

خلق **الفرص**
تنمية **الأعمال**
بناء **الروابط**

مجموعة تيكوم ش.م.ع. | التقرير السنوي 2022

المبنى التجاري 1
مدينة دبي للاستديوهات
دبي
الإمارات العربية المتحدة
هاتف: 800 8 TECOM

tecomgroup.ae

جدول المحتويات

1 نبذة عن مجموعة تيكوم
2 أبرز الإنجازات لعام 2022
4 لمحة عامة
8 عملاؤنا

التقرير الاستراتيجي
12 رسالة رئيس مجلس الإدارة
14 رسالة الرئيس التنفيذي
18 مسيرتنا
20 المراجعة السنوية
24 دوافع الاستثمار
26 نبذة عن السوق
32 نموذج أعمال المجموعة
34 استراتيجيتنا
38 الاستراتيجية المطبقة
44 مراجعة الأعمال
58 مراجعة الأصول
62 رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
64 المراجعة المالية
68 مؤشرات الأداء الرئيسية
70 إدارة المخاطر
74 مشاركة أصحاب المصلحة
76 الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

حوكمة ألشركة
88 مقدمة
92 مجلس الإدارة
96 تقرير حوكمة الشركات
109 تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية
112 تقرير مدقق الحسابات المستقل
116 البيانات المالية الموحدة
120 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

156 المصطلحات

من نحن

دأبت **مجموعة تيكوم** منذ عام 1999 على تطوير مجمعات أعمال متخصصة في قطاعات استراتيجية في جميع أنحاء دبي. وتضم محفظة المجموعة اليوم عشرة مجمعات أعمال تركز في ستة قطاعات اقتصادية حيوية قائمة على المعرفة هي التكنولوجيا والإعلام والتعليم والعلوم والتصميم والصناعة.

الرؤية

أن نكون جهة رائدة في إدارة بيئات العمل المبتكرة على مستوى العالم

الرسالة

المساهمة في تحقيق الرؤى والخطط الاقتصادية لإمارة دبي من خلال تطوير وإدارة مجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية، وبيئات عمل محفزة على الابتكار تتيح للشركات والمواهب فرص تطوير أعمالهم والارتقاء بها إلى آفاق العالمية

حقائق رئيسية

21 مليار درهم
القيمة التقديرية لأصول المجموعة كما في 31 ديسمبر 2022

185 مليون
المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)

10
مجمعات أعمال

6
قطاعات

+9,500
عميل

+105,000
موظف متخصص ورائد أعمال

مكونات المحفظة (بناءً على القيمة التقديرية لأصول المجموعة)

- %52 التأجير التجاري
- %11 التأجير الصناعي
- %29 تأجير الأراضي
- %8 مخزون الأراضي

يمكن الاطلاع على إعلاناتنا التنظيمية ومعلومات المساهمين وأخبارنا الصحفية على موقع المجموعة:
tecomgroup.ae
يعد هذا التقرير الأول لمجموعة تيكوم ش.م.ع. منذ الإدراج في سوق دبي المالي.



خلق **الفرص**

نواصل تطوير المكاتب ومساحات العمل المبتكرة وتعزيز خدماتنا المتميزة ذات القيمة المضافة لضمان ازدهار مجمعاتنا للأعمال.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 38



تنمية **الأعمال**

على مدار تاريخ المجموعة، اكتسبنا خبرة واسعة في تطوير العقارات المبنية حسب طلب عملاء استراتيجيين وفقاً لمواصفات ومعايير محددة مسبقاً من قبلهم.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 40



بناء **الروابط**

نعمل على تعزيز أوجه التعاون عبر منظومة أعمال مجموعة تيكوم والاستفادة من علامتنا التجارية ومحفظتنا المتكاملة من الأصول التجارية والصناعية وخدماتنا المتميزة لاغتنام فرص النمو.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 42

أبرز الإنجازات لعام 2022

حققت مجموعة تيكوم في عام 2022 أداءً مالياً قوياً مع نتائج استثنائية للإيرادات، ونمو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، وصافي الأرباح.



مدينة دبي للإنترنت

تحسنت إيرادات المجموعة بنسبة 12٪ سنويًا مما ساهم في نمو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 15٪، بالإضافة إلى نمو صافي الأرباح بنسبة 28٪. كما ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 2٪ مدفوعاً بالإيرادات القوية وإستقرار التكاليف الثابتة إلى حد كبير. وعكست ربحية السهم عائداً بنسبة 6.0٪، بينما عكست أرباح المجموعة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) عائداً قدره 8.4٪ على متوسط سعر السهم المرجح للعام.

وبالرغم من التوزيغات الكبيرة للأرباح المدفوعة خلال العام فقد إرتفعت قيمة صافي الأصول بنسبة 33%. وتتيح هيكلية الدين الفعالة والتدفقات النقدية القوية من العمليات التشغيلية مجالًا كبيراً للنمو المستقبلي، وذلك من خلال التمويل بوساطة حقوق الملكية والديون.



شاهدوا أبرز نتائجنا للعام 2022

أبرز النتائج المالية

الإيرادات

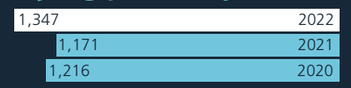
1,973 مليون درهم



+12%
نسبة النمو السنوي

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,347 مليون درهم



+15%
نسبة النمو السنوي

هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

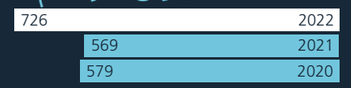
68%



+2%
أعلى من عام 2021

صافي الربح

726 مليون درهم



+28%
نسبة النمو السنوي

أبرز النتائج وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

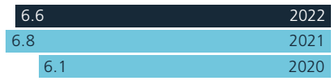
العائد وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

0.20 درهم



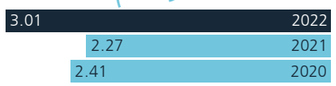
نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

%6.6



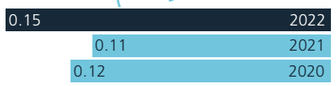
صافي قيمة الأصول للسهم

3.01 درهم



ربحية السهم*

0.15 درهم**



* غير خاضعة لمعايير EPRA.

** بناءً على عدد الأسهم في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

أبرز النتائج التشغيلية

%86
معدل الإشغال

%92
معدل الاحتفاظ بالعملاء

1,722 درهم
الإيجارات السنوية المقررة

9.3 سنوات
متوسط مدة عقود الإيجار بما فيها الأراضي

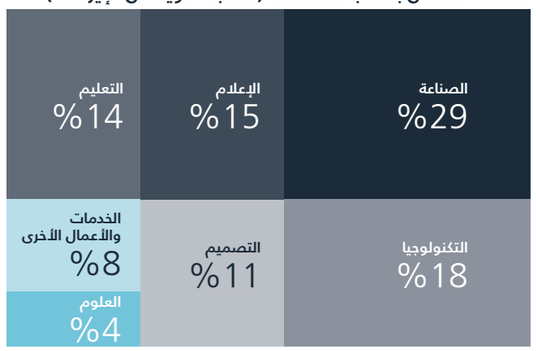
لمحة عامة

نبذة عن مجموعة تيكوم

تعد مجموعة تيكوم محرك استراتيجي لقطاع الأعمال في دبي، ومطور لمجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية في جميع أنحاء الإمارة.

لدينا قاعدة متنوعة من العملاء عبر ستة قطاعات اقتصادية حيوية، تشمل مجموعة متكاملة من الخدمات الحكومية والمؤسسية.

محفظة الأعمال بحسب القطاعات (كنسبة مئوية من الإيرادات)



نتولى تشغيل 10 مجمعات أعمال

مجمعات أعمال متخصصة تركز في ستة قطاعات اقتصادية حيوية، في مواقع استراتيجية في جميع أنحاء إمارة دبي

التكنولوجيا

- مدينة دبي للإنترنت
- مدينة دبي للتعهيد

الإعلام

- مدينة دبي للإعلام
- مدينة دبي للإستديوهات
- مدينة دبي للإنتاج

التعليم

- مجمع دبي للمعرفة
- مدينة دبي الأكاديمية العالمية

الصناعة

- مدينة دبي الصناعيّة

العلوم

- مجمع دبي للعلوم

التصميم

- دبي للتصميم

185 مليون قدم مربع من المساحة القابلة للتأجير

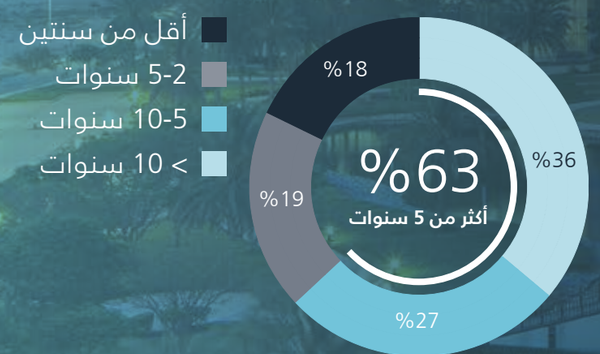
موزعة على مجموعة من الحلول العقارية وخدمات الأعمال الإضافية

- التأجير التجاري
- التأجير الصناعي
- تأجير الأراضي
- الخدمات والأعمال الأخرى

مقر أعمال لأكثر من 9,500 عميل

قاعدة متنوعة ومتنامية من أهم الشركات العالمية والإقليمية الرائدة في قطاعاتها

ولاء العملاء (بالسنوات)



أعمالنا

طورنا 10 مجمعات أعمال متخصصة في مواقع استراتيجية في دبي، وتغطي فئات متنوعة من الأصول والقطاعات. وتم تصميم كل مجمع أعمال على نحو خاص بهدف خلق بيئات عمل نابضة بالحياة لقطاعات التكنولوجيا والإعلام والتعليم والعلوم والتصميم والصناعة.

نلبي احتياجات أكثر من 9,500 عميل و ما يزيد عن 105,000 موظف متخصص ورائد أعمال عبر محفظة متنوعة ومتخصصة من الأصول التجارية والصناعية والأراضي، بالإضافة إلى تقديم العديد من خدمات القيمة المضافة.

ونوفر للعملاء قاعدة أصول عالية الجودة مع بنية تحتية متكاملة لدعم الشركات في تنفيذ عملياتها التشغيلية، وتمكينها من النمو والتوسع في دبي والمنطقة عموماً.

21 مليون
المساحة المبنية القابلة للتأجير (قدم مربع)

%86
معدل إشغال المساحة المبنية القابلة للتأجير

164 مليون
مساحة الأراضي القابلة للتأجير (قدم مربع)

%81
معدل إشغال الأراضي

لمحة عامة (تتمة)

مواقع مجمعاتنا للأعمال

لطالما كانت محفظتنا المتميزة من مجمعات الأعمال ذات المواقع الاستراتيجية جزءاً لا يتجزأ من مسار التنويع الاقتصادي لإمارة دبي وداعماً لقدراتها التنافسية العالمية. وتقع مجمعات أعمالنا وأصولنا التجارية والصناعية في مواقع تتيح للعملاء سهولة الوصول إلى أبرز الأماكن الحيوية ومراكز النقل الرئيسية.

عروضنا

تشمل حلولنا العقارية المساحات المكتبية، والمستودعات، وسكن الموظفين والعاملين، وتأجير الأراضي.

ونوفر كذلك مرافق تخصصية للقطاعات مثل استوديوهات الإنتاج الإعلامي، والمختبرات، والمباني المخصصة للتعليم العالي.

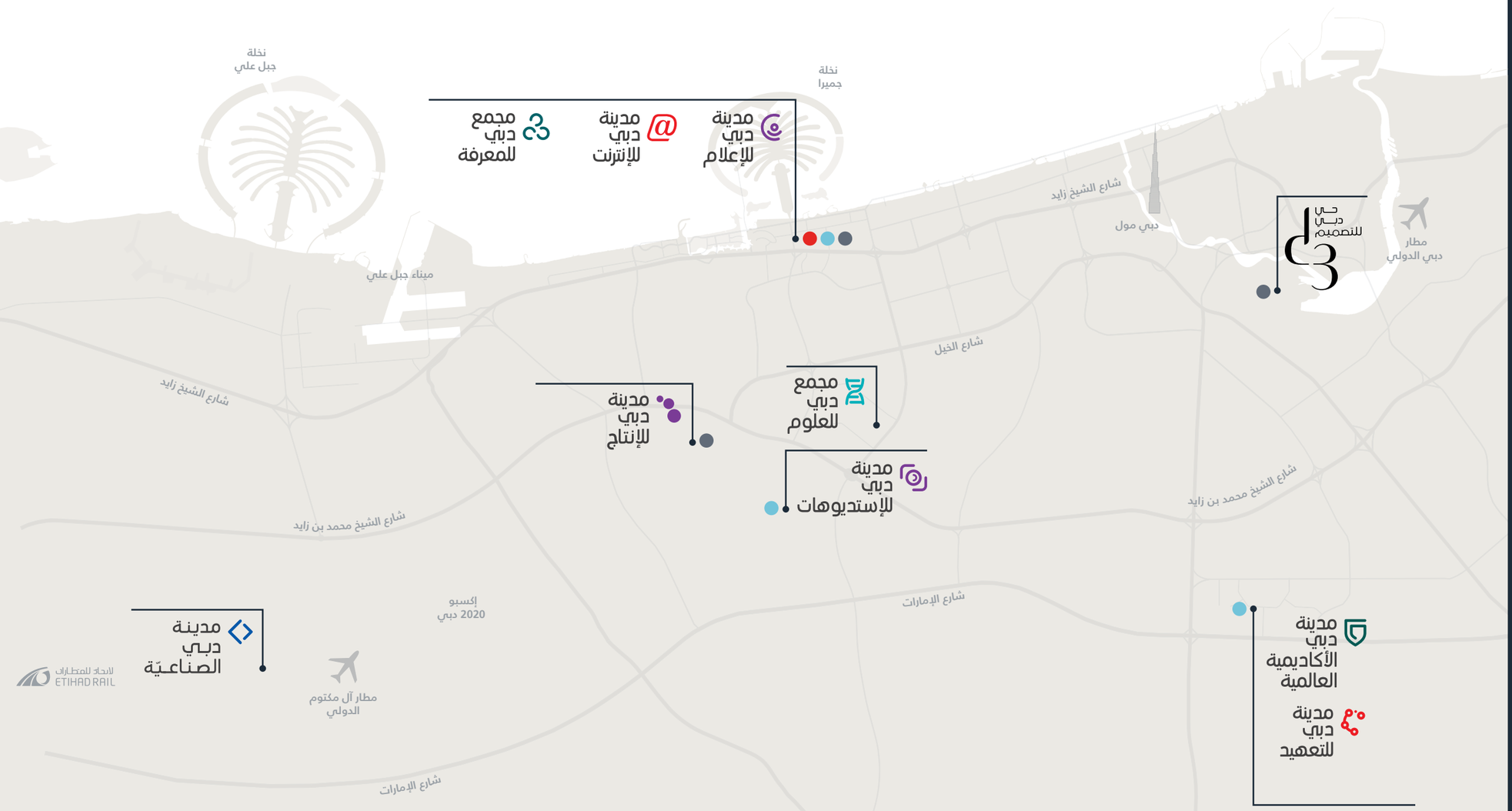
ولدعم الميزة التنافسية لمجمعات الأعمال، نقدم أيضاً مجموعة شاملة من الخدمات بما في ذلك **axs**، وهي منصة رقمية لتقديم الخدمات الحكومية والمؤسسية؛ وحاضنة الأعمال **in5** لتمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة؛ و**D/Quarters**، وهي مساحات عمل مشتركة بمفاهيم مستقبلية مبتكرة لخلق بيئة عمل تفاعلية ومحفزة؛ ومنصة **GoFreelance** لدعم المواهب المستقلة، بالإضافة إلى إدارة مرافق الفعاليات والإعلانات.

التأجير التجاري
المكاتب
مساحات البيع بالتجزئة

التأجير الصناعي
المستودعات
سكن الموظفين والعاملين

تأجير الأراضي
الأراضي الصناعية
الأراضي التجارية

الخدمات والأعمال الأخرى
الخدمات الحكومية والمؤسسية
مراكز الابتكار للشركات الناشئة ورواد الأعمال
مساحات العمل المشتركة
خدمات المواهب المستقلة
إدارة مرافق الفعاليات والإعلانات



147	1,128	81	164 مليون
مبنى تجاري	مستودع	مبنى سكني للموظفين والعاملين	مساحة الأراضي القابلة للتأجير (قدم مربع)

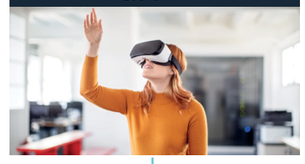


عملاؤنا

من هم عملاؤنا

تحتضن مجمعاتنا للأعمال قاعدة عملاء واسعة ومتنوعة تضم أكثر من 9,500 من أبرز الشركات العالمية والإقليمية الرائدة في قطاعاتها.

التكنولوجيا



الإعلام



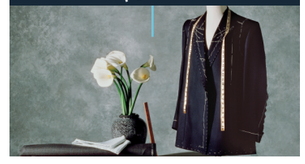
التعليم



العلوم



التصميم



الصناعة



التقرير الاستراتيجي

مجمع دبي للمعرفة

جدول المحتويات

التقرير الاستراتيجي

12 رسالة رئيس مجلس الإدارة
14 رسالة الرئيس التنفيذي
18 مسيرتنا
20 المراجعة السنوية
24 دوافع الاستثمار
26 نبذة عن السوق
32 نموذج أعمال المجموعة
34 استراتيجيتنا
38 الاستراتيجية المطبقة
44 مراجعة الأعمال
58 مراجعة الأصول
62 رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
64 المراجعة المالية
68 مؤشرات الأداء الرئيسية
70 إدارة المخاطر
74 مشاركة أصحاب المصلحة
76 الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

رسالة رئيس مجلس الإدارة



كان عام 2022 عاماً محورياً بالنسبة لمجموعة تيكوم، إذ شهد نجاح إدراج أسهم المجموعة في سوق دبي المالي، وتعزيز مكانتها بوصفها شركة رائدة وأكبر مطور ومشغل للأصول التجارية والصناعية في دبي.

مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة، مجموعة تيكوم

أبرز إنجازات المجموعة لعام 2022

- الإدراج الناجح في سوق دبي المالي خلال شهر يوليو 2022
- نشر أول تقرير للأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة
- تم توزيع أول دفعة أرباح مرحلية بقيمة 200 مليون درهم إماراتي في نوفمبر 2022
- أوصى المجلس بتوزيع أرباح نهائية بقيمة 200 مليون درهم إماراتي (4.0 فلس لكل سهم) في أبريل 2023
- تحقيق صافي أرباح قوي بقيمة 726 مليون درهم إماراتي للعام 2022

أكدت مجموعة تيكوم من خلال إمكاناتها الكبيرة وخبراتها العميقة وسجلها الحافل بالإنجازات على دورها البارز في تحقيق تطلعات دبي المتمثلة في بناء اقتصاد متنوع وقائم على المعرفة واستقطاب أهم الشركات العالمية والإقليمية وشركاء الأعمال الإستراتيجيين.

نواصل مواءمة أهدافنا مع استراتيجيات النمو التي تعتمدها دبي ودولة الإمارات العربية المتحدة عموماً، بما في ذلك "أجندة دبي الاقتصادية D33"، و"استراتيجية دبي الصناعية 2030"، و"مشروع 300 مليار – الاستراتيجية الوطنية للصناعة والتكنولوجيا المتقدمة"، و"ورؤية "نحن الإمارات 2031" التي تركز على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية.

عام من الإنجازات

كان عام 2022 بمثابة اختبار لقدرة العديد من الشركات على مواجهة التقلبات التي شهدتها أسواق المال العالمية، وذلك في سعيها لتثبيت موطئ قدم لها في الأسواق خلال مرحلة ما بعد الجائحة. لكن المجموعة نجحت في إظهار نقاط قوتها على جميع الأصعدة، واستطاعت من خلال تفاني موظفيها، وخبرة فريق الإدارة لديها، والتعاون المستمر مع عملائها وشركائها التجاريين، أن تتجاوز العديد من التحديات بكفاءة بل وحققت الكثير من الإنجازات التي تستحق الثناء.

إدراج ناجح وأداء مالي قوي

في 5 يوليو من عام 2022، اتخذنا خطوة استراتيجية في مسيرة نمونا تتمثل في إدراج وبدء تداول أسهم المجموعة في سوق دبي المالي. واستقطبت عملية الطرح العالمي طلباً قوياً أسفر عن تغطية إجمالية لكمية الأسهم المطروحة بأكثر من 21 مرة، في حين سجل اكتتاب الأفراد داخل دولة الإمارات تغطية بواقع 40 مرة تقريباً، ويُعد ذلك دليلًا قوياً على الإقبال الاستثنائي للاستثمار في مجموعة تيكوم.

ومنذ إدراجها في سوق دبي المالي، واصلت المجموعة مسيرة نموها. فقد ارتفع صافي الأرباح للسنة المالية 2022 بنسبة 28% على أساس سنوي ليصل إلى 726 مليون درهم إماراتي نتيجة لتنفيذ استراتيجيات النمو المحددة الهادفة إلى زيادة معدلات الإشغال والإدارة الحكيمة لرأس المال.

توزيع أول أرباح نقدية مرحلية

واصلت المجموعة التزامها بتحقيق عوائد مجزية للمساهمين انطلاقاً من تركيزها المستمر على تطبيق أفضل ممارسات الحوكمة، والالتزام باستراتيجية حكيمة لإدارة رأس المال مع مراعاة ارتفاع أسعار الفائدة.

> **نواصل المضي قُدماً نحو هدفنا المتمثل في تطوير ورعاية بيئات أعمال مبتكرة تتيح للشركات العالمية والإقليمية التي تعمل في دبي الازدهار وتبادل الأفكار والاستفادة من المقومات المتازة التي توفرها مجمعات أعمالنا لتحقيق النمو والتقدم.**

ووفقاً لسياسة توزيع الأرباح التي تعتمدها المجموعة، وافق مجلس الإدارة على توزيع أول دفعة أرباح مرحلية بقيمة 200 مليون درهم (4.0 فلس لكل سهم) في نوفمبر 2022. وعقب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في 9 فبراير 2023، أوصى المجلس بتوزيع أرباح نهائية لعام 2022 بقيمة 200 مليون درهم إماراتي (4.0 فلس لكل سهم) في أبريل 2023، وذلك بعد الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

ويُعد ذلك دليلًا ملموساً لقدرتنا على تحقيق العوائد لمساهمينا ومواصلة تقديم أداء متميز في جميع قطاعات الأعمال. ويسرني القول بأننا ننفذ بثقة سياسة توزيع الأرباح المنصوص عليها والمتمثلة بدفع توزيعات أرباح بقيمة إجمالية تبلغ 800 مليون درهم إماراتي سنوياً حتى أكتوبر 2025.

ترسيخ الاستدامة في عملياتنا التشغيلية الأساسية

ضمن التزامنا بتحقيق النمو المستقبلي المستدام في دبي، وتوفير منظومة أعمال جذابة تستقطب أبرز الشركات العالمية والإقليمية، قامت المجموعة بتعزيز المبادرات البيئية والاجتماعية والحوكمة إلى جانب الاستدامة في عمليات التشغيل الأساسية الخاصة بالمجموعة.

شهد عام 2022 نشر أول تقرير للأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، والذي استند إلى نتائج تقرير تقييم الأهمية النسبية الذي حدد الموضوعات البيئية والاجتماعية وموضوعات الحوكمة ذات الأهمية لمختلف أصحاب المصلحة والعمليات التشغيلية. وأثمر التقرير عن تحديد إطار عمل وخطة استراتيجية شرحت بالتفصيل التزامات ومبادرات مجموعة تيكوم في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة عبر خمس ركائز رئيسية هي الاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة والحوكمة، بما ينسجم مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة.

ويشكل إعلان صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان "حفظه الله" أن عام 2023 سيكون "عام الاستدامة"، واستضافة دولة الإمارات لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ "COP28" هذا العام، دليلًا دامغاً على حجم الطموحات الوطنية في خفض الانبعاثات وتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050. وبصفتها محرك استراتيجي لقطاع الأعمال في دبي ومساهم بارز في بناء اقتصاد المعرفة في الدّولة، ستواصل مجموعة تيكوم دعم الاستراتيجيات والمبادرات الحكومية الرامية إلى تحقيق طموحات الوصول إلى صافي الانبعاثات – صفري.

الاستفادة من فرص النمو ودفع عجلة الابتكار

رسخت دبي مكانتها في العام 2022 بصفتها مركزاً عالمياً مرناً قادراً على مواجهة التحديات والتقلبات التي تواجهها الأسواق العالمية. تضم محفظة مجّمعات أعمال تيكوم 10 مجّمعات أعمال متخصصة موزّعة عبر مناطق استراتيجية في دبي. وستواصل مجموعة تيكوم مساهمتها في تعزيز التنويع الاقتصادي للإمارة، إلى جانب الاستفادة من الزيادة المتوقعة في الاستثمارات الأجنبية المباشرة والمواهب الواعدة.

نواصل المضي قُدماً نحو هدفنا المتمثل في تطوير ورعاية بيئات أعمال تتيح للشركات العالمية والإقليمية التي تعمل في دبي الازدهار وتبادل الأفكار والاستفادة من المقومات الفريدة مجمعاتنا للأعمال لتحقيق النمو والتقدم. سنعمل عن كثب مع عملائنا، وسنواصل الاستثمار في خدماتنا بما يتماشى مع توجهات أماكن العمل خلال مرحلة ما بعد الجائحة بما يضمن توفير بيئة عمل محفزة على التعاون والابتكار. ويمتد ذلك إلى خدمات القيمة المضافة التي نقدمها لرواد الأعمال والمواهب المستقلة تحديداً، الذين يؤدون دوراً متنامياً في الاقتصاد المحلي بفضل اللوائح التنظيمية الجديدة للتأشيرات والتي تُعد جاذبة لبدء الأعمال في دبي.

وبالنظر إلى عام 2023، نثق في المكانة الراسخة التي تمتلكها مجموعة تيكوم بما يمكنها من اغتنام الفرص التي تتيحها دبي في ظل الظروف المواتية على مستوى الاقتصاد الكلي المحفز على الاستثمار، والآفاق القوية للقطاع العقاري في الإمارة، وديناميكيات النمو التي تميز اقتصادها.

وختاماً؛ أتوجه بالنيابة عن مجلس الإدارة وجميع من عمل بتفان في مجموعة تيكوم بجزيل الشكر والامتنان إلى القيادة الرشيدة على ما تقدمه من توجيهات سديدة وما تقوم به من استثمارات متواصلة من أجل استمرار عجلة نمو وازدهار الإمارة، كما نشكر مساهمينا الكرام على ثقتهم المستمرة في مجموعة تيكوم.

مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة، مجموعة تيكوم

رسالة الرئيس التنفيذي



عبدالله بالهول
الرئيس التنفيذي، مجموعة تيكوم

حققنا خلال العام 2022 إنجازات استثنائية، فقد نجحنا في مواصلة تقديم حلول وخدمات متكاملة للعملاء، وأصبحنا من خلال نتائجنا المالية القوية نموذجاً يحتذى به في كيفية تعافي مدينة دبي من تأثير الجائحة.

أبرز إنجازات المجموعة لعام 2022

- ارتفاع إيرادات المجموعة للسنة المالية 2022 بنسبة 12% إلى 2 مليار درهم، الأعلى خلال 22 عاما
- زيادة كبيرة في التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية بنسبة 19% على أساس سنوي
- 86% معدل إشغال الأصول التجارية والصناعية
- 11.14 جيجاوات إجمالي الطاقة النظيفة التي يتم انتاجها
- 23% نسبة التوطين في بالمجموعة

وكان هذا التعافي مدفوعاً بنجاح الاستراتيجيات والسياسات الجديدة والمبتكرة لحكومة دبي، والتي نجحت بتحقيق الانتعاش الاقتصادي للإمارة، وتحفيز التدفق القوي للاستثمارات الأجنبية من جميع أنحاء العالم.

ويعكس النجاح الاستثنائي الذي حققه الطرح العام الأولي لأسهم المجموعة بسوق دبي المالي في يوليو 2022، والمتمثل بالمشاركة القوية في الاكتتاب الذي شهد مستويات تغطية تجاوزت المعروض بكثير دليلاً واضحاً على طموحاتنا. وأظهر نجاح الطرح الثقة الكبيرة بإمكانات المجموعة وآفاق نموها المستقبلية، فضلًا عن ثقة المستثمرين في أسواق رأس المال الإقليمية، مما رّسخ مكانة دبي مركزاً عالمياً للمال والأعمال والاستثمارات.

نتائج مالية قوية

ارتفع صافي دخل المجموعة في نهاية العام الماضي بنسبة 28% مقارنة بالعام 2021. كما ارتفعت إيراداتها بنسبة 12% على أساس سنوي لتصل إلى 1,973 مليون درهم إماراتي، مدفوعةً بمستويات الإشغال القوية عبر محفظة المجموعة، وخصوصاً في الأصول التجارية والصناعية، إلى جانب النمو المستدام في قطاعات أعمالنا. وفي نوفمبر 2022، قمنا بتوزيع أول دفعة أرباح مرحلية على المساهمين، بما يتماشى مع سياسة توزيع الأرباح المنصوص عليها. ويُعد أداؤنا القوي دليلًا دامغاً على نموذج أعمالنا المتوازن، وقاعدة عملائنا المتنامية والمتنوعة من أهم الشركات العالمية والإقليمية، ونجاحنا في تلبية احتياجات القطاعات الستة الإستراتيجية التي تركز فيها مجمعات الأعمال التابعة لمجموعة تيكوم.

معدلات إشغال عالية وقاعدة عملاء متنامية

وصلت مستويات الإشغال للأصول التجارية والصناعية إلى 86% في نهاية العام، محققة بذلك رابع نمو متواصل لهذا العام مع تسجيل زيادة كبيرة بنسبة 78.3% عن مستويات الإشغال في نهاية عام 2021. ويعزى زخم النمو المتواصل لمستويات الإشغال إلى معدلات الاحتفاظ المرتفعة بالعملاء، مع قيام العديد من العملاء الحاليين بزيادة مساحتهم الحالية، بالإضافة إلى استقطاب العديد من العملاء الجدد من كبرى الشركات العالمية والإقليمية هذا العام.

شهد الإقبال على العقارات المبنية حسب طلب العملاء زيادة كبيرة في ظل الازدهار الاقتصادي للإمارة، مصحوباً بالتوجهات التوسعية لاقتصادات دول مجلس التعاون الخليجي، والأداء الإيجابي للشركات، وتفاؤل المستهلكين في المنطقة. ونتوقع زيادة الطلب في سوق العقارات التجارية في دبي، وهو توجه سائد ظهر جلياً في النصف الثاني من عام 2022، إذ أن الطلب يفوق المعروض في الإمارة نظراً للارتفاع الملحوظ في معدلات الإشغال والطلب القوي على الأصول التجارية والصناعية عالية الجودة والمرونة.

وعلى مدى العقد الماضي، بلغ متوسط معدل الاحتفاظ بالعملاء لدى المجموعة 87%. وفي عام 2022، بلغت هذه النسبة 92%. وتعكس قدرة المجموعة على الاحتفاظ بقاعدة عملاء متنامية ومتنوعة، وولاء العملاء للأصول التجارية والصناعية التي نقدمها، مكانتنا الرفيعة في استقطاب أبرز الأسماء العالمية والإقليمية التي تتطلع إلى الاستقرار في دبي. وفي عام 2022، بلغت نسبة مساهمة عائدات العملاء الذين انضموا إلينا منذ أكثر من 5 سنوات 63% من إجمالي الإيرادات. كما تجاوز عدد عملائنا اليوم 9,500 شركة عالمية وإقليمية رائدة في قطاعاتها، ونحظى بثقة هذه الشركات البارزة التي اختارت مجمعات أعمال مجموعة تيكوم مكاناً لتأسيس مقراتهم الإقليمية.

تُظهر معدلات الاحتفاظ المرتفعة بالعملاء المقومات والميزات الفريدة التي تقدمها مجمعاتنا للأعمال بما يلبي احتياجات شركائنا التجاريين ويضمن لهم تجربة عميل مثالية. ويدعم ذلك خدماتنا ذات القيمة المضافة التي نواصل تبنّيها وتطويرها وفقاً لاحتياجات الشركات والمواهب الواعدة، مع توفير خدمات حكومية ومؤسسية سريعة وسهلة.

المساهمة في بناء مستقبل مستدام

شهدت المجموعة خلال عام 2022 العديد من البدايات الجديدة، منها نشر أول تقرير للأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة الذي تضمن إطار عمل شرح بالتفصيل كيفية تحقيق المجموعة لأهدافها في مجالات السياسات والممارسات الأخلاقية للأعمال والحوكمة المتينة والإدارة الحكيمة للمخاطر والتحلي بالمسؤولية عند تأمين الموارد والمشتريات. ونجحنا في إحراز تقدم كبير في هذا المجال، وتجدر الإشارة إلى نجاح المجموعة في انتاج 11.14 جيجاوات من الكهرباء باستخدام الطاقة الشمسية الكهروضوئية، وبلغ معدل التوطين لدينا 23%، ونجحنا في دعم وتمكين 346 شركة ناشئة نشطة، وتبرعنا بمبلغ 883 ألف درهم إماراتي خلال عام 2022 لصالح المبادرات الخيرية. تسعى مجموعة تيكوم دوماً إلى تعزيز مكانتها الريادية في مجال الاستدامة وتحقيق أثر إيجابي ملموس ومستدام ينعكس بنتائجه على مجتمعنا واقتصادنا وكوكبنا.

خارطة طريق واضحة المعالم لتحقيق النجاح المستقبلي

تواصل دبي إظهار أسس اقتصادية قوية وآفاق نمو واعدة، ما يسهم في الارتقاء بأداء ونمو مجموعة تيكوم، ويعزز قدرتنا على تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بالمجموعة.

الإيرادات

1,973 مليون درهم



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,347 مليون درهم



التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

1,198 مليون درهم



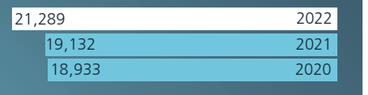
الإشغال

%86



مكاسب القيمة على أساس المثل بالمثل*

%10.2



* باستثناء مبنى فيزا الذي تم شرائه في عام 2022

رسالة الرئيس التنفيذي (تتمة)

نركز في مجموعة تيكوم على مسارين متكاملين، هما تقديم تجارب استثنائية لعملائنا وتحقيق قيمة أكبر لمساهمينا؛ ودعم أهداف النمو والتنويع الاقتصادي طويلة الأجل التي وضعتها القيادة الرشيدة. ولتحقيق ذلك، قمنا بتحديد أربع ركائز استراتيجية أساسية، أولها مواصلة الاستفادة من العقود الحالية المرنة وذات الهيكلة الصلبة. أما الاستراتيجية الثانية فهي وضع أهداف لتحقيق معدل إشغال يزيد عن 90%. في حين تتمثل الاستراتيجية الثالثة في التخطيط للاستفادة من معرفتنا وخبراتنا الواسعة في تطوير مشاريع حصرية مصممة حسب الطلب بما يلبي تطلعات العملاء الاستراتيجيين وفقاً للمواصفات التي يفضلونها، واستناداً إلى المشاريع الموجودة حالياً. وتعتمد الاستراتيجية الرابعة على الاستفادة من إمكانية النمو المتوقعة في معدلات إشغال محفظتنا من الأراضي القابلة للتأجير والتي تمتد على مساحة 30.3 مليون قدم مربع، فضلًا عن إمكانية الوصول إلى أرض إضافية من خلال حقوقنا الحصرية على مخزون الأراضي التابع للمساهم الرئيسي في المجموعة، شركة دبي القابضة لإدارة الأصول.

نتطلع أيضاً إلى تحقيق المزيد من المساهمات الإيجابية من خلال خدماتنا ذات القيمة المضافة التي أثبتت أنها عوامل تميّز رئيسية ضمن مجموعة الحلول المبتكرة التي تقدمها مجموعة تيكوم. ونتوقع أن يساهم هذا القطاع من أعمالنا بشكل أكبر في تعزيز إيراداتنا مع على الأمد الطويل.

وبناءً على ذلك، نهدف إلى مواصلة رفع إيرادات المجموعة، وتحسين كفاءة التكاليف، وزيادة صافي الدخل، وبالتالي تحقيق أعلى مستوى ممكن من التدفقات النقدية الحرة المتكررة.

مستعدون لعام 2031

تقوم رؤية "نحن الإمارات 2031"، التي أُعلن عنها مؤخراً وتركز على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية في الدولة، على المحاور التالية، وهي المجتمع الأكثر ازدهاراً عالمياً، والمركز المالي للاقتصاد الجديد، والمنظومة الأكثر ريادة وتفوقاً. واستناداً إلى هذه المحاور، فأنا على يقين بقدرتنا على تأدية دور بارز في تحقيق مستهدفات النمو والتنويع في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولطالما عملنا على تمكين المواطنين والمقيمين من الارتقاء بمستويات معرفتهم ومهاراتهم من خلال قطاع التعليم التابع للمجموعة (مدينة دبي الأكاديمية العالمية ومجمع دبي للمعرفة)، الذي يضم 27 مؤسسة أكاديمية، بما في ذلك جامعات مرموقة على الصعيدين الإقليمي والعالمي مثل جامعة برمنغهام وجامعة مانشستر. كما نسعى دوماً لاستقطاب أفضل الكفاءات البشرية والمواهب في مجالات الخدمات الصحية والبحث والتطوير وعلوم الحياة من خلال مجمع دبي للعلوم.

لأكثر من عقدين، قدمنا كل ما يلزم للعملاء لنتيح لهم فرص النمو والنجاح واستقطاب أبرز العقول من خلال توفير بيئات عمال تنافسية محفزة على الابتكار والتعاون وتبادل المعرفة وريادة الأعمال. نحن حريصون على تعزيز هذه المنظومة وامدادها بكافة مقومات التميز.

ونحن على ثقة تامة بأننا قادرون على دعم نجاح الاستراتيجيات الحكومية الرامية إلى رفع الناتج المحلي الإجمالي إلى 3 تريليون درهم إماراتي بصفتنا أكبر مطور ومشغل للأصول التجارية والصناعية عالية الجودة والمرونة التي تركز في ستة قطاعات حيوية.

لقد كان عام 2022 عاماً استثنائياً لمجموعة تيكوم. نحن فخورون بكل ما حققناه في عامنا الأول كشركة مدرجة في سوق دبي المالي. استطعنا تحقيق ذلك بفضل الجهود الدؤوبة التي بذلها موظفونا الـ 280 الذين التزموا التزاماً تاماً بتلبية متطلبات عملائنا بكل تميز وإخلاص، إلى جانب الدعم الكبير الذي قدّمه فريق مجلس الإدارة والثقة التي يوليها مساهمونا بنا. نحن مستعدون لعام جديد حافل بالنجاحات والإنجازات.



عبدالله بالهول
الرئيس التنفيذي، مجموعة تيكوم

محركات النمو

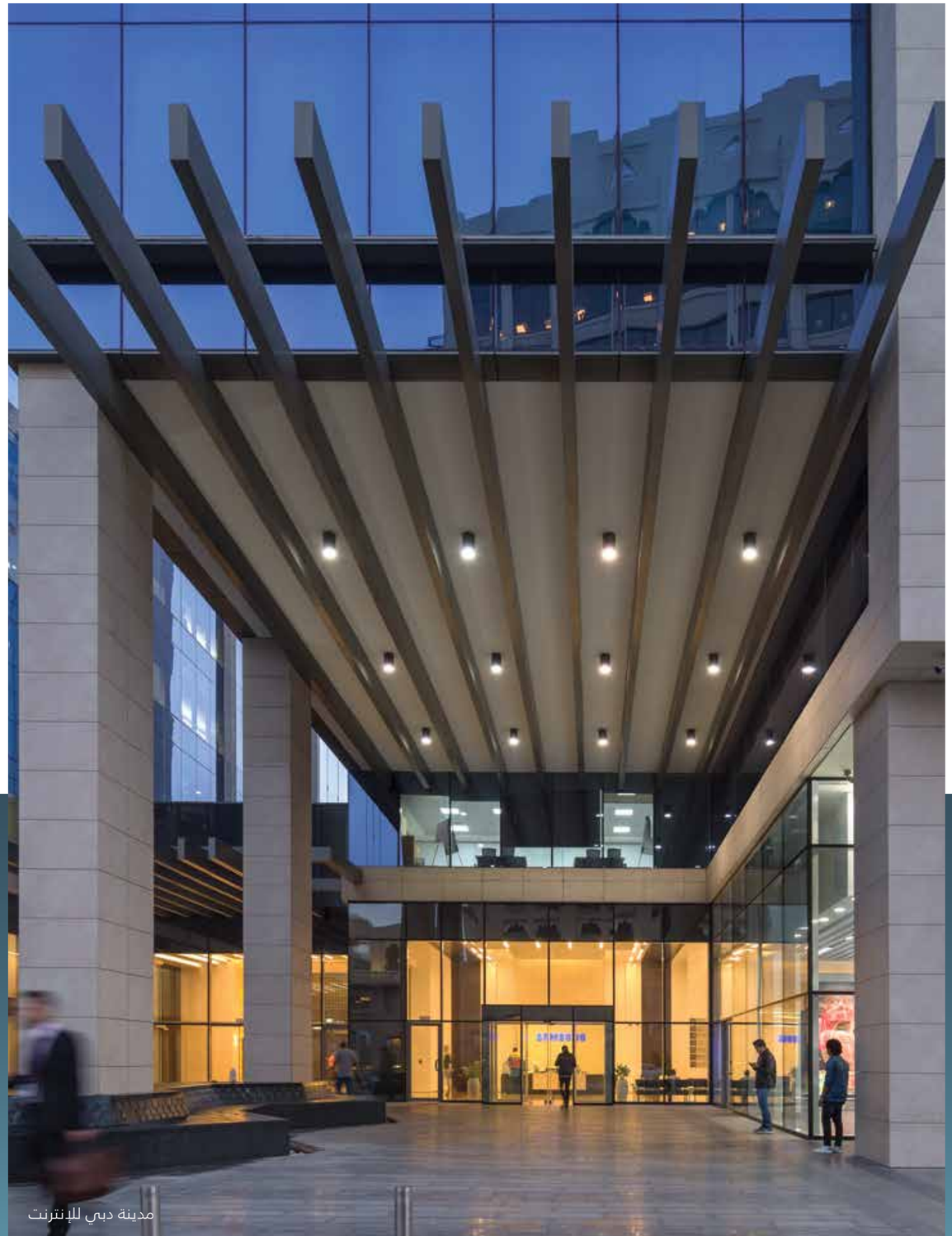
معدلات الإشغال
نمو معدلات الإشغال مدفوعةً بالطلب القوي عبر مجمعات الأعمال مع وجود فرص جيدة لزيادة الإشغال

أسعار الإيجار
نمو أسعار الإيجار مع تعافي معدلات إيجارات المكاتب في إمارة دبي بعد جائحة

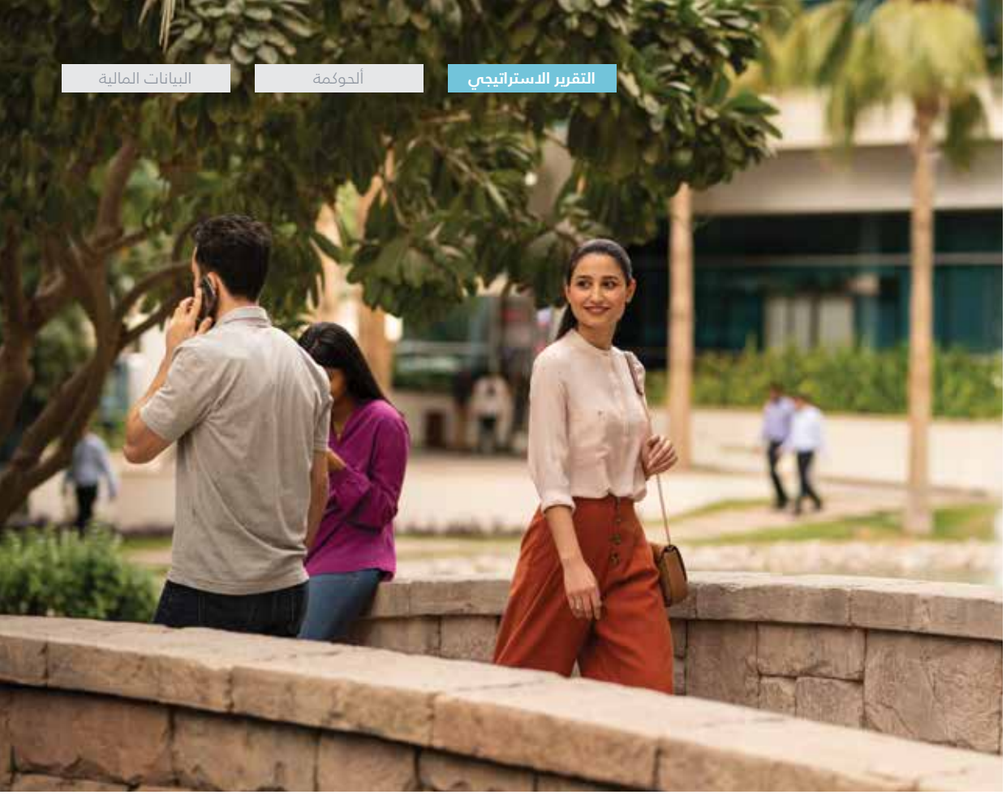
المشاريع المبنية حسب طلب العملاء
فرص بناء عقارات عالية الجودة مبنية حسب طلب العملاء، وفقًا لمواصفات ومعايير محددة مسبقًا من قبلهم بما يعزز قدرة المجموعة على النمو

مشاريع النمو
إمكانات قوية للنمو من خلال المشاريع المقررة والمستقبلية وتوفر مخزون كبير للأراضي المتاحة للتطوير

الخدمات ذات القيمة المضافة
زيادة العائد من خدمات القيمة المضافة مدفوعة بنمو معدلات الإشغال والمساحة الإجمالية القابلة للتأجير



مدينة دبي للإنترنت



مسيرتنا

كان هدفنا الأساسي منذ البداية هو تطوير مجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية قائمة على المعرفة هي التكنولوجيا والإعلام والتعليم والعلوم والتصميم والصناعة.

1999
إنشاء مدينة دبي للإنترنت

مدينة دبي للإنترنت

2000
إطلاق مجمع أعمالنا الثاني بافتتاح مدينة دبي للإعلام

مدينة دبي للإعلام

2001
افتتاح مجمع دبي للمعرفة

مجمع دبي للمعرفة

2004
عام استثنائي لاستكمال المشاريع مع افتتاح مدينة دبي للتعهيد، ومدينة دبي للإنتاج، ومدينة دبي الصناعية

مدينة دبي للتعهيد
مدينة دبي للإنتاج
مدينة دبي الصناعيّة

2005
إطلاق مدينة دبي للإستديوهات

مدينة دبي للإستديوهات

2005
إطلاق مجمع دبي للعلوم ومدينة دبي الأكاديمية العالمية

مجمع دبي للعلوم
مدينة دبي الأكاديمية العالمية

2013
ارتفاع عدد مجمعات أعمالنا إلى 10 مع افتتاح حي دبي للتصميم

حي دبي للتصميم

2013
إطلاق حاضنة الأعمال in5 لتمكين الشركات الناشئة ورواد الأعمال في قطاعات التكنولوجيا والإعلام والتصميم

2014
إطلاق منصة axs الرقمية لتوفير مجموعة متنوعة من الخدمات الحكومية والمؤسسية تحت مظلة واحدة

axs

2018
إطلاق منصة GoFreelance لتزويد المواهب المستقلة بباقة تنافسية من فرص التقدم للمشاريع وتطوير شبكات علاقاتهم

FREELANCE

2022
إدراج مجموعة تيكوم في سوق دبي المالي، وجمعت حوالي 1.7 مليار درهم في عملية الاكتتاب العام الأولي

مجموعة تيكوم

إطلاق D/Quarters، وهي مساحات عمل مشتركة بمفهوم مبتكر في وسط مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام

QUARTERS COWORKING SPACES

المراجعة السنوية

كان 2022 عاماً تحولياً بالنسبة لمجموعة تيكوم، حيث بدأت فصلًا جديداً في مسيرتها مع إدراجها في سوق دبي المالي، ومن أبرز إنجازاتنا لعام 2022:

النمو المستقبلي



مارس
افتتاح مقري "ميتا" و"فيزا" الإقليميين الجديدين في مدينة دبي للإنترنت.


مقر ميتا



مارس
افتتاح "فيرمينيش" مقرها الإقليمي الجديد المبني حسب الطلب في مجمع دبي للعلوم.



أبريل
افتتاح حرم جامعة برمنغهام الذي أنشأته مجموعة تيكوم حسب الطلب في مدينة دبي الأكاديمية العالمية.



مايو
افتتاح مركز "هيمالايا" العالمي للأبحاث الذي أنشأته مجموعة تيكوم حسب الطلب في مجمع دبي للعلوم.



يونيو
إطلاق D/Quarters، المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة، ضمن مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام.



ديسمبر
وضع حجر الأساس للمرحلة الثانية من "مركز الابتكار" ضمن مدينة دبي للإنترنت في استثمار تتجاوز قيمته 442 مليون درهم إماراتي.



مدينة دبي للإنترنت

الشراكات الاستراتيجية



فبراير
سعادة عبد الله محمد البسطي، الأمين العام للمجلس التنفيذي لإمارة دبي، زار حاضنة الأعمال in5 - منصة مجموعة تيكوم لتمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة.



سبتمبر
الاتحاد للقطارات تعلن إنشاء محطة شحن متطورة في مدينة دبي الصناعية لتعزيز مساهمتها في الاستراتيجية الوطنية للصناعة والتكنولوجيا المتقدمة.



سبتمبر
حي دبي للتصميم ومجلس الأزياء العربي يواصلان تعاونهما الاستراتيجي لتطوير صناعة الأزياء في دبي عبر تنظيم أسبوع الموضة العربي.



نوفمبر
بعد توقيع مذكرة تفاهم بين مدينة دبي الصناعية ووزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في نوفمبر 2021، تابعت الجهتان تعاونهما في عام 2022 لإجراء عمليات التقييم المتعلقة بمستوى النضج الرقمي للشركات الصناعية الكائنة في مدينة دبي الصناعية.



حي دبي للتصميم

فعاليات القطاع



فبراير
استضافت مدينة دبي للإنترنت الدورة العاشرة من مؤتمر "ستيب"، المهرجان التكنولوجي الرائد للأسواق الناشئة، بمشاركة أكثر من 8 آلاف شخص و150 شركة ناشئة.



يونيو
استضاف مجمع دبي للعلوم السلسلة الرابعة من جلسات منتدى "أدفانس هيلث" الذي يوفر منصة مهمة لتواصل أصحاب المصلحة في قطاع الرعاية الصحية بدولة الإمارات.



أكتوبر
تعاونت مدينة دبي للإعلام مع "دبي لينكس"، مهرجان الإبداع الأبرز في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، لتنظيم هاكاثون إبداعي مدته يومان لتحفيز الطلاب من أصحاب المواهب الإبداعية.



نوفمبر
استضافة النسخة الثامنة من أسبوع دبي للتصميم بالشراكة مع حي دبي للتصميم وحضور 135,000 زائر.



ديسمبر
استضافة النسخة العاشرة من مهرجان الثقافة والموسيقى الشعبية "سول دي إكس بي" بالشراكة مع حي دبي للتصميم.

الفعاليات الاجتماعية



فبراير
استضافة النسخة العاشرة من مهرجان اليوغا في مدينة دبي للإنترنت بمشاركة أكثر من 1,200 شخص.



يونيو
مدينة دبي للإعلام أطلقت مبادرة "ذا ويلنس هب" لتسليط الضوء على أهمية الصحة النفسية والجسدية.



نوفمبر
مشاركة العديد من مجمعات أعمال مجموعة تيكوم في تحدي دبي للياقة 30 × 30.



مارس
مبادرة "معاً نمشي" لعام 2022 جمعت 703,000 درهم لصالح جمعية الامارات للأمراض النادرة.



يوليو
إزاحة الستار عن النصب التذكاري الذي تم إنشاؤه في مجمع دبي للعلوم تكريماً لأبطال الخطوط الأمامية من العاملين في مجالات الطب والأمن والصحة العامة.



ديسمبر
مجمع دبي للمعرفة ومدينة دبي الأكاديمية العالمية تفتتحان متنزهات مجتمعية ورياضية جديدة للموظفين والطلاب.

دوافع الاستثمار

محفظة متنوعة واسعة النطاق وعالية الجودة

أنشأت مجموعة تيكوم محفظة متكاملة توفر إمكانات تعاون كبيرة عبر مجمعاتها للأعمال، حيث تتيح لنا الاطلاع على العديد من القطاعات الحيوية عالية النمو مع الاستفادة من مخاطر تركيز منخفضة. وقد أثبتت حلولنا التجارية والصناعية المبتكرة أنها الخيار الأفضل لأبرز الشركات العالمية والإقليمية التي تسعى إلى إنشاء مقراتها الإقليمية في دبي.



قاعدة متنوعة وراسخة من العملاء المخلصين

تعتبر قاعدة عملائنا الواسعة دليلًا ملموساً على نجاح وجاذبية نموذج أعمالنا. وقد أبدت محفظتنا مستويات عالية من الاستقرار على مر السنوات مع حفاظ غالبية العملاء على أعمالهم في مجمعاتنا للأعمال، علماً أن 63٪ من دخل المجموعة يأتي من عملاء عملوا معنا لأكثر من خمس سنوات، فيما يأتي 36٪ من الدخل من عملاء عملوا معنا لأكثر من عشر سنوات ولا سيما في قطاعات التكنولوجيا والإعلام والتعليم.

ويتجلى ولاء العملاء واضحاً من خلال استئجارهم للأصول المتنوعة والأراضي التي يبلغ متوسط مدة عقود إيجارها تسع سنوات للعقارات و 31 عاماً للأراضي.



وضع مالي قوي وجذاب

تمتلك المجموعة محفظة أصول عالية الجودة والمرونة، مدعومة بدخل قوي وعائدات ثابتة وتدفقات نقدية مستقرة.

تبلغ القيمة العادلة لمحفظة الأصول الاستثمارية 21.3 مليار درهم إماراتي موزعة على الأصول التجارية والصناعية والأراضي المؤجرة، بالإضافة إلى 30.3 مليون قدم مربع من مخزون الأراضي مما يتيح فرص كبيرة للنمو.
تدفقات نقدية قوية تمكن من الإيفاء بتوزيعات الأرباح بقيمة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً خلال السنوات الثلاث المقبلة (حتى أكتوبر 2025).

هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك مستقرة وتبلغ 68.8%، و 66.3% و 68.2% عن السنوات المنتهية 2020 و 2021 و 2022 على التوالي.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 64.



خارطة طريق واضحة للنمو

تتبنى مجموعة تيكوم خارطة طريق واضحة لتحقيق أهداف نموها ومواصلة تقديم أداء قوي على المدى المتوسط.

وتستند استراتيجيتنا إلى ثلاث ركائز أساسية هي:

- الارتقاء بالأداء والأعمال الأساسية: تحسين معدلات الإشغال والتأجير عبر محفظتنا الحالية
- تطوير عروض وحلول متميزة: استمرار في تبني استراتيجية تطوير المشروعات المبنية حسب الطلب
- إنشاء مصادر جديدة للنمو


مدينة دبي للإعلام



فريق إدارة متمرس

لدينا فريق إدارة متمرس يتمتع أعضاؤه بخبرات استثنائية وسجل حافل في تطوير وإدارة مجمعات الأعمال.

يحظى فريق الإدارة التنفيذية لدينا بخبرات تخصصية واسعة في قطاعاتهم مع معرفة معمقة بأعمال مجموعة تيكوم، ومعظمهم عمل في مناصب رئيسية لدى المجموعة منذ أكثر من 10 سنوات.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 100.



مساهم بارز في قطاع الأعمال بإمارة دبي

تحتضن مجمعات أعمال مجموعة تيكوم أكثر من 9,500 عميل يعمل بها ما يزيد على 105,000 موظف متخصص، بدءاً من المواهب المستقلة وروّاد الأعمال والشركات الناشئة إلى الشركات التجارية والصناعية العالمية، وجميعها تستخدم أحدث حلولنا وخدماتنا المتكاملة.

ومع تغطيتنا الاستثنائية الواسعة لستة قطاعات حيوية، وفي ضوء تقارب هذه القطاعات بشكل متزايد من خلال التحول الرقمي والتقنيات الناشئة، تصبح منظوماتنا أكثر ترابطاً وقوة بمرور الوقت.



إطار قوي للأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة يتماشى مع أفضل المعايير العالمية

يعد إطار الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة جزءاً جوهرياً من النموذج التشغيلي لمجموعتنا، ويتجلى تأثيره واضحاً في نتائجنا الاقتصادية والبيئية والاجتماعية لهذا العام. ونلتزم بممارسات حوكمة قوية عبر ركائزنا الأساسية الأربعة: الاقتصاد، والمجتمع، والموظفون والبيئة. وكان عام 2022 أو عام نتناول فيه بالتفصيل أداءنا السنوي عبر هذه الركائز الأربعة بالاستناد إلى معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI).

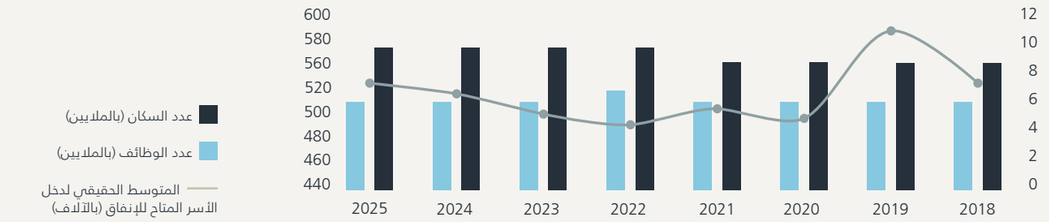
وساهمنا بشكل فاعل هذا العام في دفع عجلة النمو الاقتصادي من خلال دعم الشركات الناشئة، والاستثمار في صحة وسلامة ورفاه موظفينا، وتوفير فرص التدريب لهم، وزيادة كفاءة مواردنا عبر سلسلة التوريد.

نبذة عن السوق

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات العربية المتحدة

كان للمرونة الاقتصادية والنجاح في التصدي لجائحة "كوفيد-19" دور إيجابي كبير في تعزيز مسار النمو لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتشير التقديرات إلى أن عدد سكان الدولة ارتفع بنسبة 2.1% (بين عامي 2021 و2022)، كما ساهم سهولة ممارسة الأعمال في تعزيز مكانة الدولة وجهةً مفضلة للمال والأعمال والاستثمارات، ما زاد الطلب على العقارات التجارية والصناعية، وبلغ معدل نمو الوظائف بنتيجة ذلك 2.9% تقريباً خلال الفترة المذكورة. ولا يزال قطاعا البيع بالتجزئة والضيافة يشهدان استثمارات كبيرة ويشكلان محور تركيز رئيسياً لحكومات دبي وأبوظبي ورأس الخيمة.

المؤشرات الرئيسية للاقتصاد الكلي (التاريخية والمتوقعة)



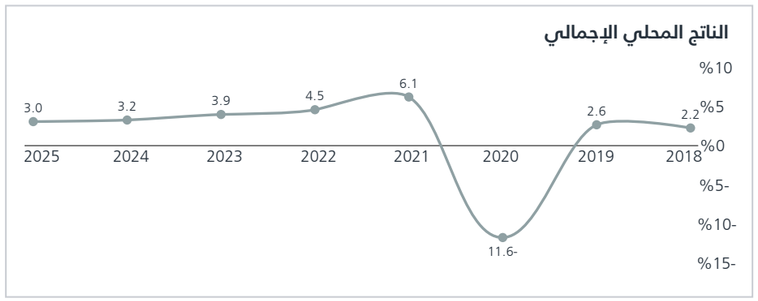
المصدر: أوكسفورد إيكونوميكس

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لإمارة دبي

يساهم المشهد الإيجابي للاقتصاد الكلي في دبي – إلى جانب تنامي أهمية ومكانة الإمارة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا كمركز عالمي للمال والأعمال – في توفير ظروف مواتية لازدهار سوق العقارات.

الناتج المحلي الإجمالي

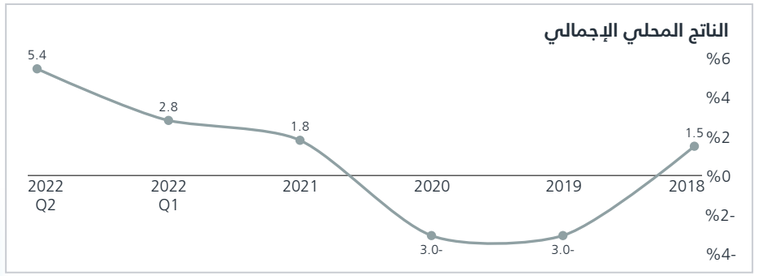
تأثرت دبي خلال الجائحة، ولكن علامات التعافي بدأت بالظهور مع تخفيف القيود. كما بدأ النشاط الاقتصادي بالعودة إلى مستويات ما قبل الجائحة مع عودة فتح قطاعات البيع بالتجزئة والضيافة والطيران. ومع دخولنا عام 2023، من المتوقع أن يتباطأ النمو الاقتصادي في ضوء التأثير المرجح لارتفاع معدلات التضخم وسعر الدولار.



المصدر: أوكسفورد إيكونوميكس، وصندوق النقد الدولي

مؤشر أسعار المستهلك

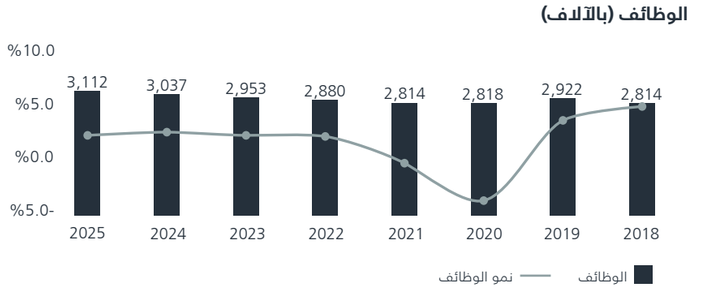
وصلت معدلات التضخم في دبي إلى 5.4% في الربع الثاني من عام 2022. ومن المتوقع أن تبقى هذه المعدلات مرتفعة وتنخفض تدريجياً مع اتباع البنك الاحتياطي الفيدرالي الأمريكي استراتيجية التشديد النقدي.



المصدر: مركز دبي للإحصاء

التوظيف

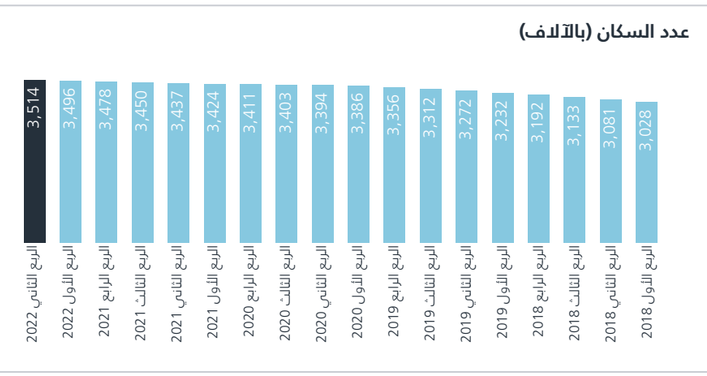
انخفضت مستويات التوظيف في دبي خلال الجائحة من 2.92 مليون إلى 2.82 مليون وظيفة. غير أنه من المتوقع أن تعود مستويات التوظيف إلى سابق عهدها قبل الجائحة خلال عام 2023 (من المتوقع أن ترتفع بنسبتي 2.4% و2.5% على التوالي بين عامي 2022 و2023).



المصدر: أكسفورد إيكونوميكس

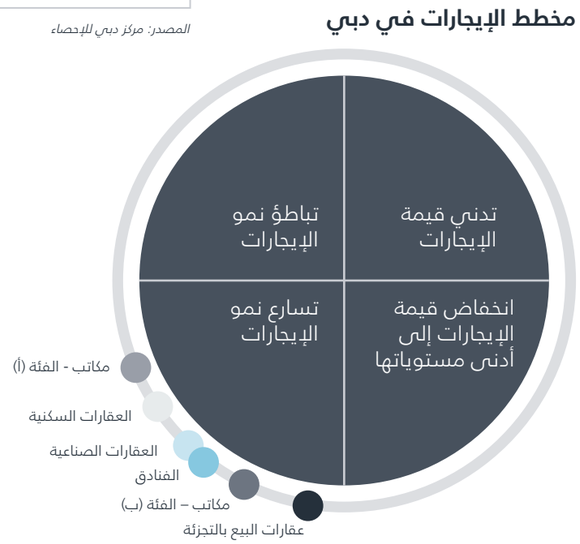
عدد السكان

حافظت دبي على مرونتها لناحية عدد السكان الذي استمر في النمو بالرغم من التباطؤ الاقتصادي خلال الجائحة.



المصدر: مركز دبي للإحصاء

مخطط الإيجارات في دبي



المصدر: تقرير شركة "جيه أل أل" للربع الثالث 2022



الناتج المحلي الإجمالي
437.9 مليار درهم

مؤشر أسعار المستهلك
%5.4

التوظيف
2.9 مليون
وظيفة

عدد السكان
3.5 مليون
مقيم

المصدر: أكسفورد إيكونوميكس، ومركز دبي للإحصاء
المعلومات مأخوذة من بيانات السنة المالية 2022

نبذة عن السوق (تتمة)

لمحة عامة عن سوق العقارات التجارية في دبي

شهدت سوق العقارات التجارية في دبي انخفاضاً في معدلات الشغور في أعقاب الجائحة. ولا تزال عقارات الدرجتين الممتازة (Prime) و(A) ذات الموقع الاستراتيجي الخيار المفضل للشركات العالمية. كما لا تزال آفاق تأجير المساحات المكتبية التقليدية إيجابية في ضوء محدودية المعروض المستقبلي، ومن المتوقع أن ينمو الطلب على المساحات المكتبية المرنة الأصغر حجماً مع سعي الشركات الصغيرة والشركات الجديدة في السوق إلى تقليل المخاطر.

معروض السوق

يتكون غالبية مخزون المساحات المكتبية في دبي من مباني الدرجة (B)، بالإضافة إلى مخزون الدرجة (A) الذي يتركز في الغالب حول مجمعات الأعمال المركزية. ووفقاً لبيانات مؤشر ريدين العقاري، من المتوقع دخول حوالي 1.4 مليون قدم مربع من المساحات المكتبية القابلة للتأجير إلى السوق في العام القادم*.

طلب وأداء السوق

أدى نمو أنشطة التأجير إلى نقص المساحات المكتبية عالية الجودة مع اقتراب العديد من العقارات الممتازة ضمن مجمعات الأعمال المركزية من مستويات الإشغال الكامل. ووفقاً لأبحاث "سي بي ريتشارد إليس"، ارتفع متوسط معدلات الإشغال من 78.9% إلى 88.0% (بين الربع الرابع 2021 و الربع الرابع 2022).

وصل إجمالي عدد العقود الجديدة المسجلة في نظام "إيجاري"** للربع الرابع من عام 2022 إلى 35,076 عقد، بزيادة قدرها 56.2% مقارنة بنفس الفترة من عام 2021.

وتم تسجيل زيادة ملحوظة في الطلب من قبل مزودي المكاتب المخدومة الذين يتطلعون إلى إنشاء أو توسيع عملياتهم في ضوء استمرار ارتفاع الطلب على المساحات المكتبية المرنة. ويدعم ذلك نمو الإيجارات، حيث ارتفعت إيجارات العقارات الدرجات الممتازة (Prime) و(A) و(B) و(C) بنسبة 25.2% و12.1% و14.0% و22.0% على التوالي بين الربعين الرابع 2021 والرابع 2022.

وفقاً لأبحاث "سي بي ريتشارد إليس"، اعتباراً من الربع الرابع من عام 2022، بلغ متوسط إيجارات العقارات (Prime) و(A) و(B) و (C) 240 درهماً إماراتياً و 159 درهماً إماراتياً و 128 درهماً إماراتياً و 105 درهم إماراتي للقدم المربع سنوياً على التوالي.

وفي ضوء عدم توفر معروض كاف وارتفاع مستويات الطلب، من المتوقع أن يبقى قطاع الإيجارات قوياً على المدى المنظور مع تفوق قطاعات الدرجتين الممتازة و(A) على العقارات التجارية الأخرى.

محركات السوق الرئيسية

محركات السوق	الآثار المترتبة على القطاع
التوظيف ↑	تشير التقديرات إلى نمو الوظائف بنسبة 2.4% في عام 2022، وستنمو بنسبة 2.5% في عام 2023.
توجهات مكان العمل ←	ثمة تحول متزايد نحو استئجار مساحات مكتبية أكثر مرونة، كما تستكشف الشركات سبلاً جديدة للعمل مثل أسلوب العمل الهجين (من المكاتب والمنازل)، الأمر الذي قد يؤثر على معدلات الإشغال.
المبادرات الحكومية ↑	ساهمت المبادرات الاستراتيجية المختلفة في حفز النمو الاقتصادي. على سبيل المثال، أدى السماح بتملك المستثمرين الأجانب للشركات إلى انتعاش سوق المساحات المكتبية لعام 2022. كما تساهم عروض التأشيرات الجديدة - مثل تأشيرة الإقامة الذهبية، وتأشيرة الإقامة الخضراء، وتأشيرة العمل المستقل، وتأشيرة البحث عن عمل – في دعم القوى العاملة وتعزيز مكانة دبي بين أكثر المدن المفضلة للشركات والمستثمرين.

↑ تأثير إيجابي على الطلب ← تأثير محايد على الطلب

معدل الإشغال في الربع الرابع 2021
%78.9

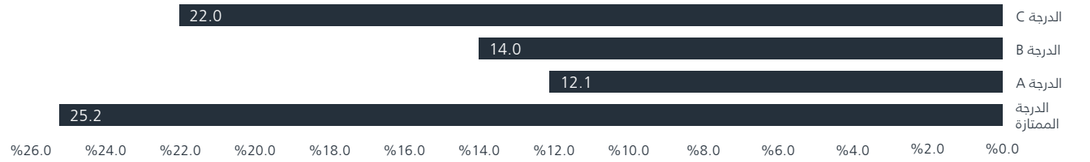
%9.1
نسبة النمو

معدل الإشغال في الربع الرابع 2022
%88.0

المصدر: تقرير "سي بي ريتشارد إليس".

* يرجى توخي الحذر بشأن الجداول الزمنية للتسليم مع وجود بعض المخاطر في تنفيذ مشاريع محددة.
** "إيجاري" هو نظام تسجيل إلكتروني إلزامي أطلقته مؤسسة التنظيم العقاري في دبي، ويتم من خلاله تسجيل جميع عقود التأجير في الإمارة.

إيجارات المساحات المكتبية في دبي (نسبة التغيير بين الربعين الرابع 2021 والرابع 2022)



المصدر: تقرير "سي بي ريتشارد إليس" الربع الرابع 2022

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

ارتفعت الإيجارات بشكل كبير في ضوء استمرار الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة ومحدودية المخزون. وفي حال استمر هذا الارتفاع، فسنواصل تحقيق إيرادات ومعدلات إشغال أعلى.

ونسعى إلى الاستفادة من الطلب المتزايد على المساحات المكتبية المشتركة، والمكاتب المجهزة، وعقود الإيجار قصيرة الأجل (ولا سيما بالنسبة لمساحات العمل المشتركة D/Quarters) التي شهدت نمواً ملحوظاً بعد الجائحة.

وتؤثر تكاليف البناء المرتفعة وقضايا سلسة التوريد على الجداول الزمنية لتسليم المشاريع، وهذا يعني أن مخزون المساحات المكتبية قد يبقى محدوداً نسبياً، مما يساهم بدوره في ارتفاع معدلات الإشغال الحالية عبر مجمعاتنا للأعمال.

من جانب آخر، ربما يؤثر ارتفاع أسعار الفائدة على التدفقات النقدية للأعمال. ونتيجة لذلك، قد يفضل عملاء مجموعة تيكوم الحاليون والمستقبليون استئجار الأصول المبنية حسب الطلب لضمان استقرار الإيجارات على المدى الطويل وتقليل النفقات الرأسمالية. وقد نشهد كذلك ارتفاعاً في الطلب على أصولنا الواقعة خارج مجمعات الأعمال المركزية وكذلك على أصولنا التجارية المرنة.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 46.


مجمع دبي للمعرفة

نبذة عن السوق (تتمة)

لمحة عامة عن سوق العقارات الصناعية في دبي

تتمتع السوق الصناعية في دبي بالاستقرار والمرونة إلى حدٍ ما. وتهيمن الصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية على السوق، مع عدد قليل نسبياً من المنشآت الصناعية الثقيلة عالية التخصص.

ولا تزال المناطق الصناعية المركزية التقليدية تحظى بشعبية رغم عمر وحداتها وانخفاض مواصفاتها، ويُعزى ذلك إلى تأسيسها الجيد ومواقعها الاستراتيجية بالقرب من المناطق التجارية داخل المدينة. ولكن مع ازدحام المناطق المركزية التقليدية وقدم منتجاتها، يتجه المستأجرون بعيداً نحو المناطق الصناعية الأحدث، مثل مدينة دبي الصناعية التي تتمتع بارتباط أفضل بشبكات النقل، وتعد أقرب إلى مشاريع البنية التحتية الرئيسية، عدا عن جودة منتجاتها العالية.

وتستفيد المناطق الحرة في دبي من قربها من الموانئ والمطارات الرئيسية، في حين تشهد المناطق غير الحرة معدلًا ثابتاً في الطلب.

نظرة عامة على سوق المستودعات/ السوق الصناعية

يواصل قطاعي الصناعة والخدمات اللوجستية في دولة الإمارات تسجيل نشاط مرتفع، رغم عدم وجود مخزون عالي الجودة يحفز السوق.

وتحقق العقارات حديثة الإنشاء والتي تتوافق مع المعايير الدولية أعلى الإيجارات، مع المحافظة على مستويات إشغال جيدة وجذب عقود إيجار مسبقة من قطاعات النمو. ويشمل هذا التجارة الإلكترونية، والمطابخ/المتاجر الافتراضية، ومراكز البيانات، وخدمات تسليم الميل الأخير، والمزارع العمودية، ومنشآت إعادة التدوير، والمرافق الرياضية (خاصة ملاعب البادل)، وخدمة طلبات السيارة.

وعلى الرغم من تنوع أسعار المخازن في دبي بشكل كبير تبعاً للموقع ومواصفات المنتج، فقد ارتفعت الأسعار مؤخراً بسبب زيادة الطلب. ومع ذلك، نتوقع استمرار نمو الإيجارات مع زيادة الطلب على المخزون المتاح.

محركات السوق الرئيسية

محركات السوق	التأثير على القطاع
النقل / المواصلات ↑	يعد النقل والمواصلات من أهم محركات التنمية الصناعية لتأثيرهما المباشر على تكاليف التشغيل. ونظراً لموقع دولة الإمارات الاستراتيجي، فقد استثمرت الحكومة بشكل كبير في الموانئ والمطارات المتطورة. وستعمل شركة الاتحاد للقطارات على تعزيز اتصال دبي.
البنية التحتية / البناء ↑	تتمتع دبي بعدد من مشاريع البنية التحتية المتطورة (أبرزها ميناء جبل علي ومطار دبي الدولي). علاوةً على ذلك، أدى استمرار عمليات بناء المشاريع الرئيسية المخطط لها في دبي إلى زيادة الطلب على سكن الموظفين.
السياسات الحكومية ↑	يهدف "مشروع 300 مليار"، وهو مشروع حكومي أطلقته وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى حفز الاقتصاد الوطني وتعزيز مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات من 133 مليار درهم إماراتي في عام 2020 إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031. ومن المتوقع أن يؤثر المشروع بشكل كبير على معدلات إيجار العقارات الصناعية.
مشاريع البناء ←	تراجع الطلب على سكن الموظفين بسبب تباطؤ أعمال البناء خلال جائحة "كوفيد-19".

↑ تأثير إيجابي على الطلب ← تأثير محايد على الطلب

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

تتمتع المجموعة بموقع قوي يؤهلها للاستفادة من نمو السوق الصناعية وقوة الطلب على المستودعات.

- ستستفيد مدينة دبي الصناعية بشكل أكبر من موقعها الاستراتيجي الحصري مع افتتاح محطة الاتحاد للقطارات 1 المرتقبة في المنطقة، وشراكتها الاستراتيجية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بعد توقيع مذكرة تفاهم بينهما في نوفمبر 2021.
- ستحافظ مدينة دبي الصناعية على معدل إشغال مرتفع في مستودعاتها الحالية مع زيادة إيراداتها بالاستفادة من قوة الطلب في السوق.
- ستستفيد مدينة دبي الصناعية من الفرص المتاحة في قطاعات النمو غير المُخدمة، مدفوعةً بنهوض التجارة الإلكترونية والطلب على مساحة التخزين/المخزون المتخصصة.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 50.


مدينة دبي الصناعية

لمحة عامة عن سوق سكن الموظفين والعاملين

يعد الحجم الكبير للقوى العاملة الوافدة سمة فريدة لسوق العمل في دبي. هناك أنماط متنوعة من مساكن العاملين والموظفين المتاحة في دبي التي تناسب مختلف الفئات (مثل عمال البناء، والممرضات، والموظفين الإداريين، وعمال الخدمة، وما إلى ذلك). وفقًا لمركز دبي للإحصاء، بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية المشتركة في سكن العاملين (والتي تشمل العاملين الذين يعيشون في تلك الوحدات) 2,250 في نهاية عام 2022.

قدر مركز دبي للإحصاء أن 29٪ من سكان المدينة في عام 2021 كانوا مؤلفين من القوى العاملة.

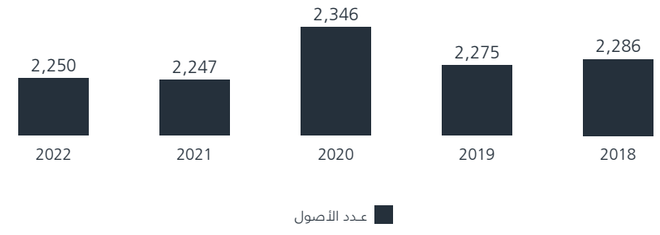
يتم بناء معظم مساكن العاملين على أرض مؤجرة، ويتم تأجير الغرف أو المساحات بعقود تأجير قصيرة الأجل (من سنة إلى سنتين). يتراوح متوسط إيجار سكن العاملين (لكل غرفة / شهر) في دبي من حوالي 1,000 درهم إماراتي إلى حوالي 4,000 درهم إماراتي اعتماداً على الجودة والموقع ومتوسط حجم الغرفة.

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

تشمل محفظة مجموعة تيكوم سكن الموظفين والعاملين، والتي يتم تأجيرها عادةً وفق عقود قصيرة ومتوسطة الأجل، وتتضمن مرافق الخدمات المشتركة لكامل قاطنيها.

ونظراً للمنافسة الشديدة في السوق، قد نلجأ إلى توفير مساكن العاملين عبر محفظة عملائنا الواسعة، مع تنفيذ إدارة استباقية للأصول ذات الصلة بمدينة دبي الصناعية.

مساكن الموظفين في دبي



المصدر: مركز دبي للإحصاء

* يشمل تعريف مركز دبي للإحصاء لتجمعات الموظفين السكنية العاملين الذين يعيشون في تلك الوحدات

لمحة عامة عن سوق إيجارات الأراضي

تخصيص الأراضي وملكيتها

من المتوقع أن تؤدي المبادرات الحكومية الداعمة والنشاط المتنامي في قطاعات الخدمات اللوجستية والصناعية والتخزين والاستدامة إلى زيادة الطلب على إيجارات الأراضي حيث تتطلب غالبية الأعمال في هذه القطاعات مرافق مخصصة.

وغالباً ما يتم تأجير الأرض الصناعية لفترات تتراوح من سنة واحدة إلى 45 سنة، مع حق التجديد لمرة ثانية لفترة زمنية مماثلة. وتختلف فترة السماح/فترة الإيجار المجانية الممنوحة على عقود إيجار الأراضي من منطقة صناعية إلى أخرى حسب حجم قطعة الأرض ومدة فترة التطوير.

تاريخياً، سعى المستثمرون إلى التأجير داخل مواقع صناعية مركزية في دبي. ومع تطور المدينة لتشمل المجمعات الصناعية والمناطق غير المركزية، يفضل المستثمرون في القطاع الصناعي عقود إيجار طويلة الأجل للاستفادة من معدلات الإيجار المنخفضة.

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

مدينة دبي الصناعية هي واحدة من المناطق الصناعية القليلة في دبي التي يمكنها أن توفر احتياجات العملاء لأراض ذات مساحات كبيرة لبناء مرافقهم الصناعية. بالإضافة إلى ذلك، يمكن لمدينة دبي الصناعية الاستفادة من الاهتمام المتزايد من قبل المستثمرين في المواقع غير المركزية التي تقدم عقود إيجار طويلة الأجل. إن مخزون الأراضي الحالي لدينا والبالغ 30.3 مليون قدم مربع قادر على تلبية هذه الاحتياجات. علاوة على ذلك، تمتاز مدينة دبي الصناعية بموقع مثالي وأسعار تنافسية يتيح لها اغتنام فرصة زيادة الطلب بعد افتتاح محطة الاتحاد للقطارات 1.


مدينة دبي الصناعية

نموذج الأعمال

الاستفادة من عروضنا وحلولنا المتميزة من أجل نمو مستدام

مواردنا ونقاط قوتنا

الاطلاع الاستراتيجي على القطاعات الرئيسية التي تتسم بمعدلات نمو مرتفعة

أصول عالية الجودة والمرونة موزعة في مواقع استراتيجية

سجل حافل بالنجاح والريادة في الابتكار يمتد لأكثر من 20 عاماً

بصمة راسخة وحضور واسع النطاق في دبي وولاء كبير من العملاء

حلول مصممة خصيصاً ترتكز إلى خبرة قوية في مجالي التأجير والتطوير

حلول متكاملة تلبي احتياجات العملاء مع توفر خيارات متعددة من الأسعار

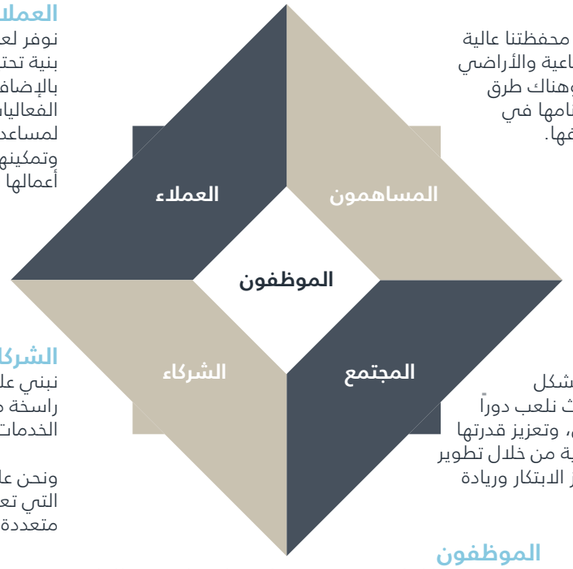
سلسلة القيمة



خلق القيمة

المساهمون

حققنا أداء مالياً قوياً ومرناً بفضل محفظتنا عالية الجودة من الأصول التجارية والصناعية والأراضي والخدمات ذات القيمة المضافة. وهناك طرق وإمكانات متعددة للنمو يمكننا اغتنامها في محفظتنا والقطاعات التي نستهدفها.



العملاء

نوفر لعملائنا قاعدة أصول عالية الجودة مع بنية تحتية متكاملة، وعروض خدمة شاملة، بالإضافة إلى تقديم مجموعة كبيرة من الفعاليات التي تركز على قطاعات حيوية لمساعدة الشركات على تنفيذ عملياتها وتمكينها من تعزيز نموها وتوسيع نطاق أعمالها في دبي والمنطقة.

المجتمع

تؤثر عروض القيمة التي نقدمها بشكل إيجابي على المجتمع المحلي، حيث نلعب دوراً حيوياً في دعم تنويع اقتصاد دبي، وتعزيز قدرتها التنافسية، وترسيخ مكانتها العالمية من خلال تطوير منظومة الأعمال في الإمارة وحفز الابتكار وريادة الأعمال وتنمية المواهب.

الشركاء

نبني علاقات طويلة الأمد تستند إلى ثقة راسخة مع شركائنا لنضمن توفير أفضل الخدمات لعملائنا.

ونحن على تواصل وثيق مع الجهات الحكومية التي تعمل على إطلاق مبادرات وطنية متعددة.

الموظفون

ندعم موظفينا لبناء مسيرة مهنية تلبي طموحاتهم وتطلعاتهم، مع إرساء ثقافة داعمة تتبنى التنوع والشمولية.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 74.

مدفوعة باستراتيجيتنا

المحاور الاستراتيجية

الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

تطوير عروض وحلول متميزة

إنشاء مصادر جديدة للنمو

المحرك الاستراتيجي

بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 34.

القيمة التي حققناها لأصحاب المصلحة لدينا

ربحية السهم +28% نسبة النمو على أساس سنوي	صافي قيمة الأصول 33% نسبة النمو على أساس سنوي	العائد على الحقوق 12.5%
عدد الفعاليات المجتمعية +100	معدل رضا العملاء 88%	معدل الاحتفاظ بالموظفين 95.5%

استراتيجيتنا

استراتيجية نمو واضحة ومحددة ترتكز على ثلاث محاور أساسية

وضعنا استراتيجية نمو واضحة ومحددة ترتكز على ثلاث محاور أساسية بهدف دفع نمو صافي قيمة الأصول وتعظيم العوائد للمساهمين. ونحافظ على تركيزنا القوي على الإدارة الفعالة للأصول والتركيز على العملاء وتطوير منظومتنا، مع ترشيد التكاليف وتحقيق أعلى مستويات الكفاءة بما يسهم في تحقيق تدفقات نقدية مستقرة، وإدارة فعالة لرأس المال، ونعتزم مواصلة الاعتماد على سجلنا الحافل بالإنجازات في إدارة محفظة أصولنا.

وينصب تركيزنا الرئيسي على تحقيق تطلعاتنا المتعلقة بالنمو المالي والتشغيلي، كما نخطط لمواصلة تعزيز بيئات الأعمال والقطاعات الاستراتيجية في دبي، إلى جانب السعي لتحقيق أقصى قدر من أوجه التعاون والتضافر عبر مجمعاتنا للأعمال والاستفادة من الفرص في القطاعات عالية النمو.

المحاور الاستراتيجية

1. الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية
2. تطوير عروض وحلول متميزة
3. إنشاء مصادر جديدة للنمو

المحرك الاستراتيجي

بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة



مجمع دبي للمعرفة

المحور الاستراتيجي 1: الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

نهدف إلى الاستفادة من محركات القطاع العقاري المواتية المتوقعة، وزيادة مستويات الإشغال لدينا، ومواصلة تعزيز سجلنا الحافل في جذب وتطوير مشاريع مبنية حسب الطلب، وتعزيز مكانتنا الريادية في بناء وتشغيل مجمعات الأعمال، والتي تقدم قيمة مجزية لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

ونطمح إلى تحقيق النمو عبر إطلاق مبادرات تسويقية موجهة، مع السعي لتوطيد العلاقات بشكل أكبر مع العملاء الحاليين، وإقامة علاقات جديدة، وتحسين قطاعاتنا وقاعدة العملاء وتوفير أفضل تجربة لهم.

ونواصل التركيز على تحقيق التميز التشغيلي، من خلال إدارة وتنفيذ المشاريع بمرونة، والإدارة الفعالة للنقد ورأس المال، والتركيز على المواهب.

الأهداف

- الحفاظ على علاقاتنا مع عملائنا وتعزيزها.
- التركيز على الإدارة الحكيمة للتكاليف والتدفقات النقدية ورأس المال.
- تنفيذ برنامج تطوير المشاريع التجارية المصممة حسب الطلب.
- مراجعة الأسعار وتحسينها بما يتماشى مع ظروف السوق.

نمو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة

%15

أبرز الإنجازات لعام 2022

- تحقيق نمو بنسبة 15٪ في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك.
- إشغال بنسبة 86٪ في عام 2022.
- تسليم مشاريع البناء حسب الطلب الرئيسية للعملاء، بما في ذلك جامعة برمنغهام؛ ومركز "هيمالايا"، وهو مؤسسة عالمية رائدة للمنتجات العشبية الصحية ومنتجات العناية الشخصية؛ وشركة "فيرمينيش"، أكبر شركة خاصة في العالم لإنتاج العطور والنكهات.

نسبة الإشغال في عام 2022

%86

الخطط لعام 2023 وما بعده

- تحديد أولويات عملائنا وإطلاق مبادرات للاحتفاظ بهم.
- تحسين أسعار المنتجات والخدمات.
- توسيع نطاق استخدام أدوات وقدرات ذكاء الأعمال.
- التركيز على التميز التشغيلي.

المحور الاستراتيجي 2: تطوير عروض وحلول متميزة

نعمل على تطوير عروض وحلول متميزة عبر اتباع نهج يركز على العملاء للاحتفاظ بعملائنا الحاليين واستقطاب عملاء جدد.

وتعمل مجمعاتنا للأعمال المزدهرة والأفضل ضمن فئتها على تحفيز الابتكار والإبداع والنمو الاقتصادي، حيث تساهم في جذب الشركات والمواهب من جميع أنحاء العالم. وتتمتع بموقع فريد مدعوم بتوسعنا إلى قطاعات جديدة وامتلاك مواهب متنوعة عبر مجموعاتنا. ونواصل العمل على تحقيق التميز من خلال تحسين منتجاتنا وخدماتنا لتلبية الاحتياجات المستقبلية لقطاعاتنا وطريقة عملنا.

الأهداف

- تقديم عروض وحلول ذات قيمة مضافة للعميل.
- تقديم أفضل تجربة عميل.
- تحديد التحسينات اللازمة لعدد من الأصول التجارية المختارة.
- تعزيز أوجه التعاون عبر كامل منظومة مجموعة تيكوم.

أبرز الإنجازات 2022

- زيادة عدد العملاء والقوى العاملة على أساس سنوي بنسبة 22٪ و5٪ على التوالي.
- تحقيق معدل عالٍ للاحتفاظ بالعملاء بنسبة 92%.
- إقامة فعاليات قطاعية رائدة ضمن مجمعاتنا للأعمال، مثل أسبوع الموضة العربي، وأسبوع دبي للتصميم، ودبي لينكس، ومؤتمر ستيب، وأدفانس هيلث، ومسيرة "معاً نمشي".
- توسيع منتج منصة المواهب المستقلة GoFreelance إلى حي دبي للتصميم.
- الانتهاء من تجديد وتحسين أصولنا ومجمعاتنا للأعمال، وتسليم المرافق الرياضية المشتركة في مجمع دبي للمعرفة، ومشروع منتزه في مدينة دبي الأكاديمية العالمية ومدينة دبي للاستديوهات.

معدل احتفاظ عالٍ بلغ

%92

الخطط لعام 2023 وما بعده

- تحسين تجربة العميل وتفعيل مشاركته عبر جميع منظوماتنا.
- تعزيز وتنسيق تنمية الأعمال ونهج إدارة العملاء.
- تحديد وتطوير خطط التحسين/ استراتيجيات الحد من المخاطر للأصول ضعيفة الأداء (في حال وجدت).

←

استراتيجيتنا (تتمة)

المحور الاستراتيجي 3: إنشاء مصادر جديدة للنمو

ترکز إدارتنا باستمرار على تحديد مصادر جديدة للنمو وتوفير حلول منتجات جديدة في فئات المكاتب ومساحات العمل من خلال خدمات ذات قيمة مضافة، مثل مساحات العمل المرنة ومساحات العمل المشتركة، والاستفادة من فرص النمو الناشئة في القطاع وإجراء التحسينات في عروضنا وحلولنا الحالية.

من المتوقع أن توفر المستويات المتزايدة للنشاط الاقتصادي فرص نمو جديدة نرى أنه يمكننا الاستفادة منها، كما أنها تشكل في الوقت ذاته عوامل دعم رئيسية لتسريع وتيرة النمو من خلال شراكاتنا الاستراتيجية مع أصحاب المصلحة الرئيسيين والهيئات الحكومية.

كما نهدف إلى توفير إمكانات إضافية للنمو وذلك من خلال رصيد الأراضي الحالي الذي يبلغ 30.3 مليون قدم مربعة، بالإضافة إلى الاستفادة من حق الأولوية الحصري في العرض الأول على مخزون الأراضي لدى شركة دبي القابضة لإدارة الأصول. وتقع كل أراضينا ضمن المخططات الرئيسية لمجمعات الأعمال وقد اكتملت فيها البنية التحتية الأساسية إلى حد كبير، باستثناء مدينة دبي الصناعية.

ويوفر رصيد الأراضي فرصاً لتوسيع قطاع تأجير الأراضي، بالإضافة إلى التوسع في الأصول المبينة حسب طلب العملاء والمبينة بغرض الإيجار لقطاعات التأجير التجاري أو الصناعي.

الأهداف

- إنشاء فرص جديدة في القطاعات عالية النمو.
- تطوير عروض منتجات جديدة ضمن فئات الأصول المكتبية الناشئة.
- توسيع نماذج أعمالنا التجارية الحالية وتطويرها.
- دعم تنمية اقتصاد دبي والقطاعات الاستراتيجية.

أبرز الإنجازات لعام 2022

- إطلاق D/Quarters، وهي عبارة عن مساحات عمل مشتركة بمفهوم مبتكر في وسط مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام.
- وضع حجر الأساس للمرحلة الثانية من مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت لاغتنام النمو السريع في قطاع التكنولوجيا.
- توقيع شراكات استراتيجية مع جهات من القطاعين العام والخاص تعود بالنفع على عملائنا، بما فيها:
  - حيّ دبي للتصميم ومجلس الأزياء العربي يوسعان شراكتهما لزيادة دعم مجتمع التصميم والأزياء في المنطقة.
  - الاتحاد للقطارات تعلن إنشاء محطة شحن متطورة في مدينة دبي الصناعية لتعزيز مساهمتها في الاستراتيجية الوطنية للصناعة والتكنولوجيا المتقدمة.

الخطط لعام 2023 وما بعده

- تحديد منتجات جديدة ومتميزة لإطلاقها في إطار منظوماتنا وتطوير المنتجات الحالية بما يتماشى مع الطلب الحالي والمتوقع في السوق.
- مواصلة دعم تنمية اقتصاد دبي من خلال إطلاق مبادرات استراتيجية متنوعة.



مخزون الأراضي الحالي المتاح

30.3

مليون قدم مربعة

وضعنا استراتيجية نمو واضحة ومحددة ترتكز على ثلاث محاور أساسية بهدف دفع نمو صافي قيمة الأصول وتعظيم العوائد للمساهمين.





مدينة دبي للإنترنت

المحرك الاستراتيجي:
بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة

نؤمن بأهمية موظفينا كعنصر أساسي لنمونا ونجاحنا، حيث يؤثر أدائهم وخبراتهم ورفاههم بشكل كبير على علامتنا التجارية، وثقافتنا، ورضا عملائنا، وبالنتيجة على أدائنا المالي.

ونعكف على استثمار الموارد من أجل تنمية وتنويع مخزوننا من المواهب عن طريق باقة متنوعة من الأنشطة، مثل إشراك الموظفين، وتنمية حس القيادة لديهم، وتزويدهم بفرص التعلم والتطور. وتعتمد الشركة في معظم ابتكاراتها على مواردها الداخلية بدرجة كبيرة، بدءاً من تطوير منتجات وخدمات جديدة أو مطورة ووصولًا إلى تطوير وتحسين عملياتنا الداخلية.

وفي نهاية المطاف، ستُنفذ خططنا الاستراتيجية بجهود موظفينا، وبالتالي فإن استمرار نجاحنا متوقف على تمكينهم من خلال إرساء ثقافة وبيئة عمل داعمة وتزويدهم بالمهارات اللازمة.

الأهداف

- استقطاب المواهب المتميزة والحفاظ عليها وتطويرها.
- إرساء ثقافة مؤسسية تؤمن بالنمو والتعلم والابتكار.
- بناء القدرات لدعم الإنتاجية.
- الحفاظ على المرونة والقدرة على التأقلم مع تغيرات السوق الهامة.

المخاطر الاستراتيجية

- التحديات الاقتصادية المتمثلة بمعدلات التضخم المرتفعة ومخاطر الركود الاقتصادي التي من الممكن أن تؤثر على معدلات الإشغال مع تقلص قاعدة العملاء الحالية واحتمال تراجع العملاء المحتملين عن التوسع إلى دبي.
- المنافسة القوية في مختلف فئات الأصول، مع تنامي الخيارات المتاحة أمام العملاء، وتوافر العديد من الأصول الممتازة، وتزايد الضغط من أسواق منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ودول مجلس التعاون الخليجي والسوق المحلية.
- قِدم الأصول والحاجة إلى إعادة إحياء أو تموضع بعض المباني قد يؤثر على معدلات الإشغال على المدى القصير. ولكننا نسعى للحد من هذه المخاطر من خلال تطوير برامج للصيانة والتحسين تستند إلى دراسة الأصول المعرضة لهذا النوع من المخاطر، وإيجاد حلول قابلة للتطبيق تساعد في إطالة دورة حياة هذه الأصول، إلى جانب إجراء صيانة دورية استباقية، ومراقبة إعداد التقارير الدورية الشاملة، ومراجعة الإنجازات المتعلقة بهذه الأصول.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 61.

الاستراتيجية المطبقة

خلق الفرص

إطلاق D/Quarters

المحاور الاستراتيجية ذات الصلة

- تطوير عرض قيمة متميز
- إنشاء مصادر جديدة للنمو

مستمرون بتطوير حلول مبتكرة من المكاتب ومساحات العمل المشتركة وتحسين خدماتنا المتميزة ذات القيمة المضافة لضمان ازدهار مجمعاتنا للأعمال.

تم إطلاق D/Quarters مطلع عام 2022، وهي عبارة عن مساحات عمل مشتركة بمفهوم مبتكر ومدعومة بالتكنولوجيا تركز على المستقبل وتمنح المبدعين المستقلين والشركات ذات القيمة المليارية (unicorn) الطموحة بيئة عمل محفزة على الابتكار والازدهار.

وشهد قطاع مساحات العمل المشتركة نمواً ملحوظاً قبل الجائحة واستعاد مكانته الآن تزامناً مع تنامي الطلب على أساليب العمل المرنة. وتواصل تطورات الصناعة، لا سيما التكنولوجية منها، ودفع عجلة اقتصاد الأعمال المستقلة المتنامي، وهيكل العمل المرن، مما يزيد من الطلب على مساحات العمل المشتركة.

وتم بناء D/Quarters للاستفادة من هذا النمو والتكيّف مع التغيرات المستقبلية، وفي المحصلة تبوّء مكانة رائدة في قطاع مساحات العمل المشتركة.

وسيحتضن D/Quarters أصحاب الأعمال المستقلة، ورواد الأعمال، والشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات العالمية على اختلاف مراحل نموها، لتكوين شبكة حصرية لتبادل المعرفة والتعاون. ويمكن للأعضاء الاستفادة من باقة متنوعة من خدمات القيمة المضافة، تشمل الوصول إلى المواهب المتمرسة، وتطبيق ذكي، ووسائل راحة مزودة بتقنيات متطورة، ومساحات لإقامة الفعاليات، ومنافذ للمأكولات والمشروبات والبيع بالتجزئة.

ويعد D/Quarters، الواقع في أحد أكثر أحياء المدينة حيوية، الإضافة الأحدث لمحفظتنا من المنتجات التي تقدمها مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام.

وقد دعمت منظومات الأعمال لدينا الشركات لأكثر من عقدين من الزمن عبر تزويدها بحلول مبتكرة، مثل حاضنة الأعمال in5، ومنصة GoFreelance. وتأتي إضافة D/Quarters لتوسع نطاق الفرص المتاحة في منظوماتنا وفي إمارة دبي ككل.

عميلًا
439

مكتباً
445

الموقع

@ مدينة دبي للإنترنت

مدينة دبي للإعلام

تنمية الأعمال

أصول مخصصة لعملائنا حسب الطلب

طورنا على امتداد مسيرتنا خبرة قوية متميزة في بناء المشاريع الحصرية المصممة خصيصاً لعملائنا الاستراتيجيين.

طورت مجموعة تيكوم هذه المنتجات للعملاء لتمكينهم من تحرير رأس المال لديهم وتوظيفه في مشاريع أخرى، علاوةً على تصميم المنتج وفقاً للمواصفات التي حددها العميل. وفي عام 2022، قمنا بتسليم مشاريع مبنية حسب الطلب لكل من:

- جامعة برمنغهام – طورت مجموعة تيكوم حرماً جامعياً حديثاً في مدينة دبي الأكاديمية العالمية لصالح المؤسسة التعليمية المصنفة في المرتبة 91 ضمن التصنيف العالمي. وتوظف الجامعة التي تمتد على مساحة 317,000 قدماً مربعة وتستوعب 3,000 طالب، حوالي 80 باحثاً وأستاذاً وعالماً رائداً من مختلف بقاع العالم لتقديم برامج أكاديمية تخصصية جديدة في مجالات علوم الحاسوب، والأعمال، والهندسة، والعلوم الطبية الحيوية، والقانون، وعلوم الجينوم، والرياضيات، والتمريض، والتعليم.
- شركة "فيرمينيش" – أكبر شركة خاصة في العالم لإنتاج العطور والنكهات، افتتحت مقرها الإقليمي الجديد بمساحة تبلغ 37,713 قدماً مربعة والمزود بمركز حديث للبحث والتطوير في مجمع دبي للعلوم. وسيقدم مختبر "فيرمينيش" المتطور للابتكار وإنتاج العينات مكونات مبتكرة وعالية الجودة لإنتاج العطور الراقية والعطور الاستهلاكية، علاوة على تقديم باقة متنوعة من النكهات الغذائية.
- "هيمالايا" – وهي مؤسسة عالمية رائدة للمنتجات العشبية الصحية ومنتجات العناية الشخصية مع باقة منتجات تضم حوالي 500 منتج في أكثر من 100 دولة، قامت بافتتاح مركز "هيمالايا" العالمي المتطوّر لأبحاث شركة "هيمالايا ويلنس" في مجمع دبي للعلوم. وطورت مجموعة تيكوم المركز المبني حسب الطلب على مساحة 51,145 قدماً مربعة، والذي سيقوم بتطوير أدوية عشبية، ومكملات غذائية ومنتجات العناية بالبشرة والشعر، ومنتجات العناية الفموية، ومنتجات العناية بالأطفال.

وتم التعاقد على مشاريع التطوير العقاري هذه بالكامل، مما وفر موارد دخل عالية الجودة وعزز وضعنا المالي. كما نمتلك، بناءً على سجلنا الحافل بالتسليم الناجح، مجموعة من المشاريع الإضافية المبنية حسب الطلب، وننوي مواصلة إنجاز مشروعنا لتطوير البنية التحتية.

وعلى المدى الطويل، لدينا مشروعين إضافيين مبنيين حسب الطلب يتألفان من مستودعات، بالإضافة إلى المرحلة الثانية من مركز للابتكار، ومن المتوقع تسليمهما في الفترة الممتدة بين عامي 2024 و2026.

المحاور الاستراتيجية ذات الصلة

- الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية
- تطوير عرض قيمة متميز

لقد ساهمت مشاريعنا حسب الطلب إلى:

مساحة إضافية إجمالية قابلة للتأجير تبلغ

1.3 مليون قدم مربعة

إيرادات إضافية تبلغ

220 مليون درهم إماراتي

أرباح إضافية قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بقيمة

203 ملايين درهم إماراتي

الهامش الضمني للأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة

%92

الاستراتيجية المطبقة (تتمة)

بناء الروابط

تعزيز التعاون وتضافر الجهود عبر منظومتنا

نعمل على مضاعفة أوجه التعاون عبر منظومة أعمال مجموعة تيكوم إلى أقصى الحدود، والاستفادة من علامتنا التجارية ومحفظتنا المتكاملة من الأصول العقارية التجارية والصناعية وخدماتنا المتميزة لاغتنام فرص النمو.

نقوم بذلك من خلال توفير منصة متكاملة عبر كافة خطوات سلسلة القيمة، مما يسمح لنا بتقديم باقة من العروض والحلول والخدمات المتميزة لاستقطاب عملاء جدد إلى منظومة المجموعة.

المحاور الاستراتيجية ذات الصلة

- الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية
- تطوير عرض قيمة متميز
- إنشاء مصادر جديدة للنمو

التجارة الإلكترونية هي مثال على شريحة عالية النمو التي تستخدم مجموعتنا المتكاملة من المنتجات والخدمات عبر كافة مراحل سلسلة القيمة.

نواصل تطوير عروضنا الحالية وإطلاق منتجات وحلول جديدة بهدف الاستفادة من النمو في الشرائح الجديدة، بما يتيح لعملائنا فرص النمو والتطور.

سلسة القيمة الخاصة بالتجارة الإلكترونية

الموردون	المنصة الإلكترونية	التخزين	التتبع والتسليم	دعم العملاء

منظومة مجموعة تيكوم للتجارة الإلكترونية

تقديم عروض قيمة عقارية متكاملة					
عرض القيمة الخاص بمجموعة تيكوم	عروض التجزئة، ومرافق العرض والتخزين	التخزين والمساحات الخاصة بالمخزون	حلول تكنولوجيا المعلومات، والتسويق ومنصات التواصل الاجتماعي	تكنولوجيا المعلومات والحلول اللوجستية	التعهيد ومراكز الاتصال
أصول مجموعة تيكوم	مدينة دبي للإنتاج مدينة دبي الصناعيّة دي دي سي للتصميم	مدينة دبي للإنتاج مدينة دبي الصناعيّة	مدينة دبي للإنترنت مدينة دبي للإعلام	مدينة دبي للإنتاج مدينة دبي الصناعيّة	مدينة دبي للتعهيد

رعاية الابتكار وريادة الأعمال وتمكين المواهب		
حاضنة الأعمال	المواهب، وفرص التطوير والتوظيف	حلول العمل المبتكرة
ذي	FREELANCE	QUARTERS COWORKING SPACES

خدمات شاملة
وجهة واحدة شاملة للخدمات الحكومية والمؤسسية
axs

مراجعة الأعمال

كان الأداء الاقتصادي القوي لدبي، مدفوعاً بجهود الإمارة لترسيخ مكانتها كمركز عالمي للمال والأعمال والسياحة، عاملًا محورياً في النمو الاستثنائي الذي حققته المجموعة هذا العام.

وبصفتنا أكبر مطور ومشغل للأصول التجارية والصناعية في دبي، أتاح لنا نموذج أعمالنا تحقيق النمو في جميع قطاعات أعمالنا. كما ساهمت ديناميكيات السوق المواتية في تعزيز نمونا من حيث زيادة معدلات الإشغال وتحسين الإيرادات والأرباح.

تضم محفظتنا أربعة قطاعات أعمال رئيسية

قطاعات الأعمال

التأجير التجاري
يشمل قطاع التأجير التجاري لمجموعة تيكوم المساحات المكتبية ومساحات البيع بالتجزئة التي يتم توفيرها لعملاء عدة (عقارات مبنية بغرض الإيجار) أو لعملاء منفردين (مشاريع مبنية حسب الطلب).

التأجير الصناعي
يشمل قطاع التأجير الصناعي المستودعات المبنية بغرض الإيجار، وصالات العرض، وسكن الموظفين والعاملين.

تأجير الأراضي
يشمل هذا القطاع الأراضي المملوكة للمجموعة ضمن مجمعات أعمالنا والتي يتم تأجيرها لأجل طويل.

الخدمات والأعمال الأخرى
يشمل القطاع مجموعة من الخدمات ذات القيمة المضافة بما في ذلك الخدمات الحكومية، والتسجيل، والترخيص، والإعلان، وإدارة مرافق الفعاليات، بالإضافة إلى العديد من الخدمات الإضافية.

