

مجموعة تيكوم

تطوير بيئات أعمال متكاملة.

مواصلة النمو المستدام.

عام آخر من الإنجازات المتميزة تكللت بنتائج قياسية، يضاف إلى **مسيرة مجموعة تيكوم الممتدة لربع قرن،** لتواصل تحقيق تطلعات المساهمين وأصحاب المصلحة، مع **صياغة رؤية جديدة** لتعزيز نمو أعمالنا وازدهار شركائنا ومجتمعاتنا خلال ربع القرن القادم.



مدينة دبي للإنترنت

تحقيق أفضل قيمة لأصحاب المصلحة

موظفونا
لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 82

مجتمعاتنا
لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 34

عملاؤنا
لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 54

مساهمونا
لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 22

حقائق رئيسية

23 مليار درهم إماراتي
تقييم الأصول الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023

10
مجمعات أعمال

185 مليون
المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)

6
قطاعات

+11,000
عميل

+124,000
موظف متخصص ورائد أعمال

يمكن الاطلاع على إعلاناتنا التنظيمية والبيانات المالية ومعلومات الأسهم والأخبار الصحفية والتقارير الدورية على الموقع الإلكتروني للمجموعة:
tecomgroup.ae

جدول المحتويات

1 **لمحة عامة**
2 **أبرز النتائج والمراجعة السنوية لعام 2023**
8 **نبذة عن مجموعة تيكوم**
10 **مواقع مجمعاتنا للأعمال**
12 **عملاؤنا**

التقرير الإستراتيجي
16 رسالة رئيس مجلس الإدارة
18 رسالة الرئيس التنفيذي
20 دوافع الاستثمار
24 نموذج أعمال المجموعة
36 إستراتيجيتنا
44 لمحة عن السوق
56 مراجعة الأعمال
70 مراجعة الأصول
74 رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
77 المراجعة المالية
84 مؤشرات الأداء الرئيسية
86 إدارة المخاطر
94 التواصل مع أصحاب المصلحة

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة
98 كلمة الرئيس التنفيذي
102 السياسات البيئية والاجتماعية والحوكمة
118 التطلعات المستقبلية

حوكمة الشركة
122 كلمة رئيس مجلس الإدارة
124 لمحة عن المجموعة
126 إطار الحوكمة
130 مجلس إدارتنا
138 لجان مجلس الإدارة
143 إدارتنا التنفيذية
147 الرقابة الداخلية والامتثال
151 التواصل وإعلام مساهمينا
153 دعم مجتمعنا وبيئتنا
154 قيادة الابتكار والمشاركة

البيانات المالية
158 تقرير مجلس الإدارة
159 تقرير مدقق الحسابات
162 البيانات المالية الموحدة
166 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
201 **تقارير الرابطة الأوربية للعقارات العامة**
208 **المصطلحات**

