

## 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 ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# آفاق الأداء المالي



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- زيادة الإيرادات بنسبة 31% إلى 11.2 مليار درهم.
- زيادة إجمالي الأرباح بنسبة 31% إلى 4.7 مليار درهم.
- تسجيل صافي أرباح قوي قدره 3.14 مليار درهم في عام 2022 بزيادة نسبتها 35% على أساس سنوي.
- وصول ربحية السهم إلى 0.368 درهماً، بزيادة قدرها 25% على أساس سنوي، مما يعكس النمو المستدام لقيمة المساهمين.
- نمو كبير في أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم (إجمالي القيمة التراكمية للمشاريع 64.8 مليار درهم)، ووصل إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية التي تم إنفاقها في عام 2022 إلى حوالي 12 مليار درهم.
- إمكانات كبيرة للنمو بفضل امتلاك ميزانية عمومية قوية وتسهيلات ائتمانية غير مسحوبة.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خط الشركة لعام 2023

### الدار للتطوير:

- تحقيق مبيعات منسجمة مع عام 2022 والدخول في أسواق جديدة مثل رأس الخيمة ودبي.
- تعزيز نمو أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم.

### الدار للاستثمار:

- السعي لتحقيق نمو من خانتين في الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2022 من خلال عمليات الاستحواذ.
- زيادة الأصول المدارة ومواصلة تحقيق عوائد جذابة من خلال الاستثمارات التراكمية وإدارة الأصول بفعالية وإعادة تدوير رأس المال.
- الحفاظ على مستويات إجمالي الديون بما يتماشى مع السياسات المالية.
- مواصلة الالتزام بتحقيق عوائد المساهمين مدعومة بسياسة توزيع الأرباح المستتدة إلى الأبد.

## 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 الشركة

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

# التميز في الأداء التشغيلي



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- زيادة بنسبة 6% في اتخاذ القرارات المؤسسية وفعاليتها (بنسبة تحسن قدرها 19% منذ عام 2020).
- تنفيذ حزمة من السياسات المحسنة على مستوى جميع قطاعات أعمال المجموعة بهدف تعزيز الكفاءة والمرونة وتحقيق المزيد من القيمة وتعزيز تكامل الأعمال ومواءمة خطط النمو.
- بلغت معدلات الإشغال 92% في محفظة العقارات التجارية والسكنية والتجزئة، فيما قدمت محفظة الضيافة أداءً مميزاً، مع زيادة بنسبة 30% في معدلات الإشغال مقارنة بالعام السابق.
- استثمار 25 مليون درهم في حزمة من مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة ضمن 13 مجماً سكنياً تابعاً للمجموعة بهدف خفض انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون بواقع 19 ألف طن سنوياً وتحقيق وفورات في استهلاك الطاقة وخدمات المرافق بقيمة 12 مليون درهم سنوياً.
- تم تسليم أكثر من 3800 وحدة عبر 8 مجمعات.
- إطلاق قسم «المستقبل الرقمي» الجديد ليعمل على دفع عجلة استثمارات الخدمات الرقمية وإدارتها، مثل حلول ميثافيرس، والاستفادة من خدمات شركة الخدمات العقارية المتقدمة ADRES.
- إنجاز العمل على خطة التجديد الشاملة لـ «ياس مول»، بقيمة 500 مليون درهم.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خطط الشركة لعام 2023

- مواصلة العمل وفق نموذجنا التشغيلي المرن لتعزيز قيمة أصولنا الحالية والجديدة، وتحديد أوجه التكامل التي من شأنها تعزيز أداء المجموعة.
- تحقيق التكامل بين عمليات الاستحواذ التي تم إنجازها في عام 2022 مع وحدات أعمالنا، وتحقيق قيمة أكبر وتعزيز أوجه التكامل، وتوظيف خبراتنا في سبيل تعزيز قيمة هذه الأصول.
- تحقيق التميز في أنشطة البناء والمبادرات الاستراتيجية، والإشراف على تنفيذها بسلاسة وفي الوقت المحدد.
- توسيع نطاق عملياتنا التشغيلية لتشمل العديد من المناطق الجغرافية والقطاعات، مع مواصلة نهجنا في ضبط التكاليف وإدارة قاعدة التكلفة بكفاءة عالية.



## 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 التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# تلبية تطلعات العملاء



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 2022

- نجحت الشركة باستقطاب أكثر من 100 ألف عميل عبر محفظتنا المتنوعة من المقارات التجارية والسكنية والتجزئة والضيافة، مما يعكس التزامنا بفهم وتلبية احتياجات عملائنا.
- تحسن بنسبة 3% في نتيجة أداء المجموعة على مؤشر الترويج الصافي مقارنة بعام 2021.
- زيادة بنسبة 15% في عضوية برنامج الولاء الرقمي «دارنا»، بالإضافة إلى تحقيق تحسن بنسبة 50% في عدد المعاملات مقارنة بالعام الماضي.
- تحسن كبير لتصنيفات الدار عبر ثلاثة مؤشرات للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: زيادة مواقع درجتين على مؤشر داو جونز للاستدامة (DJSI)، ورفع تصنيف الشركة إلى BBB على مؤشر «مورجان ستانلي كاييتال إنترناشيونال» MSCI، كما خفض مؤشر ساستيناليتيكس مخاطر الشركة وفق مقياس تقييم مخاطر الاستدامة من 16.6 إلى 16.1.
- الانتهاء من المرحلة الأولى لمشروع «سيلزفورس» وإطلاق عمليات البيع والشراء الرقمية، والبدء بتنفيذ المرحلة الثانية من المشروع.
- عقد أكثر من 10 شراكات بما فيها سباق الجائزة الكبرى للفورمولا 1 في أبوظبي، ودوري كرة السلة الأمريكي للمحترفين أبوظبي، وبطولة أبوظبي «إتش إس بي سي» للجولف، وفريق الإمارات للدراجات الهوائية، بالإضافة إلى توقيع مذكرة تفاهم مع مكتب أبوظبي للمقيمين بهدف الترويج لطلبات تأشيرة الإقامة الذهبية ضمن شبكة الدار.