مساحات مكتبية مساحات البيع بالتجزئة	مستودعات سكن العاملين	الأراضي الصناعية الأراضي التجارية	الخدمات الحكومية والمؤسسية



محفظة الأعمال وملخص الأداء المالي

قطاعات الأعمال	التأجير التجاري	التأجير الصناعي	تأجير الأراضي	الخدمات والأعمال الأخرى
الإيرادات (مليون درهم إماراتي)	1,056	274	427	216
من الإجمالي %	%54	%14	%22	%11
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم إماراتي)	666	170	358	153
من الإجمالي %	%49	%13	%27	%11
نمو الإيرادات السنوي (%)	%17	%12	%3-	%19
معدلات الإشغال (%)	%85	%86	%81	+ 200 خدمة حكومية ومؤسسية
مدة التأجير والاحتفاظ بالعملاء	1-5 سنوات +90% معدل الاحتفاظ بالعملاء	1-5 سنوات +90% معدل الاحتفاظ بالعملاء	30 - 50 سنوات* +95% معدل الاحتفاظ بالعملاء	

* تتضمن بند مراجعة أسعار الإيجارات كل 3-5 سنوات

معدل الإشغال في ديسمبر 2021
%78.3

%7.7
نسبة النمو

معدل الإشغال في ديسمبر 2022
%86.0

التأجير التجاري



عمار المالك
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم – القطاع التجاري

"تعتبر محفظة التأجير التجاري محركاً رئيسياً لأرباح المجموعة، حيث ساهمت هذا العام بنسبة 54٪ من الإيرادات و 49٪ من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، وتضم المحفظة مجموعة من أبرز مساحات الأعمال في دبي. وما زلنا نشهد طلباً قوياً من الشركات العالمية الكبرى بما في ذلك "جوجل" و"مايكروسوفت" و"فوستر + بارتنرز" و"أسترازينيكا "، مما يؤكد على جاذبية وتنافسية الأصول والحلول التي نقدمها، وقدرتنا على تطوير وتشغيل مراكز الأعمال المبنية حسب الطلب والمرافق المتخصصة المصممة وفقاً لمواصفات ومعايير محددة مسبقاً من قبل العملاء. ومع استمرار تطور متطلبات العمل بعد الجائحة، نحن ملتزمون بتطوير بيئات عمل محفزة على التواصل والتعاون."

المواقع



1. مدينة دبي للإنترنت
2. مدينة دبي للإعلام
3. مجمع دبي للمعرفة
4. حي دبي للتصميم
5. مجمع دبي للعلوم
6. مدينة دبي للإستديوهات
7. مدينة دبي للإنتاج
8. مدينة دبي الأكاديمية العالمية
9. مدينة دبي للتعهيد
10. مدينة دبي الصناعية

لمحة عامة

يساهم المشهد الإيجابي للاقتصاد الكلي في دبي – إلى جانب تنامي أهمية ومكانة الإمارة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا كمركز عالمي للمال والأعمال – في توفير ظروف مواتية لازدهار سوق العقارات التجارية.

وازداد الطلب على المساحات المكتبية في دبي خلال الأشهر الـ 12 الماضية، ولا سيّما المساحات عالية الجودة؛ كما لا يزال تأثير الجائحة مستمراً لناحية تغير ممارسات العمل واستمرار تبعاتها على الرغم من تباين هذه التبعات بشكل كبير من شركة إلى أخرى ومن قطاع لآخر.

ارتفع إجمالي المساحة القابلة للتأجير في محفظة أصولنا التجارية من 9.1 مليون قدم مربع في عام 2021 إلى 9.5 مليون قدم مربع في عام 2022 عقب استكمال العديد من المشاريع مثل جامعة برمنغهام دبي وانضمام شركة "فيزا" إلى مجمعات أعمال مجموعة تيكوم، وغيرها من المشاريع. كما ارتفع متوسط معدل الإيجارات بنسبة 4٪، فيما ارتفعت معدلات الإشغال من 80.4٪ إلى 85.4٪ في نفس الفترة. وأدى ذلك إلى زيادة الإيرادات المتكررة بواقع 17.3٪ من 900 مليون درهم إماراتي في عام 2021 إلى 1,056 مليون درهم إماراتي في عام 2022.

ويشكل ولاء العملاء وتجربة العميل جزءاً أساسياً من نموذج أعمالنا، ويتجلى ذلك من خلال معدل الاحتفاظ القوي بالعملاء والبالغ 91.7٪. كما نجحنا باستقطاب مجموعة من أهم العلامات التجارية العالمية، بما في ذلك "سيلزفورس" و " مرسيدس-بنز " و "كلاود فلير" و"إيف سان لوران" و"ليلي بلانك"، بالإضافة إلى عملائنا الرئيسيين الذين وسعوا نطاق حضورهم وأبرزهم "هوغو بوس" و"لويس فويتون مويت هينيسي" (LVMH) و"تينسنت" (Tencent) و"سنوفليك" و"فوستر + بارتنرز".

الأداء الحالي والمشاريع

قمنا العام الماضي بتسليم العديد من المشاريع في مجمعاتنا للأعمال، بما في ذلك تطوير مبانٍ ومنتجات جديدة، وإجراء تحسينات في الأصول ومجمعات الأعمال عموماً.

وأثبتت عروضنا متكاملة الخدمات أنها الخيار الأفضل للشركات العالمية والإقليمية الكبرى التي تسعى إلى إنشاء مقراتها الإقليمية في دبي. وتم هذا العام استكمال إنشاء المقرات الإقليمية لاثنتين من الشركات العالمية المدرجة ضمن قائمة "فورتشن 500"؛ حيث افتتحت "ميتا" مقرها الإقليمي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في مدينة دبي للإنترنت لدعم قاعدة مستخدميها التي تصل إلى 3 مليارات مستخدم حول العالم. وعلى خطا "ميتا"، افتتحت "فيزا" أيضاً مقرها الجديد في المدينة لإدارة عملياتها في 90 دولة، وبقدرة استيعابية تصل إلى 750 موظفاً.

وتتجلى خبرات المجموعة بمجالات التأجير والتطوير في قدرتها الكبيرة على تطوير أصول عالية الجودة والمرونة وفقاً لمواصفات ومعايير محددة مسبقاً من قبل العملاء. ومن بين هذه المشاريع، قمنا بتطوير حرم جامعي حديث في مدينة دبي الأكاديمية العالمية لجامعة برمنغهام المصنفة في المرتبة 91 ضمن التصنيف العالمي. يستوعب الحرم الجامعي الجديد 3,000 طالب، وتطل مبانيه على حدائق ومساحات طبيعية تمنح الطلاب تجربة جامعية متكاملة، فضلاً عن تعزيز البيئة الصحية والاستدامة.



جامعة برمنغهام



جامعة برمنغهام (داخلي)



مركز الابتكار – المرحلة الأولى



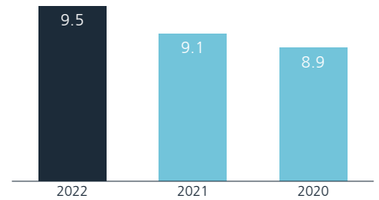
مقر ميتا

مراجعة الأعمال (تتمة)

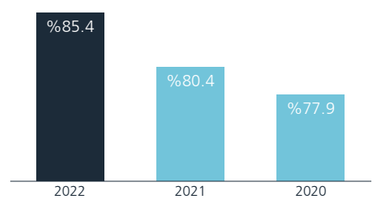
التأجير التجاري تتمة

إحصائيات عامة – التأجير التجاري

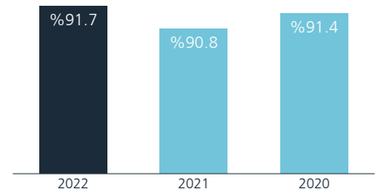
إجمالي المساحة القابلة للتأجير (مليون قدم مربع)



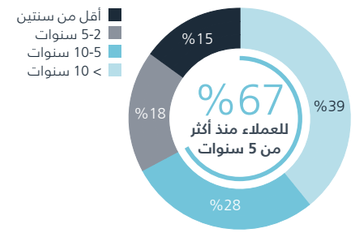
الإشغال



الاحتفاظ بالعملاء



ولاء العملاء



النظرة المستقبلية

تشجع الشركات موظفيها بشكل متزايد للعودة إلى العمل في المكاتب عقب الجائحة، وتسعى في هذا السياق إلى توفير مساحات مكتبية متطورة. وعلى الرغم من انتقال العديد من الشركات، ولاسيما في قطاعي التكنولوجيا والإعلام، إلى تبني نظام عمل مرن يتيح للموظفين امكانية العمل من المنازل والمكاتب؛ لا تزال الشركات تسعى إلى امتلاك مساحات مكتبية كافية لجميع الموظفين، ولم نشهد حتى الآن توجهاً إلى استخدام مساحات أقل (على أساس كل موظف).

وللاستفادة من تنامي الطلب واحتياجات العملاء، قمنا بتطوير مجموعة من المشاريع وإطلاق العديد من المنتجات الجديدة وإجراء التحسينات على أصولنا لتحقيق المزيد من النمو في قطاعات أعمالنا.

دراسة حالة

الفرص التجارية

نمو كبير في قاعدة العملاء

نواصل تقديم أداء قوي ومرن من خلال محفظتنا المتنوعة التي تركز في ستة قطاعات حيوية، والمدعومة بخدماتنا وحلولنا المتنامية.

تضم محفظتنا المتميزة قاعدة عملاء متنوعة من كبرى الشركات العالمية والإقليمية، بالإضافة إلى مجموعة واسعة من الشركات الصغيرة والمتوسطة وشركات الابتكار الناشئة.

- نمت قاعدة عملائنا بنسبة 22٪ مع تسجيل مستوى قياسي في أعداد العملاء
- أبدت محفظتنا مستويات عالية من ولاء العملاء على مر السنوات، علماً أن 67٪ من إيرادات المجموعة يأتي من عملاء بعقود لأكثر من خمس سنوات، وقد بلغ إجمالي معدل الاحتفاظ بالعملاء 92٪ في عام 2022
- نواصل تقديم مشاريع ضخمة لعملائنا من الشركات الكبرى؛ ومنها افتتاح مقري "فيزا" و"ميتا" الجديدين هذا العام
- نوشك على بلوغ الطاقة الاستيعابية القصوى في بعض قطاعات الأعمال (مثل التصميم)، وعبر بعض حلولنا مثل المستودعات ومركز المختبرات في مجمع دبي للعلوم

وصلت المرحلة الأولى من مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت إلى طاقتها الاستيعابية الكاملة تقريباً، حيث تضم شركات تكنولوجيا كبرى مثل "جوجل"، و"هيوليت باكارد" و"غارتنر" و"تشاينا تيليكوم". كما تم وضع حجر الأساس للمرحلة الثانية من مركز الابتكار حيث من المقرر إنجازها في بحلول العام 2024 لتوفير 355,000 قدم مربع من المساحات الإضافية عالية الجودة. لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 60.

لكسب رضا العملاء والمحافظة على نسبة إشغال عالية، تمتثل المجموعة لأفضل معايير إدارة وصيانة الأصول من خلال اتباع ممارسات مدروسة لمراجعة النفقات الرأسمالية ومراقبة تحسين الأصول. ويشمل برنامج النفقات الرأسمالية عمليات التجديد والتحسين، بالإضافة إلى مشاريع تجهيز المكاتب عند الطلب.

علاوةً عن ذلك، نواصل التركيز على الاستدامة في عمليات الاستحواذ على المباني وتحسينها وتحويلها. وبالإضافة إلى 22 مبنى حاصلًا على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) ضمن محفظتنا، حددنا 15 مبنى إضافياً للحصول على هذه الشهادة. وقمنا بزيادة قدرات توليد الكهرباء من الطاقة الشمسية بنسبة 80٪ على أساس سنوي، ونعتزم تخصيص 14.1 مليون درهم إماراتي لمشاريع ترشيد استهلاك الطاقة في مجمعاتنا للأعمال العام المقبل.



مركز الابتكار – المرحلة الثانية

المقاييس الرئيسية

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)
9.5 مليون

المباني التجارية
147

الإيجارات السنوية المستمرة
1,034
مليون درهم

معدل الإشغال
%85

القيمة الإيجارية المقدرة
1,043
مليون درهم

القيمة التقديرية للأصول التجارية
11.1
مليار درهم

التأجير الصناعي



سعود أبو الشوارب
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم – القطاع الصناعي

"تتيح محفظة التأجير الصناعي للشركات العالمية والإقليمية فرصة لإنشاء مساحات متطورة للتصنيع والانتاج والبحث والتطوير بمواقع استراتيجية في جميع أنحاء دبي.

تعتبر محفظة التأجير الصناعي مصدراً مهماً للإيرادات ومساهماً بارزاً في اقتصاد الدولة، حيث تضم قاعدة عملاء في قطاعات صناعية رئيسية بما في ذلك البناء والأغذية والتجارة الإلكترونية. كما بلغ متوسط هامش أرباحها قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 62٪ في عام 2022. وفيما تواصل دولة الإمارات تنويع اقتصادها، تتطلع مجموعة تيكوم إلى تعزيز دورها المحوري في ترسيخ مكانة الدولة مركزاً عالمياً للصناعة."

المواقع - التأجير الصناعي



1. مجمع دبي للعلوم
2. مدينة دبي للإنتاج
3. مدينة دبي الصناعية
تشكّل مدينة دبي الصناعية نحو 88% من إجمالي محفظة التأجير الصناعي

لمحة عامة – التأجير الصناعي

شهد قطاعا التصنيع والخدمات اللوجستية في دولة الإمارات العربية المتحدة اهتماماً كبيراً في عام 2022، حيث حققت الأصول حديثة الإنشاء والتي تتوافق مع المعايير الدولية أعلى الإيجارات، مما ساهم بالمحافظة على مستويات إشغال جيدة وجذب عقود إيجار من القطاعات التي تحظى بمستويات نمو عالية. وارتفعت أسعار الطلب على المستودعات في دبي نتيجة الطلب القوي رغم تفاوت الأسعار بشكل كبير وفقاً لموقع ومواصفات المنتج. أصبح سوق سكن العاملين أكثر تنافسية نظراً لارتفاع المعروض وفتور نشاط البناء أثناء الجائحة.

لقد ارتفعت معدلات الإشغال لدينا بشكل ملحوظ في عامي 2021 و2022، من 76.6% في عام 2021 إلى 86.5% في عام 2022. كانت الزيادة ملحوظة بشكل خاص في المستودعات، حيث قمنا بتأجير أكثر من 800 ألف قدم مربع مساحات إضافية خلال العام.

وهذا دليل ملموس على نجاح استراتيجيتنا التي تهدف إلى تلبية كل متطلبات القطاع الصناعي في موقع واحد من خلال توفير الأراضي لبناء المصانع، ومستودعات لإدارة المخزون وسكن العاملين، الأمر الذي تم تقديره على نطاق واسع من قبل المستثمرين بالقطاع الصناعي في دبي.

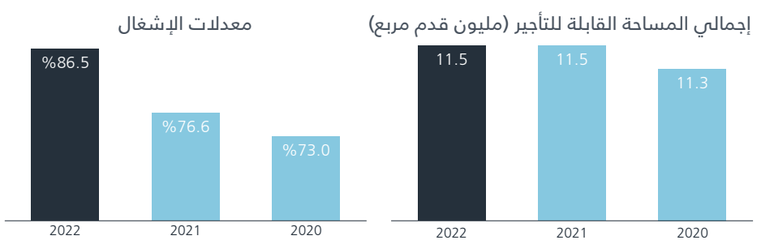
مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات المتكررة بنسبة 12% من 244 مليون درهم في عام 2021 إلى 274 مليون درهم إماراتي في عام 2022.

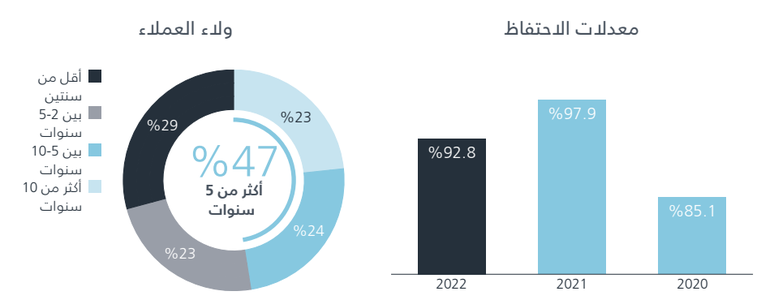
وحافظنا على مستوى عال من ولاء العملاء مع معدل احتفاظ قدره 92.8%، كما رحبنا بالعديد من شركاء الأعمال الرائدين على مستوى القطاع.

ومع وجود أكثر من 100 مصنع في مرحلة البناء حالياً، فإننا في وضع مثالي للاستفادة من النمو المتوقع في السنوات القادمة.



نظرة عامة على الإحصائيات – التأجير الصناعي





تأكيداً على التزامنا تجاه البيئة ودعم الحكومة في أهدافها لإزالة الكربون من القطاع الصناعي، ركزنا بشكل خاص على مبادرات توفير الطاقة حيث انتجت مدينة دبي الصناعية أكثر من 40 ميجاوات من الطاقة النظيفة في عام 2022. كما قمنا بوضع نظام الطاقة الشمسية الكهروضوئية في مدينة دبي للإنتاج هذا العام بطاقة 1.53 ميجاوات.



المقاييس الرئيسية

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)
11.5 مليون

المستودعات
1,128

مباني سكن العاملين
81

الإيجار السنوي
289 مليون درهم

معدل الإشغال
%86

قيمة الإيجار المقدرة
349 مليون درهم

القيمة التقديرية للأصول الصناعية
2.4 مليار درهم

مراجعة الأعمال (تتمة)

تأجير الأراضي

المواقع - تأجير الأراضي



1. مدينة دبي للإنترنت
2. مدينة دبي للإعلام
3. مجمع دبي للمعرفة
4. حي دبي للتصميم
5. مجمع دبي للعلوم
6. مدينة دبي للإنتاج
7. مدينة دبي الأكاديمية العالمية
8. مدينة دبي للتعهيد
9. مدينة دبي الصناعية

لمحة عامة - تأجير الأراضي

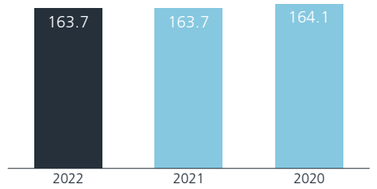
شهد تأجير الأراضي الصناعية طلباً كبيراً مع زيادة توجه المستثمرين نحو عقود الإيجار طويلة الأمد في مواقع استراتيجية مثل مدينة دبي الصناعية التي تتيح عقود إيجار طويلة الأمد، مقارنةً بالمناطق الصناعية الأخرى التي تفرض عقود إيجار قصيرة الأمد.

وركزنا في عامي 2021 و2022 على تحسين معدلات الإشغال العامة لمحفظتنا الحالية، مما ساهم بارتفاع معدلات الإشغال لدينا بشكل ملحوظ من 74.6% في عام 2021 إلى 81.0% في عام 2022. بينما ارتفع متوسط معدل الإيجار للقدم المربع بنسبة 8.3% في عام 2022.

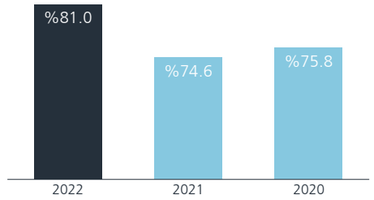
وبالإضافة إلى حفاظنا على ولاء العملاء من أمثال "يونيلفر" و"تمور البركة" و"ستاندرد كاربتس"، استقطبنا عدداً من العلامات التجارية العالمية والإقليمية البارزة مثل "إم جلوري" لتصنيع السيارات الكهربائية، و"خزنة داتا سنتر" و"نيلكانث كيبلز".

نظرة عامة على الإحصائيات - تأجير الأراضي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (مليون قدم مربع)



معدل الإشغال



المقاييس الرئيسية

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)
164 مليون

عدد الأراضي
805

الإيجار السنوي
399 مليون درهم

معدل الإشغال
%81

قيمة الإيجار المقدرة
479 مليون درهم

القيمة التقديرية للأراضي المؤجرة
7.8 مليار درهم

متوسط مدة عقود إيجار الأراضي
30.7 سنة

التأجير الصناعي / تأجير الأراضي (تتمة)

الأداء الحالي والمشاريع

شهدت محفظة أصولنا الصناعية نمواً استثنائياً في عام 2022 بفضل عروضنا المتكاملة التي تضمنت الأراضي الصناعية والمستودعات وسكن العاملين ومساحات المكاتب التجارية والمعارض والساحات المفتوحة.

كما شهدنا زيادة كبيرة في الأنشطة المتعلقة بمرافق إعادة التدوير والتصنيع المستدام، والتي تلعب دوراً هاماً في دعم استراتيجية دولة الإمارات لتحقيق انبعاثات صفرية، وسياسة الاقتصاد الدائري وأهداف الاستدامة.

وفي مارس، افتتحت شركة "دوبات لإعادة تدوير البطاريات" مصنعاً جديداً يعد الأول من نوعه على مساحة 70 ألف قدم مربع في مدينة دبي الصناعية، وهو مصنع متكامل ومخصص لإعادة تدوير بطاريات الرصاص الحمضية.

وفي أبريل، زار معالي الدكتور سلطان أحمد الجابر، وزير الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، شركة "انفيروسيرف" المتخصصة في النفايات الإلكترونية في مدينة دبي الصناعية، والتي تركز على إعادة تدوير النفايات الإلكترونية والكهربائية وتعمل على معالجة نفايات المعدات الكهربائية والإلكترونية.

أما في أكتوبر، فقد افتتحت مجموعة "إم جلوري القابضة" رسمياً مصنع " الدماني" لصناعة السيارات الكهربائية في مدينة دبي الصناعية على مساحة 45 ألف قدم مربع. وكانت هذه الخطوة الأولى لإنتاج السيارات الكهربائية تلبيّة للطلب المتزايد على وسائل النقل الخضراء وتقليل انبعاثات الكربون.

وبقيت السلامة الغذائية عاملًا رئيسياً لتحقيق النمو في محفظتنا الخاصة بتأجير الأصول الصناعية والأراضي. وفي هذا الصدد، أعلنت شركة "سوكوفو"، الشركة الزراعية ذات التقنيات المتطورة، عن تأسيس مزرعة عمودية في مدينة دبي الصناعية.

وفي الفترة ذاتها تقريباً، أعلنت مجموعة "وينتشاو" عن بناء منشأة عالمية المستوى في مدينة دبي الصناعية، لتصنيع وتوزيع المواد الغذائية باستثمارات تفوق 735 مليون درهم إماراتي.

وفي ديسمبر، افتتحت شركة "جليل القابضة" مركزها الجديد لتوزيع المواد الغذائية والاستهلاكية، بحضور معالي مريم بنت محمد المهيري، وزيرة التغير المناخي والبيئة. وتعد الشركة من أكبر موزعي الأغذية الطازجة والسلع الاستهلاكية سريعة التداول في المنطقة، حيث تمتلك أفرعاً في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان والبحرين وغانا.

كما شهدنا خلال عام 2022 ارتفاعاً كبيراً في الطلب على المستودعات ذات الكفاءة التشغيلية العالية من قبل قطاع المواد الغذائية، بالإضافة إلى تأجير أكثر من 150 ألف قدم مربع إضافية، مما يؤكد النمو الاستراتيجي للقطاع.

وبرزت مساهمتنا في الحفاظ على السلامة الغذائية ودعم قطاع الأغذية والمشروبات من خلال مشاركة مدينة دبي الصناعية في معرض الخليج للأغذية "جلفود 2022"، أكبر معرض تجاري سنوي للأغذية والمشروبات على مستوى العالم.

وتماشياً مع موجة التحول الرقمي في المنطقة، وقعنا كذلك عقود إيجار أراضي كبيرة مع " خزنة داتا سنتر" التي تعد من أكبر مزودي مراكز البيانات واسعة النطاق في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، لتأسيس اثنين من أحدث منشآت مراكز البيانات بهدف دعم الشركات مختلفة الأحجام من خلال تمكين التكامل التكنولوجي عبر جميع مهام الأعمال.

وفي مارس، أعلنت "الاتحاد للقطارات" إنشاء محطة شحن متطورة تمتد على مساحة 5.5 مليون قدم مربع في مدينة دبي الصناعية لتعزيز مساهمتها في الاستراتيجية الوطنية للصناعة والتكنولوجيا المتقدمة.

وفي سبتمبر، شاركت مدينة دبي الصناعية في القمة العالمية للصناعة والتصنيع في الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك كجزء من الوفد الخاص المشارك بدعوة من وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات.

التوقعات المستقبلية

نتوقع أن نشهد مستوى كبيراً من الأنشطة في قطاعي التصنيع والخدمات اللوجستية في دولة الإمارات، وسنغتنم الفرصة لتحسين الإيرادات المتأتية من المستودعات، وأصول شكن العاملين وإيجارات الأراضي.

وسنسعى إلى الاستفادة من موقع مدينة دبي الصناعية الذي من المتوقع أن يشهد بعد افتتاح محطة الاتحاد 1 طلباً متزايداً على تأجير الأراضي والمساحات المفتوحة.

ومن المتوقع أن تساهم الشراكات الاستراتيجية لمدينة دبي الصناعية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة و"بنك الإمارات للتنمية" من خلال مبادرتي 'مشروع 300 مليار' و'اصنع في الإمارات' والحلول التمويلية والمصرفية المبتكرة المقدمة للمؤسسات الصناعية الصغيرة والمتوسطة، في تحفيز الطلب وتنمية القطاع الصناعي الإماراتي.

ومن المتوقع أيضاً أن يستمر نمو الطلب من قطاعات النمو الجديدة خلال عام 2023، مثل التجارة الإلكترونية ومراكز البيانات والمستحضرات الطبية والمزارع العمودية، وذلك بفضل الرقمنة المتسارعة التي حفزت الطلب على استقبال وتخزين البيانات، فيما تقود استراتيجية السلامة الغذائية الوطنية مسار الإنتاج الزراعي المحلي المبتكر.

ومن خلال تضافر جهود تطوير الأعمال، سيتم استهداف تلك القطاعات من قبل فرقنا التي تبحث عن فرص لتطوير الأصول ذات الصلة المطلوبة لاستقطاب الشركات الرائدة في تلك المجالات.

وأخيراً، مع استعداد دولة الإمارات لاستضافة الدورة الثامنة والعشرين لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ (COP28) في نوفمبر وديسمبر 2023، نتوقع استمرار النمو في إيجارات الأراضي والمستودعات وعقود إيجار الأراضي لإقامة مرافق إعادة التدوير والتصنيع المستدام.

الخدمات والأعمال الأخرى



أحمد المهيري
النائب الأول لرئيس المجموعة - خدمات الأعمال

"توفر عروض الخدمات المتكاملة التي تقدمها مجموعة تيكوم للعملاء قيمة مضافة لا تضاهى، ولا مثيل لها في المنطقة. ونقدم مجموعة من الخدمات الحكومية والمؤسسية التي تحفز المواهب وقطاع ريادة الأعمال والابتكار، ما يميز محفظتنا في قطاع التأجير التجاري. وتتجلى أهمية خدماتنا الفريدة من خلال النمو المستمر في هذا الحيز من الأعمال، مع زيادة الإيرادات بنسبة 18.6% على أساس سنوي في عام 2022. ومن خلال العلاقة الوثيقة مع عملائنا ومواصلة السعي لتلبية احتياجاتهم، ستعمل مجموعة تيكوم على تعزيز الخبرة والدعم اللذين يتم تقديمهما داخل مجمعاتنا المزدهرة."

نظرة عامة

نهدف إلى توفير بيئة أعمال تنافسية وجذابة للشركات ورواد الأعمال وتعزيز التفاعل بين العاملين ضمن مجمعاتنا للأعمال. ونقدم باقة فريدة من الخدمات ذات القيمة المضافة، لتوفر بيئة متميزة، مما يتيح إيرادات إضافية من الخدمات الحكومية، وخدمات التسجيل والترخيص، وخدمات الإعلان وإدارة مرافق الفعاليات، والتي تميزنا بمجملها عن بقية المنافسين.

وقد ارتفعت إيرادات خدمات وحلول الأعمال بنسبة 18.6% من 182 مليون درهم إماراتي في عام 2021 إلى 216 مليون درهم إماراتي في عام 2022، مدفوعةً بشكل أساسي بنمو قطاع التوظيف مع تعافي السوق في مرحلة ما بعد الجائحة.

ونواصل تطوير وتوفير الخدمات ذات القيمة المضافة لعملائنا عقب إطلاقنا طيفاً من الخدمات الجديدة والمحسنة خلال العام الماضي، كما نعتزم إطلاق المزيد من الأنشطة خلال العام الجاري.

الخدمات

منصة axs

تم إطلاق هذه المنصة في عام 2014، حيث تقدم مجموعة من الخدمات الحكومية والمؤسسية تحت مظلة واحدة للعملاء والشركات والموظفين وغيرهم من الأفراد الموجودين في مجمعاتنا للأعمال. وتوفر المنصة أكثر من 200 خدمة مثل التسجيل والترخيص والتأشيرات وخدمات الفحص الطبي (هيئة الصحة بدبي) وهوية الإمارات وجمارك دبي وخدمات البريد. ويتم الدفع مقابل هذه الخدمات على أساس كل خدمة على حدة، حيث يتم تقديمها حالياً لأكثر من 133 ألف من المتخصصين ورواد الأعمال والطلاب وأفراد عائلاتهم.

وتمثل إيرادات منصة axs أكثر من 60٪ من إجمالي إيرادات خدمات الأعمال التي نوفرها. ومع النمو الملحوظ لمعدل التوظيف في مجمعاتنا للأعمال، حققت خدماتنا الحكومية نمواً ملحوظاً أيضاً. ومع تزايد رقمنة خدماتنا، نجحنا بتخفيض معدل زوار مراكز منصة axs من 50,335 زائراً في عام 2018 إلى 19,685 زائراً في عام 2022 لخدمة عملائنا بشكل أكثر فعالية من حيث التكلفة؛ بينما عملنا في الفترة نفسها أيضاً على رفع معدل رضا العملاء من 81.3% إلى 89.8%.



مجمع دبي للمعرفة

وقدمت منصة "axs" هذا العام مجموعةً واسعةً من الخدمات والتحسينات الجديدة، بما في ذلك:

- تحسينات عامة في تجربة مستخدمي منصة "axs" ورقمنة الخدمات، بما في ذلك الأتمتة الشاملة للعمليات المختلفة وتطبيقات الخدمات الحكومية الأساسية
- تقديم خدمات التأشيرات الجديدة فيما يتعلق بتأشيرات الإقامة لمدة عامين وتأشيرات الإقامة الخضراء وتأشيرات الإقامة الذهبية
- التعاون مع الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب لتوفير مجموعة متنوعة من الخدمات بما في ذلك إصدار وتجديد الرخص التجارية، وتعديل الوضع، وخدمات بطاقات التأسيس، وغيرها
- توسيع نطاق خدمات التكامل مع هيئة الصحة بدبي لتشمل خدمات اللياقة الطبية المقدمة للطلاب وأفراد عائلاتهم (الجديدة والتجديد)

وفي إطار سعينا الدائم لتحسين خدماتنا، سنركز أيضاً على تعزيز رضا العملاء وزيادة كفاءة التكلفة من خلال الأتمتة والرقمنة، وذلك عبر تنفيذ مجموعة من الخطط تتضمن:

- تعزيز رقمنة الخدمات، مثل إصدار التأشيرات الإلكترونية وبطاقات الهوية الإماراتية الرقمية
- تحسين أتمتة الخدمات، بما في ذلك أتمتة عمليات المطالبة واسترداد المبالغ
- تعزيز التكامل مع الجهات الحكومية الأخرى، مثل الخدمات البريدية لمجموعة بريد الإمارات
- توسيع نطاق تكامل الخدمات الحالية، مثل توسيع نطاق خدمات الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب لتشمل تأشيرات الزيارة وخدمات تعديل الإقامة

وبغية تعزيز نمو الإيرادات، نعتزم توسيع خدمات منصة axs لتشمل الكيانات غير التابعة للمناطق الحرة، مثل مدينة دبي الصناعية والعديد من الكيانات القابضة في دبي، حيثما أمكن ذلك.

D/Quarters

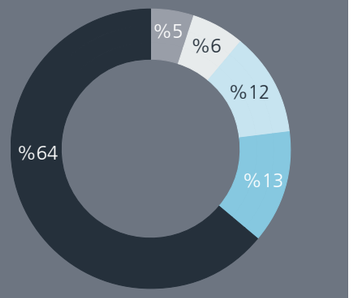
تم إطلاق D/Quarters في عام 2022، وهي عبارة عن مساحات عمل مشتركة بمفهوم جديد توفر منتجات مكتبية مرنة للمبدعين المستقلين والشركات الناشئة والشركات العالمية وسط مجتمع تعاوني وديناميكي. وهي تمثل إضافة مكملة إلى منظومات أعمال مجموعة تيكوم التي تدعم رواد الأعمال والشركات منذ أكثر من عقدين من الزمن، عبر توفير حلول مبتكرة مثل حاضنة الأعمال in5، ومنصة المواهب المستقلة (GoFreelance).

وبالإضافة إلى حلولنا المكتبية المرنة والقابلة للتطوير، تتمتع مجموعة عروضنا المتنوعة بإمكانية الوصول إلى باقة متنامية وواسعة من الخدمات ذات القيمة المضافة، بما في ذلك مجموعة من المواهب المتخصصة، والتطبيق الذكي، والمرافق فائقة الحداثة، ومساحات الفعاليات، ومنافذ البيع بالتجزئة.

وتقدم مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام حالياً مساحات العمل المشتركة D/Quarters. ونتطلع إلى توسيع نطاق الفرص المتاحة لاستخدامها في منظومات أعمالنا والإمارة عموماً.

المؤشرات الرئيسية

الإيرادات المقسمة



عدد معاملات منصة (بالآلاف) axs



إيرادات عام 2021
182 مليون درهم

%18.6
نسبة النمو

إيرادات عام 2022
216 مليون درهم

الخدمات والأعمال الأخرى (تتمة)



حاضنة الأعمال in5

تواصل حاضنة الأعمال in5 إثراء محفظة أعمالنا من خلال جذب واستضافة وتعزيز تطوير مجموعة واسعة من المشاريع والشركات الناشئة المبتكرة.

واستقطبت in5 في عام 2022 حوالي 168 شركة ناشئة، مسجلة نمواً كبيراً قدره 31٪ على أساس سنوي ليصل إجمالي عدد شركاتنا الناشئة إلى 428 شركة.

ومع حلول نهاية عام 2022، فاق إجمالي حجم التمويل المقدم من الشركات الناشئة المدعومة من قبل حاضنة أعمال in5 إلى 2.4 مليار درهم إماراتي. كما استحوذت شركة "كريم" ذات القيمة المليارية على منصة توصيل وجبات الطعام MUNCH:ON التي كانت من أوائل الشركات التي دعمتها الحاضنة.

منصة المواهب المستقلة (GoFreelance)

تدعم منصة (GoFreelance) المبدعين المستقلين من خلال توفير فرص تنافسية تتيح لهم العمل ضمن بيئة أعمال محفزة والتواصل وبناء العلاقات مع الشركات ورواد الأعمال. ويمكن للمواهب المستقلة الاختيار من بين مجموعة متنوعة من 70 نشاطاً عبر قطاعات الإعلام والتكنولوجيا والتصميم والتعليم، والتي يتم تحديثها وتوسيعها بانتظام بناءً على اتجاهات وطلب السوق.

ونواصل مراجعة الفئات المخصصة للمبدعين المستقلين لضمان مواكبة احتياجاتهم في عام 2022، حيث نجحنا بتوسيع نطاق خدماتنا المخصصة للمبدعين المستقلين ليشمل قطاع التصميم.

وتتنامى أهمية دبي كوجهة مفضلة للمبدعين المستقلين، حيث سجلنا في عام 2022 نمواً كبيراً بنسبة 28٪ على أساس سنوي في هذا الشأن.

ونعتزم مواءمة احتياجات المبدعين المستقلين باستمرار مع "D/Quarters" لتحقيق التوافق الطبيعي بين منتجاتنا بالتزامن مع تعزيز عروضنا.



إدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان

تتضمن مجمعاتنا للإعمال مساحات مخصصة للإعلانات التجارية حيث يتم تحقيق الإيرادات من خلال تأجير هذه المساحات لفترات قصيرة وطويلة الأمد. كما نعمل على تأجير مساحات داخلية وخارجية للاجتماعات والمؤتمرات والمعارض.

وساهم هذا القطاع بتحقيق إيرادات تبلغ حوالي 6 ملايين درهم إماراتي في عام 2022، وهو ما يمثل نمواً بنسبة 20٪ مقارنة بالعام السابق. ونقوم بتحديث بطاقة أسعار خدماتنا الإعلانية بما يتماشى مع السوق من أجل العام المقبل، إلى جانب تحديد المواقع المحتملة الجديدة لأصولنا.

ورغم أن الجائحة أثرت بشكل كبير على عمليات الحجز، إلا أننا شهدنا انتعاشاً ملحوظاً في الأشهر الـ 12 الماضية. كما قمنا بتحديث كامل للتقنيات السمعية والبصرية في مركز المؤتمرات الخاص بمجّمع دبي للمعرفة من أجل جذب المزيد من العملاء وزيادة الحجوزات، مع الاستمرار في مراجعة مجموعة الأماكن الخاصة بنا لإيجاد فرص إضافية للتحسين.



مراجعة الأصول

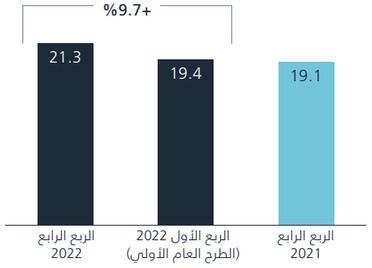
تقييم قوي مدفوع بتحسن أداء محفظتنا والركائز الأساسية لسوق العقارات في دبي



التقييم

بلغت قيمة الأصول الاستثمارية لمجموعة 21.3 مليار درهم إماراتي، كما في 31 ديسمبر 2022. ويمثل ذلك زيادة في قيمة الأصول الأساسية بنسبة 9.7٪ عن الربع الأول 2022 (19.4 مليار درهم إماراتي). ويعزى ارتفاع التقييم هذا بشكل رئيسي إلى زيادة قيمة الأصول التشغيلية بنسبة 12٪، والتي تمثل ثلثي محفظة الأصول الاستثمارية.

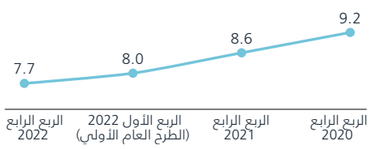
تقييم الأصول الاستثمارية (بالمليار درهم)



لقد انعكس تحسن أداء سوق العقارات في دبي خلال العام الماضي على أداء محفظتنا أيضاً. فقد شهدنا زيادةً في معدل الإشغال عبر محفظتي التأجير التجاري والصناعي، حيث ارتفع معدل إشغال المكاتب في مجمع الأعمال المركزي (CBD) بنسبة 2.8٪ (مدينة دبي للإنترنت، ومدينة دبي للإعلام، ومجمع دبي للمعرفة، وحي دبي للتصميم)، في حين ارتفع معدل إشغال المكاتب والمستودعات في مجمع الأعمال الغير المركزي (Non-CBD) بنسبة 4.3٪ و9.1٪ على التوالي، منذ الربع الأول 2022.

بالإضافة إلى ذلك، بقي معدل إيجاراتنا السنوية مستقراً إلى حد كبير خلال هذه الفترة.

ونظراً للانتعاش الكبير الذي شهده النشاط الاقتصادي في دولة الإمارات، وتحديداً دبي، استمر الأداء القوي لسوق الاستثمار، مما أدى إلى تحسن معدل الرسملة بشكل عام عبر فئات الأصول. وقد شهدنا تحسن نسبة العوائد المكافئة للمحفظة الإجمالية بواقع 30 نقطة أساس لتصل إلى 7.7٪ بين الربعين الأول والرابع لعام 2022، والذي جاء نتيجة تحسن عوائد الأصول الصناعية بواقع 90 نقطة أساس. بالإضافة إلى ذلك، فإنه على مدى الأشهر التسعة الماضية، تحسن صافي عائدات محفظتنا الاستثمارية بمقدار 40 نقطة أساس ليصل إلى 6.6٪.



المصدر: تقييم "سي بي ريتشارد إليس" بتاريخ 31 ديسمبر 2022. تقييم "جيه إل إل" بتاريخ 31 مارس 2022

صفقات الاستحواذ

لضمان النمو المستمر لمحفظة أعمالنا، نخصص ميزانية مدروسة بدقة لاستثمارات التوسع من أجل الارتقاء بخدماتنا وتوفير البنية التحتية من خلال الاستثمار في تطوير الأصول الجديدة أو الاستحواذ على الأصول بهدف تلبية احتياجات عملائنا المتنامية.

وشملت استثماراتنا صفقات الاستحواذ على الأصول المستأجرة ضمن محفظتنا الحالية في مجمعات الأعمال المركزية (CBD). وهو ما منحنا فرصة لتعزيز قيمة محفظة أعمالنا عموماً، مع اتاحة الفرصة أيضاً لعملائنا من مستأجري الأراضي للخروج المناسب من استثماراتهم الحالية في المباني.

وقد استحوذنا في الربع الأول من عام 2022 على مبنى شركة "فيزا" في مدينة دبي للإنترنت الذي يمتد على مساحة قابلة للتأجير تبلغ 92,288 قدماً مربعاً، فيما تبلغ مدة عقد الإيجار 10 سنوات. وتتماشى هذه الفرصة مع معاييرنا الاستثمارية المتمثلة في استهداف العملاء الاستراتيجيين والمرموقين داخل مجمعاتنا للأعمال مع مراعاة هدفنا المتمثل في التركيز على المشاريع التي تلزم العملاء بعقود طويلة الأجل.

مشاريع التطوير

يمثل تنفيذ مشاريع التطوير الجديدة إحدى أولوياتنا الرئيسية وعامل حيوي لتعزيز نمو إجمالي عائدات محفظتنا. ونعمل في جميع مجمعاتنا للأعمال على تطوير وتشغيل الأصول التجارية المبينة بغرض الإيجار والمبنية حسب طلب العملاء لخدمة مختلف القطاعات.

وقمنا بتطوير الأصول المبنية بغرض الإيجار بشكل استراتيجي وفق مخطط عام، من أجل دعم هدفنا المتمثل في الاحتفاظ بالعملاء الحاليين، واستقطاب عملاء جدد، وتلبية متطلبات العملاء الباحثين عن توسيع أعمالهم. وبالمقابل، تم تصميم الأصول المبنية حسب طلب العملاء وفق مواصفات ومتطلبات الشركات، بما في ذلك الهيكل العام والديكورات الداخلية وأنظمة البناء.

المشاريع المنجزة - حسب الطلب

بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للأصول المبنية بغرض التأجير 21 مليون قدم مربع حتى شهر مارس 2022، والتي تضم 9.5 مليون قدم مربع من الأصول التجارية (المبنية لغرض التأجير والمبنية لتناسب المكاتب ومتاجر البيع بالتجزئة) و11.5 مليون قدم مربع من الأصول الصناعية.

وفي عام 2022، أنجزنا بناء جامعة برمنغهام برأس مال إجمالي قدره 447 مليون درهم إماراتي. وتم تصميم الجامعة لاستيعاب حوالي 3,000 طالب وطالبة، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها 317,000 قدم مربع. وقد استأجرت الجامعة الحرم المبني حسب طلبها لفترة طويلة.

المشاريع المنجزة مؤخراً حسب طلب الشركات

المشروع	عام الإنجاز	نوع المشروع	المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)	القيمة الحالية (بالمليون)	مدة العقد
جامعة ولونجونج	2019	مبنى مخصص للعميل	400,705	673.1	10 سنوات
مقر شركة فيرمينيش	2021	مبنى مخصص للعميل	37,713	67.2	10 سنوات
مركز هيمالايا	2021	مبنى مخصص للعميل	51,145	68.7	10 سنوات
جامعة برمنغهام	2022	مبنى مخصص للعميل	317,000	652.8	8 سنوات

وحتى عام 2022، بلغت المساحة الإجمالية لمنشآتنا المبنية حسب طلب العملاء 1.3 مليون قدم مربع. وتمكنا من إدارة مخاطر الشغور بكفاءة عالية من خلال اتخاذ قرارات مدروسة واستراتيجية بتطوير المزيد من المنشآت المبنية حسب طلب العملاء، وبذلك نضمن التزام عملائنا بعقود إيجار طويلة الأجل.

بالإضافة إلى ذلك، ندير المخاطر المرتبطة بمشاريعنا التطويرية المبنية لغرض التأجير عبر تأجير غالبية مساحتها بعقود تأجير مسبق (حيثما أمكن) لعملاء يتمتعون بجدارة ائتمانية قوية.


حيّ دبي للتصميم

مراجعة الأصول (تتمة)

المشاريع التطويرية الملتزمون بها

المرحلة الثانية من مركز الابتكار

أعلنت مجموعة تيكوم عن إقامة مشروع مركز الابتكار وتطويره على 4 مراحل. ويشكل هذا المشروع جزءاً من مشروع قائم سيضيف إلى محفظة المجموعة 1.3 مليون قدم مربع من مساحات المكاتب التجارية المخصصة لأعمال التكنولوجيا والتعليم وشركات الإعلام الجديدة.

وفي ضوء نجاح المرحلة الأولى من المشروع، اتخذنا قراراً استراتيجياً باستثمار 442 مليون درهم إماراتي في المرحلة الثانية من أجل استقطاب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر وشركات التكنولوجيا العالمية إلى دبي.

ويضم المشروع مبنيين مخصصين للمكاتب، وأربعة مباني بوتيك، بالإضافة إلى مساحات للتجزئة تغطي جميعها حوالي 355,000 قدم مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، مع توفيره لأكثر من 800 موقف لركن السيارات.

وسيمكننا مشروع المرحلة الثانية من مركز الابتكار من تلبية الطلب المرتفع على العقارات التجارية في دبي، والاستفادة من النمو الاقتصادي المشجع والتفاؤل الذي يسود مشهد الأعمال عبر قطاعاتنا الاقتصادية القائمة على المعرفة. كما سيعزز المشروع قيمة الطلب من العملاء في المنطقة ممن يرغبون بتوسيع أعمالهم في المستقبل، بالإضافة إلى الاحتفاظ بالعملاء الرئيسيين الحاليين واستقطاب عملاء جدد/ شركات عالمية ممن يبحثون عن مساحات مكتبية من الدرجة الأولى.

ونتوقع إقبالاً كبيراً على الاستئجار المسبق في هذا المشروع، وقد استقطب بالفعل مجموعة من العملاء البارزين (بمن فيهم شركات مدرجة على قائمة "فورتشن 500").









مشاريع الصيانة والتحسين

تُجري أعمال الصيانة وفق أعلى معايير الجودة من خلال اتباع ممارسات صارمة لمراجعة النفقات الرأسمالية ومراقبة/تحسين الأصول.

وتماشياً مع ممارساتنا السابقة، فقد أظهرنا توازناً فعّالاً بين نفقات النمو والصيانة عبر محفظة أعمالنا. ونلتزم ضمن مرافقنا التجارية والصناعية بمعايير تشغيل وشروط فنية عالية تستند إلى المراقبة الدائمة والدورية لقاعدة أصولنا. وتضم محفظتنا مجموعة من الأصول المتطورة طويلة الأمد تخضع لعمليات صيانة دقيقة ودورية. وقد اتبعنا طوال مسيرتنا نهجاً حكيماً في تخصيص الأموال لتمويل نفقات أعمال التجديد والصيانة اللازمة. ويتم تحديد الأصول ذات الأولوية وفق منهجية وعملية شاملة ترتكز إلى أفضل الطرق لتخفيف المخاطر مع الأخذ بعين الاعتبار جانب التكلفة/ الفائدة، وذلك حرصاً على ضمان أعلى معايير الجودة والسلامة والأداء عبر مختلف مجمعاتنا للأعمال.

وتم توزيع نفقاتنا الرأسمالية للعام الحالي بالتساوي على عمليات تعزيز القيمة المضافة وعمليات إدارة الأصول. وتعكس الزيادة في النفقات الرأسمالية التزامنا بالحفاظ على تحديث جميع أصولنا وفق معايير استثنائية في الصيانة.





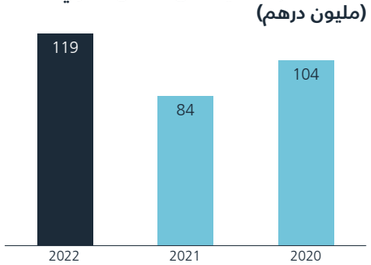




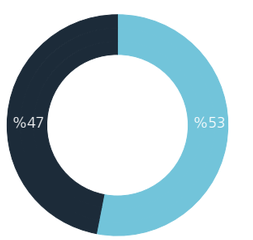




النفقات الرأسمالية على أساس سنوي (مليون درهم)



توزيع النفقات الرأسمالية - 2022



رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



مايكل وندربالدينجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

أنهينا العام 2022 مرتكزين على أساس مالي قوي، ومرسخين قدراتنا لننطلق نحو المرحلة التالية من النمو بثقة وثبات. فقد بلغت إيرادات المجموعة للعام كاملًا 1,973 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 12٪ عن العام السابق، وهي أعلى إيرادات منذ تأسيس المجموعة.

وجاء نمو الإيرادات مدعوماً بارتفاع مستويات الإشغال التي فاقت التوقعات، حيث بلغت 86٪ بالإضافة إلى الدخل القوي من الإيجار مقارنة بالفترة المماثلة، أضف إلى ذلك زيادة الدخل من المشاريع الجديدة المبنية حسب طلب العملاء. وتظهر مستويات الإشغال المرتفعة عبر المحفظة مرونة أداء مجمعات أعمال مجموعة تيكوم التنافسية والجاذبة، بالإضافة إلى الخدمات المتكاملة ذات القيمة المضافة التي تقدمها المجموعة لعملائها.

وارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك في عام 2022 إلى 68٪ مقارنة مع 66٪ في عام 2021 وسط تحسن جودة الإيرادات وانخفاض نفقات التشغيل وتطبيق تدابير مالية حذرة. وبلغ صافي أرباحنا للعام كاملًا 726 مليون درهم إماراتي، بزيادة بنسبة 28٪ على أساس سنوي.

حقق قطاعي التأجير التجاري والتأجير الصناعي أفضل أداء بين قطاعات أعمالنا. فقد سجلت جميع القطاعات الاستراتيجية الستة ضمن قطاع التأجير التجاري تحسناً في مستويات الإشغال ومعدلات الاحتفاظ بالعملاء، وكان أفضلها أداءً قطاعات الصناعة والتعليم والعلوم. وكان الطلب على المستودعات مرتفعاً في محفظتنا الصناعية، في حين شهدنا زيادة ملحوظة في الطلب على سكن العاملين في قطاع الصناعة.

وعزز قطاع تأجير الأراضي، الذي يتميز بهامش ربح مرتفع جداً، استقرار الربحية الإجمالية للمجموعة. كما سجلت خدماتنا وقطاعات أعمالنا الأخرى أداءً قوياً، مما دعم قوة أدائنا بوجه عام. وتعزى الزيادة القوية في هامش الربح إلى الطلب القوي على الخدمات الحكومية والمؤسسية بعد تخفيف قيود كوفيد-19، مما أدى إلى عودة المزيد من الموظفين إلى مكاتب عملهم.

ونفخر في مجموعة تيكوم باعتماد أفضل ممارسات إعداد التقارير الصادرة عن الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA). وبحسب معايير الرابطة، بلغت أرباحنا 1,024 مليون درهم، بزيادة نسبتها 14٪ عن العام السابق، في حين بلغ صافي قيمة الأصول وفق نفس المعايير 15.1 مليار درهم، بزيادة نسبتها 33٪ على أساس سنوي.

وضع مالي قوي وسيولة وفيرة

لدينا التمويل الكافي لدفع عجلة نمو أعمالنا، حيث تتمتع ميزانيتنا العمومية بقاعدة رأسمالية سليمة وأداء قوي للأصول.

لقد حافظنا على هيكل تمويل مرن وفعال ونسبة مديونية منخفضة نسبياً. في مارس 2022، قمنا بتوحيد وإعادة هيكلة التسهيلات المصرفية الحالية من خلال اتفاقية تسهيلات جديدة بقيمة إجمالية تبلغ 7.6 مليار درهم إماراتي. وأدى ذلك إلى انخفاض تكاليف التمويل وزيادة المرونة المالية للمجموعة. وأنهينا العام 2022 بصافي دين بلغ 3,081 مليون درهم إماراتي، حيث بلغت نسبة صافي الدين إلى القيمة (LTV) 14.5٪ وصافي الدين إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (الرافعة المالية) 2.3 مرة. وبلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية 73٪. هدفنا حالياً هو الحصول على تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية من وكالات التصنيف الائتماني، وبالتالي، سنستمر في إدارة هيكل رأس المال بحكمة وفعالية.

وساعد استقرار عملياتنا التشغيلية وعلاقاتنا القوية مع عملائنا الكبار في زيادة التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية في عام 2022 بنسبة 19٪ عن عام 2021 إلى 1,198 مليون درهم إماراتي، في حين بلغ التدفق النقدي الحر المتكرر 964 مليون درهم إماراتي، بزيادة نسبتها 21٪ على أساس سنوي.

ونجحنا في تعزيز استقرار التدفق النقدي للمجموعة بعد أن أكملنا مؤخراً مشاريع طويلة الأجل لصالح عملاء استراتيجيين مصممة وفقاً لمواصفات ومعايير محددة مسبقاً من قبلهم ومن أبرزهم "فيزا" (مدينة دبي للإنترنت) وجامعة بيرمينغهام (مدينة دبي الأكاديمية العالمية) وفيرمينيش وهيمالايا (مجمع دبي للعلوم). كما سيدعم التدفق النقدي القوي للمجموعة التزامنا بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين.

وبناء على تقييم القيمة العادلة من شركة استشارات التقييم العقاري "CBRE"، بلغت قيمة محفظتنا العقارية بما في ذلك الأراضي التابعة لنا 21.3 مليار درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2022. وبلغ رأس المال الذي ضخته الشركة لتوسيع أعمالها خلال العام الماضي 279 مليون درهم إماراتي (14٪ من الإيرادات) بينما بلغ رأس المال الذي خصصته لعمليات الصيانة والتجديد 234 مليون درهم إماراتي (12٪ من الإيرادات). وسنحافظ على مستوى رأس مال الموظف في أعمال التحسين والتجديد عند مستوى 200 مليون درهم إماراتي سنوياً.

ازدهار مستمر لاقتصاد دبي

يعود الفضل في قوة أدائنا إلى الازدهار والنمو المستمر لاقتصاد دبي، والذي دعم نمو أعمالنا ورفع مستويات الإشغال لدينا.

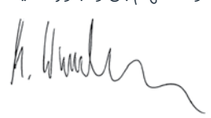
مقومات جذابة في سوق العقارات التجارية

يدعم ارتفاع مستويات الإشغال وشحّ المعروض من العقارات التجارية عالية الجودة المتاحة للتأجير في دبي، ارتفاع أسعار الأصول ومعدلات الإيجار. ويمكننا الاستفادة من أساسيات السوق المواتية هذه بفضل تطبيقنا استراتيجية تسعير مرنة، ونتوقع أن يدعم ذلك أداءنا المالي خلال الفترة المقبلة.