أبرز النتائج والمراجعة السنوية 2023

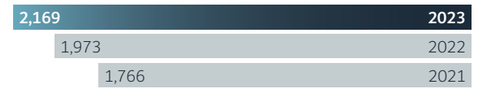
تحقيق أداء مالي قوي

أبرز النتائج المالية

الإيرادات

2,169 مليون درهم

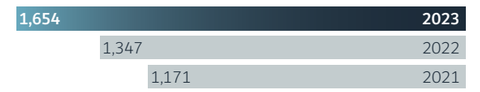
+10%
نسبة النمو السنوي



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,654 مليون درهم

+23%
نسبة النمو السنوي



هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

%76

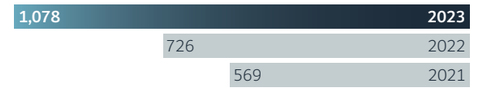
+8%
نسبة النمو السنوي



صافي الربح

1,078 مليون درهم

+49%
نسبة النمو السنوي

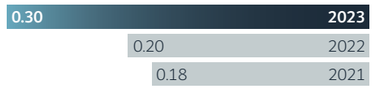


لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 77

أبرز النتائج وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

العائد على السهم

0.30 درهم لكل سهم



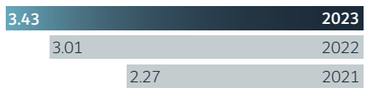
نسبة صافي العائد الأولي

%6.7



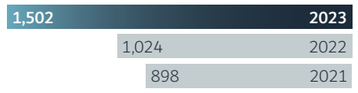
صافي قيمة الأصول الملموسة

3.43 درهم لكل سهم



الأرباح

1,502 مليون درهم



لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 201

أبرز النتائج التشغيلية

معدل الإشغال %89

الإيجارات السنوية المقررة 1,919 مليون درهم
+11% مقارنة بعام 2022

معدل الاحتفاظ بالعملاء %91

متوسط مدة عقود الإيجار بما فيها الأراضي 9.9 سنوات

بصفتنا رواداً في تطوير بيئات الأعمال المتخصصة، نعمل على ابتكار مساحات مستدامة للأعمال مع إبقاء رضا العملاء على رأس أولوياتنا. ونجاحنا في التركيز على الأمرين معاً لا يضمن الاحتفاظ بالعملاء فحسب، بل يدعم أيضاً الزيادة المستمرة في معدلات الإشغال.

أبرز الإنجازات في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة لعام 2023

30
مبنى حصل على اعتماد شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED)
8 مباني منها حصلت على التصنيف في عام 2023 بزيادة 36% مقارنة بعام 2022

%9.14
نسبة الانخفاض في كثافة الكهرباء، من 8.19 كيلووات ساعة/قدم مربع عام 2022 إلى 7.44 كيلووات ساعة/قدم مربع عام 2023.

380
عدد الشركات الناشئة النشطة في حاضنة الأعمال in5، بزيادة نسبتها 9.83% مقارنة بعام 2022

15.27
متوسط ساعات التدريب لكل موظف، بزيادة نسبتها 61% مقارنة بعام 2022

1.47 مليون درهم
إنفاق على أنشطة المسؤولية الاجتماعية

شاهد مقطع فيديو حول النتائج المالية لمجموعة تيكوم لعام 2023 بالضغط على زر التشغيل

مدينة دبي للإنتاج - in5 - الإعلام

أبرز النتائج والمراجعة السنوية 2023 (تتمة)

في أول عام لمجموعة تيكوم كشركة مساهمة عامة، أوفت المجموعة بوعودها وتجاوزت التوقعات.

وواصلت المجموعة تطوير مجمعات أعمال بمواصفات عالمية من خلال جذب الشركات العالمية والإقليمية ورؤوس الأموال والمواهب من جميع أنحاء العالم، وأرست معايير تشغيلية ومالية جديدة لتحقيق قيمة أفضل لأصحاب المصلحة وتمكين المجموعة من تحقيق المزيد من النمو في السنوات المقبلة.

الفعاليات الاجتماعية

مبادرة "معاً نمشي" بالتعاون مع مركز دبي للتوحد
نظمت مجموعة تيكوم النسخة الرابعة من مبادرة "معاً نمشي 2023" ونجحت بجمع أكثر من 87,310 درهم إماراتي لدعم رسالة مركز دبي للتوحد المتمثلة بجعل إمارة دبي مركزاً رائداً على مُستوى العالم في مجال تقديم برامج التربية الخاصّة والخدمات العلاجيّة التأهيليّة المُعتمدة للأشخاص الذين تم تشخيصُهم باضطراب طيف التوحُّد.

الاحتفاء بيوم المرأة الإماراتية
احتفت مجموعة تيكوم بيوم المرأة الإماراتية 2023 من خلال مبادرة تسلط الضوء على إنجازات المرأة الإماراتية ومساهماتها المستمرة في تعزيز مكانة دولة الإمارات مركزاً عالمياً للابتكار والتميز.

تعزيز التوعية بسرطان الثدي
شاركت المجموعة في مبادرة القافلة الوردية من خلال تنفيذ فعالياتها في جميع مجتمعاتنا لدعم التوعية بسرطان الثدي.