## 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 الاستدامة الاجتماعية والبيئية.

## خط الشركة لعام 2023

- تنفيذ إدارة متكاملة لإدارة علاقات العملاء عبر محفظتنا للارتقاء برؤيتنا ومستوى الاستجابة.
- استقطاب شرائح جديدة من العملاء عبر التسويق الدولي وضم عملاء جدد من خلال عمليات الاستحواذ الأخيرة.
- تقديم منتجات وفئات جديدة (بما فيها المنازل ذات العلامة التجارية، والسكن التشاركي، ومرافق العافية، والوجهات الفاخرة) إلى السوق الإماراتية.
- إطلاق وتنفيذ خطة عمل الشركة لتحقيق خفض صافي الانبعاثات الصفري بهدف خفض بصمتنا الكربونية وتعزيز مكانتنا في مجال التنمية المستدامة.



## 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 ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# النمو والتوسع



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 2022

- تسجيل مستوى قياسي لمبيعات المشاريع التطويرية بقيمة 1.4 مليار درهم، منها 1.7 مليار درهم من المبيعات الدولية.
- استثمرت «أبولو جلوبال مانجمنت» ما مجموعه 5.1 مليار درهم، مما ساهم في حفز مسار أجندة النمو التحولي المتسارعة للمجموعة.
- إنجاز 13 صفقة تزيد قيمتها على 1.1 مليار درهم، وأثمر ذلك عن دخولنا قطاعات جديدة مثل الأصول اللوجستية، وتوسيع محافظتنا الحالية عبر قطاعات العقارات التجارية والتجزئة والتعليم والضيافة.
- توسيع نطاق الحضور الجغرافي للشركة في إمارتي أبوظبي ورأس الخيمة.
- الالتزام باستثمار مليار درهم في محفظة «الدار للتعليم»، مما أدى إلى زيادة عدد الطلاب المسجلين إلى أكثر من 33 ألف طالب.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خط الشركة لعام 2023

- مواصلة توظيف رأس المال بشكل استباقي في محافظتنا الاستثمارية خلال عام 2023.
- تسريع وتيرة التركيز على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول.
- تحديد وإتمام الفرص المناسبة في الأسواق ذات الأولوية.
- مواصلة التوسع في دبي والإمارات الشمالية وتعزيز نمو منصفنا في مصر.
- مواصلة ترسيخ حضورنا في سوقنا الرئيسية أبوظبي.



## 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 ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة



# استقطاب أفضل المواهب، تسريع الابتكار والتحول الرقمي

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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- تصنيف الدار بين أفضل أماكن العمل من مؤسسة «جريت بليس تو وورك»
- تعيين ما مجموعه 240 مواطناً إماراتياً خلال الـ 15 شهراً الأخيرة كجزء من أهداف برنامج «نافس» (الالتزام بتدريب أو توظيف 1,000 مواطن إماراتي في السنوات الخمس القادمة).
- الالتزام باستثمار أكثر من 60 مليون دولار في صناديق رأس المال الاستثماري المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات خلال السنوات القليلة القادمة، وزيادة تمويل مرحلة إثبات المفهوم.
- إطلاق منصة مبيعات جديدة تم تطويرها وفق أحدث التقنيات لرقمنة تجربة العملاء.
- إطلاق 26 مشروعاً مع مجموعة متنوعة من الشركات الناشئة لتطبيق حلول مبتكرة في مجالات عدة مثل الاستدامة، وعلاقات العملاء، والتطوير الذكي.
- تنفيذ أكثر من 20 حالة استخدام في مجالات مختلفة، بما فيها تأجير الوحدات السكنية، وعقارات البيع التجزئة، والدار للتطوير، ووحدات الأعمال المشتركة.

## الأهداف الاستراتيجية

- الاستفادة من البيانات لاتخاذ قرارات أكثر استنارة.
- توظيف تقنيات مبتكرة ورائدة في جميع عملياتنا وخدماتنا.
- تسهيل أعمال الدار لتعدو شركة متكاملة ومدعومة رقمياً لتقديم منتجات فائقة الجودة وتجربة استثنائية للعملاء.
- تمكين ودمج الابتكار في مختلف جوانب أعمالنا.
- استقطاب المواهب عالية الأداء والاحتفاظ بها.
- تطوير مهارات موظفينا وتميزهم، انتمائهم لبيئة عملهم.
- تشجيع ودعم ثقافة الابتكار والإبداع في العمل.

## خط الشركة لعام 2023

- الاستثمار في التقنيات الرقمية المستقبلية ذات القيمة التراكمية ورأس المال الاستثماري عبر أعمالنا.
- ترسيخ مكانة الدار كمؤسسة رقمية متممداً على البيانات.
- تعزيز منصة الابتكار لدينا من خلال الاستثمار في مسرعات الأعمال وصناديق رأس المال الجريء المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات.
- استقطاب أصحاب الكفاءات العالية والمساهمة في نمو القطاع الخاص في أبوظبي.