زخم نمو مستدام

تشير التوقعات الاقتصادية إلى أن اقتصاد دبي سيحافظ على مستويات نمو قوية نسبياً في عام 2023، على الرغم من تأثيرات زيادة أسعار الفائدة والضغوط التضخمية. ولا يزال المعروض قيد الإنشاء من المساحات المكتبية محدوداً، بينما نتوقع أن يستمر الطلب بنفس الوتيرة. وستدعم هذه الديناميكيات المواتية مرونة أعمالنا وستمكننا من تحقيق معدل الإشغال المستهدف بنسبة 90٪ على المدى المتوسط. وسيكون النمو المستدام لأعمالنا مدفوعاً بمشاريعنا التطويرية، في حين أن مكانتنا الرائدة وتنوع محفظتنا سيمكننا من الاستجابة بسرعة لظروف السوق المتغيرة واتجاهات الطلب.

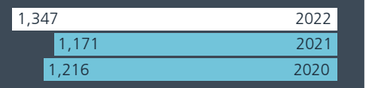
وختاماً، لا بد من التأكيد مجدداً على أن مجموعة تيكوم، رغم كونها شركة مدرجة حديثاً في أسواق المال، فإنها ملتزمة تماماً بأعلى معايير الشفافية والممارسات السليمة في مجال علاقات المستثمرين. وسيبقى بابنا مفتوحاً دائماً أمام جميع المساهمين الكرام للبقاء معنا على تواصل منتظم لنتمكن من مواصلة تلبية توقعاتهم بل وتجاوزها أيضاً.



مايكل وندربالدينجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

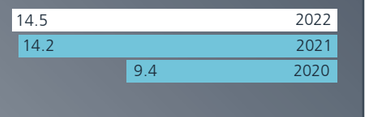
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,347 مليون درهم



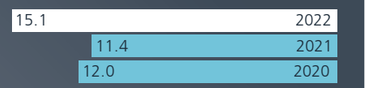
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

%68.2



صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

15.1 مليار درهم



الأرباح وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

1,024 مليون درهم



نسبة القرض إلى القيمة

%14.5

المراجعة المالية

نظرة عامة

تم إعداد القوائم المالية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). ومع ذلك، ونظراً لاعتمادنا أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)، فقد تم أيضاً استخدام مقاييس الأداء التي تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة لاستكمال الإجراءات المحددة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

وقد حققنا أداءً مالياً قياسياً خلال عام 2022، حيث ارتفعت إيراداتنا بنسبة 12٪، وأرباحنا قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 15٪، وصافي أرباحنا بنسبة 28٪. وقد أنهينا العام بنمو على أساس المقارنة بالمثل في تقييم أصولنا بلغ 10.2٪. وواصلنا جهودنا لتطوير المشاريع والاستحواذ على أصول عالية الجودة لتساهم في زيادة أرباحنا الصافية.

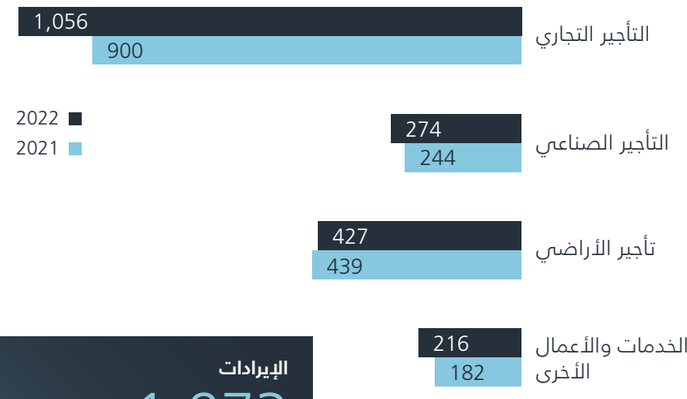
الإيرادات

تم تحصيل 54% من إيراداتنا من محفظة التأجير التجاري، و22٪ من تأجير الأراضي، و14% من التأجير الصناعي، والباقي تم جنيها من محفظة الخدمات. وارتفعت إيراداتنا بمقدار 207 مليون درهم إماراتي لتصل إلى 1,973 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 12٪ عن 1,766 مليون درهم إماراتي في عام 2021. وتُعزى هذه الزيادة بشكل أساسي إلى إيرادات قطاعات التأجير والمدفوعة بزيادة إجمالي المساحات القابلة للتأجير ومعدلات الإشغال والإيجارات، والتي أفضت بالتالي إلى زيادة إيرادات خدماتنا أيضاً. وسنناقش في الأقسام التالية من هذا التقرير أداء قطاعات وخدمات التأجير المختلفة لدينا بالتفصيل.

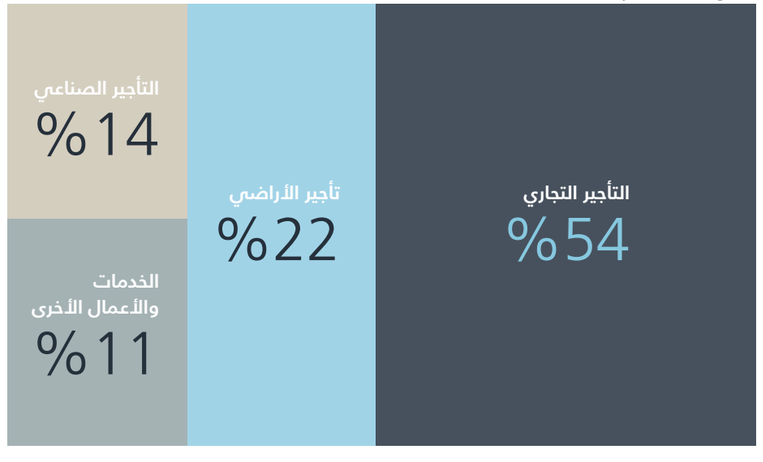
بيان الدخل	2022 مليون درهم	2021 مليون درهم	الفرق مليون درهم	الفرق بالنسبة المئوية
الإيرادات	**1,973**	1,766	207	%12
التكاليف المباشرة	**410-**	380-	30-	%8-
النفقات التشغيلية	**259-**	264-	5	%2
المداخيل التشغيلية الأخرى	**42**	50	8-	%16-
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**1,347**	1,171	176	%15
الإهلاك والاستهلاك	**386-**	375-	11-	%3-
صافي تكاليف التمويل	**235-**	227-	8-	%4-
صافي الأرباح	**726**	569	157	%28
التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية	**1,198**	1,009	189	%19
التدفقات النقدية الحرة المتكررة	**964**	798	166	%21

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 117.

الإيرادات حسب القطاع (مليون درهم)



توزيع إيرادات عام 2022 (%)



قطاع التأجير التجاري

ارتفعت إيرادات قطاع التأجير التجاري بمقدار 156 مليون درهم إماراتي أو بنسبة 17٪، من 900 مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، إلى 1,056 مليون درهم إماراتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، حيث ساهمت غالبية القطاعات في هذا النمو.

وشهدنا ارتفاعاً ملحوظاً في إيرادات قطاع التعليم بسبب افتتاح الحرم الجامعي الجديد والمخصص لجامعة برمنغهام في مدينة دبي الأكاديمية العالمية، حيث بدأ تدفق الإيرادات اعتباراً من ديسمبر 2021.

ومع عودة معظم الجامعات والمؤسسات التعليمية إلى العمل بنظام الحضور الفعلي، تمكنا أيضاً من الاحتفاظ بعملائنا الرئيسيين وإضافة عملاء جدد إلى القائمة.

وبدوره شهد قطاع التكنولوجيا زيادة ملحوظة في الإيرادات، تعزى بشكل رئيسي إلى الاستحواذ على مبنى "فيزا" في الربع الأول 2022 إلى جانب زيادة معدل الإشغال في هذا القطاع. لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 59.

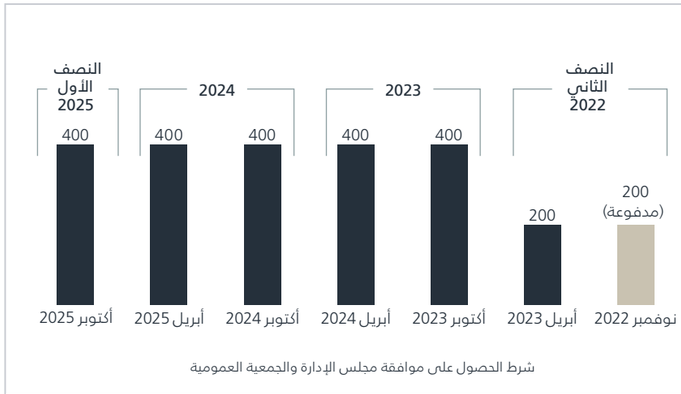
وارتفعت إيرادات قطاع العلوم الذي يضم مجمع دبي للعلوم مقارنة بالعام السابق بعد افتتاح مبنيين جديدين تم بناؤهما حسب الطلب لشركتي "فيرمينيش" و"هيمالايا" في نهاية عام 2021، بالإضافة إلى الاحتفاظ بالعملاء الحاليين واستقطاب عملاء جدد لزيادة معدلات إشغال الأصول القائمة.

كما شهدت إيرادات قطاعي الإعلام والتصميم نمواً جيداً مع تمكّننا من الاحتفاظ بغالبية قاعدة العملاء وتوسيعها لتحسين معدلات الإشغال.

وبقيت إيرادات قطاع التأجير التجاري من مدينة دبي الصناعية مستقرة بشكل عام على أساس سنوي نتيجة عقود التأجير طويلة الأجل. لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 46.

توزيعات الأرباح (مليون درهم إماراتي)

أعلنا في يونيو 2022 عن سياستنا الخاصة بتوزيع الأرباح ضمن إطار نشرة الاكتتاب، حيث التزمنا بتوزيعات أرباح نصف سنوية لتصل إلى 800 مليون درهم إماراتي بالسنة لمدة 3 سنوات. ووفقاً لالتزاماتنا، فقد دفعنا 200 مليون درهم إماراتي على شكل توزيعات أرباح مرحلية بعد الإدراج في نوفمبر 2022، وما زلنا ملتزمين بالوفاء بدفع توزيعات الأرباح المستقبلية والبالغة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً وفقاً لسياسة توزيع الأرباح واستناداً إلى استراتيجيتنا ونموذج أعمالنا. وفي ضوء ربحيتنا الجيدة وتدفقاتنا النقدية القوية، لدينا نسبة تغطية توزيعات أرباح قوية قدرها 120% بناءً على التدفقات النقدية الحرة المتكررة وتوزيعات الأرباح السنوية المقررة لعام 2022.



شرط الحصول على موافقة مجلس الإدارة والجمعية العمومية

الإيرادات
1,973 مليون درهم

نسبة نمو الإيرادات
%12

نسبة نمو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك
%15

نمو صافي الأرباح
%28



المراجعة المالية (تتمة)

تأجير الأراضي

انخفضت إيرادات قطاع تأجير الأراضي، التي تتألف بشكل رئيسي من الأراضي الصناعية، بشكل طفيف بنسبة 2.7%، من 439 مليون درهم إماراتي في العام الماضي إلى 427 مليون درهم إماراتي للسنة المالية في 31 ديسمبر 2022 نتيجةً لارتفاع معدلات أسعار الفائدة مما دفع المستثمرين إلى إعادة النظر في قراراتهم الاستثمارية في القطاع الصناعي. ومع ذلك، تمكنت المجموعة من الحفاظ على معدل احتفاظ مرتفع بالعملاء يزيد عن 95٪، وتتوقع أن ينمو هذا القطاع بشكل أكبر خلال السنوات القادمة بما يتماشى مع اقتصاد دبي.

التأجير الصناعي

وصلت إيرادات قطاع التأجير الصناعي إلى 274 مليون درهم إماراتي، لتضيف ما نسبته 12% أو 30 مليون درهم إماراتي إلى إيرادات السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 والبالغة 244 مليون درهم إماراتي. وتشمل إيرادات التأجير الصناعي إيرادات أصول المستودعات ومساكن العاملين. وسجل الطلب على تأجير المستودعات نمواً كبيراً على مدار العام، لينتج عن ذلك نمو مؤلف من خانتين بلغت 10% في إجمالي معدلات إشغال القطاع مقارنة بعام 2021. لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 50.

الخدمات والأعمال الأخرى

ارتفعت إيرادات قطاع الخدمات والأعمال الأخرى بواقع 34 مليون درهم إماراتي لتصل إلى 216 مليون درهم إماراتي وتظهر نمواً قوياً بنسبة 19% عن العام الماضي. وجاء هذا النمو مدعوماً بارتفاع معدلات الإشغال في القطاعين التجاري والصناعي مع تنامي القوى العاملة لعملائنا الحاليين. وأدت هذه العوامل إلى زيادة إيرادات منصة الخدمات الذكية "axs" الخاصة بنا والتي تقدم خدمات الترخيص والتأشيرات وغيرها من الخدمات المؤسسية. لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 54.

التكاليف المباشرة

تشمل تكاليفنا المباشرة بشكل أساسي تكاليف إدارة المنشآت والمرافق العامة وتكاليف خدمات التأشيرات. ونحافظ على هيكل قوي للتكاليف لتحسين ربحيتنا وهوامشنا الربحية. وعلى الرغم من أن معظم تكاليفنا هي تكاليف ثابتة، إلا أنها ارتفعت بمقدار 30 مليون درهم إماراتي خلال عام 2022، ويعزى هذا بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكاليف المبيعات الخاصة بخدمات التأشيرات بالتزامن مع تنامي إيرادات الخدمات. وكجزء من مبادراتنا لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة وتقليل التكاليف المباشرة للمرافق العامة، فإننا نستثمر حالياً في مشاريع الطاقة الشمسية باستخدام الألواح الشمسية الكهروضوئية ومواقف السيارات المجهزة بأسقف شمسية (carport).

النفقات التشغيلية

انخفضت نفقاتنا التشغيلية، التي تتألف بشكل رئيسي من جدول الرواتب والرسوم الإدارية والتسويق وبدلات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة غير مضمونة التحصيل، بمقدار 5 مليون درهم إماراتي خلال عام 2022 مقارنةً مع عام 2021. ويُعزى ذلك إلى اعتماد نموذج التعهيد في العديد من وظائف الخدمات المشتركة، مما أدى إلى خفض تكاليف جدول الرواتب وزيادة الرسوم الإدارية نتج عنه بالمحصلة تخفيض التكاليف التشغيلية. ومن ناحية أخرى، ارتفعت تكاليف التسويق نتيجة إيقاف عدد من الفعاليات التسويقية بسبب جائحة "كوفيد-19" خلال العامين الماضيين، والتي عادت من جديد في عام 2022.

وانخفضت بدلات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة غير مضمونة التحصيل مقارنةً بالعام السابق نتيجة تحسن تحصيلات العملاء مما أدى إلى انخفاض الذمم المدينة بالتالي انعكس في زيادة صافي التدفقات النقدية الناجمة عن العمليات التشغيلية.

تكاليف التمويل الصافية

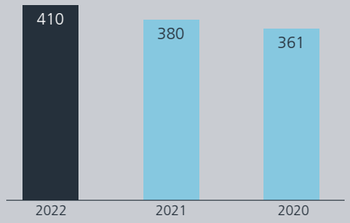
يواصل متوسط تكلفة الدين إنخفاضه على مر السنوات بفضل الإدارة الفعالة لرأس المال والدين. علاوةً على ذلك، ساهمت أدواتنا المالية المشتقة (مقايضات أسعار الفائدة) في أعقاب ارتفاع أسعار الفائدة في تحقيق مستوى الأمان المطلوب لتفادي تقلبات ارتفاع اسعار الفائدة حيث أن القيمة الحالية العادلة لتحوطات السيولة النقدية هذه، قد انعكست زيادة في حقوق الملكية بقيمة 337 مليون درهم إماراتي بما يصب في صالح الشركة.

وأظهر صافي تكاليف التمويل زيادة بسيطة بمقدار 8 مليون درهم إماراتي عن العام السابق والبالغة 227 مليون درهم إماراتي، ليصل إلى 235 مليون درهم إماراتي بنهاية عام 2022. في حين أظهرت تكاليف الفائدة لدينا، والتي تشمل التكاليف الفعلية المدفوعة على الأدوات المالية المشتقة (مقايضات أسعار الفائدة)، انخفاضاً بمقدار 9 مليون درهم إماراتي مع زيادة بمقدار 37 مليون درهم إماراتي في القيمة العادلة/ التسوية على الأدوات المالية المشتقة، كما زادت الإيرادات بقيمة 5 مليون درهم إماراتي نتيجة خصم الفائدة. مع ذلك، أدى استهلاك مبلغ إجمالي بقيمة 58 مليون درهم إماراتي لرسوم متعلقة بإنهاء تسهيلات دين تم تسديدها في الربع الأول 2022 إلى زيادة تكاليف التمويل.

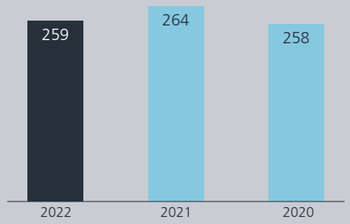
التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

نتيجة للعوامل التي تمت مناقشتها في الأقسام السابقة وتحصيل نسبة كبيرة من الذمم المدينة، ارتفعت التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية للمجموعة بنسبة 19% عن إيرادات العام السابق البالغة 1,009 مليون درهم إماراتي لتبلغ 1,198 مليون درهم إماراتي للسنة المالية المنتهية 2022، وتمثل

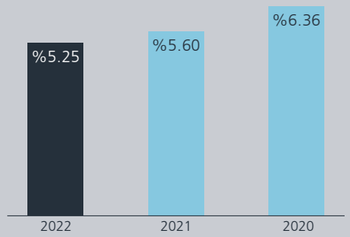
التكاليف المباشرة (مليون درهم)



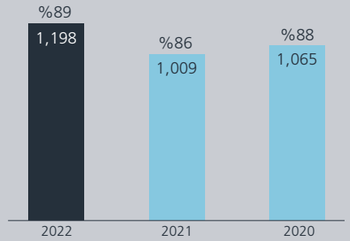
النفقات التشغيلية (مليون درهم)



تكاليف التمويل – الصافية



التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية* (مليون درهم)



* تعكس النسب المئوية التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية والتدفقات النقدية الحرة المتكررة نسبة الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

الميزانية العامة	2022 مليون درهم إماراتي	2021 مليون درهم إماراتي
الأصول الاستثمارية	**11,874**	13,368
الميزانية النقدية والمصرفية	**1,261**	1,246
إجمالي الأصول	**14,555**	16,364
الدين	**4,342**	3,965
حقوق الملكية (صافي الأصول وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IRFS)	**5,968**	5,613
صافي الدين	**3,081**	2,719

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة صفحة 116.

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية نسبة 89% من الإيرادات السنوية قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، مما يعكس معدل تحويل نقدي جيد لعملياتنا التشغيلية.

التدفقات النقدية الحرة المتكررة

استقرت التدفقات النقدية الحرة المتكررة للمجموعة عند 964 مليون درهم إماراتي لعام 2022، والتي تم تحقيقها عبر اقتطاع نفقات الصيانة والتحسين من التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية، مما يعكس نمواً بنسبة 21% مقارنة بعام 2021. وتعكس الزيادة في التدفقات النقدية الحرة المتكررة كفاءة تشغيلية ونهج حكيم في الإنفاق على عمليات الصيانة لتحقيق متطلباتنا المتمثلة بالحفاظ على جودة الأصول بما يرتقي إلى توقعات العملاء ودفع توزيعات أرباح على المساهمين. وتعادل التدفقات النقدية الحرة المتكررة ما نسبته 72% من الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للعام.

الميزانية العامة

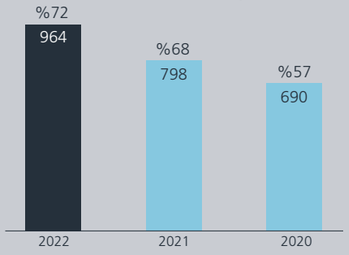
نتمتع بمركز مالي قوي ومستقر يتجلى في قيمة أصولنا الاستثمارية البالغة قيمتها 21.3 مليار درهم إماراتي، والسيولة النقدية والمصرفية البالغة 1,261 مليون درهم إماراتي، وإجمالي أصولنا المقدرة بحوالي 14,555 مليون درهم إماراتي، وحقوق الملكية البالغة 5,968 مليون درهم إماراتي. وبلغت التزامات المجموعة المالية 6,446 مليون درهم إماراتي، وهي أقل من التزامات العام السابق البالغة 7,092 مليون درهم إماراتي. كما بلغ صافي دين المجموعة 3,081 مليون درهم إماراتي نهاية العام بعد إقرار ميزانياتها النقدية والمصرفية (2021: 2,719 مليون درهم إماراتي). وبعيداً عن تمويل الدين الذي انعكس على الميزانية العمومية والنقد المتاح، تمتلك المجموعة تسهيلًا غير مستخدم بقيمة 3,200 مليون درهم إماراتي سيتم توظيفه في تمويل مشاريع تطوير وعمليات استحواذ مستقبلية.

مؤشرات الأداء وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

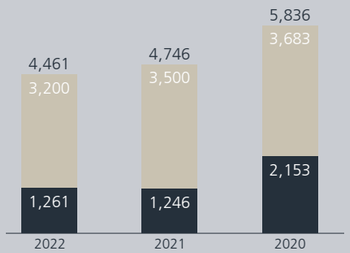
سجلت الشركة نمواً ملحوظاً من حيث مؤشرات الأداء المحددة من قبل الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA). ونمت أرباح الشركة وفق ممارسات الرابطة بنسبة 14٪ لتصل إلى أعلى مستوياتها على الإطلاق وتسجل 1,024 مليون درهم إماراتي، بينما وصلت ربحية السهم إلى 0.20 درهم إماراتي. وبلغ صافي موجودات الشركة وفق ممارسات الرابطة إلى 15,052 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 3,693 مليون درهم إماراتي عن عام 2021.



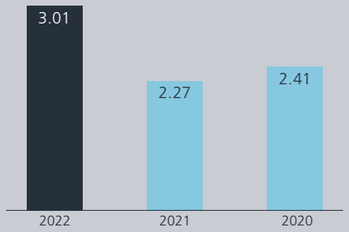
التدفقات النقدية الحرة المتكررة* (مليون درهم)



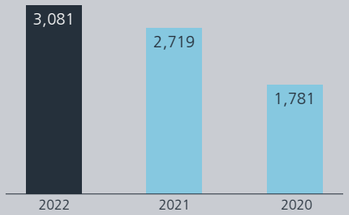
الميزانية العامة (مليون درهم)
الموارد المتاحة



صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) (بالدرهم الإماراتي)



صافي الدين (مليون درهم)



مؤشرات الأداء الرئيسية

قياس أدائنا

تستخدم مجموعة تيكوم مؤشرات الأداء الرئيسية لتقييم تأثير أعمالنا وبيان قيمتها وكيفية إدارة الموارد المتاحة، وذلك من خلال وضع الأهداف وتتبع النتائج من أجل تحقيقها.

كما نستخدم مؤشرات الأداء الرئيسية لتحديد مكافآت أعضاء الإدارة العليا وبقية موظفي مجموعة تيكوم.

ويتم تحديد هذه المؤشرات عبر ربط الاستراتيجية والمخاطر بالعمليات التشغيلية، علاوةً على مواءمة العناصر الرئيسية لخطة أعمالنا وفقاً للأولويات التالية:

- **القيمة التي نقدمها لمستثمرينا**
- **مستوى خدمة العملاء**
- **العمليات الاستراتيجية التي ننفذها لتحقيق القيمة**
- **كيفية الحفاظ على النمو والاستمرار في تعزيز القيمة لمساهمينا**

المحاور الاستراتيجية

الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

تطوير عروض وحلول متميزة

إنشاء مصادر جديدة للنمو

المحرك الاستراتيجي

بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة

الإيرادات (درهم إماراتي)

1,973 مليون

2022	1,973
2021	1,766
2020	1,767

الجانب الاستراتيجي

لماذا نستخدم هذا المؤشر

تعدّ الإيرادات مقياساً رئيسياً لتقييم الأداء التشغيلي والمالي لمجموعة تيكوم، والذي يدعم صافي الأرباح والتدفقات النقدية في نهاية المطاف.

أداؤنا

ارتفعت الإيرادات بنسبة 12٪ على أساس سنوي لتصل إلى 1,973 مليون درهم إماراتي، مدفوعةً بمؤشرات تحسن أداء الاقتصاد الكلّي ومستويات الإشغال القوية، ومعدلات الاحتفاظ المرتفعة بالعملاء، والزيادة الكبيرة في عدد العملاء الجدد عبر كامل محفظة تيكوم، والمشاريع الجديدة المبنية حسب طلب العملاء والنمو المستدام لخدمات الأعمال المكملة.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (بالدرهم الإماراتي)

1,347 مليون

2022	1,347
2021	1,171
2020	1,216

الجانب الاستراتيجي

لماذا نستخدم هذا المؤشر

تعتبر الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك أحد المقاييس الأساسية لتقييم فعالية إدراة المصادر المتاحة لمجموعة تيكوم، والمحرك الأبرز للتدفقات النقدية وتوزيعات الأرباح.

أداؤنا

ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 15٪ لتصل إلى 1.35 مليار درهم إماراتي، بينما ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى 68٪ بالمقارنة مع 66٪ في العام السابق.ويعزى تحسن الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك وهوامش الأرباح إلى تحسن جودة الإيرادات من جميع قطاعات الأعمال، والزيادة الكبيرة في عدد العملاء الجدد، بالإضافة إلى تعزيز إجراءات الكفاءة التشغيلية في كافة قطاعات المجموعة.



التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية (بالدرهم الإماراتي)

1,198 مليون

2022	1,198
2021	1,009
2020	1,065

الجانب الاستراتيجي

لماذا نستخدم هذا المؤشر

يساعدنا مقياس التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية في الحفاظ على زخم جيد للتدفقات النقدية التشغيلية للوفاء بالتزاماتنا الرأسمالية المتمثلة في الحفاظ على أصولنا بما يواكب توقعات عملائنا ودفع توزيعات الأرباح لمساهمينا. ويتم حساب التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية من خلال خصم صافي تكاليف التمويل المدفوعة من التدفقات النقدية، من الأنشطة التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل.

أداؤنا

ارتفعت التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية بنسبة 19٪ مقارنة بالعام السابق لتصل إلى 1,198 مليون درهم إماراتي لتلبية المتطلبات الرأسمالية لعمليات الصيانة فضلًا عن دفع توزيعات الأرباح. ويرجع ذلك إلى الإيرادات الجيدة، وكفاءة إدارة التكاليف، والإدارة المثلى لهيكل التمويل، بالإضافة إلى انخفاض متوسط تكلفة الديون.

الإشغال

%86.0

2022	86.0
2021	78.3
2020	75.1

الجانب الاستراتيجي

لماذا نستخدم هذا المؤشر

يعدّ الإشغال مقياساً حيوياً للأداء في مجموعة تيكوم، حيث يساعدنا على تقييم استخدام وأداء أصول المحفظة. ويتم احتساب معدل الإشغال من خلال تحديد إجمالي المساحة المؤجرة مقسوماً على إجمالي المساحة القابلة للتأجير.

أداؤنا

وصلت مستويات الإشغال للأصول التجارية والصناعية إلى 86٪، محققة بذلك رابع نمو متتالي لهذا العام، مع تسجيل زيادة كبيرة بلغت 78.3٪ عن مستويات الإشغال المسجلة في نهاية عام 2021. ويعزى هذا إلى استقطاب عملاء جدد بالتوازي مع الاحتفاظ بالعملاء الحاليين على خلفية الاقتصاد الإماراتي المزدهر.

الاحتفاظ بالعملاء

%92.30

2022	92.30
2021	93.16
2020	89.63

الجانب الاستراتيجي

لماذا نستخدم هذا المؤشر

نستخدم هذا المعيار لقياس مدى تجديد عقود الإيجار وتقليل الإيرادات المعرضة للمخاطر. ويتحقق ذلك من خلال بناء علاقات قوية مع عملائنا والتقرب منهم وتنويع عروضنا. ويتم احتساب المؤشر من خلال تحديد إجمالي قيمة الإيجار لعملاء الأصول المبينة بغرض الإيجار، المحتفظ بهم في المجموعة مقارنةً ببيان الإيجار الأولي.

أداؤنا

نجحنا بالتفوق على معدلنا التاريخي للاحتفاظ بالعملاء والبالغ 87٪ لكل من العروض التجارية والصناعية كوننا نتفهم احتياجات عملائنا ونقدّم لهم قيمة مضافة، مما يؤكد من جديد ولاء عملائنا لمجموعة عروضنا.

إدارة المخاطر

لمحة عامة عن إدارة المخاطر ونهجها

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية المطلقة لإدارة المخاطر بشكل فعال في مجموعة تيكوم، بما في ذلك تحديد إطار مستويات المخاطرة في المجموعة، وكذلك تحديد المخاطر الاستراتيجية الرئيسية والناشئة. وتعمل لجنة المخاطر كهيئة إشراف على الحوكمة لمراجعة وإختبار فعالية عمليات إدارة المخاطر.

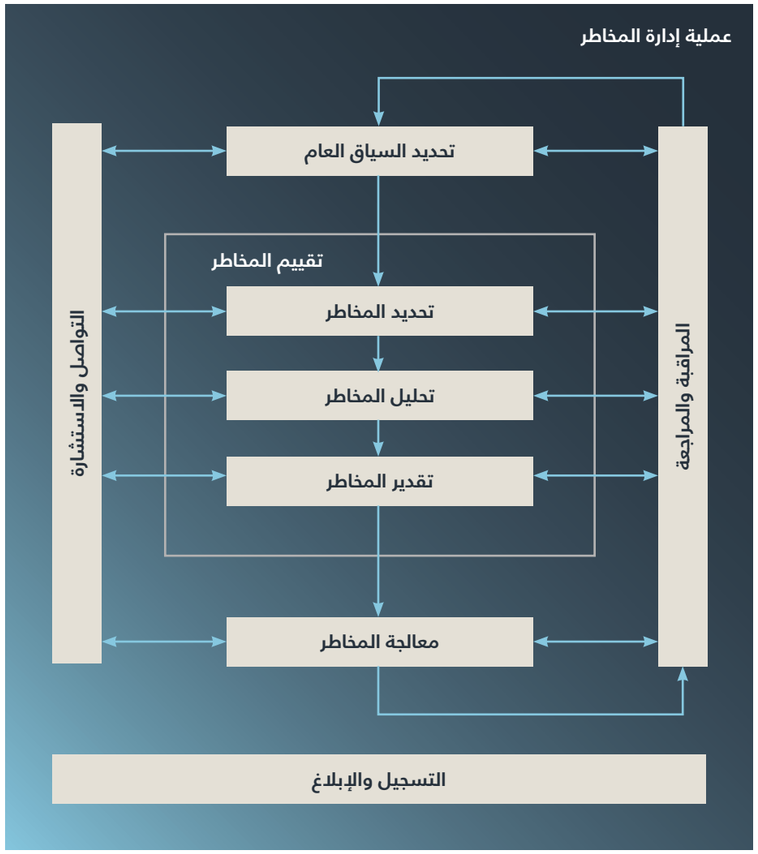
وتلتزم مجموعة تيكوم بالحفاظ على ثقافة التوعية بالمخاطر عبر المجموعة وبين أوساط كوادرها. ونتخذ قرارات مدروسة المخاطر بناءً على عملياتنا الفعالة لإدارة المخاطر. ويتحقق ذلك من خلال تحديد وتحليل أولوية المخاطر، والعمل على إيجاد الحلول من أجل تخفيف أثرها على مسار تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية للمجموعة.

ونحقق أهداف إدارة المخاطر من خلال الوفاء بالتزاماتنا واتباع أفضل الممارسات في هذا الشأن، مثل معايير شهادة نظام إدارة المخاطر الآيزو 31000 ومعايير لجنة المنظمات الراعية للجنة تريدواي (COSO):

- تم تصميم إطار عملنا لإدارة المخاطر المؤسسية بما يناسب أنشطة الأعمال التي تقوم بها الشركة، وتتم مراجعة نطاق هذا الإطار وتدقيقه بشكل دوري لضمان مواءمته وتحسينه المستمر.
- نتبع نهجاً منظماً وشاملاً لإدارة المخاطر لضمان التنفيذ المستمر للاجراءات عبر جميع أنشطة مجموعة تيكوم.
- يتم دعم وتنفيذ هذه العمليات والإجراءات من قبل الإدارة والموظفين الذين يخضعون لورش عمل تدريبية مستمرة، مما يساهم في نشر ثقافة التوعية بالمخاطر.
- تشمل إدارة المخاطر في مجموعة تيكوم جميع أعضاء المؤسسة، بما في ذلك مجلس الإدارة، لضمان مراعاة أفكار ورؤى جميع الموظفين فيما يتعلق بمسائل محددة، ودمجها في عملية اتخاذ القرار بشأن المخاطر.

نهجنا في إدارة المخاطر يبني جسور الثقة مع أصحاب المصلحة ويرسخ مكانتنا.

لضمان استمرار تنفيذ الاجراءات، نوظف مجموعة متنوعة من الأدوات والتقنيات والمنهجيات التي تتضمن منصة إدارة المخاطر الداخلية (نظام إدارة مخاطر المؤسسات) لتحديد وتقييم وتتبع ورصد المخاطر. ويضمن هذا النظام المركزي الحفاظ على المستندات، وتحديد الواجبات والمهام، وإصدار التقارير، ورصد التقدم المحرز. ولضمان تحديد المخاطر وتقييمها بشكل مناسب والحد من تأثيرها، فإننا نستخدم أيضاً تقنيات ومنهجيات مختلفة من ضمنها مؤشرات المخاطر الرئيسية التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من عمليات تحليل النتائج السابقة وتحديد المخاطر الناشئة.



نظام إدارة مخاطر المؤسسات

يلعب نظام إدارة مخاطر المؤسسات الذي نستخدمه دور مدير المخاطر النشط. وهو يساهم بشكل رئيسي في ترقب ورصد وتسجيل وتصور مدى فعالية إطار عمل إدارة مخاطر المؤسسات. كما أنه النقطة المحورية والمرجع الرئيسي لكل الأنشطة التي يمارسها قسم إدارة المخاطر وجميع الوحدات التابعة له.

منهجيات تحليل المخاطر

نستخدم مجموعة متنوعة من تقنيات ومنهجيات تحديد المخاطر. والغرض من تحديد المخاطر هو تعريف (إيجاد وتحديد وإيضاح) الشكوك التي قد تؤثر على هدف واحد أو أكثر. ويركز تحليل المخاطر على احتمالية (إمكانية) وتأثير (نتيجة) المخاطرة، مع أخذ بيئة الرقابة الحالية بعين الاعتبار. كما يأخذ بعين الاعتبار التأثير على أصحاب المصلحة الداخليين/الخارجيين، والفترة الداخلية والفترة البينية، وكذلك القيم الملموسة وغير الملموسة.

ويمكن تعريف حوكمة المخاطر بأنها هيكلية الهيئات واللجان والمهام والأفراد الذين يقرّون جميعاً بأن إدارة المخاطر جزء لا يتجزأ من أنشطة أعمالنا. وهي تحدد الاتجاه والأهداف، وتقرّ السياسات، وتقدم التقارير عن الأداء وتنفذ عمليات نظام إدارة مخاطر المؤسسات. ومن خلال حوكمة المخاطر، يتم تحديد المسؤوليات والالتزامات.

ويوضح هذا الرسم البياني التسلسل الهرمي لهيكلية إدارة المخاطر في مجموعة تيكوم:

- مجلس الإدارة
- لجنة المخاطر
- إدارة المخاطر
- الإدارة التنفيذية
- مالكو العملية

تقييم المخاطر ومستويات الإقدام عليها

تقييم المخاطر هو عملية شاملة لتحديد المخاطر وتحليلها وتقييمها. ويتم إجراؤها بشكل منهجي وتعاوني، مع الاستفادة من معارف وخبرات ورؤى أصحاب المصلحة.

ونقوم بتنظيم ورش عمل لتقييم المخاطر بشكل دوري لزيادة الوعي عبر وحدات الأعمال حول كيفية تحديد المسائل المحفوفة بالمخاطر وإدارتها والإبلاغ عنها لضمان معالجتها على الفور. وتتيح لنا بيانات مستويات الإقدام على المخاطر تحديد سقف المخاطر المحتملة التي نحن على استعداد لاستيعابها والتعامل معها سعياً منا لتحقيق الأهداف الاستراتيجية.

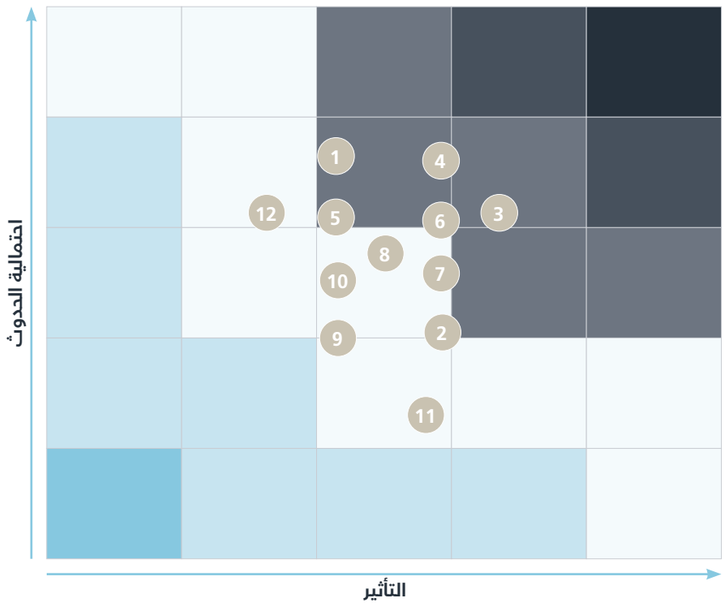
ونعتمد نهجاً حذراً في التعامل مع المخاطر. ويتوافق مفهوم "حذر" مع درجة مخاطر قدرها ≥9 (مخاطر معتدلة).

إطار حوكمة المخاطر

أدوات المخاطر	استراتيجية المخاطر	حوكمة المخاطر
نظام إدارة المخاطر المؤسسية	استراتيجية إدارة المخاطر المؤسسية	مجلس إدارة مجموعة تيكوم
تحليل المخاطر	سياسة إدارة المخاطر المؤسسية	مجموعة تيكوم
مؤشرات المخاطر الرئيسية	الخطة السنوية لإدارة المخاطر المؤسسية	لجنة إدارة المخاطر
	بيان قابلية تحمل المخاطر	مجموعة تيكوم
		مسؤول إدارة المخاطر

كما يعتمد نهجنا على ربط مستويات الإقدام على المخاطر بحجم المخاطر. فعلى سبيل المثال، يفرض المستوى المنخفض من المخاطر تجنب المخاطر، بينما تفرض المخاطر المعتدلة تبني نهج حذر للتعامل معها. وفي المقابل، يعتمد هذا على حساب المخاطر (الاحتمال × التأثير) - وهو نهج يسهل تحديد المخاطر التي تتجاوز أو تقع ضمن دائرة مستويات الإقدام على المخاطر.

خريطة تقييم المخاطر



1. العلامة التجارية لمجموعة تيكوم
2. ظروف الاقتصاد الكلي
3. التغييرات التنظيمية
4. اضطراب سلسلة التوريد
5. الاحتفاظ بالمواهب
6. ممارسات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة
7. أداء السوق
8. الأمن السيبراني
9. قدم الأصول
10. عدم الاستقرار الجيوسياسي
11. الاستثمار
12. الصحة والسلامة

إدارة المخاطر (تتمة)

نوع المخاطر	تفاصيل المخاطر	التأثير	إجراءات التخفيف	المؤشر الحالي
المخاطر الاستراتيجية				
ظروف الاقتصاد الكلّي	قد تكون تكاليفنا المباشرة ومصاريفنا التشغيلية ونفقاتنا الرأسمالية أعلى من المتوقع، مع تعذر استردادها. ستزداد تكلفة مزاولة الأعمال بسبب ظروف الاقتصاد الكلي.	زيادة المصاريف التشغيلية، مما قد يؤثر على العمليات التشغيلية والقدرة على تحقيق الأهداف المالية.	هدفنا الرئيسي هو الحفاظ على معدلات الإشغال العالية الحالية من خلال تعديل استراتيجية التسعير لتعكس الحد الأدنى من معدلات الدوران. إن التخطيط المدروس وإعداد الموازنة لمجموعة تيكوم بشأن الاحتفاظ بالعملاء، يجنبها تكاليف إضافية لتأهيل الوحدات الشاغرة، كما يعمل على تفادي الخسائر المحتملة في الإيرادات بسبب فترات الشغور الطويلة.	←
ممارسات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة	نحن معرضون للمخاطر المتعلقة بإفصاحات وأنشطة الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة وعدم القدرة على إدارة عمليات مجموعة تيكوم بما يتماشى مع هذه الممارسات التي تفرض الوعي بقضايا المناخ المختلفة وثقافة الحوكمة الشاملة.	يمكن أن تتضرر سمعتنا وعلامتنا التجارية في حال تعذر تلبية متطلبات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، أو أهداف وطموحات الاستدامة الخاصة بنا.	تحرص مجموعة تيكوم على دمج ممارسات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة عبر كامل سلسلة القيمة، والحد من المخاطر المتعلقة بالمناخ من خلال الاستثمارات الاستراتيجية التي تراعي هذه الممارسات مع تعزيز قيمتنا بمنظور أصحاب المصلحة وتقليل تأثيرنا البيئي.	↑
عدم الاستقرار الجيوسياسي	يمكن لحالات عدم الاستقرار الجيوسياسي التي تلف المنطقة أن تؤدي إلى تداعيات غير متوقعة تؤثر على استدامة الأعمال وتخلق حواجز بالنسبة للشركات والأفراد – مما يؤثر على أنشطة سلسلة التوريد العالمية.	يمكن لعدم الاستقرار الجيوسياسي أن يؤثر على الأعمال الأساسية ويخلق تعقيدات بين الأسواق المختلفة.	نظراً للتغيرات التي تشهدها ديناميكيات الأعمال التجارية، فإننا نعتمد نهجاً استباقياً لمراقبة ورصد جميع المسائل الجيوسياسية باستخدام القنوات المتاحة.	←
العلامة التجارية لمجموعة تيكوم	تستند أعمالنا وآفاقنا الاستثمارية على العلامات التجارية والصورة والسمعة الحسنة لمجمعاتنا للأعمال، والتي يمكن أن تتضرر من الدعاية السلبية. إن عدم المقدرة على المحافظة على هذه العلامات التجارية أو الصورة أو السمعة بما في ذلك تطبيق حقوق الملكية الفكرية المرتبطة بعلاماتنا التجارية.	إن عدم القدرة على تحقيق أهداف إشهار العلامة التجارية والحفاظ على السمعة / الصورة الإيجابية يمكن أن يؤثر بشكل جوهري على أعمالنا وينعكس عليها بشكل سلبي.	يتم وضع استراتيجيات التسويق والعلاقات العامة وخطط التشغيل للحفاظ على الصورة المميزة عبر مجمعاتنا البارزة. ويتم تضمين وسائل الرقابة الدائمة في برامجنا وإجراءاتنا الخاصة ببالعلامة التجارية.	←
قدم الأصول	تقادم قاعدة الأصول، وتجاوزها دورات الحياة المتوقعة مما يؤدي إلى تأثير محتمل على أداء الإيرادات وتغيير متطلبات العمل بمرور الوقت. وقد تصبح الأصول أقل جاذبية وأقلّ ربحية بمرور الوقت.	ينطوي تجديد الأصول على تكاليف كبيرة قد تؤثر سلباً على ربحيتنا. وثمة حجم معين من أصولنا العقارية بات في طور التقادم، وقد يؤثر ذلك بشكل جوهري على جاذبية هذه الأصول وقيمتها التجارية.	تطوير برامج للتحسين من خلال تحليل الأصول المتعلقة بالمخاطر بحثاً عن التحسينات القابلة للتطبيق لإطالة عمر الأصول، وذلك من خلال التأكيد على أهمية الصيانة الاستباقية، ومراقبة التقارير الدورية الشاملة، ومراجعة التقدم المحرز.	←

التوجه : ↑ زيادة المخاطر ↓ تقليل المخاطر ← لا تغيير

نوع المخاطر	تفاصيل المخاطر	التأثير	إجراءات التخفيف	المؤشر الحالي
المخاطر التجارية				
أداء السوق	نعمل في سوق تنافسية من المرجح أن تحتدم فيها المنافسة في المستقبل. وتتنافس الشركات المالكة للعقارات التجارية لاجتذاب العملاء بناءً على أسعار الإيجار، وتكاليف التشغيل، والموقع، والحالة، وميزات العقار.	التأثير السلبي على الحصة السوقية وبالتالي انخفاض الربحية.	يراجع مجلس الإدارة استراتيجية النمو مع مراعاة المنافسة المستقبلية، بالإضافة إلى المراجعة الدورية لاستراتيجية التسعير ليتم تعديلها بناءً على ظروف السوق.	↑
الاستثمار	قد تكون بعض القرارات الاستثمارية غير صحيحة نتيجة استنادها إلى افتراضات غير صحيحة، أو عدم اتباع المستوى الكافي من إجراءات العناية الواجبة.	قد يؤدي اتخاذ قرار غير مناسب إلى استثمارات ذات عوائد منخفضة أو سلبية.	يلعب مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية دوراً رئيسياً في التنفيذ الناجح لمشاريع التطوير، والاستثمارات المخطط لها، واجتذاب المشاريع الجديدة الناجمة عن استثمارات محسوبة المخاطر.	←
مخاطر الامتثال				
التغييرات التنظيمية	شهدت دولة الإمارات بعض التغييرات التنظيمية المهمة مثل اعتماد ضريبة القيمة المضافة، والسماح بتملك الأجانب بنسبة 100%. ومع استمرار تطور الدولة، ينبغي توقع تغييرات كبيرة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، اعتماد ضريبة الشركات في يوليو 2023.	قد يؤدي عدم الامتثال للقوانين واللوائح الجديدة إلى عقوبات حكومية ربما تفضي إلى خسائر مالية.	انطلاقاً من مكانتها الرائدة في سوق العقارات التجارية والصناعية، غالباً ما تشارك مجموعة تيكوم في تقييم أي سياسات/ لوائح جديدة (قد يكون لها تأثير على قطاع العقارات التجارية والصناعية)، الأمر الذي يمنحنا ميزة الاطلاع المسبق ويساعدنا على اتخاذ التدابير المناسبة للتخفيف من المخاطر المتوقعة والاستجابة لأي تغييرات تنظيمية.	←
المخاطر التشغيلية				
الأمن السيبراني	تشهد حالات الجرائم السيبرانية ارتفاعاً ملحوظاً. ولا يزال تأثير الخسائر المرتبطة بهذه الجرائم في ازدياد مستمر.	قد يكون للمخاطر السيبرانية تأثير كبير على العمليات، والسمعة، وتسبب اضطراباً في الأعمال.	تحرص المجموعة على مواصلة إجراءات الحماية، والتأكد من تحديث تدابير أمن وحماية البيانات باستمرار لمقاومة الثغرات ونقاط الضعف، بالإضافة إلى زيادة وعي المستخدم النهائي. ويمكن التخفيف من الأثر المالي للجرائم السيبرانية من خلال وثائق التأمين السيبراني.	←
الصحة والسلامة	تعد مخاطر السلامة أكثر المخاطر شيوعاً في أماكن العمل، فقد تتسبب ظروف العمل غير الآمنة في إصابة العاملين.	إن أي حادث خطير في أحد عقارات أو مشاريع الشركة يؤدي إلى خسارة مادية وتضرر سمعة الشركة، فضلًا عن الاضطراب التشغيلي الذي يفضي بطبيعة الحال إلى خسائر مالية.	تتبع مشاريع المجموعة أفضل المعايير العالمية والمحلية للصحة والسلامة، مع المراقبة الدقيقة للتنفيذ خلال مراحل المشروع، بالإضافة إلى إجراء مراجعات إلزامية منتظمة لمستويات الامتثال.	↓
اضطراب سلسلة التوريد	قد تتأخر مشاريعنا التطويرية الحالية أو استثماراتنا المستقبلية المخطط لها أو يتم تعليقها أو إنهاؤها أو تغيير نطاقها بصورة جوهرية.	مواجهة نقص أو صعوبة توريد إمدادات المواد الخام.	يتم أخذ عمليات إدارة المخاطر بعين الاعتبار ضمن حلول تخطيط المشاريع. وتشمل هذه الحلول توقع وإدارة المهام ذات الصلة مع اتخاذ التدابير المناسبة في حينها، وتستند في تصميمها إلى نماذجنا الديناميكية للشراء والتشغيل الفني.	↓
الاحتفاظ بالكفاءات	قد ترتفع معدلات تناقص الموظفين مع بحثهم عن فرص عمل أعلى أجراً لمواكبة ارتفاع تكاليف المعيشة.	يؤدي نقص المعارف والمهارات اللازمة إلى تراجع كفاءة العمليات.	يعتمد قسم الموارد البشرية استراتيجية فعالة للاحتفاظ بقوتنا العاملة، وبالتالي الحفاظ على انخفاض معدل دوران الموظفين، بالإضافة إلى وجود خطة تعاقب وظيفي مدروسة لضمان فترة انتقال سلسة في حال حدوث شغور وظيفي.	←

مشاركة أصحاب المصلحة

تنظر مجموعة تيكوم بعين المسؤولية إلى جميع أصحاب المصلحة وتتطلع إلى بناء علاقات وطيدة تمكننا من فهم المخاوف أو القضايا التي تشغلهم. ونحرص على التواصل المنتظم مع أصحاب المصلحة بطرق مختلفة، بما في ذلك اللقاءات المباشرة، والاستطلاعات، والفعاليات. وتساعدنا عمليات التواصل هذه في الإحاطة بمجموعة واسعة من وجهات النظر التي تساعد في إثراء استراتيجيتنا.

وتستوجب كل مجموعة من أصحاب المصلحة اتباع نهج مخصص للحفاظ على علاقات فعالة ومفيدة للطرفين. ويعتمد نجاحنا على المدى البعيد على فهم احتياجات أصحاب المصلحة ومراعاتها عند اتخاذ قرارات الأعمال.


مدينة دبي للإنترنت

قيمنا الأساسية

- **المصداقية**
- **التعاون**
- **الإبداع**
- **الالتزام بالتميز**

مجموعة أصحاب المصلحة	موظفونا	عملاؤنا	شركاؤنا	مجمعاتنا	مساهمونا
من هم؟	كل من يعمل لدى مجموعة تيكوم.	كل من يستخدم خدماتنا.	الكيانات التي تربطنا بها علاقة تعاقدية أو مصلحة مشتركة.	المناطق التي نعمل فيها، والمهنيون الذين يعملون في تلك المناطق، والمقيمون، والشركات المحلية والهيئات الحكومية.	مالكو الأسهم في مجموعة تيكوم.
ما أهميتهم؟	يساهم موظفونا في خلق القيمة لأصحاب المصلحة، ويتبنون ثقافتنا، ويشاركون في كل خطوة من خطوات تنفيذ استراتيجيتنا.	خدمة عملائنا هي سبب وجودنا؛ فهم مصدر الدخل عبر خطوط أعمالنا، وتتوقف سمعتنا على تلبية توقعاتهم.	يقدم شركاؤنا مساهمات بالغة الأهمية لأعمالنا عبر مجموعة متنوعة من الخدمات، بدءاً من استصدار الموافقات للمشاريع إلى المساعدة في عمليات الترخيص.	نريد أن يكون لخدماتنا تأثير إيجابي على المجتمع المحلي. ولتحقيق ذلك، نحتاج إلى بناء علاقات قوية معهم وفهم احتياجاتهم بشكل جيد.	هم الأشخاص الذين يمتلكون أسهماً في شركتنا ويقدمون ملاحظاتهم حول أدائنا وحوكمتنا واستراتيجيتنا.
ما الذي يتوقعه أصحاب المصلحة من مجموعة تيكوم؟	يسعى الموظفون للحصول على حياة مهنية لائقة تحقق لهم النمو ضمن بيئة داعمة قوامها التنوع والشمول.	ينشد العملاء منا التحلي بالمرونة والمهنية لنتمكن من التكيف مع احتياجاتهم المتطورة باستمرار.	يريد الشركاء منا أن نفي بوعودنا وأن نكون جديرين بالثقة.	يريد المجتمع المحلي لمس تأثير إيجابي في البنية التحتية الاجتماعية والمادية لمنطقتهم حتى يتمكنوا من الازدهار.	يريد المساهمون رؤية نتائج استثماراتهم. كما يريدون استراتيجية واضحة طويلة وقصيرة الأمد بالإضافة إلى التواصل الفعال والمنتظم من مجموعة تيكوم.
ماهي الطريقة الأمثل لتلبية تطلعاتهم؟	نقوم بإجراء استبيانات رضا الموظفين وإحاطتهم بالمستجدات في جميع قطاعات الأعمال. وتتضمن شبكة الإنترانت الداخلية جميع معلومات الشركة التي يحتاج إليها الموظفون. كما نقدم برامج التدريب والتطوير ذات الصلة. وننظم كذلك العديد من الفعاليات الاجتماعية التي يتم تنظيمها على مستوى الشركة أو الإدارات، وتتنوع بين فعاليات الموظفين إلى فعاليات العطلات. وتركز المجموعة على صحة وعافية الموظفين تحديداً، سواء من خلال الرعاية الصحية أو ممارسة الرياضة، وهناك العديد من النشاطات المقررة بهذا الخصوص.	نتواصل مع العملاء بانتظام لمعرفة الجوانب التي تنال رضاهم أو ينشدون تحسينها. ويتم ذلك عن طريق إجراء استبيانات مكثفة نقوم بتحليلها داخلياً وتنفيذها في الإستراتيجية المستقبلية للشركة. كما يقوم موظفونا بإرسال تحديثات مستهدفة إلى كل قطاع حول ما يناسب العملاء، ونعمل على زيادة مشاركة العملاء إلى أقصى الحدود الممكنة.	نهدف إلى بناء علاقات طويلة الأمد مع شركائنا حتى نتمكن من تقديم خدمات أفضل للعملاء. ونحرص على دعوتهم بانتظام لحضور الفعاليات ذات الصلة. ولدينا تواصل وثيق مع الحكومة فيما يخص العمل على تحقيق المبادرات الوطنية.	نحرص دوماً على تنظيم الفعاليات الخيرية مثل مبادرة "معاً نمشي". كما نستضيف مجموعة متنوعة من فعاليات التواصل، والتحديات الرياضية، وورش العمل المتخصصة، والفعاليات المرتبطة بقطاعات الأعمال.	نستضيف فعاليات منتظمة لعرض نتائج المجموعة مع دعوة جميع المساهمين لحضورها شخصياً أو عبر الإنترنت، ويتم ذلك عادةً كل ثلاثة أشهر. كما نقوم بالإجابة على الاستفسارات الواردة عبر موقعنا الإلكتروني. ونستضيف اجتماع الجمعية العمومية لمستثمرينا على أساس سنوي.
الارتباط بقيمنا					

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

ُيستخدم مصطلح الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لتقييم أداء الشركة في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة. ولأن التزامات الاستدامة تزداد بشكل مطرد مع استمرار نمو المجموعة، ندرك تماماً ضرورة تسليط الضوء على جهودنا وتقدمنا في مجال الاستدامة. ويتناول هذا التقرير التزامنا بالحوكمة، وكيف نستخدم الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة وسيلةً لمواصلة تحسين أدائنا.