أسبوع دبي للتصميم


حي دبي للتصميم

أبرز فعاليات القطاعات والجوائز

أسبوع دبي للموضة يخطف الأضواء
تم إطلاق أسبوع دبي للموضة وتنظيم نسختين بنجاح بمشاركة علامات تجارية عالمية ومحلية مرموقة، من بينها دار الأزياء كارولينا هيريرا التي كانت ضيفة الشرف هذا العام.

أسبوع دبي للتصميم يسلط الضوء على الابتكار في التصميم
نظم حي دبي للتصميم أكبر نسخة من أسبوع دبي للتصميم، وهو أكبر مهرجان إبداعي في المنطقة، مما يعكس مكانة دبي كعاصمة للتصميم في الشرق الأوسط.

تكريم وجوائز من جمعية الشرق الأوسط للعلاقات العامة
تم تكريم مبادرة متجر الخير وفعاليات يوم المرأة الإماراتية في حفل توزيع جوائز حملات العلاقات العامة لعام 2023 الذي نظمته جمعية الشرق الأوسط للعلاقات العامة، حيث حصلت مبادرة متجر الخير على ست جوائز، من بينها جائزة أفضل حملة علاقات عامة موجهة للشركات، وجائزة أفضل حملة علاقات عامة موجهة للأفراد، وجائزة أفضل حملة علاقات عامة في مجال الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، وجائزة أفضل استخدام للمحتوى.

مدينة دبي الصناعية تفوز بجائزة الإمارات للريادة في سوق العمل في دورتها الأولى
فازت مدينة دبي الصناعية بجائزة أفضل استثمار في سكن العاملين في الدورة الأولى من جائزة الإمارات للريادة في سوق العمل، كما حصلت على أعلى تصنيف في فئتها وهو التصنيف الماسي للمنشآت المتميزة.

أبرز النتائج والمراجعة السنوية **2023** (تتمة)

خطواتنا نحو النمو

طلب كبير على المرحلة الثانية من مركز الإبتكار
نجحت مجموعة تيكوم في إتمام عمليات التأجير المسبق لأكثر من 90% من المرحلة الثانية من مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت، التي تم وضع حجر الأساس لها في نهاية عام 2022.

وحدات جديدة للتخزين والخدمات اللوجستية من الدرجة الأولى في مجمع دبي للعلوم
أعلنت مجموعة تيكوم عن تطوير وحدات جديدة للتخزين والخدمات اللوجستية من الدرجة الأولى في مجمع دبي للعلوم تزيد مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير عن 200 ألف قدم مربع لتلبية الطلب المتزايد على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية من الدرجة الأولى في إمارة دبي.

جامعة إدارة الأعمال المرموقة "إي إم نورماندي" تفتتح أول فروعها في الشرق الأوسط
ترسيخاً لمكانة دبي المتنامية من حيث التميّز في خدمات التعليم على مستوى المنطقة وانسجاماً مع أجندة دبي الاقتصادية D33، افتتحت جامعة "إي إم نورماندي" الفرنسية لإدارة الأعمال فرعها الإقليمي الأول في مجمّع دبي للمعرفة.

توسيع D/Quarters
نظراً للطلب المتزايد على المفهوم الجديد لمساحات العمل المرنة والمشتركة في المنطقة، واصلت المجموعة توسيع D/Quarters من خلال إطلاق موقع جديد في مجمع دبي للعلوم.

إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم
أطلقت مجموعة تيكوم، بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم، حاضنة الأعمال in5 للعلوم بهدف تمكين ودعم الشركات الناشئة ورواد الأعمال واستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وأفضل المواهب في شتى مجالات العلوم، تماشياً مع مستهدفات أجندة دبي الاقتصادية D33 والمبادرة الإستراتيجية للحياد المناخي 2050.

أكاديمية جديدة للمجوهرات في حي دبي للتصميم
قررت مدرسة ليكول لفنون صياغة المجوهرات افتتاح مقر دائم لها في حي دبي للتصميم، وهو رابع مقر دولي دائم للمدرسة العالمية.



