر مربع من الأصول التجارية المُدارة، وأصول تجزئة بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد على 620,000 متر مربع.



## المراجعة التشغيلية (تتمة)

الدار للاستثمار تتمة  
وجهة

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
والاستدامةإفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة  
الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

## المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

## الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

## البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية  
الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية  
الموحدة

ملتقى أعمال أبوظبي

## أبو ظبي