تركز مجموعة تيكوم على إجراء التغييرات اللازمة للارتقاء بمسؤوليتها الاجتماعية، وتقليل تأثيرها البيئي، وإرساء أفضل معايير الحوكمة لضمان ممارسة أعمالها بطريقة أخلاقية وشفافة ومسؤولة.

وتؤكد المجموعة، من خلال أنشطة المسؤولية الاجتماعية، التزامها بتطبيق مبدأ المساءلة الاجتماعية تجاه أنفسنا وأيضاً تجاه أصحاب المصلحة وعامة الناس. ونسعى هذا العام إلى إعادة صياغة رؤيتنا لمفهوم المسؤولية الاجتماعية آخذين بعين الاعتبار الجوانب التي نستثمر فيها وُسبل دعم مجتمعاتنا. وتشمل برامج المسؤولية الاجتماعية التي سنواصل الاستثمار فيها جميع جوانب دعم المجتمع بما في ذلك الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

وتتبنى مجموعة تيكوم إطار عمل شفافاً للمسؤولية الاجتماعية مع ميزانية مخصصة لتنفيذ الأنشطة ذات الصلة، وسنواصل تحديد مجالات أخرى تتماشى مع رسالتنا وقيمنا.

فيما يخص الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، هذا أول عام نبادر فيه إلى الإبلاغ عن أدائنا وأهدافنا بهذا المجال ضمن تقريرنا السنوي حيث تناولنا بالتفصيل أداءنا السنوي عبر الركائز الأساسية الأربعة للمجموعة بالاستناد إلى معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير.

> **بصفتنا أول مجمع أعمال يركز على العلوم في المنطقة، نفخر بدورنا وماضون في جهودنا الرامية إلى دعم الابتكار في المجالات العلمية عبر مختلف القطاعات، من الصحة إلى الأدوية وعلوم الحياة. يجسد مجمع دبي للعلوم روح التعاون والشراكة مع رواد الرعاية الصحية المتميزين في المنطقة، لتقديم حلول مستدامة لمجتمعنا. ويسعدنا أن نتعاون مع جمعية الإمارات للأمراض النادرة للحدّ من انتشار الأمراض النادرة، ونتطلع إلى تعزيز مسيرة القطاع الصحي لتبقى دولة الإمارات دائماً في المقدمة.**
>
> مروان عبد العزيز جناحي، النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم – مجّمع دبي للعلوم

أبرز إنجازات المجموعة في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام 2022:

الاقتصاد

%88

معدل رضا العملاء بنسبة زيادة قدرها 5٪ عن عام 2021

المجتمع

883,000 درهم إماراتي

تبرعات الشركة في عام 2022

180,000 درهم إماراتي

تبرعات لصالح جمعية بيت الخير التي توّلت توزيع وجبات الإفطار خلال شهر رمضان المبارك.

703,000 درهم إماراتي

تبرعات مسيرتنا الخيرية السنوية "معاً نمشي" التي أقيمت في مجمع دبي للعلوم.

الموظفون

1/3

موظفينا من النساء

البيئة

11.14

جيجاوات ساعة من الكهرباء النظيفة

يتم توليدها سنوياً.

16,000 طناً

من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون يتم تعويضها سنوياً عن طريق تركيب ثلاثة أنظمة للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح خلال العام

الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة

تضع مجموعة تيكوم مفهوم الاستدامة والمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في صميم نموذج عملها. ويستند الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة للمجموعة على أربع ركائز أساسية هي: الاقتصاد، والمجتمع، والموظفين، والبيئة. وتحظى هذه الركائز بدعم من الاستراتيجيات والخطط الوطنية مثل: مئوية الإمارات 2071، واستراتيجية دبي المتكاملة للطاقة 2030، والمبادرة الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي 2050، واستراتيجية الإمارات للتنمية الخضراء 2015-2030، ورؤية "نحن الإمارات 2031"، والتطلعات الدولية مثل أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.



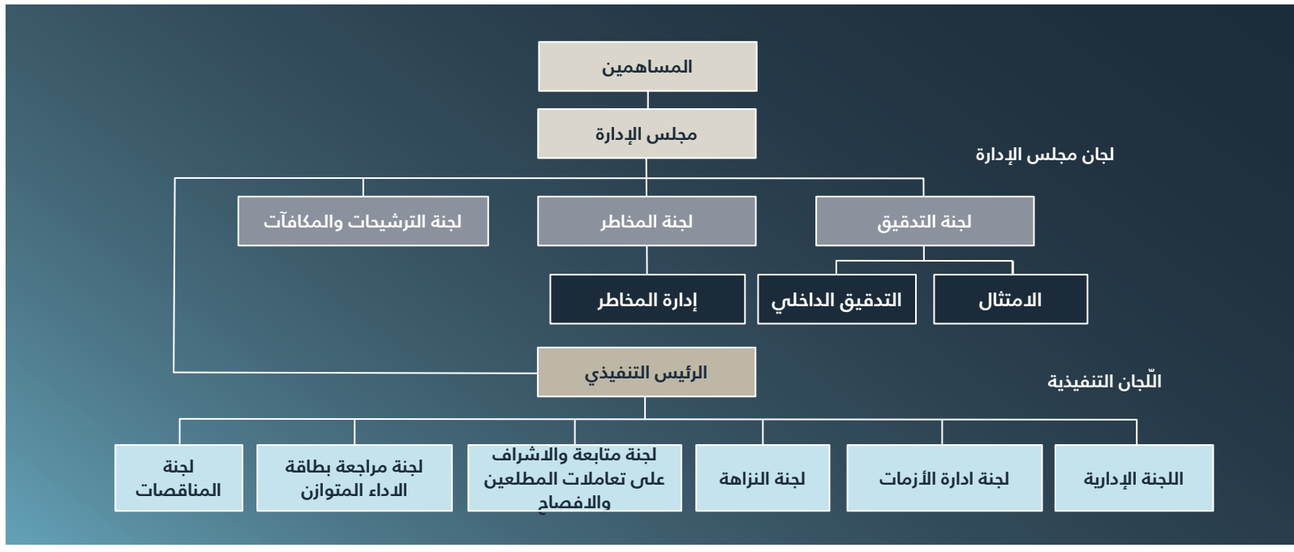
الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة (تتمة)

الحوكمة

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

يتألف مجلس إدارة مجموعة تيكوم من 7 أعضاء، 3 منهم أعضاء مستقلين غير تنفيذيين، و4 أعضاء غير تنفيذيين، منهم سيدتان. وينبثق عن مجلس الإدارة عدد من اللجان التابعة لمساعدته في أداء واجباته المؤتمن عليها بما في ذلك لجنة التدقيق، ولجنة المخاطر، ولجنة الترشيح والمكافآت.

نورد فيما يلي موجزاً عن هيكل الحوكمة:



الحوكمة المتينة

تعد هياكل الحوكمة المتينة ضروريّة لاستدامة الأعمال، ويجمع هيكل الحوكمة القوي للمجموعة المبادرات البيئية والاجتماعية والحوكمة تحت إشراف ثلاث من لجان المخاطر والفرص المتعلقة بالإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة.

السياسات والممارسات الأخلاقية للأعمال

نتبع أعلى المعايير الأخلاقية في عملنا، حيث تلقى 98% من إجمالي نسبة الموظفين تدريبات بشأن مدونة قواعد السلوك التي تحدد سياساتنا وإجراءاتنا عبر خمسة مواضيع هي: الإبلاغ عن المخالفات، والاحتيال والسرقة والفقدان والتخريب، وحماية وخصوصية البيانات، والرشوة والفساد ومكافحة غسل الأموال.

الإدارة الحكيمة للمخاطر

من أجل إدارة مجموعتنا بكفاءة وفاعلية وحمايتها في المستقبل، نستخدم نظاماً شاملاً لإدارة مخاطر المؤسسات يعمل على ضمان تحديد المخاطر وتقييمها وتخفيفها والإبلاغ عنها ومراقبتها بصورة مستمرة.

التحلي بالمسؤولية عند تأمين الموارد والمشتريات

تحرص مؤسستنا على شراء وتوريد المنتجات والخدمات اللازمة لعملياتنا التشغيلية بطريقة أخلاقية مستدامة ومسؤولة اجتماعياً. ووصلت نسبة مشترياتنا من الموردين المحليين في عام 2022 إلى 99.1%.

خطط المجموعة لعام 2023

- سنعمل على تضمين الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة في جميع جوانب عمل الشركة وأنشطتها، بالإضافة إلى تشكيل فريق من مسؤولي الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لتحديد وإدارة المشاكل المرتبطة بهذه المجالات وتنفيذ الأهداف والاستراتيجية البيئية والاجتماعية والحوكمة
- سنعمل على تدريب جميع الموظفين دون استثناء على قواعد السلوك
- سنعمل على تعزيز آليات حماية البيانات
- سنعقد اجتماعات دورية مع الموردين الاستراتيجيين لضمان التواصل الفعّال وتعزيز الخدمات وتطويرها من خلال مراقبة الأداء بشكل دوري

الاقتصاد

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

يمكن للنمو الاقتصادي المستدام والشامل أن يحفز مسار التقدم؛ ونسعى إلى تحقيق النمو عبر رعاية وتحفيز المواهب المستقبلية من خلال دعم الشركات الناشئة، والابتكار، وتأسيس علاقات تعاونية قوية مع العملاء.

الأداء الاقتصادي

تتمثل رسالتنا في تحقيق نمو مستدام عن طريق استقطاب المواهب والاستثمارات إلى إمارة دبي. ونهدف إلى تحقيق ذلك من خلال تنفيذ استراتيجية الشركة المعدلة لعام 2022، والتي تحدد الأهداف الاستراتيجية التي علينا السّعي لتحقيقها، بما في ذلك تطوير مجمعات أعمال متخصصة وتقديم حلول مبتكرة ومرنة.

احتضان الابتكار

أطلقنا في عام 2013 حاضنة الأعمال الناشئة in5 التي تشكل منصةً مهمة لتنمية المواهب في دولة الإمارات من خلال دعم الشركات الناشئة وتشجيع الطلاب والمبدعين ورواد الأعمال والمتخصصين في مجالات التكنولوجيا والإعلام والتصميم. وقد أتاحت الحاضنة الوصول إلى خدمات الإرشاد والاستشارات، والمرافق المبتكرة، والفرص الاستثمارية. وقد ارتفع عدد الشركات الناشئة التي تحتضنها in5 إلى 346 شركة نشطة في عام 2022.

التركيز على العملاء

يتجسد تركيزنا على العملاء في الجهود الكبيرة التي نبذلها لكسب رضا عملائنا الحاليين والمحتملين من خلال تلبية متطلباتهم وتحقيق تطلعاتهم. وفي هذا السياق، انتقلنا إلى استخدام إطار عمل مصمم وفق مبدأ "البناء حسب الطلب" (BTS) نقدم من خلاله تحليلًا مفصلًا لطلبات تطوير الأعمال. وبدورها تراجع لجنة الاستثمار العقاري العرض؛ وفي حال الموافقة عليه، يُعرض على العميل عقد إيجار لمدة 10 سنوات على الأقل على أساس الإيجار الشامل لموقع مصمم وفقاً لشروطه.

وكان التزامنا بتقديم خدمة ممتازة واضحاً من خلال معدل رضا العملاء الذي ارتفع عن العام الماضي إلى 88%.

خطط المجموعة لعام 2023

- سنواصل مواءمة أهداف الأداء الاقتصادي للمجموعة مع وأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة
- سنعمل على تطوير خطة عمل تحقق التكامل بين تعزيز الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة الأوسع والأداء المالي للمجموعة
- سنسعى لمواءمة ممارساتنا وفق معيار عالمي، مثل مؤشر الاستدامة العقارية العالمي (GRESB) لقياس الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة للعقارات التجارية
- سنواصل العمل كحاضنة للشركات الناشئة ذات الطابع الاجتماعي / للابتكار، والعمل على زيادة عدد الشركات الناشئة سنوياً
- سنواصل الالتزام بنظام تتبع آراء العملاء المتطور والموحد لجمع الملاحظات من جميع العملاء وتحديد الأهداف
- سنعمل على تحسين منصة خدماتنا الأساسية عبر الإنترنت لضمان تجربة متكاملة أكثر تركيزاً على العملاء

أبرز المنجزات لعام 2022

88% معدل رضا العملاء بنسبة زيادة قدرها 5٪ عن عام 2021

726 مليون درهم إماراتي صافي أرباح المجموعة في عام 2022 بنسبة زيادة قدرها 28% عن عام 2021

346 إجمالي عدد الشركات الناشئة النشطة بنسبة زيادة قدرها 16% عن عام 2021

41 شركة ناشئة جديدة مملوكة للسيدات هذا العام بنسبة زيادة قدرها 128٪ من عام 2021

24% من إجمالي عدد الشركات الناشئة الجديدة هذا العام كانوا من السيدات

دراسة حالة

MUNCH:ON

في وقت سابق من هذا العام، استحوذت "كريم" على منصة توصيل وجبات الطعام MUNCH:ON التي تحتضنها in5. وكانت "كريم" قد أصبحت أول شركة يونيكورن في الشرق الأوسط (شركة ناشئة تقدر قيمتها بأكثر من مليار دولار) عندما اشترتها شركة أوبر الأمريكية في عام 2019 مقابل 3.1 مليار دولار. وقال محمد الزين، المؤسس المشارك والرئيس التنفيذي لمنصة MUNCH:ON في بيان له: **"تهدف منصة MUNCH:ON إلى توفير أفضل التجارب لطلب وجبات الطعام معقولة التكلفة في العالم. ويسرّنا التعاون مع شركة 'كريم' لتعزيز القيمة المقدّمة للعملاء والشركات والكباتن في مجالات عديدة".**

تعد هذه واحدة من عمليات الدمج والاستحواذ التي شهدها مجتمع تيكوم خلال السنوات الماضية، وتشكل دليلًا آخر على نجاحنا في دعم وتمكين الشركات الناشئة ورواد الأعمال من توسيع نطاق أعمالهم واغتنام الفرص الاستثمارية المتاحة.



المجتمع

الاستثمار في المجتمعات المحلية

تهدف مجموعة تيكوم إلى إنشاء مجتمعات نابضة بالحياة. وبوصفها شركة مسؤولة اجتماعياً، فإنها تركز بدرجة كبيرة على استدامة هذه المجتمعات وتعزيز نموها على المدى الطويل. ويتجلى استثمارنا في المجتمعات المحلية من خلال عقد فعاليات المسؤولية الاجتماعية، والفعاليات التطوعية، ودعم القضايا الاجتماعية.

وفي هذا السياق، بادرنا في يونيو 2022 إلى إقامة نصب تذكاري في مجمع دبي للعلوم تكريماً لأبطال الخطوط الأمامية من العاملين في مجالات الطب والأمن والصحة العامة لما بذلوه من جهود وتضحيات لرعاية مجتمعاتهم خلال فترة انتشار الجائحة.

ودعم حي دبي للتصميم، أحد مجمعات الأعمال التابعة لمجموعة تيكوم، تحدي دبي للياقة 2021 في نسخته السنوية السادسة والأكبر حتى الآن. وتضمن هذا الحدث 30 يوماً من الفعاليات الحماسية في جميع أنحاء المدينة، بالإضافة إلى مئات الأنشطة والجلسات التدريبية المناسبة لجميع أفراد العائلة عبر 19 مركزاً للياقة البدنية في جميع أنحاء المدينة.

وخلال شهر رمضان المبارك في أبريل 2022، وقعنا اتفاقية مع جمعية بيت الخير لتقديم 400 وجبة إفطار يومياً إلى المسجد الكائن في مجّمع دبي للمعرفة. وتبرعنا بمبلغ 180,000 درهم إماراتي لجمعية بيت الخير التي تولت توزيع وجبات الإفطار. ووصل إجمالي عدد وجبات الإفطار التي تم توزيعها خلال الشهر الكريم إلى 12,000 وجبة.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

دراسة حالة

نصب تذكاري لأبطال الخطوط الأمامية في مواجهة الجائحة

أردنا هذا العام أن نكرّم أبطال الخطوط الأمامية في مواجهة الجائحة عبر جميع أنحاء العالم من خلال إقامة نصب تذكاري لهم في مجمع دبي للعلوم. ويتكون هذا العمل الفني المبتكر، الذي صممته مجموعة "كارت غروب"، من 17 جزءاً وبمساحة 90 متر مربع؛ حيث يجمع ضابط شرطة، ومسعف، وممرض، وطبيب، ومتطوع، وعامل نظافة.

"بتوجيهات القيادة الرشيدة قامت الجهات المعنية في دولة الإمارات بجهود جبارة، وأثبتت مرونتها وسرعة استجابتها عند بدء انتشار الجائحة، وبرز ذلك في مستويات الجهوزية المتقدمة التي تمكنا من الوصول إليها لحماية أفراد المجتمع، ونفخر بأن يكون مجمع دبي للعلوم جزءاً لا يتجزأ من النموذج المثالي لإدارة الأزمات، حيث أسهمت الشركات المتواجدة في مجمعنا في توفير خدمات الاختبارات المتطورة وخدمات التعقيم بالإضافة إلى تعزيز جهود التطعيم وغيرها".

مروان عبد العزيز جناحي، النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم – مجّمع دبي للعلوم

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

دراسة حالة

معاً نمشي

دأبنا منذ عام 2018 على تنظيم مسيرة "معاً نمشي" الخيرية، والتي يتم توجيه أرباحها مع التبرعات المؤسسية والفردية بشكل كامل إلى المؤسسات الخيرية. وقد مكننا هذا الحدث السنوي من المساهمة في مجتمعاتنا المحلية من خلال تحفيز مجمعات الأعمال في سبيل القضايا الاجتماعية الملحة، مثل تحسين الرعاية الصحية وإمكانية الوصول لأصحاب الهمم والمصابين بالأمراض النادرة، إلى جانب تعليم المحتاجين.

ونجحت نسخة عام 2022 من المسيرة بجمع 703,000 درهم إماراتي من خلال مشاركة أكثر من 41 شريكاً حكومياً وغير حكومي، ويزداد ربع المسيرة باستمرار منذ عام 2018 عندما جمعنا 130,000 درهم إماراتي. وتم التبرع بعائدات الحدث هذا العام لدعم جمعية الإمارات للأمراض النادرة التي تهدف إلى تقديم الدعم النفسي والمعنوي والاجتماعي للمصابين بالأمراض النادرة.



أبرز المنجزات لعام 2022

883,000 درهم إماراتي قيمة تبرعات المجموعة في عام 2022

12,000 وجبة إفطار تم توزيعها خلال شهر رمضان المبارك

خطط المجموعة لعام 2023

- سنواصل تنظيم فعاليات جمع التبرعات مثل فعالية "معاً نمشي" السنوية، وتشجيع موظفينا على المشاركة في المبادرات الخيرية
- سنواصل بناء مجتمع متسامح لتحسين صحة ورفاهية المجتمعات
- سنواصل الاستثمار في نهجنا الاستراتيجي لدعم المشروعات المجتمعية المتوافقة مع القطاعات، والتي ينتج عنها شراكات طويلة الأجل تحقق أثراً دائماً مع شركاء محددين في المجتمع
- سنشجع التطوع القائم على المهارات من خلال برنامج تطوعي مؤسسي محفز بهدف تعزيز ثقافة التطوع
- سنراقب ونحلل الأثر الذي تتركه المبادرات وأنشطة جمع التبرعات على جميع المجالات والمؤسسات

الموظفون

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

انطلاقاً من رسالتنا في ترسيخ مكانة دبي مركزاً عالمياً للأعمال والمواهب، نبدي التزامنا التام برفاه موظفينا وتطورهم. وندرك مدى أهمية تنوع وشمول، وصحة وسلامة، ورفاه وتدريب الموظفين كضرورة أساسية لنجاح أعمالنا.

مساحات العمل الآمنة والصحية

مشاركة الموظفين وتقديرهم

نستعين بمؤسسة "جالوب" لإجراء استطلاعات واسعة النطاق عبر جميع أقسام وإدارات المجموعة لفهم ما يحتاجه الموظفون للازدهار في مكان العمل، وضمان التحسين المستمر بالاستناد إلى نتائج هذه الاستطلاعات.

التنوع والمساواة والشمول

كجزء من استراتيجية دبي القابضة، تبنت مجموعة تيكوم هذا العام إطار عمل واستراتيجية المساواة بين الجنسين، بالإضافة إلى سياسة رأس المال البشري وقواعد السلوك التي تحظر أي معاملة غير ملائمة بناءً على أي أوضاع يحميها القانون.

التوطين

لاستقطاب المواهب المحلية الشابة، تتبنى مجموعة تيكوم برنامج المجموعة الأم دبي القابضة للخريجين الجدد "قادة الغد"، وترعى تعليم الموظفين الإماراتيين وتقدم لهم خصومات للالتحاق بجامعات مرموقة. وفي عام 2022، بلغت نسبة الموظفين الإماراتيين من إجمالي عدد العاملين في المجموعة 23٪.

صحة الموظفين وسلامتهم

نتبع نظاماً متيناً لإدارة الصحة والسلامة والبيئة يتماشى مع معايير شهادة الآيزو 14001 بشأن أنظمة إدارة البيئة ومعايير شهادة الآيزو 45001 بشأن إدارة الصحة والسلامة المهنية. كما يخضع نظام إدارة الصحة والسلامة والبيئة في المجموعة للمراجعة سنوياً عن طريق مجلس السلامة البريطاني.



رفاهية الموظفين

نلتزم بتعزيز ثقافة الرفاهية والسلامة، وندعم احتياجات موظفينا للبقاء بصحة جيدة. ويشكّل "أبطال العافية" لدينا العصب المحرّك لمبادرات المجموعة في هذا المجال، في حين يساعدنا استطلاع العافية على فهم حالة واهتمامات العافية لجميع الموظفين وبناء خطة مدروسة لتلبية احتياجاتهم.

ونقوم بإجراء فحوصات سنوية مختلفة لموظفينا مثل: لقاح الإنفلونزا المجاني مع حصول المعالين على سعر مخفض من مزود طبي موثوق به، وفحص صحي أساسي بما في ذلك اختبارات الكوليسترول، والجلوكوز، ومؤشر كتلة الجسم، ومراقبة ضغط الدم، والاستشارات الطبية.

وكجزء من التزامنا بتعزيز رفاهية الموظفين في مكان العمل، نظمنا هذا العام سلسلة من جلسات العافية كان آخرها في سبتمبر الماضي بمدينة دبي للإعلام. كانت هذه الجلسة مفتوحة لأعضاء مجتمع مدينة دبي للإعلام وممثلي الموارد البشرية والمهتمين عموماً، وتناولت العلاقة بين صحة الأمعاء والإجهاد.

التدريب والتطوير

لتلبية الاحتياجات الناشئة للمجموعة، تعاونا مع شركة Skillsoft في تنظيم أكثر من 3,000 دورة تدريبية لتزويد جميع الموظفين بالأدوات اللازمة لصقل مهاراتهم. ونّظمنا في عام 2022 ما مجموعه 176 برنامجاً تدريبياً.

نتبنى كذلك العديد من البرامج لصقل مهارات الإدارة، ومنها برنامج G.E.M.S (النمو والتمكين والتحفيز والدعم) المصمم لتزويد المديرين بالمهارات الأساسية في مجال إدارة الموظفين وتحقيق نتائج الأعمال المنشودة. ويساهم هذا البرنامج على مدار يومين في تطوير الخصائص والقدرات التي يحتاجها المديرون لامتلاك مهارات الإدارة الفعّالة.

وشكّلت المقابلات القائمة على الكفاءة برنامجاً تدريبياً لمساعدة المحاورين في عملية التوظيف على اتباع إطار متسق لتحديد الكفاءات، وذلك عبر سلسلة من العروض التقديمية والتمارين والأنشطة وأداء الأدوار. وشاركت بعض موظفاتنا في برنامج تدريبي أطلقته دبي القابضة خصيصاً لموظفيها من النساء، والذي قام بتقديمه معهد حوكمة.

الموظفون (تتمة)

دراسة حالة

التوعية حول التحيز اللاشعوري

تهدف استراتيجيتنا للشمول والمساواة بين الجنسين إلى توفير بيئة عمل آمنة يتمتع فيها الجميع بفرص متكافئة. وفي إطار جهودنا المستمرة لزيادة تنوع مؤسستنا، طورنا دورة تدريبية عبر الإنترنت تساعد الموظفين على تحديد التحيز اللاشعوري وأنواع التحيز الأخرى، وفهم مدى تأثير التحيز اللاشعوري، وتأهيل أنفسهم للتعامل معه بشكل أفضل.

أبرز المنجزات لعام 2022

- تبنت المجموعة هذا العام إطار عمل الشمول والمساواة بين الجنسين لمجموعة دبي القابضة. وتغطي هذه الاستراتيجية:

التوظيف دون أي تحيز

السياسات والترقيات دون تمييز

تحسين سياسات إجازة الأمومة

إطار عمل يعزز من توفير فرص التدريب والتطوير للموظفات في المجموعة

خطط المجموعة لعام 2023

- سنعمل على تدريب جميع الموظفين دون استثناء على قواعد السلوك
- سنعمل على زيادة عدد ساعات التدريب المقدمة لكل موظف بنسبة 5٪ مقارنةً مع عام 2022
- العافية - سنواصل تنفيذ برنامج المجموعة لإشراك الموظفين في جلسات العافية

سنواصل التركيز على:
1. مشاركة الموظفين وتقديرهم
2. التنوع والمساواة والشمول
3. أنشطة العافية
4. استكمال المبادرة التي بدأناها (توفير مساحة مخصصة للأمهات المرضعات)
5. المساواة بين الجنسين والتوطين
6. صحة الموظفين وسلامتهم
7. التدريب والتطوير
8. مساحات العمل الآمنة والصحية

دراسة حالة

برنامج التدريب الداخلي

يوفر برنامج التدريب الداخلي فرصةً مهمةً أمام الطلاب لخوض تجارب العمل اليومية ضمن بيئة مهنية عالية المستوى، واكتساب الخبرة في مجالات دراستهم أو اهتماماتهم المهنية.



أبرز المنجزات لعام 2022

23% معدل التوطين

0 الإصابات أو الوفيات المرتبطة بالعمل منذ عام 2019

1/3 الموظفين من النساء

2,658 ساعة تدريب تلقاها 280 موظفاً

البيئة

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

تلتزم مجموعة تيكوم بحماية البيئة عبر اتباع نموذج تشغيلي مستدام، وضمان كفاءة الموارد وترشيد استهلاك الطاقة، والحد من النفايات والتلوث والانبعاثات الكربونية عبر سلسلة التوريد.

ونتطلع إلى مؤتمر الدول الأطراف COP28 الذي سينعقد في مدينة إكسبو دبي خلال شهري نوفمبر - ديسمبر 2023، وهي المرة الأولى التي يتم فيها استضافة هذا المؤتمر في دولة الإمارات العربية المتحدة. وأن تكون الإمارات أول دولة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تعلن عن مبادرة استراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050، فهذا يوفر فرصة مميزة لمجمعات أعمالنا وشركاتنا وخبرائنا لمشاركة أفضل ممارساتهم في مجال الاستدامة مع العالم.

ترشيد استهلاك الطاقة

تماشياً مع استراتيجية دبي المتكاملة للطاقة 2030، سعينا جاهدين لخفض استهلاكنا للطاقة عبر مرافقنا من خلال دمج أنظمة إدارة المباني لضمان استهلاك الطاقة في حالة الإشغال فقط.

ولدينا في مجموعة تيكوم 22 مبنى مطابقاً لمعايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) - نظام تصنيف المباني الخضراء الأكثر استخداماً في العالم - حصل 16 منها على الشهادة الذهبية و6 على الشهادة الفضية. وللحصول على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي، يتعين أن يحقق المبنى نقاطا محددة تبعاً لأدائه في مجالات الانبعاثات، والطاقة، والمياه، والنفايات، والنقل، والمواد، والصحة، والجودة البيئية الداخلية للمباني. وهناك أربعة مستويات لشهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي: المعتمدة (40-49 نقطة)، والفضية (50-59 نقطة)، والذهبية (60-79 نقطة)، والبلاتينية (80+ نقطة).

ترشيد استهلاك المياه

قمنا باستخدام صنابير ذات تدفق بطيء مع تحسين عمليات مراقبة استهلاك المياه لتحديد التسربات وإصلاحها. كما قمنا أيضاً بإنشاء محطات لمعالجة مياه الصرف الصحي في العديد من مجمعات الأعمال.

إدارة النفايات

نعتمد على لوحات القياس الذكية لتتبع معدلات إعادة التدوير والنفايات الناتجة. ووفرنا هذا العام صناديق منفصلة للنفايات القابلة لإعادة التدوير، وتعاونا مع شركائنا في قطاع إدارة النفايات لتنظيم حملات إعادة التدوير.
في مدينة دبي للإعلام، تم في يونيو 2022 تثبيت جهاز لتوزيع مياه الشرب النقية مجاناً ضمن إطار مبادرة "دبي تبادر للاستدامة". ويتيح هذا الجهاز لمجتمع المدينة إعادة استخدام عبوات المياه الخاصة بهم، مما يساهم في ترشيد استهلاك عبوات المياه البلاستيكية ذات الاستخدام الواحد.

تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة

نحن ملتزمون بقياس انبعاثات الكربون من المصادر التي لا يتم تتبعها حالياً وتحسين مخزون الكربون لتقليل إجمالي انبعاثات الغازات الدفيئة. وتأتي غالبية انبعاثاتنا من النفايات وعمليات الاستهلاك داخل أصولنا، والتي يُنسب جزء كبير منها للمستأجرين. وفي عام 2022، بلغت الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الكهرباء 68,483 طناً من مكافئ ثاني أكسيد الكربون بانخفاض قدره 12.5٪ عن عام 2021.

ومنذ عام 2020، قمنا بتركيب خمس محطات للطاقة الشمسية الكهروضوئية في مجمعات أعمالنا الخمسة. وبلغ إجمالي القدرة الإنتاجية لهذه المحطات 20.14 جيجاوات ساعة مع تفادي انبعاث ما يزيد على 50,350 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

دراسة حالة

تنظيم حملة للتوعية بأزمة النفايات الإلكترونية وصنع منحوتة فنية منها

ينتج العالم اليوم حوالي 40 مليون طن من النفايات الإلكترونية سنوياً. وبصفتها مطورا لمجمعات الأعمال التي تعتمد بدرجة كبيرة على المنتجات الإلكترونية، تدرك مجموعة تيكوم الأثر الذي يمكن أن تسببه نفايات الأجهزة الإلكترونية – مثل الحواسيب المحمولة والمخدمات القديمة والتالفة والمهملة - في إجمالي نفاياتنا وبصمتنا الكربونية.

وأطلقنا هذا العام العديد من المبادرات للتوعية بتأثير النفايات الإلكترونية على بيئتنا ودعونا مجتمعاتنا المحلية للمشاركة فيها. ومن هذه المبادرات، عقدنا في مدينة دبي للإنترنت فعالية للتحاور بشأن النفايات الإلكترونية أتاحت الفرصة أمام أعضاء مجتمعنا لتبادل الأفكار حول الحلول الممكنة لمشكلة النفايات الإلكترونية. وتعاوّنا أيضاً مع فنان إعادة تدوير محلي لتصميم منحوتة فنية في مدينة دبي للإنترنت مصنوعة من 430 كغ من النفايات الإلكترونية التي تم جمعها والتبرع بها لبرنامج الفنون. وقد نجح هذا المشروع بلفت انتباه الزوار إلى أزمة النفايات الإلكترونية.



البيئة تتمة

دراسة حالة

مشاريع الطاقة الشمسية الكهروضوئية في 2022

قمنا حتى الآن بتركيب ما يزيد على 14,500 لوح للطاقة الشمسية الكهروضوئية في مجمعات أعمالنا الخمسة لتوليد الكهرباء النظيفة من مصدر متجدد (الطاقة الشمسية الكهروضوئية).

وتم في عام 2020 استكمال مشروعين لمواقف السيارات مجهزة بأسقف شمسية (Carport) في مدينة دبي للتعهيد ومدينة دبي الأكاديمية العالمية، بينما جرى في عام 2021 تركيب ثلاثة أنظمة للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح في مدينة دبي الأكاديمية العالمية ومدينة دبي الصناعية (LV1) ومدينة دبي للإنتاج بقدرة إنتاجية إجمالية تبلغ 6.73 ميجاوات. وتم استكمال المشاريع الخمسة هذه بالشراكة مع إينوفا لخدمات إدارة المرافق. وبالتالي بلغ إجمالي عدد مشاريع الطاقة الشمسية التي نفذتها المجموعة 5 مشاريع (3 منها للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح، واثنان لمواقف سيارات مجهزة بأسقف شمسية (Carport).

وتم خلال هذا العام توليد الطاقة الكهربائية من ثلاثة مشاريع جديدة لمواقف السيارات المجهزة بأسقف شمسية (Carport) في مناطق الأعمال التالية:

مدينة دبي للتعهيد: تركيب مواقف سيارات مجهزة بأسقف شمسية بقدرة إنتاجية 1.6 ميجاوات لتلبية احتياجات مجتمع المدينة من الطاقة بنسبة 100%.

مدينة دبي الأكاديمية العالمية: تطوير مشروع طاقة شمسية كهروضوئية بقدرة إنتاجية 2.15 ميجاوات (مواقف سيارات مجهزة بأسقف شمسية وأنظمة للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح) لتلبية 40% من احتياجات المجتمع من الطاقة، وتوفير الطاقة النظيفة إلى 25 كلية وجامعة و3 مراكز للابتكار.
مدينة دبي للإنتاج: قمنا بتركيب ألواح طاقة شمسية كهروضوئية على الأسطح بقدرة إنتاجية 1.53 ميجاوات لتلبية احتياجات جميع شركات الإنتاج الإعلامي والطباعة والنشر والتغليف من الطاقة الكهربائية.

مدينة دبي الصناعية (LV1): قمنا بتركيب منظومة طاقة شمسية كهروضوئية على الأسطح بقدرة إنتاجية 1.5 ميجاوات تلبي احتياجات الطاقة بنسبة 100% لأحد أكبر المراكز الصناعية في المنطقة، ويدعم حالياً ما يزيد على 780 شريك أعمال بما في ذلك أكثر من 280 مصنعاً قيد الخدمة.

وبالمجمل، أنتجت المشاريع الخمسة حتى عام 2022 أكثر من 20.14 جيجاوات من الطاقة النظيفة مع تفادي انبعاث حوالي 50,350 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.



أبرز المنجزات في عام 2022

3 أنظمة جديدة للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح تم تركيبها هذا العام بقدرة إنتاجية 6.4 جيجاوات من الطاقة النظيفة سنوياً، وهذا يكفي لتزويد 533 منزلًا بالكهرباء

16 ألف طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون تم تفاديها سنوياً من خلال مشاريع الطاقة الشمسية الجديدة في مدينة دبي الأكاديمية العالمية، ومدينة دبي الصناعية ومدينة دبي للإنتاج

11.14 جيجاوات من الطاقة النظيفة تم انتاجها من المواقع الخمسة في عام 2022 المواءمة مع معايير شهادات آيزو العالمية

حملتان للتوعية بأزمة النفايات الإلكترونية تم تنظيمهما في مدينة دبي للإنترنت بما في ذلك فعالية للتحاور بشأن النفايات الإلكترونية وإنشاء منحوتة فنية على شكل حصان مصنوع من هذه النفايات

151,502 عبوة بلاستيكية (سعة 500 مل) تم تفادي استهلاكها، واستهلاك 75,751 لترا من المياه المفلترة من جهاز توزيع مياه الشرب النقية الذي تم تركيبه في مدينة دبي للإعلام في يونيو 2022



خطط المجموعة لعام 2023

مبادرات الطاقة الشمسية:

- سنحسّن القدرة الإنتاجية للطاقة الشمسية في مجمعاتنا بنسبة 5% بحلول نهاية 2023 مقارنةً بالقدرة الإنتاجية المتاحة في نهاية 2022، وذلك من خلال مشاريعنا المقررة لإنتاج الطاقة الشمسية الكهروضوئية:

مشروع جديد للطاقة الشمسية الكهروضوئية في عام 2023: مواقف سيارات مجهزة بأسقف شمسية (Carports) بقدرة إنتاجية 980 كيلووات، وستولد أكثر من 1.6 جيجاوات من الطاقة النظيفة سنوياً وأكثر من 40 جيجاوات من الطاقة النظيفة في الـ 25 سنة القادمة، المعادلة لتشغيل حوالي 2.3 مليون مصباح منخفض استهلاك الطاقة[1].

مشروعان للطاقة الشمسية الكهروضوئية في مرحلة تقديم العطاءات:

1. مدينة دبي الصناعية – LV5: تركيب ألواح طاقة شمسية كهروضوئية على الأسطح بقدرة إنتاجية 1 ميجاوات تولد ما يزيد على 1.6 جيجاوات من الطاقة النظيفة سنوياً
2. مدينة دبي الصناعية – المكتب الرئيسي: مواقف سيارات مجهزة بأسقف شمسية بقدرة إنتاجية 1 ميجاوات تولد ما يزيد على 1.7 جيجاوات ساعة من الطاقة النظيفة سنوياً

من المتوقع أن يولد هذان المشروعان أكثر من 3.3 جيجاوات ساعة سنوياً مع تفادي انبعاث ما يقارب 8,250 طناً من ثاني أكسيد الكربون سنوياً، وهذا يعادل الانبعاثات الناجمة عن قيادة سيارة تعمل بالديزل لمسافة 49,500 كيلومتر[2].

مبادرات ترشيد استهلاك الطاقة:

مبادرات المباني المستدامة:

- حددنا أربعة مباني ستلبي معايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) من خلال إجراء تحسينات عليها.

مبادرات الحد من النفايات:

- سنعمل مع شركائنا في قطاع إدارة النفايات لتنظيم حملات إعادة التدوير وتحسين المبادرات ذات الصلة.
- سنقوم بصنع منحوتة جديدة من النفايات الإلكترونية تحت اسم "المفكّر" في مدينة دبي للإنترنت.

1 https://www.acc-emotion.com/stories/our-gigafactories-will-be-producing-40-gwh-each-2030-how-much-power-does-represent
2 https://www.crownoil.co.uk/news/1-tonne-of-co2-what-does-it-look-like/

حوكمة ألشركة

جدول المحتويات

حوكمة ألشركة

88 المقدّمة
92 مجلس إدارة الشركة
96 تقرير الحوكمة
109 تقرير مجلس الإدارة

المقدّمة

يلتزم مجلس إدارة الشركة ("المجلس" أو "مجلس الإدارة") بتطبيق حوكمة مؤسسية قوية وفعالة تدعم عملية اتخاذ القرارات الناجعة والسليمة، وتبني سلوكيات مسؤولة وشفافة لضمان خلق قيمة مستدامة وطويلة الأجل للمساهمين.

مجموعة تيكوم ش.م.ع. ("الشركة" أو "تيكوم") هي شركة تأسست في دبي وتم إدراج أسهمها في سوق دبي المالي بتاريخ 5 يوليو 2022. تمتثل الشركة للوائح ومتطلبات الحوكمة المعمول بها، لا سيما قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (كما يتم تعديله من حين إلى آخر) ("دليل الحوكمة").

يلتزم مجلس إدارة الشركة ("المجلس" أو "مجلس الإدارة") بتطبيق حوكمة مؤسسية قوية وفعالة تدعم عملية اتخاذ القرارات الناجعة والسليمة، وتبني سلوكيات مسؤولة وشفافة لضمان خلق قيمة مستدامة وطويلة الأجل للمساهمين.

يهدف إطار الحوكمة لضمان الامتثال للّوائح والقواعد المعمول بها، واعتماد أفضل الممارسات الدولية؛ إلى جانب ضمان التوجيه الاستراتيجي للشركة، والرقابة الفعالة للإدارة ومساءلة مجلس الإدارة تجاه الشركة والمساهمين. يوضح إطار الحوكمة الركائز الأربع المبينة في دليل الحوكمة: المساءلة، والمسؤولية، والإنصاف، والإفصاح والشفافية.

المساءلة

يكفل مجلس الإدارة تطبيق إدارة مواتية وفعالة وواضحة ومتكاملة للمخاطر، إلى جانب الرقابة الداخلية وأطر الامتثال.

المسؤولية

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على تنفيذ نهج الإدارة ومتابعة أداء الشركة. وهو مطالب بالتصرف وفقاً لما يخدم مصلحة الشركة بالدرجة الأولى.

الإنصاف

يتعين على مجلس الإدارة صون حقوق جميع المساهمين وأصحاب المصلحة، وتمكين الحوار الفعال بين المجلس والمساهمين وأصحاب المصلحة.

الإفصاح والشفافية

يضمن مجلس الإدارة إطلاع المساهمين وأصحاب المصلحة بأنشطة الشركة وخططها وأي مخاطر تتعلق بأعمالها. يساهم نهج الشفافية في تعزيز ثقة المساهمين بعملية صنع القرار وإدارة الشركة. كما يلتزم المجلس بعمليات الإفصاح الكافية والوافية عن الأداء المالي والفعاليات الاستراتيجية والبارزة، فضلًا عن إصدار تقرير متكامل يؤكد التزام الشركة بنهج الشفافية وممارسات الإفصاح.

يمتلك المجلس المسؤولية المطلقة للإشراف على كفاءة إطار الحوكمة وتعديله عند الاقتضاء.

إطار الحوكمة



المقدّمة (تتمة)

فيما يلي موجز لبعض السياسات الرئيسية التي يرتكز عليها إطار الحوكمة الخاص بنا:

مدونة قواعد السلوك

تلتزم مجموعة تيكوم بمبادئ الأعمال الأخلاقية مدعومةً بنزاهة موظفيها. كما تعزز المجموعة ثقافة الامتثال والنزاهة مع الحفاظ الدائم على أرقى المعايير الأخلاقية في أعمالها اليومية. وتنطبق مدونة قواعد السلوك على كل من يعمل مع الشركة أو بالنيابة عنها، بما في ذلك مجلس الإدارة وطاقم الموظفين.

سياسة تعاملات الأسهم

يعمل مجلس إدارة المجموعة وموظفوها وفق أرقى مستويات النزاهة والشفافية عند التعامل بالأوراق المالية للشركة. وتحدد هذه السياسة نظام إدارة المعلومات الداخلية وتعاملات الأوراق المالية الخاصة بالشركة، مما يضمن تطبيق الضوابط المناسبة للامتثال للقواعد واللوائح السارية.

مكافحة الرشوة والفساد

لا تتسامح مجموعة تيكوم إطلاقاً مع حالات الرشوة والفساد. وهي تلتزم الارتقاء بأدائها من خلال المنافسة العادلة والنزيهة في السوق، مدعومةً بعمليات شراء قوية ومعايير أخلاقية رفيعة. وتحدد هذه السياسة إطار التعامل مع الهدايا وعروض الترفيه والإبلاغ عن طريق القنوات المناسبة.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات

تدرك مجموعة تيكوم قيمة الشفافية والمساءلة في ممارساتها الإدارية؛ وتدعم عمليات الإفصاح التي تكشف عن السلوك غير اللائق، أو النشاط الاحتيالي أو سوء إدارة موارد الشركة. وتتبنى سياسة الإبلاغ عن المخالفات عملية فعالة وسرية للإبلاغ عن أي ممارسة أو سلوك غير قانوني أو غير أخلاقي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الخطأ المتعمد أو سوء السلوك أو النشاط الاحتيالي. وتؤكد هذه السياسة عدم توانى الشركة عن حماية الموظفين الذين يقومون بالإبلاغ عن إجراءات غير لائقة أو احتيالية، من وقوعهم ضحيةً للإيذاء أو الانتقام. وعليه، أطلقت الشركة قنوات إبلاغ آمنة وسرية مثل (Trustline)، يتوافر رابط الوصول إليها عبر الموقع الرسمي للمجموعة (https://tecomgroup.ae/trustline.html)

سياسة تضارب المصالح وصفقات الأطراف ذات العلاقة

ترسي هذه السياسة المعايير الأساسية لمبادئ حوكمة الشركات وإجراءات الموافقة الداخلية عند تنفيذ صفقات الأطراف ذات العلاقة ومعالجة حالات تضارب المصالح. وتهدف هذه السياسة إلى حماية حقوق مساهمي الأقلية وأصحاب المصلحة الآخرين. وتضمن أيضاً تحديد ومراجعة وإقرار صفقات الأطراف ذات العلاقة وحالات تضارب المصالح في الوقت المناسب، كما تنظم إجراءات الموافقة ومتطلبات الإفصاح.

أنشطة الحوكمة الرئيسية خلال عام 2022

الأنشطة الرئيسية التي تم تنفيذها خلال عام 2022 دعماً لالتزامنا بمبادئ الحوكمة المؤسسية الرشيدة:

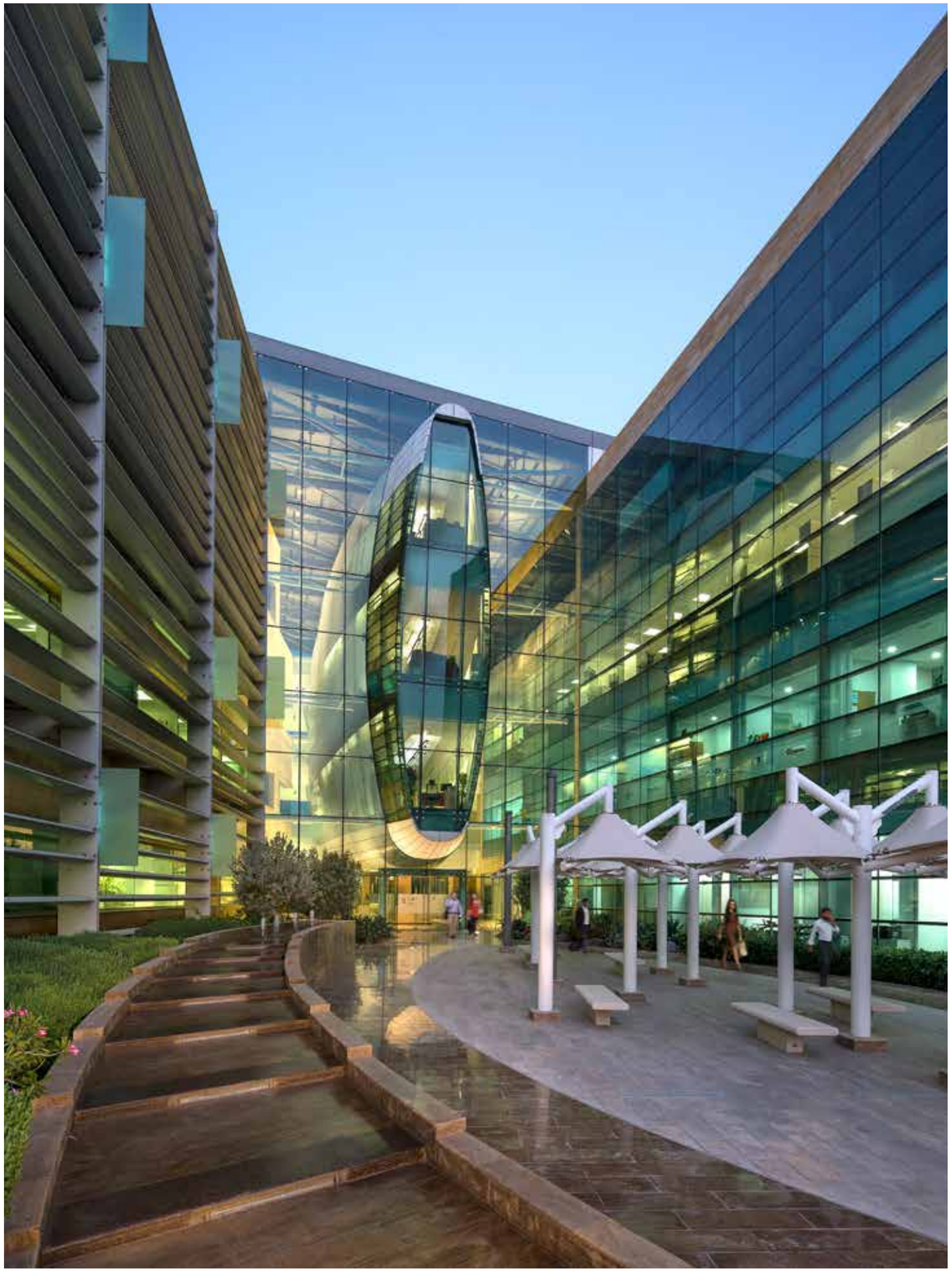
أ. تشكيل لجان مجلس الإدارة الرئيسية: لجنة التدقيق، لجنة المخاطر، ولجنة المكافآت والترشيحات؛

ب. وضع واعتماد سياسات تدعم ثقافة النزاهة والشفافية والمساءلة والكفاءة، لتشمل مدونة قواعد السلوك، إطار الحوكمة، الإبلاغ عن المخالفات، تضارب المصالح، سياسة صفقات الأطراف ذات العلاقة، المعلومات الداخلية وسياسة تعاملات الأسهم، مكافحة الرشوة والفساد، إدارة المخاطر والرقابة الداخلية، وإطار الامتثال الخاص بالشركة؛

ت. تشكيل لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين؛

ث. الموافقة على تفويض صلاحيات المجموعة؛ و

ج. تحديد ممارسات ومعايير تقييم مجلس الإدارة، علماً أن المجلس سيجري تقييماً سنوياً رسمياً لأدائه وأداء لجانه وأعضائه خلال عام 2023. وهو ما يعتبره مجلس الإدارة أداة حيوية لتعزيز الكفاءة والنمّو، والاضطلاع بمسؤولياته بفعالية، وتحديد سبل الارتقاء بأدائه.