حي دبي للتصميم – افتتاح مقر ليكول لفنون صياغة المجوهرات





الشراكات الإستراتيجية

مدينة دبي الصناعية تعقد شراكات إستراتيجية لتحفيز نمو قطاع الصناعة في دولة الإمارات
وقعت مدينة دبي الصناعية ثلاث اتفاقيات شراكة إستراتيجية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة ووزارة التغير المناخي والبيئة ومصرف الإمارات للتنمية ودائرة الاقتصاد والسياحة بدبي بهدف دفع عجلة التنمية في قطاع الصناعة في دولة الإمارات.

شراكة بين حاضنة الأعمال in5 وغرفة دبي لتعزيز نمو الشركات الناشئة في دبي
وقعت حاضنة الأعمال in5 شراكة مع غرفة دبي لتوفير حلول شاملة للشركات الناشئة داخل الإمارات العربية المتحدة وخارجها من خلال المنصة الرقمية الجديدة "Business in Dubai".

توسيع حضور مدينة دبي للإنترنت
وقعت مدينة دبي للإنترنت ثلاث مذكرات تفاهم مع كل من مؤسسة ريادة الأعمال الألمانية، والوكالة البولندية للاستثمار والتجارة، والوكالة الوطنية الكورية لترويج تكنولوجيا المعلومات، وذلك بهدف توسيع حضورها في الأسواق وتعزيز منظومتها بشكل عام.

لمحة عن إنجازاتنا خلال عام آخر من الأداء المتميز

أعددنا فيديو عن عامنا الحافل بالإنجازات، وهو متاح للمشاهدة في معرض الوسائط على الموقع الإلكتروني لمجموعة تيكوم. يرجى الضغط على الأيقونة أدناه أو امسح رمز QR للتعرف على أبرز نتائجنا في عام آخر حافل بالإنجازات.

شاهد الفيديو على الموقع الإلكتروني tecomgroup.ae



نبذة عن مجموعة تيكوم

من نحن

نطور بيئات عمل متكاملة ومزدهرة تمكّن عملائنا وتعزز اقتصاد دبي القائم على المعرفة والابتكار.

تضم مجموعة تيكوم ضمن قاعدة عملائها كبرى الشركات العالمية والإقليمية وأيضاً الشركات الصغيرة والمتوسطة بالإضافة إلى نخبة من المواهب والتي تعمل جميعها ضمن مختلف القطاعات الاقتصادية الحيوية في إمارة دبي، وذلك بفضل ما توفره مجموعة تيكوم من مجمعات أعمال متكاملة نابضة بالحياة ومدعومة بالبنية التحتية المتطورة لتسهيل تقديم الحلول والخدمات المبتكرة بشكل يدعم النجاح ودوام الازدهار لقادم الأجيال.

نتولى مسؤولية إدارة 10 مجمعات أعمال

مجمعات أعمال متخصصة تركز في ستة قطاعات حيوية قائمة على المعرفة في مواقع إستراتيجية في جميع أنحاء إمارة دبي

التكنولوجيا
- مدينة دبي للإنترنت
- مدينة دبي للتعهيد

التعليم
- مجمع دبي للمعرفة
- مدينة دبي الأكاديمية العالمية

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

الصناعة
- مدينة دبي الصناعيّة

العلوم
- مجمع دبي للعلوم

التصميم
- حي دبي للتصميم

أعمالنا

لدينا 10 مجمعات أعمال تنافسية ومرنة في دبي نعمل من خلالها على تمكين أكثر من 11 ألف عميل من أبرز الشركات العالمية والإقليمية يعمل بها ما يزيد عن 124 ألف موظف متخصص ورائد أعمال، من أجل تحقيق النجاح والنمو وبلوغ طموحاتهم، وفي ذات الوقت تحقيق قيمة مضافة لشركاتهم ولمجتمعنا بشكل عام.

توفر محفظتنا الرائدة من الأصول التجارية والصناعية والأراضي مجموعة شاملة من الحلول والخدمات المبتكرة والمتميزة التي تمكن عملاءنا من تحقيق قيمة مضافة ومواصلة النجاح.