مجلس إدارة الشركة

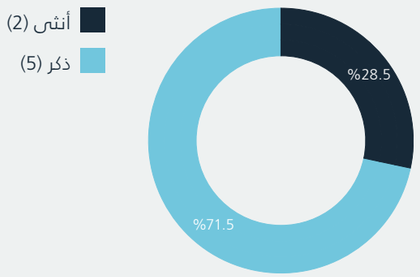




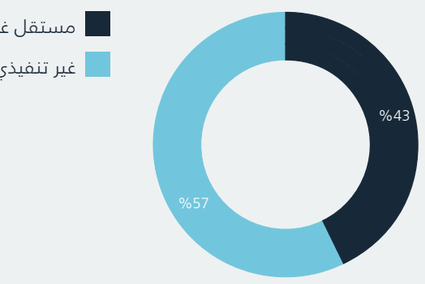


الإسم والمنصب	مالك آل مالك **رئيس مجلس الإدارة** **عضو غير تنفيذي**	أحمد القاسم **نائب رئيس مجلس الإدارة** **عضو مستقل غير تنفيذي**	عائشة ميران **عضو مستقل غير تنفيذي**
تاريخ التعيين	5 يوليو 2022	5 يوليو 2022	5 يوليو 2022
الخبرات والمؤهلات	تقلد مالك آل مالك منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة تيكوم (في الفترة من 2018 إلى 2020)، وشغل منصب الرئيس التنفيذي لمجمعات الأعمال في تيكوم (بين عامي 2013 و2017). ومنذ انضمامه للمجموعة في العام 2002، لعب مالك دوراً محورياً في وضع استراتيجيات نمو وتوسع محفظة المجموعة وتعزيز مساهمتها في بناء اقتصاد المعرفة بدبي وترسيخ مكانتها في السوق عبر مجموعة من الحلول المبتكرة التي ساهمت في استقطاب كبرى الشركات العالمية والإقليمية، بالإضافة إلى نجاحها في إيجاد بيئة محفزة لنخبة من الشركات الناشئة التي تحولت فيما بعد إلى شركات ذات قيمة مليارية (unicorn).	عد أحمد القاسم خبيراً متمرساً في الأعمال المصرفية والإدارية يتمتع بخبرة تزيد عن 18 عاماً في الخدمات المصرفية التجارية والاستثمارية. وهو مسؤول عن الأعمال المصرفية للشركات والمؤسسات في بنك الإمارات دبي الوطني، المجموعة المصرفية الرائدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وتركيا. شغل أحمد سابقاً منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة دبي، وتقلد أيضاً مناصب عليا في شركة جنرال إلكتريك ومبادلة -جنرال إلكتريك كابيتال، كما شغل منصب عضو مجلس إدارة بنك مسقط، والمجموعة المالية – هيرمس، وشعاع كابيتال، وسن هونغ كاي بروبرتيز.	تتمتع عائشة ميران بخبرة تزيد على 20 عاماً في القطاع العام، وتركز بشكل خاص على وضع جدول الأعمال الاستراتيجي للمجلس التنفيذي ومجلس الشؤون الاستراتيجية التابع له والمساعدة في صنع القرارات. كما تتمتع بالخبرة في مجال الإدارة الاستراتيجية وفي العديد من التخصصات بما فيها التخطيط الاستراتيجي، وإدارة الأداء، وصنع السياسات، وحوكمة القطاع العام. استهلت ميران مسيرتها المهنية في المكتب التنفيذي، وهو المكتب الخاص لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم في عام 2002.
العضوية أو المناصب في أي شركات مساهمة أخرى	رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات للاتصالات المتكاملة ش.م.ع. ("دو")		
المناصب التنظيمية والحكومية والتجارية المهمة الأخرى	الرئيس التنفيذي لشركة دي إيه اتش إم ش.م.م المدير العام لسلطة دبي للتطوير رئيس مجلس إدارة معهد دبي للتصميم والابتكار ومركز التفوق للأبحاث التطبيقية والتدريب. عضو مجلس إدارة شركة دبي لإدارات النفايات، وعضو مجلس إدارة كليات التقنية العليا، وعضو اللجنة العليا لتكنولوجيا المستقبل والاقتصاد الرقمي (دبي) عضو مجلس المناطق الحرة بدبي، وعضو مجلس دبي للإعلام وعضو في اللجنة العليا لخطة دبي الحضرية 2040	نائب الرئيس التنفيذي الأول للخدمات المصرفية للشركات والمؤسسات في بنك الإمارات دبي الوطني عضو اللجنة التنفيذية لبنك الإمارات دبي الوطني عضو مجلس إدارة شركة مجموعة بريد الإمارات	مساعدة الأمين العام لقطاع الإدارة الاستراتيجية والحوكمة في المجال التنفيذي في حكومة دبي
المؤهلات العلمية	حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا بدولة الإمارات العربية المتحدة.	حصل على درجة البكالوريوس في الإدارة الهندسية من كليات التقنية العليا في الإمارات العربية المتحدة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة فيكتوريا في كندا.	حصلت على درجتي ماجستير، في قانون الأعمال الدولي من جامعة باريس الثانية، وفي إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الشارقة. وحصلت على دبلوم تنفيذي في الإدارة العامة من الجامعة الوطنية سنغافورة، كما أنها معتمدة في ممارسة بطاقة الأداء المتوازن.
عضوية اللجان	A R N		N

تنوّع المجلس



تشكيل مجلس الادارة



A عضو لجنة التدقيق

R عضو لجنة المخاطر

N عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

A رئيس لجنة التدقيق

R رئيس لجنة المخاطر

N رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

مجلس إدارة الشركة (تتمة)









الإسم والمنصب	عارف أهلي **عضو مستقل غير تنفيذي**	أميت كاوشال **عضو غير تنفيذي**	فاطمة حسين **عضو غير تنفيذي**	عمر كريم **عضو غير تنفيذي**
تاريخ التعيين	5 يوليو 2022	5 يوليو 2022	5 يوليو 2022	5 يوليو 2022
الخبرات والمؤهلات	يشغل عارف أهلي منصب المدير التنفيذي لقطاع التخطيط والموازنة العامة في دائرة المالية بدبي وهو المنصب الذي يشغله منذ 2011. وشغل عدة مناصب في بلدية دبي من عام 1989 حتى عام 2010، وعمل أيضاً كخبير مالي في محاكم دولة الإمارات العربية المتحدة من عام 1994 إلى عام 1996، ومدير بمكتب تدقيق حسابات منذ عام 1993 إلى 2001، كما أنه عضو عامل في جمعية المحاسبين ومدققي الحسابات- الإمارات وعضو مجلس إدارة المجمع الدولي العربي للمحاسبين القانونين. هو محاضر معتمد وسفير المعرفة في كلية محمد بن راشد للإدارة الحكوميةو وعضو في العديد من اللجان القضائية ومجلس تنسيق السياسات المالية الحكومية في دولة الامارات المتحدة.	حققت مجموعة دبي القابضة تحت قيادة أميت كاوشال نمواً اقتصادياً مستداماً ونتائج مالية استثنائية، معزّزة مكانتها كواحدة من أكبر المجموعات الاستثمارية وأكثرها تنوّعاً على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة. ويتمتّع كاوشال بخبرات طويلة في قطاع الخدمات المالية اكتسبها خلال السنوات السابقة من مسيرته المهنية أثناء عمله لأكثر من عقد لدى مجموعة من البنوك الاستثمارية البارزة في لندن ودبي، بما فيها غولدمان ساكس ويو بي إس ودويتشه بنك في مجالات استشارات الصفقات والهيكلة وأسواق رأس المال.	عملت فاطمة حسين مع العديد من المؤسسات شبه الحكومية والخاصة البارزة وذلك عبر طيف من التخصصات ضمن الإدارة الاستراتيجية للموارد البشرية، ومنها إدارة الأداء، والمكافآت الإجمالية، واستقطاب المواهب وتطويرها والتوطين. كما عملت عن كثب مع الإدارة العليا وكبار التنفيذيين في الشركة لإطلاق العديد من المشاريع المهمة المتعلقة بإدارة الجودة وتحسين إجراءات العمل من أجل تحقيق أعلى مستويات الكفاءة والإنجاز. وتعد فاطمه أحد كبار المحكمين في جوائز دبي للتنمية البشرية التابعة لدائرة التنمية الاقتصادية.	يتولى عمر كريم توجيه استراتيجية الاستثمار لمحفظة متعددة الجنسيات بقيمة 35 مليار دولار أمريكي من الاستثمارات الاستراتيجية والمالية عبر قطاعات العقارات والضيافة والتسلية والترفيه والاتصالات والإعلام والسفر والسياحة ومبيعات التجزئة الاستهلاكية والطاقة المستدامة والمتجددة. وقبل التحاقه بدبي القابضة، عمل عمر مصرفياً متخصصاً في الاستثمار لدى بنك بو بي أس للاستثمار (المدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز: UBS). استهل حياته العملية مع شركة كيه بي إم جي في أستراليا في قسم تمويل الشركات.
العضوية أو المناصب في أي شركات مساهمة أخرى		عضو مجلس إدارة مؤسسة الإمارات لأنظمة التبريد المركزي	عضو مجلس إدارة في شركة أرامكس ش.م.ع. عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في أرامكس ش.م.ع.	
المناصب التنظيمية والحكومية والتجارية المهمة الأخرى	المدير التنفيذي لقطاع التخطيط والموازنة العامة في دائرة المالية بدبي	الرئيس التنفيذي لمجموعة دبي القابضة عضو مجلس إدارة أزاديا القابضة المحدودة، مركز دبي المالي العالمي	الرئيس التنفيذي للموارد البشرية في دبي القابضة عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة معمار لأنظمة البناء عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة إعمار للصناعات والاستثمار	الرئيس التنفيذي للاستثمار بمجموعة دبي القابضة رئيس مجلس إدارة مجموعة ميريكس للاستثمار ش.ذ.م.م عضو مجلس إدارة أزاديا القابضة المحدودة، مركز دبي المالي العالمي عضو مجلس إدارة دريم هولدينغز المحدودة (آيرو فارمز) ش.ذ.م.م عضو مجلس إدارة شركة شمال فينشر كروز تيرمينال ش.ذ.م.م عضو مجلس إدارة سيرتارس هولدينغز (بلوكابل) ش.ذ.م.م عضو مجلس إدارة دبي هيلز استيت ش.ذ.م.م، ودبي هيلز للتجزئة ش.ذ.م.م، ودبي هيلز استيت للضيافة ش.ذ.م.م، ودبي هيلز استيت للتبريد ش.ذ.م.م
المؤهلات العلمية	حصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة، وهو مقيد كمدقق حسابات بسجل وزارة الاقتصاد.	حصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية من جامعة كامبريدج وبكالوريوس علوم (مع مرتبة الشرف) في الرياضيات، وبحوث التشغيل، والإحصاء والاقتصاد من جامعة واروبك.	حصلت على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة دبي. واجتازت برنامجاً لمهارات القيادة بكلية وارتون لإدارة الأعمال (الولايات المتحدة).	حصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والتمويل من جامعة موناش في أستراليا.
عضوية اللجان	R A	R A	N	N

تقرير الحوكمة

مجلس إدارة الشركة

يعتبر مجلس الإدارة السلطة المعنية باتخاذ القرارات بشأن جميع القضايا الهامة بالنسبة للشركة والتي تنطوي على عواقب أو تبعات استراتيجية أو مالية أو قد تمّس بسمعة الشركة.

كما يتولى المجلس دوراً قيادياً استراتيجياً لحفز تحقيق المجموعة لرؤيتها وأهدافها. ويتمتع المجلس بالصلاحية المطلقة للبتّ بجميع القضايا باستثناء تلك التي تتطلب موافقة المساهمين خلال اجتماعات الجمعية العمومية. ويوضح ميثاق مجلس الإدارة المهام الرئيسية للمجلس والمبادئ التوجيهية لتشكيله ومسؤولياته.

أنشأ المجلس ثلاث لجان تابعة له: لجنة التدقيق، لجنة المخاطر، ولجنة المكافآت والترشيحات ("اللجان"). وتدعم اللجان المجلس في أداء واجباته، حيث يركز كل منها على مجال خبرة محدد، وتتولى مهمة اتخاذ قرارات مدروسة في حدود السلطة المفوضة لها من قبل المجلس، بالإضافة إلى رفع التقارير الدورية للمجلس. (انظر قسم لجان مجلس الإدارة في الصفحة 102 لمزيد من التفاصيل).

يوكل المجلس للرئيس التنفيذي تسيير العمليات اليومية للشركة تماشياً مع تفويض الصلاحيات المعتمد.

مليكة وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة في الأوراق المالية للشركة

توفر سياسة تعاملات الأسهم إطار العمل المناسب لأعضاء المجلس والموظفين أثناء التعامل بالأوراق المالية للشركة. وتضمن هذه السياسة تطبيق الضوابط المناسبة، والحصول على الإخطارات والتصاريح ذات الصلة عند الحاجة. ويمتثل مجلس الإدارة لهذه السياسة ومتطلبات الإفصاح.

وفي ضوء عمليات الإفصاح التي أجراها أعضاء مجلس الإدارة، يوضح الجدول أدناه تعاملات الأعضاء وأقاربهم من الدرجة الأولى بالأوراق المالية للشركة خلال عام 2022.

الإسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 2022/12/31	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
مالك آل مالك	رئيس مجلس الإدارة	0	0	0
أحمد القاسم	نائب رئيس مجلس الإدارة	0	0	0
عارف أهلي	عضو	0	0	0
عائشة ميران	عضو	0	0	0
فاطمه حسين	عضو	0	0	0
أميت كاوشال	عضو	0	0	0
عمر كريم	عضو	0	0	0

تشكيل مجلس الإدارة

يضّم مجلس الإدارة سبعة أعضاء، ثلاثة منهم أعضاء مستقلين غير تنفيذيين وأربعة غير تنفيذيين. ويتمثل دور مجلس الإدارة في تعزيز القيمة المؤسسية للشركة، إلى جانب القيادة الاستراتيجية، والإشراف على أداء الشركة ومراقبة تنفيذ وفعالية إطار الحوكمة.

تم تعيين جميع أعضاء مجلس الإدارة في 5 يوليو 2022، حيث اضطلعوا بأداء مهامهم خلال الأشهر الستة الأخيرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

فوض مجلس الإدارة بعض صلاحياته إلى ثلاث لجان رئيسية منبثقة عنه، وهي: لجنة التدقيق، ولجنة المخاطر، ولجنة الترشيحات والمكافآت. وكل لجنة منها يحكمها ميثاق. ويبين الجدول أدناه عضوية كل لجنة.

الاسم	لجنة التدقيق	لجنة المخاطر	لجنة الترشيحات والمكافآت
أحمد القاسم	عضو	عضو	رئيس
أميت كاوشال	عضو	عضو	
عمر كريم			عضو
فاطمة حسين			عضو
عائشة ميران			عضو
عارف أهلي	رئيس	رئيس	

تمثيل المرأة في مجلس الإدارة لعام 2022

يضم مجلس إدارة تيكوم المكوّن من سبعة أعضاء إمرأتين (ما يمثل نسبة 28.5% من عضوية المجلس)

مكافآت مجلس الإدارة

سيتم تقديم اقتراح مكافآت مجلس الإدارة لعام 2022, بقيمة 1,926,438.36 بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة (بما في ذلك بدلات حضور) إلى المساهمين للموافقة عليه خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية المقرر عقده في 14 مارس 2023.

ويحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على بدلات حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة. ويوضح الجدول أدناه بدلات حضور الاجتماعات، وسيتم عرضها على المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للموافقة عليها.

		عدد الاجتماعات التي تم حضورها			
الاسم	بدل الحضور (د.إ.)	لجنة التدقيق	لجنة المخاطر	لجنة الترشيحات والمكافآت	المجموع (د.إ.)
عارف أهلي	10,000	3	2		**50,000.00**
أحمد القاسم	10,000	2	2	2	**60,000.00**
أميت كاوشال	10,000	3	2		**50,000.00**
فاطمه حسين	10,000			2	**20,000.00**
عمر كريم	10,000			1	**10,000.00**
عائشة ميران	10,000			2	**20,000.00**
المجموع (د.إ.)					**210,000.00**

لم يتلقى أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية غير بدلات حضور اجتماعات اللجان.

إجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس الإدارة أربع اجتماعات من تاريخ إدراج الشركة في 5 يوليو 2022 وحتى 31 ديسمبر 2022

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
27 يوليو 2022	7	0	–
14 اكتوبر 2022	7	0	–
25 اكتوبر 2022	6	*1	–
08 ديسمبر 2022	7	0	–

* وكّل أحمد القاسم رئيس مجلس الادارة, مالك آل مالك

قرارات مجلس الإدارة بالتمرير

لم يصدر مجلس الإدارة أي قرارات بالتمرير خلال السنة المالية 2022.

تقرير الحوكمة (تتمة)

مجلس إدارة الشركة (تتمة)

مهام مجلس الإدارة وتفويض الصلاحيات

فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي بمتابعة الأمور اليومية المتعلقة بإدارة الشركة وتسيير أعمالها. كما حدد المجلس ووافق على تفويض صلاحيات المجموعة والذي يحدد أنواع وحدود الصلاحيات الممنوحة للرئيس التنفيذي، والمسائل التي تقع ضمن نطاق مسؤولية الجمعية العمومية و مجلس الإدارة و لجان المجلس. ويساعد تفويض الصلاحيات على اتخاذ القرارات بكفاءة وتمكين المجموعة من مواكبة احتياجات السوق.

تتضمن المسؤوليات الأساسية المفوضة ما يلي:

أ. تنفيذ استراتيجية الشركة على النحو الذي يحدده مجلس الإدارة؛
ب. وضع وتنفيذ إطار عمل لإدارة المخاطر على النحو الذي يقرره مجلس الإدارة وتحت إشراف لجنة المخاطر.
ت. إعداد وتنفيذ أطر عمل للرقابة الداخلية والامتثال خاضعة لإشراف لجنة التدقيق؛
ث. إعداد وتنفيذ سياسة مكافآت المجموعة على النحو الذي يحدده مجلس الإدارة وتحت إشراف لجنة الترشيحات والمكافآت.

اسم الشخص المفوض	صلاحية التفويض	مدة التفويض
الرئيس التنفيذي	متابعة الأمور اليومية المتعلقة بإدارة الشركة وتسيير أعمالها، ضمن الحدود التي يضعها مجلس الإدارة من وقت لآخر	صالحة حتى إلغائها من قبل مجلس الإدارة

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لم تدخل الشركة بأي صفقة مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للتعريفات الواردة لهذه الشروط في دليل الحوكمة: "رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة، أعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة والعاملين بها، الشركات التي يملك أي من السابق ذكرهم نسبة تفوق 30%، والشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة".

يرجى الرجوع إلى الملاحظة رقم 10 في الملاحظات حول البيانات المالية المدققة للاطلاع على الصفقات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة على النحو المحدد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، والتي تم اعتمادها بالفعل في البيانات المالية الموحدة لعام 2022 وكذلك خلال العام في سياق الأعمال الاعتيادية وبشروط تم الاتفاق عليها بين الطرفين.

مدقق الحسابات الخارجي

تعد شركة "ديلويت" في دولة الإمارات جزءاً من "ديلويت آند توش الشرق الأوسط"، والتي تعد بدورها شركة تابعة لمجموعة "ديلويت توش توهماتسو المحدودة".

يضم فريق عمل "ديلويت" في دولة الإمارات أكثر من 1,100 موظف يعملون في خمسة مكاتب موزعة في دبي وأبوظبي والفجيرة ورأس الخيمة والشارقة. وهي شركة متكاملة الخدمات تنتهج ممارسات متطورة لخدمة الشركات والمؤسسات الرائدة في قطاعات الخدمات المصرفية والمالية، والعقارات، والترفيه، والضيافة، والبناء، وأنشطة القطاع العام، والتجارة، والتصنيع، والاتصالات، وتجارة التجزئة، والطاقة والموارد.

تضم قائمة عملاء الشركة في الإمارات عدداً من كبريات المؤسسات والعملاء في قطاعات الطاقة والموارد، ومؤسسات الخدمات المالية، والعقارات، والبناء، والتجارة، والتصنيع في القطاعين الحكومي والخاص.

إسم مكتب التدقيق و إسم المدقق الشريك	ديلويت أند توش الشرق الأوسط أكبر أحمد
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	أربع سنوات (2019-2022)
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق لعام 2022 (درهم)	1,345,000 (درهم)
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى التي قام بها مدقق حسابات الشركة (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد
قيمة أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2022 (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي أخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2022 (إن وجد) وفي حال عدم وجود خدمات مقدمة من مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد

تحفظات مدققي حسابات الشركة

لا توجد أي تحفظات قامت شركة "ديلويت آند توش الشرق الأوسط" بتضمينها في القوائم المالية المرحلية و البيانات المالية السنوية لعام 2022.

الإدارة التنفيذية

تمتلك تيكوم فريق إدارة ديناميكي من المديرين التنفيذيين المتمرسين الذين يتمتعون بسجل حافل وخبرة تشغيلية واسعة في قطاع العقارات.



رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية للشركة

ستنظر لجنة الترشيحات والمكافآت في المكافآت لعام 2022 وتطرح لموافقة مجلس الإدارة في الربع الأول من عام 2023.

الإسم	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2022 (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية لعام 2022 أو تستحق مستقبلا
عبدالله بالهول	الرئيس التنفيذي	07 يناير 2007	2,517,608.70	0	0
مايكل وندربالدنجر	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية	01 ابريل 2014	2,329,360.00	0	0
عمار المالك	نائب تنفيذي للرئيس (القطاع التجاري)	04 سبتمبر 2005	1,303,604.79	0	0
سعود أبو الشوارب	نائب تنفيذي للرئيس (القطاع الصناعي)	28 اغسطس 2006	1,358,716.51	0	0
هيف زمزم	نائب أول للرئيس (الاستراتيجية والتسويق)	01 يوليو 2020	1,131,000.00	0	0
عبدالله بهروزيان	نائب أول للرئيس (الشؤون الهندسية)	01 أبريل 2012	1,161,730.00	0	0
أحمد المهيري	نائب أول للرئيس (خدمات الأعمال)	04 سبتمبر 2017	1,217,323.50	0	0

تقرير الحوكمة (تتمة)

الإدارة التنفيذية



عبد الله بالهول
الرئيس التنفيذي

قبل تعيينه في منصب الرئيس التنفيذي، شغل عبدالله منصب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية لدى دي اتش اي ام ش.م.م، حيث قاد جهود نمو وتطوير محفظة المجموعة الواسعة المكونة من 10 مجمعات أعمال و20 وجهة تسوق و15 مجمعاً سكنياً.

شغل سابقًا منصب الرئيس التنفيذي لمدينة دبي الصناعية في 2013، والرئيس التنفيذي للشؤون التجارية في تيكوم في عام 2018.

وشغل قبل عام2013 مناصب قيادية مختلفة في دبي القابضة، حيث أشرف على بناء وتشييد مجموعة من المشاريع بأتت معالم بارزة في دبي. ومناصب إدارية مختلفة في مركز دبي التجاري العالمي والشؤون الهندسية لدى هيئة دبي للطيران المدني.



مايكل وندربالدنجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

انضم مايكل إلى مجموعة تيكوم في 2014 ليشغل منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية كما شغل نفس المنصب في مجموعة "دي اتش إيه إم" في الفترة من 2020 إلى يونيو 2020. قبل انضمامه إلى تيكوم، شغل مايكل منصب المدير المالي في "يونيباي رومادو ويستفيلد" من 2007 إلى 2013، وهي شركة عقارية تجارية مدرجة ومتكاملة بالكامل في أوروبا، حيث كان مسؤولًا عن العمليات في وسط وشرق أوروبا. وقد شغل بين عامي 1997 و2007 مناصب مختلفة في منصب المدير المالي ومدير العمليات في شركة جنرال إلكتريك إلى جانب مسؤوليات متنوعة للعمليات الأوروبية في القطاع المصرفي وقطاع العقارات.



هيف زمزم
نائب أول للرئيس (الاستراتيجية والتسويق)

انضمت هيف إلى مجموعة تيكوم في يوليو 2020. شغلت هيف بين عامي 2016 و2020 مناصب قيادية مختلفة في شركة بترول أبوظبي الوطنية (أدنوك)، بما في ذلك منصب نائب الرئيس لدعم التحول والاعمال، ونائب الرئيس لاستراتيجية المجموعة.

ومن عام 2015 إلى 2016، كانت هيف مسؤولة عن الإشراف على أصول الطاقة وإدارتها ضمن محفظة أعمال شركة مبادلة للتنمية. وعملت مع مجموعة بوسطن الاستشارية في مجموعة من المشاريع التي شملت منطقة الخليج في كل من القطاعين العام والخاص. وبدأت هيف حياتها المهنية في عام 2008 في مجموعة مصدر، حيث كانت مستثمرة نشطة في الأسهم الخاصة ومديرة أصول.



عبدالله بهروزيان
نائب أول للرئيس (الشؤون الهندسية)

يتولى عبدالله مسؤولية توفير أحدث الخدمات وحلول الإدارة الهندسية ذات القيمة المضافة لمجموعة تيكوم في مجالات حلول البناء المستدامة، وإدارة المرافق، والصحة والسلامة والبيئة، وتسليم المشاريع، والتصميم الداخلي، وإدارة الممتلكات بشكل عام.

انضم عبدالله إلى مجموعة تيكوم في عام 2012 كمدير لإدارة المرافق، وتولى قبل ذلك مسؤولية صيانة المرافق في شركة الإنشاءات البترولية الوطنية حيث كان مسؤولًا أيضًا عن إنشاء المخيمات السكنية للعمال في مشاريع النفط والغاز البرية والبحرية، بالإضافة إلى أعمال تجديد المكاتب. بدأ عبدالله حياته المهنية في عام 2007 كمهندس مدني في سلطة منطقة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام.



عمار المالك
نائب تنفيذي للرئيس (القطاع التجاري)

يتولى عمار مسؤولية تنمية وتطوير تسع مجمعات أعمال وترسيخ بيئة الأعمال فيها بما يحفز نمو وتطور الشركات والمواهب على حد سواء.

انضم عمار إلى مجموعة تيكوم في عام 2005 وشغل مجموعة متنوعة من المناصب القيادية، بما في ذلك مدير عام مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للتعهيد، حيث تولى قيادة قطاع التكنولوجيا الحيوية ضمن محفظة المجموعة ورسخ مكانة هذه المجمعات كملتقى لأبرز الشركات الإقليمية في هذا القطاع.



سعود أبو الشوارب
نائب تنفيذي للرئيس (القطاع الصناعي)

يتولى سعود مسؤولية تعزيز ودعم الشركات والمصانع المتواجدة حالياً في مدينة دبي الصناعية بالإضافة إلى ترسيخ مكانتها عبر استقطاب أسماء عالمية وإقليمية جديدة إليها. وتشمل مسؤولياته وضع الرؤية الاستراتيجية لمدينة دبي الصناعية، وتنفيذ استراتيجيات الأعمال طويلة الأجل لتطوير القطاع لترسيخ مكانة دبي وجهة عالمية رئيسية للصناعة والخدمات اللوجستية. ويمتلك سعود خبرة واسعة في العديد من المجالات ضمن القطاع الصناعي مثل الأغذية والآلات والمعدات الثقيلة والنقل والمعادن والكيماويات وغيرها.

انضم سعود الى تيكوم في 2006. شغل سعود سابقاً منصب مدير عام والرئيس التنفيذي للعمليات في مدينة دبي الصناعية.



أحمد المهيري
نائب أول للرئيس (خدمات الأعمال)

انضم أحمد إلى مجموعة تيكوم عام 2017، وشغل منصب المدير التنفيذي لـ "منصة axs" وكان مسؤولًا عن قيادة مبادرات التحول الرقمي وتبني أحدث التقنيات لتمكين المنصة من توفير تجربة سلسة للمستخدمين على مدار الساعة. وقبل عام 2017، تولى أحمد منصب المدير التنفيذي لتطوير الأعمال والعقارات والخدمات الحكومية في Twofour54. وهو يتمتع بخبرة واسعة تزيد على 15 عاماً من العمل في المناطق الحرة في دولة الإمارات بما في ذلك منطقة خليفة الصناعية والمنطقة الحرة في جبل علي "جافزا".

" يتمتع اعضاء الإدارة التنفيذيين بخبرة واسعة ومعرفة متعمقة بالشركة وبسوق العقارات في دبي. "

عبدالله بالهول،
الرئيس التنفيذي

تقرير الحوكمة (تتمة)

لجان مجلس الإدارة

لجنة التدقيق

يقر رئيس لجنة التدقيق السيد عارف أهلي بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

تطبق لجنة التدقيق إجراءات العناية الواجبة لضمان الامتثال لقوانين ولوائح دولة الإمارات العربية المتحدة وهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي، بما في ذلك أحكام قواعد الحوكمة.

تساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة على الاضطلاع بمسؤولياته فيما يخص إعداد التقارير المالية، وعمليات التدقيق الداخلي والخارجي والرقابة بما في ذلك مراجعة ومراقبة نزاهة البيانات المالية السنوية والمرحلية للشركة، ومراجعة ومراقبة الأعمال غير التدقيقية التي يقوم بها مدقق الحسابات الخارجي، وتقديم الاستشارات بخصوص تعيين مدقق الحسابات الخارجي والإشراف على العلاقة معه، ومراجعة كفاءة عملية التدقيق الخارجي، والتحقق من كفاءة عمليات التدقيق الداخلي للشركة.

تتخذ لجنة التدقيق الخطوات اللازمة لضمان استقلالية مدقق الحسابات الخارجي عن الشركة، وتعتزم الحصول على تأكيد خطي من مدققي الحسابات يضمن امتثالهم للإرشادات الخاصة بالاستقلالية الصادرة عن هيئات المحاسبة والتدقيق ذات الصلة.

تشترط قواعد الحوكمة أن تتألف لجنة التدقيق على الأقل من ثلاثة (3) أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين على أن يكونوا من أصحاب المعرفة والخبرة في المسائل المالية والمحاسبية، وأن يكون اثنين (2) على الأقل من الأعضاء مستقلين. ويجب اختيار واحد من الأعضاء المستقلين بمنصب رئيس لجنة الدقيق.

تلتزم الشركة بهذه القواعد، وفيما يلي تفاصيل عضوية لجنة التدقيق.

الإسم	المنصب
عارف أهلي	رئيس اللجنة
أحمد القاسم	عضو
أميت كاوشال	عضو

اجتمعت لجنة التدقيق ثلاث (3) مرات منذ إدراج الشركة في 5 يوليو 2022.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
14 سبتمبر 2022	3	0	–
25 أكتوبر 2022	2	*1	–
05 ديسمبر 2022	3	0	–

* تم توكيل عارف أهلي من قبل أحمد القاسم.

لجنة المخاطر

يقر رئيس لجنة المخاطر السيد عارف أهلي بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.
تساعد لجنة المخاطر مجلس الإدارة على الاضطلاع بمسؤولياته فيما يخص بإدارة المخاطر والاستدامة

أ- لضمان تبني الأنظمة والإجراءات المناسبة لإدارة المخاطر بشكل فعال داخل الشركة؛
ب-لتحليل وتقييم وضمان كفاءة إجراءات إدارة المخاطر الداخلية والرقابة الداخلية على أساس منتظم؛
ج- مراجعة نموذج التشغيل المستهدف لإدارة المخاطر، بالإضافة إلى إطار العمل، والسياسات، ومستويات الإقدام على المخاطر ودرجة تحملها، وتقديم التوصيات بهذا الشأن إلى مجلس الإدارة؛
د- لتقييم ما إذا كان الشركة تمتلك خططاً مناسبة للتعامل مع حالات الطوارئ، واستمرارية الأعمال، والتعافي من الكوارث؛
هـ-لتطوير برنامج واستراتيجية محددة لطرح المبادرات الاجتماعية والاقتصادية من قبل الشركة (الاستدامة).

تشترط قواعد الحوكمة أن تتألف لجنة المخاطر على الأقل من ثلاثة (3) أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين منهم اثنين (2) على الأقل من الأعضاء المستقلين. ويجب اختيار واحد من الأعضاء المستقلين بمنصب رئيس لجنة المخاطر.

وتلتزم الشركة بهذه القواعد، وفيما يلي تفاصيل عضوية لجنة المخاطر.

الإسم	المنصب
عارف أهلي	رئيس اللجنة
أحمد القاسم	عضو
أميت كاوشال	عضو

اجتمعت لجنة المخاطر مرتين منذ إدراج الشركة في 5 يوليو 2022.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	أسماء الأعضاء الغائبين	عدد الحضور بالوكالة
09 سبتمبر 2022	3	–	0
05 ديسمبر 2022	3	–	0

لجنة الترشيحات والمكافآت

يقر رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت السيد أحمد القاسم بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

تساعد لجنة الترشيحات والمكافآت مجلس الإدارة في تحمل مسؤولياته المتعلقة بتشكيل المجلس وأي لجان منبثقة عنه. كما تتحمل هذه اللجنة مسؤولية تقييم المهارات والمعرفة والخبرات إضافة إلى حجم مجلس الإدارة وهيكله وتشكيله واللجان المنبثقة عنه، ولا سيما مراقبة حالة استقلال أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين المستقلين. وتتحمل اللجنة مسؤولية المراجعة الدورية لهيكل مجلس الإدارة وتحديد المرشحين المحتمل تعيينهم كأعضاء بمجلس الإدارة أو أعضاء باللجان حسبما تقتضي الحاجة. وإضافة إلى ما سبق، تساعد لجنة الترشيحات والمكافآت أيضاً مجلس الإدارة في تحديد مسؤولياته المتعلقة بالمكافآت بما في ذلك تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص سياسة الشركة بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وتحديد المبادئ الشاملة والمعايير وإطار عمل الحوكمة الخاصة بسياسة المكافآت بالشركة وتحديد حزمة المكافآت والمزايا الفردية لكل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة.

تشترط قواعد الحوكمة أن تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت على الأقل من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين منهم اثنين على الأقل من الأعضاء المستقلين. ويجب اختيار واحد من الأعضاء المستقلين بمنصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت.

تلتزم الشركة بهذه القواعد، وفيما يلي تفاصيل عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت:

الإسم	المنصب
أحمد القاسم	رئيس اللجنة
عائشة ميران	عضو
فاطمه حسين	عضو
عمر كريم	عضو

اجتمعت لجنة الترشيحات والمكافآت مرتين منذ إدراج الشركة في 5 يوليو 2022.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
19 سبتمبر 2022	4	0	–
06 ديسمبر 2022	3	*1	–

* تم توكيل فاطمة حسين من قبل عمر كريم

تقرير الحوكمة (تتمة)

لجان مجلس الإدارة (تتمة)

لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والافصاح

يقر رئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والافصاح هيثم بيضون بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله والتأكد من فعاليته.

تساعد لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والافصاح مجلس الإدارة في الإشراف على التزامات الشركة بالقوانين واللوائح المعمول بها فيما يخص سياسات الإفصاح والشفافية والتداول بناءً على المعلومات الداخلية. فيما يلي تفاصيل عضوية اللجنة:

الاسم	المنصب	
هيثم بيضون	نائب الرئيس لشؤون التمويل المؤسسي	رئيس لجنة
(شاغر)*	نائب الرئيس لشؤون الامتثال	عضو
اليزابيت بورد	نائب الرئيس للشؤون القانونية	عضو

* نائب الرئيس لشؤون الامتثال -منصب شاغر بتاريخ 31 ديسمبر 2022

اجتمعت لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والافصاح مرة واحدة منذ إدراج الشركة في 5 يوليو 2022.

فيما يلي تفاصيل اجتماعات اللجنة خلال عام 2022.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
27 ديسمبر 2022	2	0	1 (نائب الرئيس لشؤون الامتثال – منصب شاغر بتاريخ 31 ديسمبر 2022)

تولت اللجنة في عام 2022:

أ. مراجعة الإجراءات التنظيمية لعملية الإفصاح وتحديد جوانب تحسين سير العمل.
ب. مراجعة سياسة تعاملات الأسهم والمصادقة عليها ورفعها إلى مجلس الإدارة لإقرارها.
ت. إجراء تدريبات تتعلق بسياسة التداول بناءً على معلومات داخلية وسياسة تعاملات الأسهم لجميع لموظفين.
ث. مراجعة ومراقبة قائمة المّطلعين والإفصاح عنها بما يتماشى مع اللوائح التنظيمية.
ج. مراجعة تقرير التداول للربع الثالث والتأكد من عدم وجود أخطاء.

نظام الرقابة الداخلية

يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إطار الرقابة الداخلية للشركة ومراجعته وضمان كفاءته. ويشمل ذلك اعتماد السياسات والإجراءات اللازمة لضمان تنفيذ الأنشطة المالية والتشغيلية للشركة بطريقة أخلاقية فعالة. ويضمن مجلس الإدارة قيام الإدارة التنفيذية بتطبيق نظام من الضوابط الداخلية المصممة لضمان كفاءة العمليات التشغيلية، ودقة التقارير المالية، والامتثال للقوانين واللوائح التنظيمية.

تعدّ لجنة التدقيق المسؤول الرئيسي عن نظام الرقابة الداخلية، وتتولى الإشراف على أداء إدارة التدقيق الداخلي التي بدورها تقوم بمسؤولياتها وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات والإطار الدولي للممارسة المهنية لأعمال التدقيق الداخلي (IPPF) الصادر عن معهد المدققين الداخليين. وتقدم إدارة التدقيق الداخلي تقارير دورية إلى مجلس الإدارة ولجنة التدقيق والإدارة التنفيذية فيما يخص أنشطتها وإنجازاتها، فضلاً عن تقييم فعالية وكفاءة بيئة وإطار الرقابة الداخلية المعتمد عبر مختلف الإدارات.

التدقيق الداخلي

يرأس إدارة التدقيق الداخلي السيد جهانجير علي محمد الذي تم تعيينه مديراً للتدقيق الداخلي بتاريخ 1 يوليو 2022. ويتمتع السيد محمد بخبرة تزيد عن 22 عاماً في التدقيق الداخلي والخارجي، وإدارة المخاطر، وحوكمة الشركات، والامتثال والتحقيقات المتعلقة بعمليات الاحتيال. يحمل محمد شهادات محاسب قانوني معتمد (FCCA)، ومدقق داخلي معتمد (CIA)، ومحقق احتيال معتمد (CFE)، فضلاً عن شهادة جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين في الإمارات (UAECA).

تساعد إدارة التدقيق الداخلي الشركة على تحقيق أهدافها عبر اتباع نهج منظم ومنضبط لتقييم وتحسين إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية وعمليات الحوكمة.

فيما يخص عملية التدقيق الداخلي: في حال تم تحديد مشكلة رئيسية ضمن نطاق إدارة التدقيق الداخلي، تعمل الإدارة مع باقي الأقسام / الإدارات المعنية داخل الشركة لوضع وتنفيذ خطة مناسبة لمعالجة المشكلة. وقد تشمل هذه الخطة تنفيذ ضوابط أو إجراءات جديدة، أو تدريب الموظفين، أو اتخاذ إجراءات تصحيحية أخرى. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي أيضاً بإعداد تقرير حول المشكلة والإجراءات المتخذة للتعامل معها، ورفعه إلى الإدارة العليا ولجنة التدقيق.

لم تواجه الشركة خلال العام أيّ مشكلة رئيسية على صعيد الرقابة الداخلية.

التقارير

تنعقد لجنة التدقيق كل ثلاثة أشهر، ويتم خلال هذه الاجتماعات تقديم تقارير حول إدارة التدقيق الداخلي، وأنشطة التدقيق الداخلي، وحالات التحقيق في القضايا الأخلاقية وعمليات الاحتيال، فضلاً عن حالة خطة التدقيق. ورفعت إدارة التدقيق الداخلي في الشركة تقريرين إلى لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة خلال عام 2022.

ضابط الامتثال

تم تعيين السيد أندرس لينغ ضابط الامتثال في الشركة في يونيو 2022. شغل هذا المنصب حتى مغادرته في نوفمبر 2022. يتمتع بأكثر من 30 عاماً من الخبرة في التدقيق الداخلي والخارجي، إدارة المخاطر وحوكمة الشركات، وأمن تكنولوجيا المعلومات. حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة نيويورك أبو ظبي. والشركة بصدد تعيين بديل لهذا المنصب.

المخالفات

لم يتم تسجيل أيّ مخالفات خلال عام 2022.

المساهمات

قدمت مجموعة تيكوم المساهمات التالية خلال عام 2022:

المبادرة	المبلغ بالدرهم الإماراتي	التوضيح
مسيرة معاً نمشي 2022	703,000	جمعت مجموعة تيكوم في الفعالية تبرعات بقيمة 703 ألف درهماً إماراتياً من شركات مختلفة، وتبرعت بها لجمعية الامارات للأمراض النادرة.
دعم مشروع إفطار رمضان – 2022	180,000	دعم مشروع إفطار رمضان 2022 المقدم لجمعية بيت الخير

معلومات عامة

تم إدراج مجموعة تيكوم ش.م.ع في سوق دبي المالي في 5 يوليو 2022. يعرض الجدول أدناه حركة سعر السهم خلال الفترة الممتدة من تاريخ الادراج إلى 31 ديسمبر 2022.

سعر السهم

2022	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يوليو	2.70	2.21	2.34
أغسطس	2.47	2.34	2.43
سبتمبر	2.43	2.28	2.28
أكتوبر	2.38	2.21	2.31
نوفمبر	2.40	2.22	2.30
ديسمبر	2.31	2.15	2.25

أداء سعر السهم

الأداء الشهري لأسهم مجموعة تيكوم لعام 2022

الشهر السنة	تيكوم	مؤشر سوق دبي المالي	العقارات
يوليو 2022	2.34	3,337.96	4,982.73
أغسطس 2022	2.43	3,443.11	5,594.4
سبتمبر 2022	2.28	3,339.15	5,176.25
أكتوبر 2022	2.31	3,331.76	5,349.23
نوفمبر 2022	2.30	3,323.96	5,317.94
ديسمبر 2022	2.25	3,336.07	5,292.28

تقرير الحوكمة (تتمة)

معلومات عامة (تتمة)

المساهمين المالكين 5% أو أكثر من رأس مال الشركة

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
DHAM L.L.C	4,235,000,000	%86.50

تصنيف المساهمين

	نسبة الأسهم المملوكة كما في 2022/12/31			
تصنيف المساهم	**أفراد**	**شركات**	**حكومة**	**المجموع**
محلي	%2.11	%92.25	%1.29	%95.65
عربي	%0.16	%0.00	%0.00	%0.16
دول التعاون	%0.41	%0.37	%0.00	%0.78
أجنبي	%0.30	%3.06	%0.05	%3.41
المجموع	**%2.98**	**%95.68**	**%1.34**	**%100.00**

توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2022/12/31

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	8,162	19,410,479	%0.39
من 50,000 إلى اقل من 500,000	246	40,882,301	%0.82
من 500,000 إلى اقل من 5,000,000	80	118,646,196	%2.37
أكثر من 5,000,000	25	4,821,061,024	%96.42
المجموع	**8,513**	**5,000,000,000**	**%100.00**

علاقات المستثمرين

وضعت الشركة سياسة علاقات المستثمرين لتنظيم العلاقة مع أصحاب المصلحة بطريقة تضمن وفاء الشركة بالتزاماتها تجاه أصحاب المصلحة، مع الحفاظ على حقوقهم وتزويدهم بالمعلومات المطلوبة، إضافة إلى توطيد العلاقات معهم وفقاً لما هو منصوص عليه في اللوائح التنظيمية وأفضل الممارسات.

عينت الشركة السيد غيث زغيبي رئيساً لعلاقات المستثمرين، بتاريخ 27 يونيو 2022.

معلومات التواصل:
السيد غيث زغيبي، رئيس علاقات المستثمرين
هاتف: 97145682571+
عنوان البريد الإلكتروني: ir@tecomgroup.ae

يمكن للمساهمين الوصول إلى صفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة
www.tecomgroup.ae/investor-relations

قرارات خاصة للجمعية العمومية

عقدت الشركة اجتماع الجمعية العمومية الأول لها في 14 نوفمبر 2022.

وافقت الجمعية العمومية بقرار خاص على تعديل "المادة 14" من النظام الأساسي للشركة، والذي تمت الموافقة عليه لاحقاً من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع ونشره في الجريدة الرسمية في 29 نوفمبر 2022.

مقرر اجتماعات مجلس الإدارة

عيّن مجلس الإدارة السيدة ريتفا قسيس-نيكولاس أمينة سر الشركة اعتباراً من 19 سبتمبر 2022. وتعتبر ريتفا خبيرة حوكمة وأمينة سر معتمدة، وهي متخصصة بمجال الأخلاقيات والامتثال، حيث تتمتع بخبرة تزيد عن 15 عاماً في الشركات المدرجة عبر قطاعات مختلفة. وهي زميلة معهد الحوكمة المعتمد (المملكة المتحدة)، وتحمل درجة الماجستير في حوكمة الشركات من جامعة لندن ساوث بانك.

الأحداث الجوهرية

الإحداث الجوهرية التي وقعت خلال عام 2002 فيما يلي:

يناير 2022
- معرض ومؤتمر الصحة العربي 2022
- أسبوع الموضة العربي

فبراير 2022
- معرض جلفود 2022

مارس 2022
- افتتاح المقر الإقليمي لشركة "فيزا" في مدينة دبي للإنترنت
- افتتاح المقر الإقليمي لشركة "ميتا" في مدينة دبي للإنترنت
- المبادرة الخيرية السنوية "معاً نمشي"
- إعلان عن محطة شحن تابعة للاتحاد للقطارات في مدينة دبي الصناعية
- افتتاح مختبرات غابري في مجمع دبي للعلوم

أبريل 2022
- افتتاح الحرم الجامعي الجديد لجامعة برمنغهام
- مؤتمر STEP 2022

يونيو 2022
- إطلاق D/Quarters (دي/كوارترز) من قبل مجموعة تيكوم
- مهرجان دبي للرياضات الرقمية

يوليو 2022
- إدراج مجموعة تيكوم ش.م.ع في سوق دبي المالي

سبتمبر2022
- افتتاح "موتورولا سوليوشنز" في مدينة دبي للإنترنت
- معرض GMIS 2022

أكتوبر 2022
- افتتاح مصنع مجموعة "إم جلوري القابضة"
- معرض " جيتكس 2022"
- مدينة دبي للإنترنت تحتضن المقر الجديد لشركة "إنتل"
- معرض سيال للأغذية والمشروبات SIAL 2022

نوفمبر 2022
- أسبوع دبي للتصميم
- "3M" تفتتح مقرها الإقليمي الجديد في مدينة دبي للإنترنت
- إفتتاح مختبر "إنوفيت" لعلوم الحياة في مجمع دبي للعلوم

ديسمبر 2022
- "جليل القابضة" تفتتح مركزها الجديد في مدينة دبي الصناعية
- افتتاح مركز "هيمالايا" العالمي للأبحاث في مجمع دبي للعلوم
- وضع حجر الأساس للمرحلة الثانية من "مركز الابتكار"

تقرير الحوكمة (تتمة)

التوطين
تبلغ نسبة المواطنين الإماراتيين العاملين لدى تيكوم 23% كما في 31 ديسمبر 2022.

المشاريع والمبادرات الابتكارية
تواصل مجموعة تيكوم دفع عجلة الابتكار من خلال توفير منتجات وخدمات جديدة ومتميزة عبر منظومات أعمالها لمواكبة احتياجات العملاء وديناميكيات القطاع المتغيرة. ومع تغير متطلبات العمل وتطور أساليبه، لعب نهج الابتكار الاستباقي دوراً حاسماً في مسيرة نمونا المستقبلي.

وضمت مشاريع ومبادرات الابتكار الرئيسية عبر المجموعة خلال عام 2022 ما يلي:

- **إطلاق D/Quarters (دي/كوارترز):** في أوائل عام 2022، وهي عبارة عن مساحة عمل مشتركة مبتكرة ومدعومة بالتكنولوجيا تمنح المبدعين المستقلين والشركات ذات القيمة المليارية (unicorn) الطموحة مجتمعاً تعاونياً يساعدها على الازدهار.
- **منتجات وخدمات فريدة خاصة بالقطاع:** إجراء دراسات جدوى لتحديد فرص تحسين المجمعات التجارية من خلال تطويرات جديدة ثورية؛ ومن الفرص المحتملة انشاء مجمعات متخصصة، مختبرات مشتركة للعلماء والشركات الناشئة والأوساط الأكاديمية. وقمنا أيضاً بتوسيع باقة المواهب المستقلة GoFreelance لتشمل قسم التصميم مع فئات مختلفة لتعزيز مجتمع أصحاب المواهب المستقلة ورواد الأعمال ضمن منظومتنا الخاصة بالتصميم.
- **تحسينات منصة axs:** واجهة محسنة وأتمتة وتكامل مع مختلف الجهات الحكومية لتقديم خدمات سلسلة لعملائنا.



مالك آل مالك
رئيس مجلس الادارة

عارف أهلي
رئيس لجنة التدقيق

أحمد القاسم
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

جهانجير علي محمد
رئيس قسم التدقيق الداخلي

دبي، الإمارات العربية المتحدة
9 فبراير 2023

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة مجموعة تيكوم ش.م.ع ("الشركة") تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

السادة أعضاء مجلس الإدارة
يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	السيد مالك آل مالك
نائب الرئيس	السيد أحمد القاسم
الأعضاء	السيد أميت كوشال
	السيد عمر كريم
	السيدة فاطمة حسين
	السيدة عائشة ميران
	السيد عارف اهلي

الأنشطة الرئيسية
تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تأجير العقارات والتطوير وإدارة المرافق والخدمات.

المؤشرات المالية
يتألف المركز المالي للمجموعة من النقد والأرصدة لدى البنوك بقيمة 1,261 مليون درهم (2021: 1,246 مليون درهم) وإجمالي الموجودات بقيمة 14,555 مليون درهم (2021: 16,364 مليون درهم) وإجمالي المطلوبات بقيمة 8,587 مليون درهم (2021: 10,751 مليون درهم) وإجمالي حقوق الملكية بقيمة 5,968 مليون درهم (2021: 5,613 مليون درهم). تم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة عادلة بلغت 21.289 مليون درهم (2021: 19.132 مليون درهم).

بالنسبة لعام 2022، أعلنت المجموعة عن إيرادات 1,973 مليون درهم (2021: 1,766 مليون درهم) كما بلغت أرباح السنة 726 مليون درهم (2021: 569 مليون درهم).

وعمّلا بمقتضى النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة، تم تخصيص مبلغ قدره 250 مليون درهم للاحتياطي القانوني من أرباح الشركة.

وفي اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2022، أقر المساهمون توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة 200 مليون درهم (0.04 درهم للسهم الواحد) وقد تم سدادها في 25 نوفمبر 2022 من قبل الشركة.

وقد أوصى مجلس الإدارة في 9 فبراير 2023 سداد أرباح نهائية بقيمة 200 مليون درهم (0.04 درهم للسهم الواحد)، شريطة الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية المقترح عقده في 14 مارس 2023.

مدققو الحسابات
تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل شركة ديلويت آند توش (الشرق الأوسط).

نيابة عن مجلس الإدارة



مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

دبي، الإمارات العربية المتحدة
9 فبراير 2023

البيانات المالية

جدول المحتويات

البيانات المالية

112 تقرير مدقق الحسابات المستقل

116 البيانات المالية الموحدة

120 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

156 المصطلحات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين مجموعة تيكوم ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة:

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لمجموعة تيكوم ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معًا "المجموعة")، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الدخل الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، تتضمن ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للسياسات المحاسبية الواردة في الإيضاح رقم 2 من البيانات المالية الموحدة.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقًا للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة «مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة» من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا.

التأكيد على أحد الأمور - أساس المحاسبة وتقييد الاستخدام

نلفت الانتباه إلى الإيضاحين 1 و 2 حول البيانات المالية الموحدة والذي يصف أساس المحاسبة. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة لمساعدة المجموعة على الالتزام ببعض أحكام التقارير المالية المتعلقة بالشركات المساهمة العامة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وعليه، فقد لا تكون البيانات المالية الموحدة مناسبة لأي غرض آخر. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

تمثل أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، الأمور الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وكذلك في تكوين رأينا حولها. وإننا لا نبدي رأيا منفصلا حول هذه الأمور.

تقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

أمر التدقيق الرئيسي

تظهر محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 11.874 مليون درهم في الميزانية العمومية الموحدة. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة المتراكم، إن وجد.

تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات الانخفاض في القيمة، حيث يتم، في حال وجود تلك المؤشرات، إجراء تقييم انخفاض القيمة من خلال تحديد ما إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد، بناءً على عوامل نوعية وكمية، تتجاوز أو تعادل قيمتها الدفترية.

ويمثل التحقق من قيمة هذه العقارات أحد مجالات الأحكام الجوهرية كما أنه مؤيد بعدد من الافتراضات. ويستند تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه العقارات الاستثمارية إلى التقييمات الخارجية باستخدام نهج الدخل وطريقة المبيعات المقارنة لموجوداتها.

ويقضي نهج الدخل للمجموعة من المقيمين إجراء تقديرات وافتراضات جوهرية تتعلق بمستويات الإشغال المستقبلية ومعدلات النمو ومعدلات الإيجار ومعدلات الخصم. يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة من المقيمين فحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لمراعاة الخصائص الفردية. علاوة على ذلك، تخصص المجموعة تكاليف البنية التحتية العامة (بما في ذلك تكلفة الإنجاز) على العقارات في المحفظة على أساس منتظم. وبناءً على ذلك، فإن تخصيص التكلفة المقدرة للبنية التحتية وتقييم الموجودات الأساسية يعد من مجالات الأحكام الجوهرية بناءً على عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات جوهرية غير مؤكدة يضمن تركيز تدقيق محدد في هذا المجال حيث إن أي تحيز أو خطأ في تحديد قاعدة التكلفة للعقارات الاستثمارية ومبلغه القابل للاسترداد يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

لقد أخذنا في الاعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر تدقيق رئيسي بسبب الأهمية النسبية الكمية للميزان والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيمة العادلة.

راجع إيضاحات 4 (ج) و 4 (د) و 6 لمزيد من المعلومات حول تقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق

لقد قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المستخدمة في العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات الاستثمارية.

لقد قمنا بتقييم كفاءة المثمن وقدراته واستقلاليته وموضوعيته وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.

لقد اختبرنا البيانات المقدمة للمثمن من قبل المجموعة، على أساس عينة من خلال مطابقة البيانات في السجلات المحاسبية للمجموعة.

لقد قمنا بإشراك أخصائي تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقًا لمتطلبات السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالتقييم.

لقد قمنا بتقييم والتحقق من أهم الافتراضات الأساسية المستخدمة في تقييم المبلغ القابل للاسترداد وتقدير التكلفة لإنجاز أعمال البنية التحتية.

لقد أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة.

لقد أعدنا إجراء الدقة الحسابية لتحديد مخصصات تكلفة البنية التحتية والمبالغ القابلة للاسترداد.

لقد قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات السياسات المحاسبية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

السادة المساهمين مجموعة تيكوم ش.م.ع.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير أنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات.

لا يشتمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة على المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن ُنعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

وإذا توصلنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، إلى وجود خطأ جوهري في المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عنه. ولم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقًا للسياسات المحاسبية الواردة في الإيضاح رقم 2 من البيانات المالية الموحدة، وإعدادها بما يتفق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسب الاقتضاء، عن الأمور المتعلقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي، وذلك ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل المكلفون بالحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضمانًا بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقًا لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائما الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في سياق عملية التدقيق التي تتم وفق معايير التدقيق الدولية، نتخذ الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظرًا لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقًا لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى وجود شكوك جوهرية، فيتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقًا لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية بالمجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة، كما إننا لا نزال مسؤولين حصريًا عن رأي التدقيق الخاص بنا.

مسؤولية مدققي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بيانًا يفيد بامتثالنا للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية، وأن نتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد ُيعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضمانات ذات الصلة عند الاقتضاء.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي مثلت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إن هذه الأمور يتم الإبلاغ عنها في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو تقضي اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق المنافع العامة من الإبلاغ عن مثل هذه الأمور.

إفادة حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وعملًا بمقتضى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، فإنه بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، نفيد بما يلي:

- لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وامتثالها، من جميع النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والنظام الأساسي للشركة؛
- لقد احتفظت الشركة بدفاتر حسابات منتظمة؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متوافقة مع دفاتر حسابات الشركة؛
- لم تقم الشركة بشراء أية أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022؛
- يفصح الإيضاح رقم 10 على البيانات المالية الموحدة عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة وشروط إجرائها؛ و
- بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد بأن الشركة قد انتهكت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، أيا من الأحكام المعمول بها في القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو فيما يتعلق بنظام الشركة الأساسي الذي من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2022؛ و
- لم يتم تقديم أية مساهمات اجتماعية خلال السنة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



أكبر أحمد
رقم القيد: 1141
9 فبراير 2023
دبي
الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

الميزانية العمومية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2022

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	5	**96,995**	108,296
موجودات غير ملموسة		**18,944**	34,317
استثمارات عقارية	6	**11,873,927**	13,368,160
أدوات مالية مشتقة	7	**315,519**	73,116
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة	8	**726,421**	723,603
ذمم مدينة أخرى	9	**17,024**	19,990
		13,048,830	14,327,482
الموجودات المتداولة			
ذمم تجارية مدينة	8	**150,515**	202,198
ذمم مدينة أخرى	9	**65,575**	60,993
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**29,899**	527,054
نقد وأرصدة لدى البنوك	11	**1,260,514**	1,246,399
		1,506,503	2,036,644
مجموع الموجودات		**14,555,333**	16,364,126
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم			
رأس المال	12	**500,000**	300
احتياطي قانوني	13	**436,321**	171,518
احتياطي تحوط		**336,647**	7,441
أرباح مستبقاة		**4,695,416**	5,434,003
مجموع حقوق الملكية		**5,968,384**	5,613,262
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض	14	**4,341,982**	3,663,105
مقدمات من العملاء	15	**645,326**	671,477
مطلوبات أخرى	16	**869,271**	920,101
الأدوات المالية المشتقة	7	**2,817**	89,620
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	17	**43,909**	71,990
مخصص المطلوبات والرسوم الأخرى	18	**881,124**	2,404,953
		6,784,429	7,821,246
المطلوبات المتداولة			
قروض	14	**–**	302,015
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	19	**410,036**	379,203
مقدمات من العملاء	15	**767,207**	687,217
مطلوبات أخرى	16	**401,047**	443,939
مستحق لأطراف ذات علاقة	10	**203,691**	1,095,031
مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى	18	**20,539**	22,213
		1,802,520	2,929,618
مجموع المطلوبات		**8,586,949**	10,750,864
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**14,555,333**	16,364,126

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 9 فبراير 2023 وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:

مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

عبد الله بالهول
الرئيس التنفيذي

مايكل ويندربالدينجير
الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات الواردة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الإيرادات	21	**1,973,368**	1,765,629
تكاليف مباشرة	22	**(767,854)**	(731,310)
إجمالي الربح		**1,205,514**	1,034,319
إيرادات تشغيلية أخرى	26	**41,986**	49,635
		1,247,500	1,083,954
المصاريف			
عمومية وإدارية	23	**(245,363)**	(254,948)
التسويق والبيع	25	**(41,547)**	(32,938)
		(286,910)	(287,886)
الربح التشغيلي		**960,590**	796,068
إيرادات تمويل	27	**77,213**	31,682
تكاليف تمويل	27	**(312,185)**	(258,913)
تكاليف تمويل- صافي		**(234,972)**	(227,231)
الربح للسنة		**725,618**	568,837
ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة الأساسي والمخفض (بالدرهم)	28	**0.19**	0.15

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الربح للسنة	**725,618**	568,837
البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل الموحد		
ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية	**329,206**	116,003
الدخل الشامل الآخر للسنة	**329,206**	116,003
مجموع الدخل الشامل للسنة	**1,054,824**	684,840

تشكل الإيضاحات الواردة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية الموحدة (تتمة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	إيضاحات	العائد إلى مالكي الشركة				
		رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
في 1 يناير 2021		300	171,518	(108,562)	6,105,043	6,168,299
الربح للسنة		–	–	–	568,837	568,837
الدخل الشامل الأخر للسنة		–	–	116,003	–	116,003
مجموع الدخل الشامل للسنة		–	–	116,003	568,837	684,840
معاملات مع المالكين						
الزيادة نتيجة الاقتطاع	2.2	–	–	–	172,945	172,945
توزيعات أرباح معلنة	20	–	–	–	(1,400,000)	(1,400,000)
تحويل إلى المساهم الرئيسي	6	–	–	–	(12,822)	(12,822)
		–	–	–	(1,239,877)	(1,239,877)
في 31 ديسمبر 2021		300	171,518	7,441	5,434,003	5,613,262
في 1 يناير 2022		**300**	**171,518**	**7,441**	**5,434,003**	**5,613,262**
الربح للسنة		**–**	**–**	**–**	**725,618**	**725,618**
الدخل الشامل الأخر للسنة		**–**	**–**	**329,206**	**–**	**329,206**
مجموع الدخل الشامل للسنة		**–**	**–**	**329,206**	**725,618**	**1,054,824**
معاملات مع المالكين						
زيادة رأس المال	12	**499,700**	**–**	**–**	**(499,700)**	**–**
مساهمة رأس المال	10(د)	**–**	**–**	**–**	**404,293**	**404,293**
الأرباح المعلنة	20	**–**	**–**	**–**	**(1,103,995)**	**(1,103,995)**
تحويل إلى احتياطي قانوني	13	**–**	**264,803**	**–**	**(264,803)**	**–**
		499,700	**264,803**	**–**	**(1,464,205)**	**(699,702)**
في 31 ديسمبر 2022		**500,000**	**436,321**	**336,647**	**4,695,416**	**5,968,384**

تشكل الإيضاحات الواردة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
النقد الناتج من العمليات	29	**1,507,386**	1,260,691
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	17	**(3,684)**	(6,302)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**1,503,702**	1,254,389
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء الممتلكات والمعدات	5	**(9,271)**	(8,854)
شراء موجودات غير ملموسة		**(4,743)**	(13,877)
مدفوعات عقارات استثمارية، صافية من ذمم المشاريع والمحتجزات المدينة		**(592,612)**	(597,632)
الحركة في الودائع الثابتة بآجال استحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر		**(445,632)**	1,104,631
فائدة مستلمة		**9,622**	9,494
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		**(1,042,636)**	493,762
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي العائدات من القروض		**371,279**	118,861
سداد قروض		**(64,215)**	(96,463)
فوائد مدفوعة		**(209,060)**	(249,941)
توزيعات أرباح مدفوعة		**(1,050,000)**	(1,400,000)
النقد المقيد مقابل تسهيلات الاقتراض	11	**(60,000)**	–
الخروج من تحوطات التدفقات النقدية	7	**59,413**	–
أموال محولة إلى الشركة الأم		**–**	(68,744)
رأس مال مساهم به		**–**	146,064
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(952,583)**	(1,550,223)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله		**(491,517)**	197,928
النقد وما يعادله في بداية السنة	11	**768,183**	570,255
النقد وما يعادله في نهاية السنة	11	**276,666**	768,183

Significant noتشمل المعاملات غير النقدية الهامة خلال السنة ما يلي:

- قامت المجموعة برسملة 499.700.000 درهم من الأرباح المرحلة إلى رأس مال الشركة (إيضاح 12).
- تسوية توزيعات أرباح بمبلغ 53.995.000 درهم (2021: لا شيء) مقابل رصيد الذمم المدينة من الشركة الأم [إيضاح 10 (أ)].
- تعديل مساهمة رأس المال البالغة 404,293,000 درهم مقابل الرصيد المستحق للأطراف ذات العلاقة [إيضاح 10 (د)].

تشكل الإيضاحات الواردة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1. الوضع القانوني والأنشطة
مجموعة تيكوم ش.م.ع ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة برخصة تجارية رقم 577858 صادرة عن دائرة الاقتصاد والسياحة في دبي.

تأسست الشركة في البداية كشركة ذات مسؤولية محدودة في 14 فبراير 2006. ولقد تم تغيير الشكل القانوني للشركة إلى شركة مساهمة عامة في 30 يونيو 2022 بموجب قرار مساهمي الشركة.

قامت الشركة في 5 يوليو 2022 بإدراج 12.5٪ من أسهمها العادية في سوق دبي المالي ("سوق دبي المالي" أو "سوق المال") من خلال طرح عام أولي ("الطرح العام الأولي").

يقع مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوان مكتبها الرئيسي المسجل هو ص.ب: 66000، أم سقيم، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

إن الشركة الأم هي دبي القابضة لإدارة الموجودات ذ.م.م. ("الشركة الأم") والشركة الأم المطلقة هي دبي القابضة ذ.م.م. ("الشركة الأم المطلقة") ويشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معًا بالمجموعة ("المجموعة").

قبل الطرح العام الأولي، وافقت الشركة الأم المطلقة على إعادة تنظيم المجموعة، حيث قامت الشركة بتحويل عملياتها المتعلقة بقسم مبيعات العقارات وقسم الاستثمارات في الأسهم ("الأقسام") إلى كيانات تحت السيطرة المشتركة للشركة الأم المطلقة. تم تنفيذ عملية تحويل الأقسام خلال أبريل 2022 مع تاريخ نفاذ لتحويل الفوائد والمنفعة الاقتصادية في 1 يناير 2022. ونتيجة لإعادة تنظيم المجموعة، تمثلت العمليات المتبقية داخل المجموعة كما في 1 يناير 2022 في التطوير العقاري والتأجير وإدارة المرافق وخدمات إدارة الممتلكات والعلاقات الحكومية ("نطاق الاكتتاب العام").

تمتلك المجموعة استثمارات في الشركات التابعة الرئيسية التالية:

اسم المنشأة	طبيعة العمل	نسبة الملكية % 2022	نسبة الملكية % 2021
تيكوم للاستثمارات منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	**100**	100
مدينة دبي الصناعية ذ.م.م.*	التطوير العقاري وتأجيرها	**100**	100
حي دبي للتصميم منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري وتأجيرها	**100**	100
تمدين ذ.م.م.*	هندسة إدارة المشاريع ودراسات الجدوى	**100**	100
حي دبي للتصميم للضيافة منطقة حرة ذ.م.م.	تأجير والتطوير العقاري والخدمات العقارية	**100**	100
اكسيس منطقة حرة-ذ.م.م.	خدمات التأسيس والخدمات المتعلقة بالتأشيرات	**100**	100
دي إم سي بترفلاي بيلدنج منطقة حرة ذم م.	الخدمات العقارية	**100**	100
مجمع الابتكار منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	**100**	100
إن فايف منطقة حرة – ذ.م.م.	المقرات الإقليمية للخدمات العقارية	**100**	100
دي اي سي 1 منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	**100**	100
دي اي سي 2 منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	**100**	100
دي كي في 1 منطقة حرة ذ.م.م.	التطوير العقاري والخدمات العقارية	**100**	100
مجمع الابتكار المرحلة الاولى منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	**100**	100
المشروع الرئيسي 1 منطقة حرة ذ.م.م.	الخدمات العقارية	**100**	100

* إن نسبة الملكية تمثل الملكية النفعية للمجموعة في هذه الشركات التابعة.

في 20 سبتمبر 2021 صدر القانون الاتحادي رقم 32 لعام 2021 بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") ودخل حيز التنفيذ في 2 يناير 2022 ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 وتعديلاته ("قانون 2015") بشأن الشركات التجارية. وقد اعتمدت الشركة متطلبات قانون الشركات الجديدة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

في 3 أكتوبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لعام 2022 بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية، قانون ضرائب الشركات وذلك لتشريع قانون جديد لنظام ضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وينطبق نظام الضريبة على الأعمال الجديد على الشركات على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

وبشكل عام، ستخضع الأعمال التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة على الأعمال بنسبة 9٪، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل 0٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز نسبة معينة أو على أنواع معينة من الشركات، على أن يُحدد ذلك بموجب قرار يصدره مجلس الوزراء.

تجري المجموعة / الشركة حاليًا تقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وتطبيق متطلباتها عند توفير السلطات المعنية مزيدًا من الإرشادات في هذا الإطار.

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية
2-1 بيان الامتثال
تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك باستثناء نقل الأنشطة التشغيلية للأقسام كما هو مبين في إيضاح 1 من البيانات المالية الموحدة للسنة المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وكان يجب احتساب هذا التحويل كتحويل في 1 يناير 2022 دون تغيير المعلومات المقارنة لعام 2021.

2-2 أساس الإعداد
تم إعداد الأرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 في البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس مقتطع من خلال استبعاد الأنشطة التشغيلية للأقسام حيث لا تعكس سوى نطاق الاكتتاب العام كما هو مبين في الإيضاح رقم 1. ويتم عرض أية تعديلات تنشأ عن التحويل من الأقسام الموجودة في بيان الدخل والميزانية العمومية الموحدة ضمن حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة. لم يكن هذا التعديل مطلوبًا للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 حيث تم تنفيذ التحويل بشكل قانوني اعتبارًا من 1 يناير 2022.

تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة (الدرهم الإماراتي) وهي العملة الوظيفية للشركة وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم مقابل السلع والخدمات.

ويقضي إعداد البيانات المالية الموحدة استخدام بعض التقديرات المحاسبية الجوهري، كما يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية للبيانات المالية الموحدة في إيضاح رقم 4.

2-3 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة
تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير مادي على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يترتب على اعتمادها تأثيرات على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والآلات والمعدات المتعلقة بالحصيلة قبل الاستخدام المقصود
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات المحتملة المتعلقة بالعقود المرهقة – تكلفة استيفاء العقد
- التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة 2018 - 2020

(ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد
لم تعتمد المجموعة مسبقًا المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد. إن الإدارة بصدد تقييم تأثير المتطلبات الجديدة.

الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2023
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين وتعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان ممارسة رقم 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل المتعلقة بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان رقم 2 من المعايير الدولية للتقارير المالية	1 يناير 2024
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011) فيما يتعلق باحتساب بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر لشركته التابعة أو مشروعه المشترك	تم إرجاء تاريخ السريان لأجل غير مسمى، ولا يزال الاعتماد مسموحًا به

تتوقع الإدارة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي، كما تتوقع ألا يسفر اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة عن أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

4-2 مبادئ التوحيد

(أ) الشركات التابعة
الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما في ذلك الشركات المهيكلة) التي تخضع لسيطرة المجموعة. وتعد أي منشأة خاضعة لسيطرة المجموعة عندما تتعرض المجموعة أو تمتلك حقوق في عوائد متغيرة من ارتباطها بالمنشأة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه أنشطة المنشأة.

ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. يتم فصلها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

تطبق المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب عملية دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كان قد تم الاستحواذ على أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى. يمثل المقابل المحول لشراء شركة تابعة القيم العادلة للموجودات المحولة والمطلوبات المتكبدة للمالكين السابقين للشركة المشتراة وحقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المحول أيضًا القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل والقيمة العادلة لأي حصة ملكية موجودة مسبقًا في الشركة التابعة. وتقاس الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد والمطلوبات الطارئة المفترضة في عملية دمج الأعمال مبدئيًا بقيمها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقيد المجموعة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل عملية شراء على حدة، إما بالقيمة العادلة أو على أساس الحصة النسبية للحصة غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها.

يتم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

ويتم الاعتراف بالزيادة في المقابل المحول ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ لأي حصة ملكية سابقة في الشركة المشتراة على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها كشهرة. إذا كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها في حالة صفقة الشراء، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل الموحد.

لا تندرج عمليات دمج الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "عمليات دمج الأعمال". يتم احتساب نقل الأعمال الخاضعة للسيطرة المشتركة وفق طريقة توحيد الحصص. وبموجب تلك الطريقة، لا يوجد شرط للقيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المنشآت المحولة وبالتالي لا يتم إنشاء شهرة إذ تظل الأرصدة بالقيمة الدفترية. ويتم توحيد النتائج والتدفقات النقدية للمنشآت / الأعمال الخاضعة لسيطرة مشتركة بأثر مستقبلي من تاريخ التحويل دون إعادة عرض بيان الدخل الموحد والأرقام المقارنة بالميزانية العمومية الموحدة.

عند تأجيل تسوية أي جزء من صافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها، يتم خصم المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التبادل. يتمثل معدل الخصم المستخدم في معدل الاقتراض المتزايد للمنشأة، وهو المعدل الذي يمكن به الحصول على قروض مماثلة من ممول مستقل بموجب أحكام وشروط قابلة للمقارنة.

يتم تصنيف المقابل المحتمل إما كحقوق ملكية أو التزام مالي. ويعاد قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية لاحقًا بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

إذا تم تحقيق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية في تاريخ الاستحواذ لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقًا في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ويتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل الموحد.

(ب) المحذوفات عند التوحيد
تم حذف المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين الشركات الشقيقة على المعاملات بين شركات المجموعة. يتم أيضًا حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين الشركات والتي يتم الاعتراف بها في الموجودات. تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(ج) التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغيير في السيطرة
تحتسب المعاملات مع الحقوق غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية - أي كمعاملات مع المالكين بصفتهم مالكين. ويتم قيد الفرق بين القيمة العادلة لأي مقابل مدفوع والحصة ذات الصلة المستحوذ عليها من القيمة الدفترية لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. كما يتم أيضًا الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الحقوق غير المسيطرة في حقوق الملكية.

(د) استبعاد الشركات التابعة
عندما تتوقف المجموعة عن السيطرة، يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في الشركة بقيمتها العادلة في التاريخ الذي فقدت فيه السيطرة، مع الاعتراف بالتغيير في القيمة الدفترية في الربح أو الخسارة. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ معترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر، وهو ما قد يعني هذا أن المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة.

5-2 تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض
يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة لكل من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تم عرض البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة
يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم حيث يتم إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية مثل هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد، باستثناء عندما يتم تأجيلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية كتحوطات مؤهلة للتدفقات النقدية وتحوطات صافي الاستثمار المؤهلة.

تم تحويل الأرصدة والمعاملات المقومة بالدولار الأمريكي ("الدولار الأمريكي") إلى عملة العرض بسعر ثابت حيث إن سعر الصرف من الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت منذ عام 1981.

تُعرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات التمويل" أو "تكاليف التمويل". يتم عرض جميع أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات تشغيلية أخرى". يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية بالعملات الأجنبية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بين فروق التحويل الناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للأوراق المالية والتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية للأوراق المالية. يتم الاعتراف بفروق التحويل المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المطفأة في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بفروق التحويل للموجودات والمطلوبات المالية غير النقدية مثل حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة كجزء من أرباح أو خسارة القيمة العادلة. يتم إدراج فروق التحويل في الموجودات المالية غير النقدية مثل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر.

6-2 ربحية السهم
تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية والمخففة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخففة بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لتأثيرات جميع الأسهم العادية المخففة المحتملة.

7-2 الممتلكات والمعدات
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات هي تكلفة شرائها مع أي تكاليف عرضية للشراء. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد خلال الفترة المالية التي تم تكبدها فيها.

لا يتم استهلاك الأرض، ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت، بمعدلات محسوبة لخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية المقدرة على مدى عمرها الإنتاجي المتوقع، على النحو التالي:

نوع الأصل	السنوات
مباني	50 – 20
تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات	10 – 3
معدات الكمبيوتر	5 – 3
السيارات	5
موجودات أخرى	5 – 3

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، وتعديلها حسب الاقتضاء، في تاريخ كل ميزانية عمومية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ الممكن استرداده المقدر (إيضاح 2-10).

تحدد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بها ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى" في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

8-2 العقارات الاستثمارية

يشتمل الاستثمار العقاري على الممتلكات المحتفظ بها لزيادة رأس المال أو عوائد الإيجار أو كليهما، ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يشمل الاستثمار العقاري أيضًا البنية التحتية والممتلكات ذات الصلة التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. بالإضافة إلى ذلك، يتم تصنيف الأراضي المحتفظ بها للاستخدام غير المحدد كعقارات استثمارية ولا يتم استهلاكها. تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا مرة واحدة على الأقل كل ثلاث سنوات لتحديد القيم العادلة لأغراض الإفصاح. ويتم تحديث القيم العادلة لجميع السنوات الأخرى من قبل الإدارة باستخدام نماذج وأسس مماثلة للمقيمين الخارجيين.

عند بدء تطوير الاستثمار العقاري، يتم تصنيفه ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى الانتهاء من التطوير، وفي ذلك الوقت يتم تحويله إلى الفئة المعنية، ويتم استهلاكه بطريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفته على قيمه المتبقية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر، على النحو التالي:

نوع الأصل	السنوات
المباني والبنية التحتية	20 – 50

تحتسب أي نفقات تؤدي إلى صيانة الممتلكات وفقًا لأساس أو مواصفات مقبولة كإصلاحات وصيانة ويتم تحميلها كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

عندما يخضع الاستثمار العقاري لتغيير في الاستخدام، يتضح من بدء التطوير بهدف البيع أو يصبح مأهولًا بمعرفة المالك، يتم تحويل العقار إلى عقار محتفظ به لغرض التطوير أو ممتلكات ومعدات على التوالي.

عند بيع العقارات الاستثمارية، يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد بالرجوع إلى قيمتها الدفترية وتؤخذ في الاعتبار في بيان الدخل الموحد.

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ممتلكات أو موجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو الأغراض الإدارية، وتسجل بالتكلفة ناقصًا أي خسارة انخفاض معترف بها. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المباشرة المنسوبة إلى الاستحواذ على العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات الصلة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، تكاليف الاقتراض المرسملة وفقًا للسياسة المحاسبية للمجموعة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والآلات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقًا لسياسات المجموعة.

9-2 الموجودات غير الملموسة

(أ) برامج الكمبيوتر

تتكون برامج الكمبيوتر للمجموعة من البرامج التي تم الحصول عليها أو البرامج التي طورتها منشآت المجموعة. تتم رسملة تراخيص برامج الكمبيوتر المكتسبة على أساس التكاليف المتكبدة لاستخدام البرامج المحددة. ويتم قيد التكاليف المرتبطة بصيانة برامج الكمبيوتر كمصروفات عند تكبدها.

تُدرج برامج الكمبيوتر بالتكلفة مخصومًا منها الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

يتم الاعتراف بتكاليف التطوير التي تنسب مباشرة إلى تصميم واختبار منتجات البرامج الحصرية والمميزة التي تسيطر عليها المجموعة كموجودات غير ملموسة عند استيفاء المعايير التالية:

1. أن يمكن من الناحية الفنية إكمال البرنامج بحيث يكون متاحًا للاستخدام؛
2. أن تعتزم الإدارة إكمال البرنامج واستخدامه أو بيعه؛
3. وجود إمكانية لاستخدام البرنامج أو بيعه؛
4. أن يمكن توضيح طريقة تحقيق البرنامج منافع اقتصادية مستقبلية محتملة؛
5. أن توفر الموارد الفنية والمالية وغيرها من الموارد الكافية لإكمال التطوير واستخدام البرنامج أو بيعه؛ و
6. أن يمكن قياس النفقات المنسوبة إلى البرنامج أثناء تطويره بشكل موثوق.

تتضمن التكاليف المنسوبة مباشرة والتي تتم رسملتها كجزء من منتج البرنامج تكاليف موظف تطوير البرامج وجزءًا مناسبًا من النفقات العامة ذات الصلة. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدار عمرها الإنتاجي المقدر بثلاث سنوات. يتم الاعتراف بمصروفات التطوير الأخرى التي لا تستوفي هذه المعايير كمصروفات عند تكبدها. إن تكاليف التطوير المقيدة سابقًا كمصروف لا يتم الاعتراف بها كأصل في فترة لاحقة.

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة قيد التطوير بالتكلفة ناقصًا أية خسائر انخفاض معترف بها، إن وجدت. وعندما تكون الموجودات معدة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الموجودات غير الملموسة المناسبة وتحتسب وفقًا لسياسات المجموعة.

(ب) التراخيص

يتم عرض تراخيص البرامج التي تم الحصول عليها بشكل منفصل بالتكلفة التاريخي، وتكون ذات عمر إنتاجي محدد وتقيد لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

(ج) المخططات الرئيسية

تتم رسملة تكاليف تطوير المخططات الرئيسية للمجموعة وتخضع للإطفاء. تتم مراجعتها لمعرفة الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن المبلغ الممكن استرداده ويتم إدراجه في بيان الدخل الموحد ضمن "الإيرادات التشغيلية الأخرى". وتعد القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقص تكاليف البيع والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أدنى مستويات يتوفر بها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("وحدات توليد النقد").

10-2 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لممتلكاتها ومعداتها وعقاراتها الاستثمارية والموجودات غير الملموسة لتحديد وجود أي مؤشر على تعرض تلك الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل لتحديد مدى خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم أيضًا تخصيص موجودات الشركة لوحدات توليد النقد الفردية، أو بخلاف ذلك يتم تخصيصها لأصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير القيمة في الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وفقًا لها. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. في حالة تعذر تحديد مثل هذه المعاملات، ويتم الاستعانة بنموذج تقييم مناسب. تستند المجموعة في احتساب انخفاض القيمة على ميزانيات تفصيلية والحسابات المتوقعة وهي التي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد والتي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها.

إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد. عندما يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقًا، تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى التقدير المعدل لقيمته القابلة للاسترداد، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية المتزايدة القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة للأصل (أو وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برصد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي يؤدي فيه إلى استبعاد خسارة الانخفاض في القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

11-2 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى

1-11-2 التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- الموجودات المالية التي سيتم قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)؛ و
- الموجودات المالية التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

تقيد الأرباح أو الخسائر للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما في بيان الدخل الموحد أو بيان الدخل الشامل الآخر الموحد. أما بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للتداول، فيستند ذلك على ما إذا كانت المجموعة قد قامت باختيار نهائي في وقت الاعتراف المبدئي لاحتساب الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات.

2-11-2 الاعتراف والاستبعاد

تُقيد مشتريات ومبيعات الموجودات المالية في التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. وتلغي المجموعة الاعتراف بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل، أو عند تحويل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى منشأة أخرى. عند استبعاد الأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يُقيد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والذمم المدينة في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-11 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)

2-11-3 القياس

عند الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي وذلك في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تحميل تكاليف المعاملات للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصروفات في بيان الدخل الموحد.

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصل وخصائص التدفقات النقدية للأصل. هناك ثلاث فئات قياس تصنف المجموعة إليها أدوات دينها:

التكلفة المطفأة

تقاس بالتكلفة المطفأة تلك الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بحيث تمثل تلك التدفقات النقدية مدفوعات أصل المبلغ فقط والفائدة. يتم إدراج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الاستبعاد مباشرة في بيان الدخل الموحد ويتم عرضه في "إيرادات تشغيلية أخرى".

يتم عرض خسائر انخفاض القيمة ضمن"مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات فقط مدفوعات أصل المبلغ والفوائد.

يتم قيد الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء قيد أرباح أو خسائر انخفاض القيمة، وإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية التي يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد.

عند استبعاد الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد ويتم الاعتراف به في "إيرادات تشغيلية أخرى". يتم إدراج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية ضمن "إيرادات التمويل" باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر أسعار الصرف في "إيرادات تشغيلية أخرى" ويتم عرض مصاريف انخفاض القيمة ضمن "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقاس الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر استثمار الدين الذي يتم قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات تشغيلية أخرى" في الفترة التي تنشأ فيها.

أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة لاحقًا جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة. اختارت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة على استثمارات حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر، ولا يتم لاحقًا إعادة تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. ويتواصل الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في بيان الدخل الموحد كإيرادات أخرى عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في "إيرادات تشغيلية أخرى" في بيان الدخل الموحد حسب الاقتضاء. لا يتم الإبلاغ عن خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشكل منفصل عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

2-11-4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

يقضي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 من المجموعة قيد مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة وموجودات العقود والقروض والموجودات المالية للديون الأخرى غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم النقص بالتقريب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل.

بالنسبة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة والذمم المدينة الأخرى، طبقت المجموعة النهج المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصص تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة في الخسائر الائتمانية، مع تعديلها وفقًا للعوامل المستقبلية الخاصة بالظروف الاقتصادية العامة للمدين وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك الاتجاه المتوقع للظروف في يوم التقرير.، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

(1) تعريف التعثر في السداد

تعتبر المجموعة أن ما يلي يشكل حدثًا من حالات التعثر في السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عند وجود خرق للتعهدات المالية من قبل المدين.
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ في الاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة).

بصرف النظر عن التحليل أعلاه، ترى المجموعة وجود تعثر في السداد عند تخطي أي من الموجودات المالية أكثر من 90 يومًا من تاريخ استحقاقه ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة يمكن تأييدها لإثبات أن معيار التعثر في السداد أكثر ملاءمة.

(2) الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعد الأصل المالي منخفضًا القيمة الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي. يتضمن الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية بيانات يمكن رصدها تتعلق بالأحداث التالية:

- مواجهة المُصدر أو المقترض صعوبات مالية بالغة
- حدوث خروقات تعاقدية، مثل حالات التعثر أو تخطي الاستحقاق (انظر (2) أعلاه)
- أن يمنح المُقرض (المقرضون) المقترض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض، امتيازًا (امتيازات) لم يكن بحسبان المُقرض (المقرضون) في غير تلك الحالة
- احتمالية إشهار المقترض للإفلاس أو البدء في أي إعادة هيكلة مالية أخرى
- اختفاء سوق نشط لذلك الأصل المالي بسبب المشاكل المالية

(3) سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب أصل مالي مع مراعاة عدة عوامل مختلفة تتضمن، على سبيل المثال لا الحصر، المعلومات التي تشير إلى وجود صعوبة مالية حادة للمدين وعدم وجود احتمالية واقعية لتعافيه. وقد تظل الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ بالحسبان المشورة القانونية عند الاقتضاء. ويتم قيد أي مبالغ مستردة في بيان الدخل الموحد.

(4) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والاعتراف بها

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة أحد الدلالات على احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة في حالة وجود تعثر) والتعرض عند التعثر. يعتمد تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة عند التعثر في السداد على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة المعلومات المستقبلية كما هو موضح أعلاه. بالنسبة للتعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، يتم تمثيل ذلك من خلال إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير؛ بالنسبة لعقود الضمان المالي، يشمل التعرض مبلغ الدين المضمون المسحوب بتاريخ التقرير، بالإضافة إلى أي مبالغ إضافية مضمونة يتوقع أن يسحبها المقترض في المستقبل حسب تاريخ التعثر المحدد بناءً على الاتجاه التاريخي، فهم المجموعة للاحتياجات التمويلية المستقبلية المحددة للمدينين وغيرها من المعلومات المستقبلية الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي. بالنسبة لعقد الإيجار المدين، فإن التدفقات النقدية المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة متوافقة مع التدفقات النقدية المستخدمة في قياس مستحقات الإيجار وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل الموحد لجميع الأدوات المالية مع تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم الاعتراف بشأنها بمخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر ويتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في الميزانية العمومية الموحدة.

2-12 المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

تُصنف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقًا لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريف المطلوب المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية

أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت وجود فائدة متبقية في موجودات أي منشأة مخصومًا منها جميع التزاماتها. يتم إثبات أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة بقيمة العائدات المستلمة بعد خصم تكاليف الإصدار المباشرة.يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

12-2 المطلوبات المالية وحقوق الملكية (تتمة)

المطلوبات المالية
تقاس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، مع إثبات أية أرباح أو خسائر ناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة (راجع سياسة محاسبة التحوط). يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في بيان الدخل الموحد أي فائدة مدفوعة على الالتزام المالي ويتم إدراجه في بند "تكاليف التمويل" في بيان الدخل الموحد.

المطلوبات المالية المقاسة لاحقًا بالتكلفة المطفأة
إن المطلوبات المالية التي لا تمثل (1) محتمل لمشتري في اندماج الأعمال، أو (2) محتفظ بها للتداول، أو (3) مصنفة بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تُعرف طريقة معدل الفائدة الفعلي بطريقة احتساب التكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية وتخصيص مصروفات الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لأي من المطلوبات المالية، أو (عند الاقتضاء) فترة أقصر للتكلفة المطفأة لأي من المطلوبات المالية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
لا تلغي المجموعة الاعتراف بالمطلوبات المالية إلا عند الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء سريانها. ويتم قيد الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي غير المعترف به والمقابل المسدد والمستحق السداد في بيان الدخل الموحد.

13-2 مقاصة الأدوات المالية
تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيل صافي المبلغ في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق واجب النفاذ قانونًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي، أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزام الوقت ذاته. يجب ألا يكون الحق واجب النفاذ قانونًا متوقفًا على الأحداث المستقبلية ويجب أن يكون قابلًا للتنفيذ في سياق الأعمال العادية وفي حالة التقصير أو الإفلاس أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

14-2 الذمم التجارية المدينة
إن الذمم التجارية المدينة هي المبالغ المستحقة من العملاء مقابل الأراضي والممتلكات المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال العادي. ويتم قيد الذمم التجارية المدينة مبدئيًا بما يتفق مع كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 و 16 ولاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصًا مخصص الخسارة.

15-2 النقد وما يعادله
يشمل النقد وما يعادله النقد في الصندوق، والأرصدة في الحسابات الجارية، والحسابات تحت الطلب والودائع لأجل بتاريخ استحقاق أصلي لمدة ثلاثة أشهر أو أقل مع عدم وجود قيود على السحب والتي تخضع لمخاطر غير ملحوظة بشأن التغيرات في القيمة والتعهدات النقدية مقابل ضمانات.

16-2 ذمم تجارية دائنة
تعد الذمم التجارية الدائنة التزامات بالسداد مقابل السلع أو الخدمات التي تم الحصول عليها من الموردين في سياق الأعمال العادية يتم تصنيف الذمم التجارية الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان الدفع مستحقًا خلال سنة واحدة أو أقل من تاريخ الميزانية العمومية (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول). إذا لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالدائنين التجاريين مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن سلف العقود الأقساط المستلمة من العملاء مقابل الإيجار والخدمات، ويتم رصدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات (إيضاح 2-21).

17-2 القروض
تقيد لقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم لاحقاً قياس القروض بالتكلفة المطفأة؛ يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى إتمام عملية السحب. تتم رسملة الرسوم كدفعة مسبقة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات ذات الصلة وذلك إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على احتمالية سحب بعض أو كل التسهيلات.

ويتم حذف القروض من الميزانية العمومية عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة، في بيان الدخل الموحد.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتكبدة لإنشاء أي أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى. كما يتم تصنيف القروض كمستحقة خلال 12 شهرًا ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة 12 شهرًا على الأقل بعد تاريخ الميزانية العمومية.

18-2 المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما تكون المجموعة ملتزمة بالتزام قانوني أو استدلالي نتيجة أحداث سابقة، وعند وجود احتمالية أن يكون التدفق من الموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزام؛ ويكون قد تم إجراء تقدير المبلغ بشكل موثوق. لا يتم الاعتراف بمخصصات خسائر التشغيل المستقبلية.

وعند وجود عدد من المطلوبات المماثلة، يتم تحديد احتمالية أن يكون التدفق الخارج مطلوبًا للتسوية من خلال مراجعة فئة المطلوبات ككل. يتم الاعتراف بالمخصص حتى لو كان احتمال حدوث تدفق من أي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات قد يكون ضئيلًا.

تقاس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقع أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للمطلوبات. تقيد الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت كمصروفات فوائد. يتم الاعتراف بالالتزامات المتداولة الناشئة بموجب عقود مثقلة بخسائر وقياسها كمخصصات. ويعد العقد عقدًا محملا بخسارة عندما يكون لدى المجموعة عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع تحصيلها بموجبه.

19-2 منافع الموظفين
(أ) مكافأة نهاية الخدمة لغير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة
يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقًا لقانون العمل الإماراتي لفترات خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية. يتم احتساب المخصص على أنه القيمة الحالية للالتزامات وفقًا لطريقة "تكلفة الوحدة المتوقعة" وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 19 "منافع الموظفين" مع مراعاة قوانين العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. بموجب هذه الطريقة، يتم إجراء تقييم لمدة الخدمة المتوقعة للموظف مع المجموعة والراتب الأساسي المتوقع في تاريخ ترك الخدمة.

(ب) سياسة المعاشات والتأمينات الاجتماعية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
تعد المجموعة عضوًا في نظام التقاعد الذي تديره الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تقديم مساهمات الموظفين الإماراتيين المؤهلين وتحمل على بيان الدخل الموحد، وفقًا لأحكام القانون الاتحادي رقم 7 لعام 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية. لا يوجد على المجموعة التزامات سداد أخرى بمجرد سداد المساهمات.

20-2 الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط
تقيد المشتقات مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم لاحقًا إعادة قياسها بقيمتها العادلة. تعتمد طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة على ما إذا كانت الأداة المشتقة قد تم تصنيفها كأداة تحوط، وإذا كان الأمر كذلك، فوفق طبيعة البند الذي يتم التحوط منه.

تصنف المجموعة مشتقات معينة إما كتحوطات للقيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات (تحوط القيمة العادلة) المعترف بها أو تحوطات لمخاطر معينة مرتبطة بأصل أو مطلوب معترف به أو معاملة تنبؤ محتملة للغاية (تحوط التدفقات النقدية).

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بتوثيق العلاقة الاقتصادية بين أدوات التحوط والبنود المحوطة، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لأدوات التحوط. توثق المجموعة هدف إدارة المخاطر واستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط. تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، في حالة عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" وذلك للأغراض المحاسبية فقط. تم الإفصاح عن القيم العادلة لمختلف الأدوات المشتقة المستخدمة للتحوط في إيضاح 3-3. تم الإفصاح عن التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم تصنيف القيمة العادلة الكاملة لمشتقات التحوط كموجودات أو مطلوبات غير متداولة عندما يكون تاريخ الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أكثر من 12 شهرًا، ويتم تصنيفها كموجودات أو مطلوبات متداولة عندما يكون الاستحقاق المتبقي للبند المتحوط منه أقل من 12 شهرًا. يتم تصنيف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال 12 شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة للتحوط، وهي التزامات لمبادلة مجموعة من التدفقات النقدية بأخرى. ينتج عن المقايضات تبادل اقتصادي لأسعار الفائدة (على سبيل المثال، سعر ثابت لسعر متغير). لا يتم تبادل المبلغ الأساسي. تمثل مخاطر الائتمان للمجموعة التكلفة المحتملة لاستبدال عقود مقايضة أسعار الفائدة في حالة فشل الأطراف المقابلة في أداء التزاماتها. تتم مراقبة هذه المخاطر على أساس مستمر بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية ونسبة من المبلغ النظري للعقود وسيولة السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-20 الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط (تتمة)

(أ) تحوطات التدفقات النقدية المؤهلة لمحاسبة التحوط

يتم الاعتراف بالجزء الفعال للتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة والمؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات/ تكاليف التمويل".

المبالغ المتراكمة في حقوق الملكية يعاد تدويرها في بيان الدخل الموحد في الفترات التي يؤثر فيها البند المحوط على الربح أو الخسارة (على سبيل المثال عندما يحدث البيع المتوقع الذي تم التحوط له). يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء الفعال من مقايضات أسعار الفائدة للتحوط من القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة في بيان الدخل الموحد ضمن "تكاليف التمويل". ومع ذلك، عندما تؤدي المعاملة المتوقعة التي تم التحوط لها إلى الاعتراف بأصل غير مالي (على سبيل المثال المخزون أو الموجودات الثابتة)، يتم تحويل الأرباح والخسائر المسجلة سابقًا في حقوق الملكية من حقوق الملكية وإدراجها في القياس الأولي لتكلفة الأصل. ويتم تسجيل المبالغ المؤجلة في النهاية في التكاليف المباشرة.

عند انتهاء صلاحية أداة التحوط، أو بيعها أو إنهاؤها، أو عندما لا تفي التحوط بمعايير محاسبة التحوط، فإن أي ربح أو خسارة تراكمية وتكاليف مؤجلة للتحوط الموجود في حقوق الملكية في ذلك الوقت تظل في حقوق الملكية حتى تحدث المعاملة المتوقعة، يؤدي إلى الاعتراف بأصل غير مالي (مثل المخزون) ويتم الاعتراف به عندما يتم الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في نهاية المطاف في بيان الدخل الموحد. عندما لا يكون من المتوقع حدوث معاملة متوقعة، يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في حقوق الملكية على الفور إلى بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

(ب) المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التحوط

إن بعض الأدوات المشتقة غير مؤهلة لمحاسبة التحوط. يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة لأي من هذه الأدوات المشتقة مباشرة في بيان الدخل الموحد ضمن "إيرادات / تكاليف التمويل".

2-21 الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق نموذج من خمس خطوات كما يوضح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:

الخطوة 1 تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة 2 تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء في العقد هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة 3 تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل السلع والخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة 4 تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة 5 الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل ويستهلك في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛ أو
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الموجودات التي تخضع لسيطرة العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- ألا يترتب على أداء المجموعة وجود أصل باستخدام بديل للمجموعة مع وجود حق واجب النفاذ للمجموعة في السداد مقابل التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تقيد الإيرادات عند الوفاء بالتزام الأداء بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه.

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصّلا قائما على العقد بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء - الذمم المدينة غير المسددة.

عندما يتجاوز مبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن هذا يؤدي إلى التزام تعاقدي - مدفوعات مقدمة من العملاء.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط السدد التعاقدية المتفق عليها باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة موكل أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل موكل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة بالقدر الذي يحتمل معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع وجود إمكانية لقياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق متى كان ذلك ممكنًا.

(أ) رسوم الخدمات

بالنسبة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بشكل أساسي لتحقيق إيرادات من الإيجارات التشغيلية، تتعاقد المجموعة بصفة مؤجر في اتفاقيات الإيجار التي تستوفي نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار بعض الخدمات المقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الضمان، التنظيف، الصيانة، المرافق) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال،

خدمة العملاء والإدارة) يشمل المقابل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من إيرادات الإيجارات التشغيلية وسداد بعض النفقات المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار وفواتير منفصلة.

قررت المجموعة أن هذه الخدمات تشكل مكونات مميزة غير إيجارية (يتم تحويلها بشكل منفصل عن الحق في استخدام الأصل الأساسي) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15. توضح عقود المجموعة الأسعار المستقلة للخدمات.

فيما يتعلق ببنود الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية المستوفاة بشكل فردي بمرور الوقت لأن المستأجرين يتلقون ويستهلكون في نفس الوقت المزايا التي تقدمها المجموعة. وتطبق المجموعة طريقة الوقت المنقضي لقياس التقدم.

يتم الاعتراف بالدخل الناتج من التكلفة المعاد تحميلها للمستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد التكلفة تعاقديًا. تقوم المجموعة بترتيب الأطراف الثالثة لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. وخلصت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة موكل فيما يتعلق بهذه الخدمات لأنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل نقلها إلى العميل. لذلك، تسجل المجموعة الإيرادات على أساس إجمالي.

(ب) إيرادات الخدمات

تتعلق إيرادات الخدمات بالخدمات الخارجية المقدمة إلى سلطة حكومية بخصوص التأسيس والخدمات الحكومية وغيرها من الخدمات ذات الصلة. يتم الاعتراف بالإيراد وقت تقديم الخدمات.

2-22 عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

عند بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي عليه. العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد للمجموعة لفترة زمنية نظير مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد يحول الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنيًا، ويجب أن يكون مميزًا جوهريا أو يمثل بشكل جوهري كل قدرة الأصل المميز جوهريا. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلن يتم تحديد الأصل؛
- يحق للمجموعة الحصول بشكل جوهري على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام؛ و
- يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل. تتمتع المجموعة بهذا الحق عندما يحق لها اتخاذ القرار وثيق الصلة بتغيير طريقة والغرض من استخدام الأصل. وفي الحالات النادرة التي يكون فيها القرار بشأن كيفية وغرض استخدام الأصل محددًا مسبقًا، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
  - كان للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
  - صممت المجموعة الأصل بطريقة تحدد مسبقًا طريقة ولأي غرض سيتم استخدامه.

عند بداية العقد أو عند إعادة تقييم العقد الذي يتضمن مكون إيجاري، تخصص المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجاري على أساس أسعارها المستقلة النسبية. ومع ذلك، عندما لا يكون العقد قابلًا للفصل إلى مكون إيجاري وغير إيجاري، فقد اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجارية واحتساب المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري واحد.

تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والالتزامات الإيجارية في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئيًا بالتكلفة، والتي تشتمل على المبلغ المبدئي لالتزام الإيجار المعدل لأي مدفوعات إيجارية تمت في أو قبل تاريخ البدء، بالإضافة إلى تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل الأساسي أو الاستعادة الأصل الأساسي أو الموقع الذي يوجد فيه، ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم لاحقًا استهلاك أصل حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ البدء إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة الإيجار، أيهما أقرب. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام على نفس الأسس المتبعة في الممتلكات والمعدات. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق الاستخدام للأصل بشكل دوري عن طريق خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله لبعض عمليات إعادة قياس الالتزامات الإيجارية. يتم قياس الالتزامات الإيجارية مبدئيًا بالقيمة الحالية للدفعات الإيجارية غير المسددة في تاريخ بدء العقد، مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة.

تتكون الدفعات الإيجارية المدرجة في قياس الالتزامات الإيجارية مما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة الجوهرية؛
- الدفعات الإيجارية المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار الشراء الذي تكون المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسته، ودفعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار التمديد، والغرامات على الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم الإنهاء المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2. ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

2-22 عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم قياس الالتزامات الإيجارية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إعادة قياسها عند وجود تغيير في دفعات الإيجارية المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع أن يكون مستحق السداد بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو إذا كانت المجموعة بغير تقييمه لما إذا كان سيمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. عندما يتم إعادة قياس الالتزامات الإيجارية بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مماثل على القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام، أو يتم تسجيله في الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام تم تخفيضه إلى الصفر.

تحديد مدة الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي ترتب وجود حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهاؤه).

خصم دفعات الإيجارية

يتم خصم دفعات الإيجارية باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة ("معدل الاقتراض الإضافي"). لقد اتخذت المجموعة لقياس معدل الاقتراض الإضافي معايير مناسبة بعد تعديل المخاطر المحددة للمجموعة ومخاطر المدى ومخاطر الموجودات الأساسية.

(ب) المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة تعاقدات إيجارية بصفة مؤجر فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجّرا لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تحول شروط عقد الإيجار بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى عقود إيجار تشغيلية.

إيرادات الإيجارات التشغيلية

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير العقارات الاستثمارات من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية بشروط إيجار تتجاوز 12 شهرًا عند البدء. تصنف عقود الإيجار من الباطن كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقًا لأصل حق الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري الأساسي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلي.

يتم احتساب الإيرادات من إيرادات الإيجارات التشغيلية الناتج عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم قيدها كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

ويتم خصم حوافز الإيجار المسددة للمستأجر من دفعات الإيجارية. وفقًا لذلك، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، في حال كانت المجموعة على يقين، في بداية عقد الإيجار، من ممارسة المستأجر هذا الخيار. ويتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن إصلاح أوجه التدهور في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في الحصول عليها.

إعقود الإيجار التمويلية

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد الإيجار يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية الموجودات الأساسية. وفي هذه الحالة، فإن عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تمويلي؛ وإلا فإن عقد الإيجار يمثل عقد إيجار تشغيلي. وكجزء من هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان عقد الإيجار يتعلق بجزء جوهري من العمر الاقتصادي للأصل.

تمثل المدفوعات الإيجارية المدفوعات التي يسددها المستأجر إلى المؤجر بشأن الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال فترة الإيجار، بما في ذلك الدفعات الثابتة، ناقصًا أي حوافز إيجار؛ دفعات الإيجارية المتغيرة سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين من ممارسة هذا الخيار؛ وسداد غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار. عندما تكون المجموعة مؤجّرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب حصتها في عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل منفصل. ويتم تقييم تصنيف الإيجار لعقد إيجار من الباطن بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي هو عقد إيجار قصير الأجل تطبق عليه المجموعة الإعفاء الموضح أعلاه، فإنها تصنف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالمبالغ من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار. عندما يشتمل العقد على مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل بموجب العقد لكل مكون.

2-23 توزيع الأرباح

تقيد توزيع الأرباح على مساهمي الشركة كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من المساهمين.

2-24 تقارير القطاعات

تُدرج تقارير القطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تم تحديد الرئيس التنفيذي للمجموعة بصفته صانع القرار التشغيلي الرئيسي والمسؤول عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات، لكونه المخول باتخاذ القرارات الإستراتيجية.

2-25 إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الدخل الموحد على أساس التناسب الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. عندما تنخفض قيمة القرض والذمم المدينة، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية إلى قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تمثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأداة، وتستمر في إلغاء الخصم كإيرادات فوائد. تقيد إيرادات الفوائد على القروض والذمم المدينة منخفضة القيمة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

2-26 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلامها.

3. إدارة المخاطر المالية

3-1 عوامل المخاطر المالية

من المحتمل أن تتعرض المجموعة على إثر الأنشطة التي تمارسها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر الصرف الأجنبي، ومخاطر أسعار الفائدة بالقيمة العادلة، ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى لتقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

1. مخاطر الصرف الأجنبي

تنشأ مخاطر الصرف الأجنبي عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها مقومة بعملة ليست العملة الوظيفية للشركة. لم يكن لدى المجموعة أية تعرضات جوهرية لمخاطر صرف العملات الأجنبية حيث تُجرى غالبية معاملاتها بالعملات الوظيفية الخاصة بشركات المجموعة.

2. مخاطر التدفقات النقدية وأسعار الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها المحملة بفوائد. تتعرض المجموعة من جراء الاقتراض بمعدلات متغيرة لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية.

استنادًا إلى السيناريوهات المختلفة، تدير المجموعة مخاطر معدل الفائدة على التدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة المتغيرة إلى الثابتة. إن مقايضات أسعار الفائدة هذه لها تأثير اقتصادي على تحويل القروض من معدلات عائمة إلى معدلات ثابتة. في حالة الاقتراض طويل الأجل من البنوك والمؤسسات المالية، تقترض المجموعة عمومًا الأموال بمعدلات عائمة وتبادلها بمعدلات ثابتة. بموجب مقايضات أسعار الفائدة، تتفق المجموعة مع الأطراف الأخرى على تبادل، على فترات زمنية محددة، الفرق بين معدلات العقود الثابتة ومبالغ الفائدة المتغيرة المحسوبة بالرجوع إلى المبالغ الافتراضية المتفق عليها.

في 31 ديسمبر 2022، إذا كانت أسعار الفائدة على الموجودات المالية التي تحمل فائدة بواقع 200 نقطة أساس (2021: 50 نقطة أساس) أعلى / أقل مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الربح بعد الضريبة للسنة سيبلغ 18.477.000 درهم (2021: 2,669,000 درهم) أعلى / أقل، ويرجع ذلك أساسا إلى ارتفاع / انخفاض إيرادات الفائدة. بالإضافة إلى ذلك، في 31 ديسمبر 2022، لم تبرم المجموعة أي اتفاقيات لمقايضة أسعار الفائدة، إذا كانت أسعار الفائدة على القروض أعلى / أقل بواقع 200 نقطة أساس (2021: 50 نقطة أساس) مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان من الممكن أن يبلغ الربح بعد الضريبة للسنة 86.840.000 درهم (2021: 24.133.000 درهم) أقل / أعلى، ويرجع ذلك أساسا إلى ارتفاع / انخفاض مصروفات الفائدة.

(ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل رئيسي الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة والمشتقات والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والأرصدة البنكية.

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. عند حدوث مثل هذا الحدث، فإنه يعتبر حدثًا افتراضيًا. يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. وضعت الإدارة سياسات يتم بموجبها تحليل كل عميل جديد من حيث الجدارة الائتمانية قبل تقديم المجموعة للمدفوعات القياسية وشروط وأحكام تقديم الخدمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)
1-3 عوامل المخاطر المالية (تتمة)
(ب) مخاطر الائتمان (تتمة)
يمكن أن تشمل مراجعة الائتمان سمعة العميل وتجزئة العملاء وخطط العمل والمراجع المصرفية وقواعد بيانات الجدارة الائتمانية الخارجية عند توفرها. الأدوات المالية المشتقة والودائع المصرفية مقصورة على المؤسسات المالية ذات الجودة الائتمانية العالية. تعمل المجموعة وفق سياسات تحد من مقدار التعرض لمخاطر الائتمان لأي مؤسسة مالية.

يمكن تقييم جودة الائتمان للنقد والأرصدة البنكية في تاريخ الميزانية العمومية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الفئة	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
A1	**159,575**	116,356
A2	**320,345**	–
A3	**406,503**	1,118,306
Aa3	**8**	–
Ba1	**31**	10,866
Baa1	**373,402**	–
	1,259,864	1,245,528

يتمثل باقي بند الميزانية العمومية الموحد" النقد والأرصدة المصرفية" في النقد في الصندوق.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل الذمم المدينة للطرف ذي الصلة والذمم المدينة الأخرى والودائع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل، بحد أقصى تعرض يعادل القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

(ج) مخاطر السيولة
تعني الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بنقد كاف وأوراق مالية قابلة للتداول، وتوافر التمويل من خلال مبلغ كاف من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها. نظرًا للطبيعة الديناميكية للأعمال الأساسية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الحفاظ على خطوط الائتمان المتاحة. تقوم الإدارة بمراجعة التدفقات النقدية على فترات منتظمة.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة في مجموعات استحقاق ذات صلة بناءً على الفترة المتبقية في الميزانية العمومية الموحدة حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدي. المبالغ المبينة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. الأرصدة المستحقة خلال 12 شهرًا تساوي أرصدتها الدفترية حيث إن تأثير الخصم ليس جوهريًا:

	إيضاحات	أقل من 3 اشهر ألف درهم	بين 3 شهور وسنة ألف درهم	بين 1 و5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم
في 31 ديسمبر 2022					
قروض بنكية		**45,505**	**134,155**	**5,070,111**	**–**
ذمم تجارية دائنة وأخرى		**–**	**1,020,914**	**415,865**	**924,508**
الأدوات المالية المشتقة	7	**–**	**–**	**–**	**2,817**
مستحق لأطراف ذات علاقة	10	**203,691**	**–**	**–**	**–**
		249,196	**1,155,069**	**5,485,976**	**927,325**
في 31 ديسمبر 2021					
قروض بنكية		234,381	386,452	3,049,060	1,054,394
ذمم تجارية دائنة وأخرى		881,901	102,723	498,833	1,027,231
الأدوات المالية المشتقة	7	6,810	20,429	46,818	4,814
مستحق لأطراف ذات علاقة	10	1,095,031	–	–	–
		2,218,123	509,604	3,594,711	2,086,439

يستثني الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى مقدمات عقود الإيجار التشغيلية ومقدمات عقود المقاولات.

2-3 إدارة مخاطر رأس المال
تتمثل أهداف المجموعة من إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة من أجل توفير عوائد للمساهمين ومزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل لتقليل تكلفة رأس المال.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من إجمالي الدين (قروض المجموعة المفصح عنها في إيضاح رقم 14) وإجمالي حقوق الملكية للمجموعة.

تهدف المجموعة إلى الحفاظ على نسبة المديونية عند أقل من 65٪، والتي يتم تحديدها كنسبة من إجمالي الدين إلى مجموع رأس المال (حقوق الملكية زائد إجمالي الدين).

بلغت نسب الاستدانة في 31 ديسمبر 2022 ما يلي:

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
مجموع القروض	14	**4,341,982**	3,965,120
مجموع حقوق الملكية		**5,968,384**	5,613,262
مجموع رأس المال		**10,310,366**	9,578,382
نسبة الدين إلى مجموع رأس المال / الاستدانة		**%42.11**	%41.40

3-3 تقدير القيمة العادلة
يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:
- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة (المستوى 1).
- المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى 1 والتي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي، كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار) (المستوى 2).
- مدخلات الأصل أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق التي يمكن رصدها (أي المدخلات غير القابلة للرصد) (المستوى 3).

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المدرجة في تاريخ الميزانية العمومية الموحدة. يُنظر إلى السوق على أنه نشط إذا كانت الأسعار المعلنة متاحة بسهولة وبشكل منتظم من سوق المال أو تاجر أو وسيط أو مجموعة صناعية أو خدمة تسعير أو وكالة تنظيمية، وتمثل هذه الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنتظمة على أساس تجاري بحت.

يمثل سعر السوق المدرج المستخدم للموجودات المالية التي تحتفظ بها المجموعة هو سعر الشراء الحالي. يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 1.

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط إلى تقنيات التقييم. تزيد أساليب التقييم هذه من استخدام بيانات السوق التي يمكن رصدها حيثما كانت متاحة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. إذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة للقيمة العادلة لأداة ما قابلة للمراقبة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 2. تم تصنيف جميع الأدوات المالية المشتقة التي تحتفظ بها المجموعة على أنها المستوى 2 كما هو موضح أدناه، حيث تم تحديد التقييم العادل لهذه الأدوات على أساس على خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام عوامل الخصم التي يمكن ملاحظتها. يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أسعار الصرف الآجلة (من أسعار الصرف الآجلة الملحوظة في نهاية فترة التقرير) ومعدلات العقود الآجلة، مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الائتمان لمختلف الأطراف المقابلة. لم يطرأ أي تغيير في أسلوب التقييم مقارنة بالسنوات السابقة.

إذا كان واحد أو أكثر من المدخلات الجوهرية لا يعتمد على بيانات السوق الملحوظة، يتم إدراج هذه الأدوات في المستوى 3.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

3-3 تقدير القيمة العادلة (تتمة)

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2022 و 2021.

	المستوى 2 ألف درهم
2022	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	**315,519**
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	**2,817**

	المستوى 2 ألف درهم
2021	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	73,116
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	65,676
المشتقات المحتفظ بها للتداول	23,944

لم تتم أية تحويلات بين مستويات القيمة العادلة المتكررة المقاسة خلال السنة.

يتم افتراض القيمة الدفترية لتقريب قيمتها العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية لأغراض الإفصاح عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بسعر الفائدة الحالي في السوق المتاح للمجموعة لأدوات مالية مماثلة. الذمم المدينة والدائنة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم دوّما تقييم التقديرات والأحكام، حيث تستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف. فيما يلي التقديرات والأحكام التي تنطوي على مخاطر جوهرية قد يترتب عليها إجراء تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

فميا يلي الافتراضات الرئيسية المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في فترة التقرير والتي قد تتضمن مخاطر جوهرية قد يترتب عليها إجراء تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية.

(أ) مخصص تكاليف البنية التحتية

تعترف المجموعة بمخصصات البنية التحتية بناءً على تقييمات متخصصين مستقلين، وهو ما يقضي باستخدام تقديرات وأحكام جوهرية لتحديد كمية البنية التحتية المطلوبة، والتكاليف والوقت اللازم لإنشائها، والجزء المتوقع من التكاليف التي يمكن إعادة تحميلها إلى المطور الرئيسي وسيتم إعادة تحميل البنية التحتية المطورة أو قيد التطوير من قبل أطراف ثالثة أو سلطات حكومية إلى المطور الرئيسي ثم إلى المجموعة بعدها بناءً على حصتها في هذه التكاليف. وتشمل المكونات الهامة للبنية التحتية إنشاء أعمال الطرق ومحطات الطاقة لخدمة المجمعات الرئيسية المخططة.

وتستند مخصص تكاليف البنية التحتية إلى أفضل تقدير للإدارة للتكاليف المستقبلية لإنشاء مرافق البنية التحتية ذات الصلة وسيتم تحديد إجمالي التكاليف التي سيتم تكبدها فعليًا بناءً على المدخلات من السلطات المختصة وهياكل التكلفة المعمول بها في كل تاريخ مستقبلي. وبناءً على ذلك، فإن التكلفة الفعلية للبنية التحتية للمجموعة قد تختلف جوهريًا عن التقديرات الحالية وفقًا لمشورة المختصين المستقلين.

التغيير في التقدير المحاسبي

لقد ترتب على التقييم الدوري للمجموعة لتقديرات تكلفة البنية التحتية في الفترة الحالية باستخدام متخصصين مستقلين إلى انخفاض في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ومخصص تكلفة البنية التحتية كما في 1 يناير 2022 بمبلغ 1,262,622,000 درهم.

تقيد المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام.

لقد أسهمت التعديلات على الافتراضات والمدخلات الرئيسية في تغيير التقديرات. ويمثل التوقيت المتوقع لتحمل تكلفة البنية التحتية أحد المتغيرات الرئيسية التي جرى تعديلها. وفي هذا الإطار، تقدر الإدارة القيمة الحالية للتكلفة التي سيتم تكبدها على مدى فترة تصل إلى 15 سنة بطريقة مرحلية ولا يحتمل أن تكون بفوائد. وتتمثل المتغيرات الرئيسية المستخدمة بشأن تقديرات البنية التحتية المتعلقة بأعمال الطرق في معلومات مستمدة من دراسات تأثير حركة المرور التي يجريها متخصصون تابعون لجهات مستقلة. بالنسبة لتقديرات البنية التحتية المتعلقة بمحطات الطاقة، فإن المتغيرات الرئيسية المستخدمة هي التكاليف التاريخية لإنشاء موجودات بنية تحتية مماثلة ومرحلة تطوير المجمعات الرئيسية المخطط لها التي تتعلق بها تكاليف البنية التحتية.

(ب) حساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تحتسب المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي للموجودات المالية. تقيس المجموعة مخصص الخسارة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لأدواتها المالية.

عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للإثبات، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمحركات اقتصادية مختلفة وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات والتعزيزات الائتمانية المتكاملة. وتمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التعثر في السداد على مدى فترة زمنية معينة، ويتضمن حسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات للظروف المستقبلية. تمت إعادة تقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتأثير جائحة كوفيد-19 بشكل أساسي التباطؤ التشغيلي الذي يواجه المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة بما يتماشى مع المتطلبات من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. ويعزى ذلك بالأساس إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. ستواصل المجموعة مراقبة الموقف وتأثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

(ج) العمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية في نهاية كل فترة تقرير سنوي وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40. وقد قررت الإدارة أن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بناءً على مراجعتها.

(د) تقييم العقارات الاستثمارية

تُحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مثمن معتمد مستقل أو التقييم الداخلي الذي تجريه إدارة الشؤون المالية للمجموعة.
تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ في الاعتبار المقارنة في السوق و / أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة عمليات وعقود إيجار مستمرة. في هذا الصدد، تم مراعاة التعاقدات الإيجارية القائمة للمجموعة، والتي يتم إبرامها على أسس تجارية بحتة والتي يمكن مقارنتها مع تلك المتعلقة بالعقارات المماثلة في نفس الموقع.

عند عدم وجود أي ترتيبات إيجار مستمرة للمجموعة، يتم تحديد القيم العادلة، إن أمكن، مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة في نفس الموقع مثل العقارات الاستثمارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم عند اختلاف السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

(د) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تمثل الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في بناء توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات ما يلي:

- معدل الخصم وفق المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل النمو على أساس معدل النمو طويل الأجل.

استعرضت إدارة المجموعة الافتراضات والمنهجية المستخدمة من قبل المثمن المستقل المعتمد و/أو مختص داخلي، ويرون أن هذه الافتراضات والمنهجية تعد معقولة كما في تاريخ التقرير المالي مع مراعاة التوقعات الاقتصادية والعقارية الحالية في دولة الإمارات.

(هـ) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تمثل قابلية استرداد الموجودات أحد الجوانب التي تتضمن حكم الإدارة، وتتطلب تقييم ما إذا كان يمكن دعم القيمة الدفترية للموجودات من خلال القيمة المتداولة لصافي التدفقات النقدية المستقبلية المشتقة من هذه الموجودات، أيهما أعلى، باستخدام توقعات التدفقات النقدية المخصومة بسعر مناسب ("القيمة المستخدمة") والقيمة العادلة للموجودات ناقصًا تكاليف البيع.

لم يتم قيد مخصص انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة.

الأحكام الجوهرية المتخذة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

فيما يلي الأحكام الجوهرية، بخلاف تلك التي تتضمن تقديرات (والتي تم عرضها بشكل منفصل أدناه)، التي اتخذتها الإدارة في سياق عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تتضمن التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

(أ) تحديد وحدة توليد النقد

تمثل وحدة توليد النقد أصغر مجموعة محددة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة إلى حد بعيد عن التدفقات النقدية الداخلة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. تحدد المجموعة المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد ("وحدة توليد النقد") التي ينتمي إليها الأصل (وحدة توليد النقد للأصل). عند إمكانية تحديد أساس معقول وثابت للتخصيص، يتم كذلك تخصيص موجودات الشركة (تكاليف البنية التحتية) لوحدات توليد النقد الفردية، وإلا تُخصص لأصغر مجموعة من وحدات توليد النقد التي يمكن وفقًا لها تحديد أساس متسق ومعقول.

وعند تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية الداخلة من أصل (أو مجموعة من الموجودات) مستقلة إلى حد بعيد عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى (أو مجموعات الموجودات)، تراعي المجموعة العديد من العوامل ومنها كيفية مراقبة الإدارة لعمليات المجموعة أو اتخاذ الإدارة للقرارات المتعلقة بالاستمرارية أو استبعاد موجودات المجموعة وعملياتها.

إن بعض الموجودات التي تم تطويرها لتعزيز النظام البيئي للمجتمعات الرئيسية المخطط لها لا تولد تدفقات نقدية داخلة مستقلة بل تدر إيرادات عرضية فقط. ونظرًا لأن هذه الموجودات لا تولد تدفقات نقدية منفصلة إلى حد بعيد، فلا يمكن تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. ونتيجة لذلك، عند وجود مؤشر على تعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة، فيتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أو مجموعة الوحدات المولدة للنقد التي تنتمي إليها هذه الموجودات، ومقارنتها بالقيمة الدفترية لهذه الموجودات- وحدة أو مجموعة من وحدات توليد النقد.

5. ممتلكات ومعدات

	إيضاحات	المباني ألف درهم	تحسينات المباني الداخلية والأثاث والتجهيزات ألف درهم	معدات كمبيوتر ألف درهم	سيارات ألف درهم	موجودات أخرى ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
2022								
التكلفة								
كما في 1 يناير 2022		135,056	127,705	44,625	1,379	10,824	5,926	325,515
إضافات		–	3,169	938	–	7	5,157	9,271
تحويلات إلى عقارات استثمارية	6	–	(74)	–	–	–	(10,693)	(10,767)
تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات		2,784	(5,927)	(148)	(15)	3,306	–	–
كما في 31 ديسمبر 2022		137,840	124,873	45,415	1,364	14,137	390	324,019
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة								
كما في 1 يناير 2022		46,631	119,764	41,834	469	8,521	–	217,219
مصاريف الاستهلاك للسنة		2,700	4,774	2,311	2	18	–	9,805
تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات		2,784	(5,927)	(148)	(15)	3,306	–	–
كما في 31 ديسمبر 2022		52,115	118,611	43,997	456	11,845	–	227,024
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022		85,725	6,262	1,418	908	2,292	390	96,995
2021								
التكلفة								
كما في 1 يناير 2021		135,056	126,083	43,319	1,379	10,824	–	316,661
إضافات		–	1,622	1,306	–	–	5,926	8,854
كما في 31 ديسمبر 2021		135,056	127,705	44,625	1,379	10,824	5,926	325,515
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة								
كما في 1 يناير 2021		43,726	114,302	39,763	462	8,297	–	206,550
مصاريف الاستهلاك للسنة		2,905	5,462	2,071	7	224	–	10,669
كما في 31 ديسمبر 2021		46,631	119,764	41,834	469	8,521	–	217,219
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021		88,425	7,941	2,791	910	2,303	5,926	108,296

يتم الاعتراف بخصم الاستهلاك للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية البالغة 9,805,000 درهم (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: 10,669,000درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6. استثمارات عقارية

	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
2022						
التكلفة						
كما في 1 يناير 2022		3,941,421	9,635,273	4,686,963	4,365,430	22,629,087
إضافات		–	287,371	1,174	210,345	498,890
تحويلات إلى أطراف ذات علاقة	10	(253,953)	(112)	(1,923,437)	995,053	(1,182,449)
تحويلات من ممتلكات ومعدات	5	–	74	–	10,693	10,767
تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات		–	433,193	479,963	(913,156)	–
تعديلات التكلفة*		–	–	–	(1,262,622)	(1,262,622)
كما في 31 ديسمبر 2022		3,687,468	10,355,799	3,244,663	3,405,743	20,693,673
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
كما في 1 يناير 2022		1,946,344	4,006,242	1,321,753	1,986,588	9,260,927
مصاريف الاستهلاك للفترة	22	–	297,599	60,277	–	357,876
تحويلات إلى أطراف ذات علاقة	10	–	–	(338,197)	(460,860)	(799,057)
كما في 31 ديسمبر 2022		1,946,344	4,303,841	1,043,833	1,525,728	8,819,746
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022		1,741,124	6,051,958	2,200,830	1,880,015	11,873,927
2021						
التكلفة						
في 1 يناير 2021		3,940,983	9,380,275	4,422,476	4,353,727	22,097,461
إضافات		–	58,233	–	482,051	540,284
منح حكومية معادة		(2,356)	–	–	(12,822)	(15,178)
تحويلات من أطراف ذات علاقة	10	2,794	–	3,726	–	6,520
تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات		–	196,765	260,761	(457,526)	–
في 31 ديسمبر 2021		3,941,421	9,635,273	4,686,963	4,365,430	22,629,087
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
في 1 يناير 2021		1,946,344	3,698,624	1,236,298	2,027,974	8,909,240
مصاريف الاستهلاك للسنة	22	–	266,232	85,455	–	351,687
تحويلات ضمن مسميات أخرى للممتلكات والمعدات		–	41,386	–	(41,386)	–
في 31 ديسمبر 2021		1,946,344	4,006,242	1,321,753	1,986,588	9,260,927
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2021		1,995,077	5,629,031	3,365,210	2,378,842	13,368,160

* قامت المجموعة كما في 1 يناير 2022 بمراجعة مخصصاتها التقديرية لتكلفة البنية التحتية المقاسة بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة [إيضاح 4 (أ)]. أدى التغيير في التقديرات إلى انخفاض القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بمبلغ 1,262,622,000 درهم.

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مباني قيد الإنشاء وأرض وبنية تحتية قيد الإنشاء للعقارات الاستثمارية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاستهلاك للسنة ضمن التكاليف المباشرة البالغة 357.876.000 درهم (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: 351.687.000 درهم).

كما في 31 ديسمبر 2022، لم يتم رهن أي عقارات استثمارية كضمان مقابل تسهيلات القروض التي حصلت عليها المجموعة (2021: تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 993.208.000 درهم كضمان مقابل تسهيلات القروض السابقة للمجموعة) [إيضاح 14].

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية:

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	21	**1,751,663**	1,610,458
تكاليف مباشرة (بما في ذلك الاستهلاك) الناتجة عن العقارات الاستثمارية التي حققت إيرادات إيجارية تشغيلية		**662,210**	647,600

تقنيات التقييم التي يستند إليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة
تم تطبيق "طريقة رسملة الدخل" للتقييم العادل للعقارات المحققة للدخل.

تم تطبيق طرق مقارنة المبيعات والسعر المتبقي لتقييم الأراضي المحتفظ بها من قبل المجموعة.

إن "طريقة رسملة الدخل" هي تقنية تقييم ضمني للنمو. يستند مصطلح الدخل (الحالي / العابر) على إجمالي الدخل الناتج عن اتفاقية (اتفاقيات) الإيجار المتعاقد عليها (بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في مراجعات الإيجار المستقبلية) ويستند تدفق الدخل العكسي على إيجار السوق المقدر للعقار في تاريخ التقييم. يتم خصم التكاليف التشغيلية للمشتري الافتراضي المرتبطة بملكية العقار (بما في ذلك فترات الفراغ المتوقعة الحالية والمستقبلية) للوصول إلى المدى وتدفقات صافي الدخل التشغيلي العكسي. يتم بعد ذلك رسملة تدفقات صافي الدخل التشغيلي العكسي على مدار مدة اتفاقية (اتفاقيات) الإيجار السارية أو إلى الأبد على التوالي باستخدام العائد المرتبط بالسوق. تمثل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الدخل متوسط الإيجار الشهري للسوق ومعدل الرسملة.

تتضمن "طريقة مقارنة المبيعات" تحديد قيمة العقارات الاستثمارية بالرجوع إلى معاملات السوق المماثلة للعقارات القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفق اختلاف السمات الرئيسية مثل الحجم ومساحة الأرض الإجمالية والموقع. تندرج طريقة التقييم المتبعة لهذه العقارات ضمن المستوى 3. إن المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باستخدام طريقة مقارنة المبيعات هي معدل المبيعات لمساحة الأرضية الإجمالية.

تتضمن "طريقة السعر المتبقي" تحديد سعر البيع المقدر لتطوير المشروع على قطع الأرض المعنية، تم تخفيضه من خلال تكاليف البناء المقدرة والتكاليف الأخرى حتى الاستكمال التي سيتكبدها أحد المشاركين في السوق وهامش ربح تقديري سيحتاجه المشارك في السوق للاحتفاظ بقطع الأرض وتطويرها حتى اكتمالها. تتمثل المدخلات الهامة في نهج التقييم هذا في أسعار البيع المقدرة وتكاليف الاستكمال وهوامش ربح المطورين. تتمثل المدخلات الهامة في أسلوب التقييم المشار إليه في أسعار البيع المقدرة وتكاليف الإنجاز وهوامش ربح المطورين. وتندرج طريقة التقييم المعتمدة لقطع الأراضي المشار إليها ضمن المستوى 3.

لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال السنوات المعروضة.

بالنسبة لجميع العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل تقريبًا أعلى وأفضل استخدام.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت تقديرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة 21,289,000,000 درهم (2021: 19,132,000,000 درهم).

7. أدوات مالية مشتقة

	القيمة الإسمية ألف درهم	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم
في 31 ديسمبر 2022			
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	**4,907,871**	**315,519**	**2,817**
المجموع	**4,907,871**	**315,519**	**2,817**
في 31 ديسمبر 2021			
المشتقات المتحفظ بها للتداول			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	545,000	–	23,944
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	5,793,837	73,116	65,676
المجموع	6,338,837	73,116	89,620

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7. أدوات مالية مشتقة (تتمة)

تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. وبالرغم من ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" للأغراض المحاسبية وفقًا لمقتضى متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. وعلى وجه الخصوص، تستخدم المجموعة مقايضات أسعار الفائدة لتقليل تأثير تقلبات أسعار الفائدة على قروضها. إن العقود التي أبرمتها المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي، وتقيد القيمة العادلة لهذه العقود في الميزانية العمومية الموحدة وتحدد بالرجوع إلى التقييمات من المؤسسات المالية الخارجية ذات السمعة الجيدة.

تعد مقايضات أسعار الفائدة التزامات لتبادل مجموعة من التدفقات النقدية مقابل مجموعة أخرى. تؤدي المقايضات إلى تبادل اقتصادي لأسعار الفائدة، ولا يتم تبادل رأس المال. إن معاملات المقايضة هذه تخول المجموعة لاستلام أو دفع المبالغ المستمدة من فروق أسعار الفائدة بين معدل فائدة ثابت متفق عليه وسعر متغير قابل للتطبيق السائد في بداية كل فترة من فترات الفائدة.

في 31 ديسمبر 2022، تتراوح معدلات الفائدة الثابتة من 1.52٪ إلى 4.37٪ سنويًا (2021: 0.57٪ إلى 4.32٪ سنويًا). ترتبط الأسعار المتغيرة بالسعر المعروض بين بنوك الإمارات ("EIBOR").

يتم قيد التغيرات في القيمة السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة التي تعتبر فعالة والمصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية في احتياطي التحوط في الدخل الشامل الآخر. يتم إعادة تصنيف المبالغ إلى بيان الدخل الموحد عندما تؤثر معاملة التحوط ذات الصلة على بيان الدخل الموحد. لم يكن هناك عدم فاعلية ليتم تسجيلها من تحوطات التدفقات النقدية. بلغ التغير في القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة المصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ربح بمبلغ 329,206,000 درهم (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: ربح بمبلغ 116,003,000 درهم).

خلال السنة، تمت تسوية بعض المشتقات المصنفة كأدوات تحوط، وبالتالي يتم إيقاف محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على هذه البنود. تم إعادة تدوير مبلغ 59.413.000 درهم متراكم في احتياطي التحوط من خلال بيان الدخل الموحد (إيضاح 27).

يتم تسجيل التغييرات في القيم السوقية العادلة لمقايضات أسعار الفائدة الأخرى التي لم يتم تخصيصها والتي لا تعتبر مؤهلة كتحوطات للتدفقات النقدية في بيان الدخل الموحد. خلال السنة، بلغت أرباح القيمة العادلة للمشتقات المعترف بها في "إيرادات التمويل" لا شيء (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: 22,188,000درهم) (إيضاح 27).

8. الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الذمم التجارية المدينة	**270,298**	355,551
ناقص: مخصص الخسارة	**(119,783)**	(153,353)
	150,515	202,198
ناقص: غير المتداولة	**–**	–
المتداولة	**150,515**	202,198
ذمم مدينة غير مفوترة – عقود إيجار تشغيلية	**893,186**	985,408
ناقص: مخصص خسارة	**(166,765)**	(261,805)
	726,421	723,603
ناقص: غير المتداولة	**(726,421)**	(723,603)
المتداولة	**–**	–
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
المتداولة	**150,515**	202,198
غير المتداولة	**726,421**	723,603
	876,936	925,801

تقارب القيم العادلة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة قيمتها الدفترية.

تنشأ الذمم المدينة غير المفوترة عند تحقق الإيرادات على أساس تثبيت الأقساط الإيجارية التي تستمد بشكل أساسي من فترات الإيجار المجانية وزيادة القيمة الإيجارية بموجب العقود.

تمتلك المجموعة قاعدة عريضة من العملاء مع عدم وجود تركيز لمخاطر الائتمان ضمن الذمم التجارية المدينة في 31 ديسمبر 2022 و 2021. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	**898,438**	984,344
حتى 3 أشهر	**89,392**	119,042
3 إلى 6 أشهر	**42,378**	36,083
أكثر من 6 أشهر	**133,276**	201,490
	1,163,484	1,340,959

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
مخصص خسارة مقابل ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	**166,931**	261,805
حتى 3 أشهر	**19,259**	20,453
3 إلى 6 أشهر	**14,434**	13,369
أكثر من 6 أشهر	**85,924**	119,531
	286,548	415,158

يعكس المخصص مقابل ذمم مدينة لم تتخط استحقاقها مخصص خسارة لعملاء محددين لديهم احتمالية بالغة بشأن التعثر في السداد.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
في 1 يناير	**153,353**	145,427
مخصص خسارة	**5,760**	7,926
تحويل للشركة الأم	**(39,330)**	–
في 31 ديسمبر	**119,783**	153,353

تم إدراج إنشاء وتحرير مخصص الخسارة على الذمم المدينة في بيان الدخل الموحد ضمن المصاريف العمومية والإدارية. يتم شطب المبالغ المحملة على حساب المخصصات عموما عندما لا يتوقع استرداد نقود إضافية. إن معظم الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة للمجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم المدينة التجارية غير المفوترة:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
في 1 يناير	**261,805**	227,283
مخصص خسارة	**51,874**	54,873
ذمم مدينة مشطوبة	**–**	(20,351)
تحويل إلى الشركة الأم	**(146,914)**	–
في 31 ديسمبر	**166,765**	261,805

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

9. الذمم المدينة الأخرى

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
25,730	28,180	مقدمات للمقاولين
21,146	24,111	ذمم عقود إيجار تمويلي مدينة
22,837	13,206	دفعات مقدّما
12,886	15,486	ذمم مدينة أخرى
82,599	80,983	
(17,024)	(19,990)	ناقص: غير المتداولة
65,575	60,993	**المتداولة**

تتعلق ذمم عقود الإيجار التمويلية المدينة بعقود إيجار العقارات التي تصل مدتها إلى 50 سنة. توفر مدة الإيجار بشكل عام خيارًا للمستأجرين لشراء العقارات بعد الفترة الأولية (عادة 10 سنوات). تحمل عقود الإيجار معدل فائدة مرتبط بسعر ليبور.

فيما يلي ملخص لجدول إجمالي السداد لذمم عقود التأجير التمويلية:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
4,121	4,121	خلال سنة
17,335	20,340	خلال سنة وأقل من 5 سنوات
21,456	24,461	
(310)	(350)	إيرادات التمويل المستقبلي غير المحقق من عقود الإيجار التمويلي
21,146	24,111	**صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية**

تم تقدير القيمة العادلة للذمم المدينة للتمويل طويل الأجل بخصم إجمالي القيمة لذمم التأجير التمويلي باستخدام معدل اقتراض بنسبة 6٪ (2021: 6٪).

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة من المساهمين والشركة الأم النهائية والشركة الأم والشركاء وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات التي يسيطر عليها المساهمين أو موظفي الإدارة الرئيسيين بشكل مباشر.

(أ) مستحق من أطراف ذات علاقة من:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
–	78,192	الشركة الأم الوسيطة
–	254,086	الشركة الأم
925	108,080	شركات تابعة أخرى للشركة الأم
28,974	86,696	أطراف ذات علاقة أخرى
29,899	527,054	

تم تصنيف المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 كمتداولة في الميزانية العمومية الموحدة. الذمم المدينة غير مضمونة بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة. ويمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير القيمة العادلة لكل مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة. إن الشركة الأم الوسيطة هي مجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية.

وخلال السنة، تم تسوية توزيعات أرباح بمبلغ 53,995,000 درهم (2021: لا شيء) مقابل الرصيد المستحق من الشركة الأم (إيضاح 20).

إن القيم العادلة للمستحق من الأطراف ذات العلاقة تقارب قيمها الدفترية وتعمل بالكامل في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

يتم إجراء تسوية بين المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة والأرصدة المستحقة له، ويتم قيد المبلغ الصافي في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق قانوني واجب النفاذ لتسوية المبالغ المعترف بها مع وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو الاعتراف بالمستحق من الأرصدة والمستحقة لها في نفس الوقت.

(ب) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
7,358	146,757	الشركة الأم النهائية
149,368	–	الشركة الأم
11,108	948,239	شركات تابعة أخرى للشركة الأم
35,857	35	أطراف أخرى ذات علاقة
203,691	1,095,031	

تنشأ الذمم الدائنة للأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي من معاملات الشراء ولا تحمل فائدة.

(ج) معاملات مع طرف ذو علاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة الأخرى مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		المعاملات المبرمة بين الأطراف ذات العلاقة:
1,078,995	–	توزيعات أرباح معلنة إلى الشركة الأم
404,293	–	مساهمة رأسمالية
383,392	6,520	تحويل عقارات استثمارية من/إلى الشركة الأم
37,513	9,444	تحويل منافع نهاية الخدمة
30,940	–	تحويل ذمم تجارية مدينة من عملاء (بالصافي من المخصصات)
1,935,133	15,964	
		الخدمات المقدمة إلى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الإيرادات:
22,338	30,728	إيرادات إيجارية تشغيلية من الشركات التابعة والزميلة الأخرى
19,614	32,770	إيرادات استرداد تكاليف
2,930	17,856	إيرادات الخدمات من الشركة الأم والشركات التابعة الزميلة
44,882	81,354	
		الخدمات المقدمة من قبل الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة بالمصاريف:
		التكاليف المباشرة - تكاليف التشغيل والصيانة
100,303	94,279	- المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة
6,200	8,600	- الشركة الام النهائية
52,054	57,238	- الأطراف الأخرى ذات العلاقة
		مصاريف عمومية وإدارية - تكلفة معاد تحميلها
22,256	23,833	- الشركة الأم النهائية
17,974	–	- الشركة الأم
198,787	183,950	

تكبدت المجموعة تكاليف تتعلق بالخدمات المشتركة وتم إعادة تحميلها إلى الأطراف ذات العلاقة المرتبطة بها.

(د) مساهمة رأسمالية

تمثل المساهمة الرأسمالية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والبالغة 404,293,000 درهم توزيعات أرباح معلنة من منشآت خارج نطاق الاكتتاب العام الأولي ويتم تعديلها مقابل ذمم الأرصدة الدائنة للأطراف ذات العلاقة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ه) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين فيما يتعلق بخدمات الموظفين:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	**15,702**	7,738
مكافآت نهاية الخدمة وإنهاء الخدمة ومكافآت أخرى ما بعد التوظيف	**2,971**	1,476
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	**5,000**	–
	23,673	9,214

يتم قيد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 في المصاريف المستحقة ضمن "الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى" في البيانات المالية الموحدة وستتم الموافقة عليها في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

11. نقد وأرصدة لدى البنوك

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
نقد في الصندوق	**650**	871
نقد لدى البنوك		
- حسابات جارية	**336,016**	686,829
- ودائع ثابتة	**923,848**	558,699
	1,260,514	1,246,399

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	**1,260,514**	1,246,399
ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من 3 أشهر	**(923,848)**	(478,216)
نقد مقيد مقابل تسهيل بنكي	**(60,000)**	–
	276,666	768,183

يتم الاحتفاظ بالحسابات البنكية لدى البنوك المحلية وفروع البنوك الدولية. تحمل الودائع الثابتة فائدة تتراوح 0.85٪ إلى 5.25% (2021: 0.30٪ إلى 1.25٪) سنويّا.

يتم الاحتفاظ بالنقد المقيّد مقابل تسهيل بنكي في حساب جاري.

12. رأس المال

في 31 مارس 2022، تم زيادة إجمالي رأس مال الشركة المصرح به والمصدر إلى 5,000,000,000 سهم (2021: 300 سهم) بقيمة 0.1 درهم (2021: 1.000 درهم) للسهم. تم سداد جميع الأسهم بالكامل. وقد تم تحقيق هذه الزيادة عن طريق رسملة الأرباح المستبقاة للشركة بمبلغ 499.700.000 درهم (2021: لا شيء).

13. احتياطي قانوني

عملًا بمقتضى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 ووفقًا للنظام الأساسي، يتم تحويل 10٪ من الربح للسنة لشركات المساهمة العامة و 5% من الربح للسنة لكل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. يتطلب إجراء التحويلات إلى هذا الاحتياطي إلى أن يعادل 50٪ على الأقل من رأس المال المدفوع للشركات المعنية. وفقًا لذلك، تم إجراء التحويلات إلى الاحتياطي القانوني من قبل المنشآت الفردية داخل المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ الاحتياطي القانوني للشركة 250.000.000 درهم (2021: 150.000 درهم). ويتعلق المبلغ المتبقي بالشركات التابعة للمجموعة.

14. القروض

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
قروض بنكية	**4,400,000**	4,022,884
تكاليف إصدار غير مطفأة	**(58,018)**	(57,764)
القيمة المدرجة	**4,341,982**	3,965,120
ناقص: غير المتداولة	**(4,341,982)**	(3,663,105)
المتداولة	**–**	302,015

قامت المجموعة في 30 مارس 2022 بإعادة تمويل وتوحيد تسهيلاتها المصرفية الحالية من خلال تسهيل جديد يبلغ إجمالي 7.600.000.000 درهم بشرائح متعددة من اتحاد بنوك، مقابل تسوية الالتزامات الحالية المشار إليها أعلاه. على حساب التسوية، ألغت المجموعة الاعتراف بالالتزام القائم مما أدى إلى صرف تكاليف الإصدار غير المطفأة بمبلغ 57.764.000 درهم من تكلفة. وتبلغ تكاليف المعاملة المتكبدة على التسهيل الجديد 69,798,000 درهم، بينما يبلغ الجزء غير المطفأ منها 58,018,000 درهم.

ويتمثل الغرض من تسهيل القرض الجديد في سداد التسهيلات الحالية ولأغراض عامة للشركة. يتم سداد التسهيل الجديد على قسطين في عامي 2026 و 2027.

كما في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة قروض بسعر فائدة متغير غير مسحوب بمبلغ 3.200.000.000 درهم من التسهيل أعلاه (31 ديسمبر 2021: 3.500.000.000 درهم).

تحتفظ المجموعة باحتياطي كافي يمكنها من الامتثال للتعهدات الخاصة بقروضها الحالية ورأس المال العامل الكافي وتسهيلات التمويل غير المسحوبة لخدمة أنشطتها التشغيلية والاستثمارات الجارية كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021.

فيما يلي التعهدات المالية الرئيسية التي تتطلبها شروط التسهيلات:
1) ألا تتخطى الرافعة المالية لكل نسب محددة وفق المبين في اتفاقية التسهيلات؛
2) ألا تقل نسبة تغطية خدمة الدين عن 1.20:1؛
3) ألا يقل الحد الأدنى من صافي القيمة فيما يتعلق بأي فترة ذات صلة عن 3,673,000,000 درهم (أو ما يعادله بأي عملة أخرى)؛ و
4) أن يتم الحفاظ على الحد الأدنى للرصيد في الحساب المصرفي للمجموعة المحتفظ به لأغراض التسهيل.

لقد التزمت المجموعة بجميع التعهدات بما يتماشى مع اتفاقيات تسهيلات القروض في كل فترة تقرير. لم تتخلف المجموعة عن سداد أصل المبلغ أو الفائدة أو مبالغ الاسترداد خلال فترات الأموال المقترضة. لقد تراوحت أسعار الفائدة على القروض المصرفية المذكورة أعلاه من 2.74٪ إلى 6.39٪ (31 ديسمبر 2021: من 2.27٪ إلى 3.39٪) سنويّا.

تخضع إجمالي القروض بمبلغ 4,400,000,000 درهم (2021: 3,965,120,000 درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ الميزانية العمومية الموحدة.

فيما يلي بيان استحقاق القروض:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
خلال سنة	**–**	302,015
أكثر من سنة وأقل من 5 سنوات	**4,400,000**	3,647,266
أكثر من 5 سنوات	**–**	73,603
	4,400,000	4,022,884

تعادل القيمة العادلة لذمم القروض الدائنة خلال 12 شهرًا قيمتها الدفترية، حيث إن تأثير الخصم ليس جوهريّا.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

14. القروض (تتمة)
إن القروض البنكية مقومة بالعملات التالية:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الدرهم الإماراتي	**4,341,982**	3,189,198
الدولار الأمريكي	**–**	775,922
	4,341,982	3,965,120

تبلغ إجمالي قيمة القروض المضمونة لا شيء (2021: 515.200.000 درهم). تتضمن طبيعة الأوراق المالية المقدمة فيما يتعلق بالقروض البنكية من قبل الشركات التابعة للمجموعة ما يلي:

(أ) تم رهن بعض الموجودات التي تبلغ صافي قيمتها الدفترية تبلغ لا شيء (2021: 993,208,000 درهم) كضمان (إيضاح 6)؛ و
(ب) التنازل عن إيرادات إيجارية تشغيلية من الأرض المرهونة وعقود الإيجار المرتبطة بها.

15. مقدمات من العملاء

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
مقدمات عقود إيجار تشغيلية	**1,159,525**	1,118,389
مقدمات عقود	**35,809**	40,823
الودائع القابلة للاسترداد	**217,199**	199,482
	1,412,533	1,358,694
ناقص: غير المتداولة	**(645,326)**	(671,477)
المتداولة	**767,207**	687,217

تمثل مقدمات عقود الإيجار التشغيلية ومقدمات العقود المبالغ المحصلة من العملاء مقدّما والتي يتم قيدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات.

فيما يلي الحركة في مقدمات العقود:

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
في 1 يناير	**40,823**	35,745
مبلغ مفوتر خلال السنة	**132,945**	118,100
إيرادات معترف بها خلال السنة	**(137,959)**	(113,022)
في 31 ديسمبر	**35,809**	40,823

16. مطلوبات أخرى

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
ذمم مشاريع دائنة	**1,159,426**	1,214,063
ذمم دائنة محتجزة	**110,892**	149,977
	1,270,318	1,364,040
ناقص: غير المتداولة	**(869,271)**	(920,101)
المتداولة	**401,047**	443,939

تتضمن الذمم الدائنة للمشروع المبلغ المتعاقد عليه مع هيئة حكومية لسداد حصتها من تكاليف أعمال الطرق التي تخدم تطورات المجموعة بقيمة حالية تبلغ 968.099.000 درهم (2021: 1,009,832،000 درهم). تسدد هذه التكاليف على أساس الأقساط السنوية الثابتة المتفق عليها ويتم قيدها بالقيمة المتداولة للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

17. منافع نهاية الخدمة للموظفين

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
في 1 يناير	**71,990**	60,355
المحمل للسنة	**13,116**	8,493
مدفوعات	**(3,684)**	(6,302)
تحويلات	**(37,513)**	9,444
في 31 ديسمبر	**43,909**	71,990

وفقًا لأحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم 19 "منافع الموظفين"، نفذت الإدارة اختبارًا لتقييم القيمة الحالية لالتزاماتها كما في 31 ديسمبر 2022 و 2021، باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، فيما يتعلق بنهاية خدمة الموظفين. المزايا المستحقة بموجب قانون العمل الإماراتي. بموجب هذه الطريقة، يتم إجراء تقييم لمدة العمل لدى المجموعة والراتب الأساسي المتوقع في تاريخ انتهاء الخدمة.

كانت الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المستخدمة كما يلي:

	2022	2021
معدل الخصم	**%3.6**	%4
الزيادات على الراتب	**%4**	%4

18. مخصصات مطلوبات ورسوم أخرى

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
مخصصات تكلفة البنية التحتية	4(أ)	**881,124**	2,404,953
مخصص إنهاء الخدمات والمطالبات القانونية		**20,539**	22,213
		901,663	2,427,166
ناقص: غير المتداولة		**(881,124)**	(2,404,953)
المتداولة		**20,539**	22,213

19. ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
المصاريف المستحقة	**252,389**	227,309
ذمم تجارية دائنة	**94,309**	112,848
ذمم دائنة أخرى	**63,338**	39,046
	410,036	379,203

20. توزيعات أرباح
أقر مساهمو الشركة توزيعات أرباح قدرها 1,400,000,000 درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

وفي 14 يونيو 2022، وافق المساهمون على توزيع أرباح بقيمة 903,995,000 درهم.

وفي اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2022، أقر المساهمون توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة 200.000.000 درهم (0.04 درهم للسهم الواحد).

وفي 9 فبراير 2023، أوصى مجلس الإدارة بدفع توزيعات أرباح نهائية بقيمة 200.000.000 درهم (0.04 درهم لكل سهم)، شريطة موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية المقترح عقده في 14 مارس 2023.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

21. الإيرادات

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	6	**1,751,663**	1,610,458
إيرادات الخدمات		**221,705**	155,171
		1,973,368	1,765,629

يتم تحصيل مدفوعات إيرادات الخدمات مقدّما ولا تتضمن أي بنود تمويلي جوهرية.

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة / المستوفاة جزئيًا كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ قدره 35,809,000 درهم (2021: 40,823,000 درهم). تتوقع المجموعة الاعتراف بالإيرادات من التزامات الأداء غير المستوفاة على مدى سنتين.

22. التكاليف المباشرة

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الاستهلاك	6	**357,876**	351,687
تكاليف تشغيل وصيانة		**354,749**	333,674
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	24	**55,229**	45,949
		767,854	731,310

23. مصاريف عمومية وإدارية

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	24	**92,161**	137,096
مخصص خسارة على الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة	8	**57,634**	62,799
عمولات إدارية واستشارات		**48,369**	20,619
الاستهلاك والإطفاء		**28,328**	23,629
اتصالات		**5,431**	6,529
أخرى		**13,440**	4,276
		245,363	254,948

24. رواتب وتكاليف ذات صلة

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
رواتب وبدلات	**133,459**	176,777
مكافأة نهاية الخدمة والمعاشات التقاعدية	**20,475**	14,912
	153,934	191,689

يتم تقسيم الرواتب والتكاليف ذات الصلة كما يلي:

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
تكاليف مباشرة	22	**55,229**	45,949
مصاريف عمومية وإدارية	23	**92,161**	137,096
مصاريف التسويق والبيع	25	**6,544**	8,644
		153,934	191,689

25. مصاريف التسويق والبيع

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
دعـايات		**30,817**	21,062
الرواتب والتكاليف ذات الصلة	24	**6,544**	8,644
إعلانات		**4,186**	3,232
		41,547	32,938

26. إيرادات تشغيلية أخرى

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
استرداد التكاليف	**19,614**	32,770
غرامات إنهاء عقد الإيجار وغرامات أخرى	**11,539**	1,086
التزامات مشطوبة	**8,138**	11,161
أخرى	**2,695**	4,618
	41,986	49,635

تتعلق إيرادات استرداد التكلفة بالمصاريف المعاد تحملها بناءً على اتفاقية مشاركة التكلفة مع أطراف ذات علاقة خارج المجموعة.

27. تكاليف تمويل - صافي

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
تكاليف تمويل على:			
قروض بنكية		**(180,454)**	(144,984)
إطفاء تكاليف معاملة		**(69,726)**	(10,856)
أدوات مالية مشتقة		**(30,473)**	(74,516)
فك الخصم على المطلوبات غير المتداولة		**(31,532)**	(28,557)
		(312,185)	(258,913)
إيرادات تمويل من:			
ربح من تسوية مشتقات	7	**59,413**	–
ودائع بنكية قصيرة الأجل		**9,023**	6,549
أرباح القيمة العادلة على مشتقات	7	**–**	22,188
أخرى		**8,777**	2,945
		77,213	31,682
		(234,972)	(227,231)

28. العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بتقسيم الربح الموحد للسنة العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

نظرًا لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة. يستند احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مالكي الشركة على البيانات التالية:

	2022	2021
العائدات:		
الأرباح لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة (الربح الموحد للسنة المنسوب إلى مالكي الشركة) مقربة إلى أقرب ألف درهم	**725,618**	568,837
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة	**3,780,821,991**	3,780,821,991
العائدات الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة مقربة إلى أقرب درهم	**0.19**	0.15

تم تعديل المقام لأغراض حساب ربحية السهم الأساسية والمخففة ليعكس زيادة الأسهم من خلال رسملة الأرباح المحتجزة خلال عام 2022.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

29. النقد الناتج من العمليات

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل		**725,618**	568,837
تعديلات لـ:			
استهلاك وإطفاء		**386,204**	375,316
مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	8	**57,634**	62,799
مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى		**11,442**	14,910
مطلوبات مشطوبة	26	**(8,138)**	(11,161)
إيرادات التمويل	27	**(77,213)**	(31,682)
تكاليف التمويل	27	**312,185**	258,913
		1,407,732	1,237,932
التغيرات في رأس المال العامل			
ذمم تجارية مدينة وأخرى قبل المخصص والمشطوبات		**(33,146)**	(18,821)
ذمم تجارية دائنة وأخرى باستثناء ذمم مشروع دائنة		**59,482**	66,051
مستحق من أطراف ذات علاقة		**560,365**	320,909
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		**(487,047)**	(345,380)
النقد الناتج من العمليات		**1,507,386**	1,260,691

30. الأدوات المالية حسب الفئة
تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود التالية:

	إيضاحات	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة ألف درهم	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات				
31 ديسمبر 2022				
أدوات مالية مشتقة	7	–	**315,519**	**315,519**
ذمم تجارية مدينة وأخرى		**898,082**	–	**898,082**
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**29,899**	–	**29,899**
النقد وما يعادله	11	**1,260,514**	–	**1,260,514**
		2,188,495	**315,519**	**2,504,014**
31 ديسمبر 2021				
أدوات مالية مشتقة	7	–	73,116	73,116
ذمم تجارية مدينة وأخرى		949,912	–	949,912
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	527,054	–	527,054
النقد وما يعادله	11	1,246,399	–	1,246,399
		2,723,365	73,116	2,796,481

لا تشمل الذمم التجارية المدينة والأخرى دفعات مقدمة للمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى.

	إيضاحات	مطلوبات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ألف درهم	مشتقات مستخدمة للتحوط ألف درهم	مطلوبات مالية أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات					
31 ديسمبر 2022					
ذمم تجارية دائنة وأخرى		**–**	**–**	**1,897,553**	**1,897,553**
أدوات مالية مشتقة	7	**–**	**2,817**	**–**	**2,817**
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**–**	**–**	**203,691**	**203,691**
قروض بنكية	14	**–**	**–**	**4,341,982**	**4,341,982**
		–	**2,817**	**6,443,226**	**6,446,043**
31 ديسمبر 2022					
ذمم تجارية دائنة وأخرى		–	–	1,942,725	1,942,725
أدوات مالية مشتقة	7	23,944	65,676	–	89,620
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	–	–	1,095,031	1,095,031
قروض بنكية	14	–	–	3,965,120	3,965,120
		23,944	65,676	7,002,876	7,092,496

لا تشمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى المقدمات الإيجارية التشغيلية ومقدمات العقود.

31. تسوية صافي الدين

	إيضاحات	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	11	**1,260,514**	1,246,399
قروض – مستحقة السداد خلال سنة	14	**–**	(302,015)
قروض – مستحقة السداد بعد أكثر من سنة	14	**(4,341,982)**	(3,663,105)
صافي الدين		**(3,081,468)**	(2,718,721)

	نقد لدى البنوك* ألف درهم	قروض – مستحقة السداد خلال سنة ألف درهم	قروض – مستحقة السداد لأكثر من سنة ألف درهم	المجموع ألف درهم
صافي الدين كما في 1 يناير 2021	**1,246,399**	**(302,015)**	**(3,663,105)**	**(2,718,721)**
التدفقات النقدية	**14,115**	**64,215**	**(371,279)**	**(292,949)**
	–	**237,800**	**(307,598)**	**(69,798)**
حركات أخرى غير نقدية	**1,260,514**	**–**	**(4,341,982)**	**(3,081,468)**
صافي الدين كما في 1 يناير 2021	2,153,102	(15,676)	(3,918,074)	(1,780,648)
التدفقات النقدية	(906,703)	96,463	(118,861)	(929,101)
حركات أخرى غير نقدية	–	(382,802)	373,830	(8,972)
صافي الدين كما في 31 ديسمبر 2021	1,246,399	(302,015)	(3,663,105)	(2,718,721)

* يعد عرض النقد والأرصدة البنكية ضمن تسوية صافي الدين بمثابة إدراج طوعي بالإضافة إلى تسوية الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل كما هو موضح في بيان التدفقات النقدية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

32. التزامات

(أ) التزامات رأسمالية

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
ممتلكات ومعدات	**2,094**	2,319
الموجودات غير الملموسة	**6,377**	8,416
عقارات استثمارية	**289,554**	291,037

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين 1 إلى 5 سنوات لعقود إيجار المباني وما بين 20 إلى 50 سنة لعقود إيجار الأراضي.

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
بعد 5 سنوات	**11,767,418**	11,877,427
أكثر من سنة ولا تزيد عن 5 سنوات	**2,930,035**	2,596,967
أقل من سنة	**858,220**	816,312
	15,555,673	15,290,706

(ج) خطابات الاعتماد

تم إصدار خطابات الاعتماد بمبلغ 20,295,000 درهم (2021: 41.265.000 درهم) الصادرة مقابل تكاليف إنشاء بنية تحتية.

33. تقارير القطاع

إن المعلومات المتعلقة بالقطاعات التي يتعين الإبلاغ عنها للمجموعة مبينة أدناه وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 قطاعات التشغيل.
يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات المجموعة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي للمجموعة، بصفته صانع القرار التشغيلي الرئيسي، من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. إن المعلومات المقدمة إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات تركز على الأداء المالي لكل قطاع من قطاعات الأعمال فقط. لا يتم تقديم تقارير عن أي معلومات تتضمن موجودات ومطلوبات القطاعات إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة.

تم تنظيم المجموعة في أربع قطاعات يتعين الإبلاغ عنها: (1) التأجير التجاري، (2) التأجير الصناعي، (3) تأجير الأراضي و (4) الخدمات وغيرها. فيما يلي بيان لأنواع العقارات أو المنتجات أو الخدمات التي تقع ضمن كل قطاع من القطاعات المالية:

- يتكون التأجير التجاري من مبني للتأجير ومبنى ليناسب العقارات. إن العقارات المبنية للتأجير هي عقاراتنا التجارية التي يتم تطويرها عادةً للعديد من المستأجرين ويتم تأجيرها للعملاء، وتشمل المكاتب و مساحات البيع بالتجزئة ومراكز الأعمال (تم بناؤها للتأجير). تمثل العقارات المبنية لتناسب عقارتنا التجارية عادةً حيث تمكنا من تحديد العملاء قبل تطوير العقار من أجل بناء عقار مخصص للمستأجر الفردي يلبي مواصفات العميل، والتي يتم تأجيرها بعد ذلك لهم عند الانتهاء أو العقارات المماثلة (تم إنشاؤها لتناسب العملاء).
- يتكون التأجير الصناعي من مستودعات ومساكن للموظفين (مساكن للشركات لاستخدامها لاستيعاب عمالها).
- يتكون تأجير الأراضي من عقود إيجار الأراضي. تمثل عقود إيجار الأراضي المتاحة داخل مناطقنا التجارية التي لديها بالفعل أو من المتوقع أن تطور البنية التحتية اللازمة (مثل الطرق الموصلة والمياه والكهرباء والصرف الصحي) التي تسمح لنا باستئجار الأرض. لقد احتفظنا عمدًا بهذه الأرض حتى نتمكن من تأجيرها للعملاء بما يتناسب مع احتياجاتهم الخاصة، مثل التصنيع أو التجارة أو البيع بالتجزئة أو الأغراض السكنية أو الأكاديمية.
- تتكون الخدمات من الرسوم من الخدمات التي نوفرها، بما في ذلك الخدمات التي تم إنشاؤها من منصة AXS، خدمات إدارة الأماكن، إدارة العقارات واتفاقيات التأجير ومنصة in5 الخاصة بنا.
- تشمل القطاعات الأخرى الشركات التي لا تستوفي المعايير بشكل فردي أو أي من القطاعات التي ينبغي الإبلاغ عنها. يتضمن هذا القطاع العمليات ووظائف الدعم.

حيث إن المجموعة تمارس أعمالها بشكل رئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة، فلم يتم بالتالي عرض تحليل جغرافي إضافي للإيرادات والأرباح. تمثل الإيرادات القطاعية المبلغ عنها الإيرادات الناتجة من العملاء ولم يكن هناك مبيعات بين القطاعات.

تمثل السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها تلك السياسات المحاسبية للمجموعة. تمثل نتائج القطاعات الأرباح المكتسبة من كل قطاع قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء، وهو الإجراء الذي يتم رفع تقرير بشأنه إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة لغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بهذه القطاعات:

	التأجير التجاري ألف درهم	تأجير الأراضي ألف درهم	التأجير الصناعي ألف درهم	الخدمات وغيرها ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2022					
الإيرادات	**1,056,422**	**426,877**	**273,704**	**216,365**	**1,973,368**
التكلفة المباشرة	**(244,036)**	**(18)**	**(56,678)**	**(54,017)**	**(354,749)**
إيرادات تشغيلية أخرى	**38,062**	**–**	**814**	**3,110**	**41,986**
مصاريف أخرى	**(184,911)**	**(68,923)**	**(47,642)**	**(12,335)**	**(313,811)**
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	**665,537**	**357,936**	**170,198**	**153,123**	**1,346,794**
الاستهلاك والإطفاء	**(316,178)**	**–**	**(65,045)**	**(4,981)**	**(386,204)**
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	**–**	**–**	**–**	**–**	**(234,972)**
الربح للسنة	**349,359**	**357,936**	**105,153**	**148,142**	**725,618**
31 ديسمبر 2021					
الإيرادات	900,389	438,798	243,962	182,480	1,765,629
التكلفة المباشرة	(244,053)	–	(49,734)	(39,887)	(333,674)
إيرادات تشغيلية أخرى	48,218	368	577	472	49,635
مصاريف أخرى	(184,581)	(71,304)	(25,486)	(28,835)	(310,206)
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	519,973	367,862	169,319	114,230	1,171,384
الاستهلاك والإطفاء	(284,421)	–	(84,722)	(6,173)	(375,316)
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	–	–	–	–	(227,231)
الربح للسنة	235,552	367,862	84,597	108,057	568,837

تعتمد الإدارة بشكل أساسي على صافي تكلفة التمويل، وليس على إجمالي دخل التمويل وتكلفة التمويل في إدارة جميع القطاعات ولا يتم تخصيصها للقطاعات. ولذلك، يتم الإفصاح عن صافي تكلفة التمويل غير المخصصة.

لا يوجد أي عميل قد بلغت نسبة مساهمته 10% أو أكثر في إيرادات المجموعة.

34. إعادة التصنيف الأرقام المقارنة

عرضت إدارة المجموعة خلال الفترة تصنيفات متداولة وغير متداولة للموجودات والمطلوبات وقامت بتصنيف بعض الأرقام المقارنة في ميزانيتها العمومية الموحدة لتتوافق مع العرض المطبق في الفترة الحالية، حيث إن عرض المعلومات بهذا الشكل موثوق به وأكثر صلة بالمستخدمين.

يعرض الجدول التالي الأرقام المقارنة للبنود المفصلة في الميزانية العمومية الموحدة التي تم عرضها لتتوافق مع عرض الفترة الحالية وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 "عرض البيانات المالية" وليست جوهرية وليس لها تأثير على الأرباح أو حقوق الملكية أو التدفقات النقدية للمجموعة التي تم عرضها سابقًا:

	إيضاحات	معروض سابقًا ألف درهم	إعادة العرض ألف درهم	كما هو معروض ألف درهم
31 ديسمبر 2021				
المطلوبات المتداولة وغير المتداولة				
ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى	19	3,101,937	(2,722,734)	379,203
مقدمات من العملاء	15	–	1,358,694	1,358,694
مطلوبات أخرى	16	–	1,364,040	1,364,040
		3,101,937	–	3,101,937



مدينة دبي الأكاديمية العالمية

المصطلحات

الأصول المبنية بغرض الإيجار – عقارات استثمارية لعملاء استراتيجيين

الأصول لمبنية حسب الطلب – عقارات استثمارية مبنية بغرض محدد حسب طلب العملاء

الاحتفاظ بالعملاء – قيمة عقود الإيجار التي يتم تجديدها خلال فترة محددة مقسومة على قيمة عقود الإيجار المستحقة للتجديد خلال الفترة نفسها

العملاء – بما في ذلك المستأجرين والمهنيين المستقلين وعملاء الخدمات

الاحتفاظ بالموظفين – نسبة الموظفين المتمرسين المحتفظ بهم

الأرباح وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة – صافي الأرباح المعدلة بشكل أساسي للتخلص من تأثيرات الإهلاك والتقييم العادل وفقاً لأفضل ممارسات الإفصاح الموصى بها من قبل الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة – صافي قيمة الأصول المحتسب وفقاً لأفضل ممارسات الإفصاح الموصى بها من قبل الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

حصة السهم من الأرباح – صافي الأرباح مقسوماً على عدد الأسهم

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية – النقد الناتج من العمليات التشغيلية، بما في ذلك صافي تكاليف التمويل المدفوع قبل التغييرات في رأس المال العامل

الرافعة المالية – صافي الدين مقسوماً على الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

مكاسب التقييم على أساس المقارنة بالمثل – نسبة التغيير في تقييم الأصول المحتفظ بها في بداية الفترة

صافي الدين – إجمالي الدين منقوصاً منه المبالغ النقدية والأرصدة المصرفية

التدفقات النقدية الحرة المتكررة – النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية منقوصاً من إضافات النفقات الرأسمالية لأعمال التحسين والصيانة

تصميم وإنتاج إمبرور
emperor.works