تم تصميم كل مجمع أعمال وتطويره بهدف توفير بيئات عمل متكاملة تركز في قطاعات حيوية هي التكنولوجيا والإعلام والتعليم والعلوم والتصميم والصناعة. كما توفر مجمعاتنا للأعمال لعملائنا مساحات عمل وحلولاً مبتكرة ومرنة محفزة على التعاون والنمو والنجاح.

معدل إشغال المساحة المبنية بغرض الإيجار
%89

المساحة المبنية بغرض الإيجار (مليون قدم مربع)
21

مساحة الأراضي القابلة للإيجار (مليون قدم مربع)
164

معدل إشغال الأراضي
%94

185 مليون قدم مربع

المساحة القابلة للتأجير

تتضمن مجموعة من الحلول وخدمات الأعمال المتميزة

التأجير التجاري
- المساحات المكتبية
- مساحات البيع بالتجزئة

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 58

التأجير الصناعي
- الخدمات اللوجستية
- سكن العاملين

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 62

تأجير الأراضي
- الأراضي الصناعية
- الأراضي التجارية

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 64

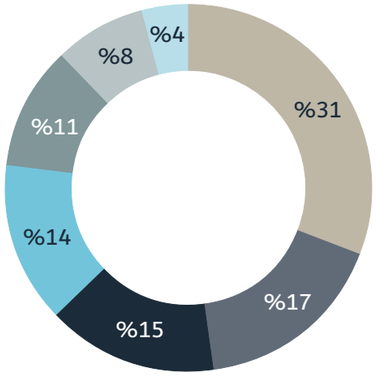
الخدمات والأعمال الأخرى
- تقديم الخدمات الحكومية و المؤسسية
- مساحات العمل المشتركة، D/quarters
- مراكز الابتكار للشركات الناشئة ورواد الأعمال، in5
- خدمات المواهب المستقلة
- إدارة مرافق الفعاليات والإعلانات

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 66

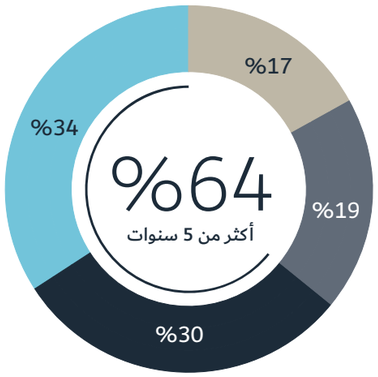
مقر أعمال لأكثر من 11,000 عميل

قاعدة متنوعة ومتنامية من أهم الشركات العالمية والإقليمية الرائدة في قطاعاتها

محفظة الأعمال بحسب القطاعات



ولاء العملاء (بالسنوات)



مواقع مجمعاتنا للأعمال

تعد محفظتنا المتميزة من مجمعات الأعمال التي تتمتع بمواقع إستراتيجية جزءاً لا يتجزأ من القطاعات الاقتصادية المتنوعة لإمارة دبي، حيث ساهمت في تعزيز قدراتها التنافسية العالمية. تقع مجمعاتنا الأعمال في مواقع يسهل الوصول إليها من الطرق الرئيسية، مما يتيح تيسير العمليات التشغيلية لعملائنا وسهولة التنقل ضمن مجمع الأعمال نفسه والربط مع مجمعات الأعمال الأخرى فضلاً عن جميع المناطق في دبي والدولة.

الخدمات ذات القيمة المُضافة

axs
منصة رقمية للخدمات الحكومية والمؤسسية التي تدعم العملاء

D/Quarters
المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة

in5
حاضنة الأعمال المتخصصة بتمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة

حلولنا وخدماتنا

مجموعة شاملة من الحلول والخدمات المتميزة نقدمها لعملائنا وتتضمن المساحات المكتبية ومرافق الخدمات اللوجستية وسكن العاملين وأيضاً تأجير الأراضي.

وكذلك المرافق المتخصصة ضمن قطاعات محددة، بما في ذلك استديوهات الإنتاج الإعلامي والمختبرات العلمية بالإضافة إلى المباني المخصصة للتعليم العالي.

كما نقوم بتمكين عملائنا ومجتمع الأعمال بشكل عام من خلال تقديم مجموعة من الحلول والخدمات المتميزة التي تشمل ما يلي:

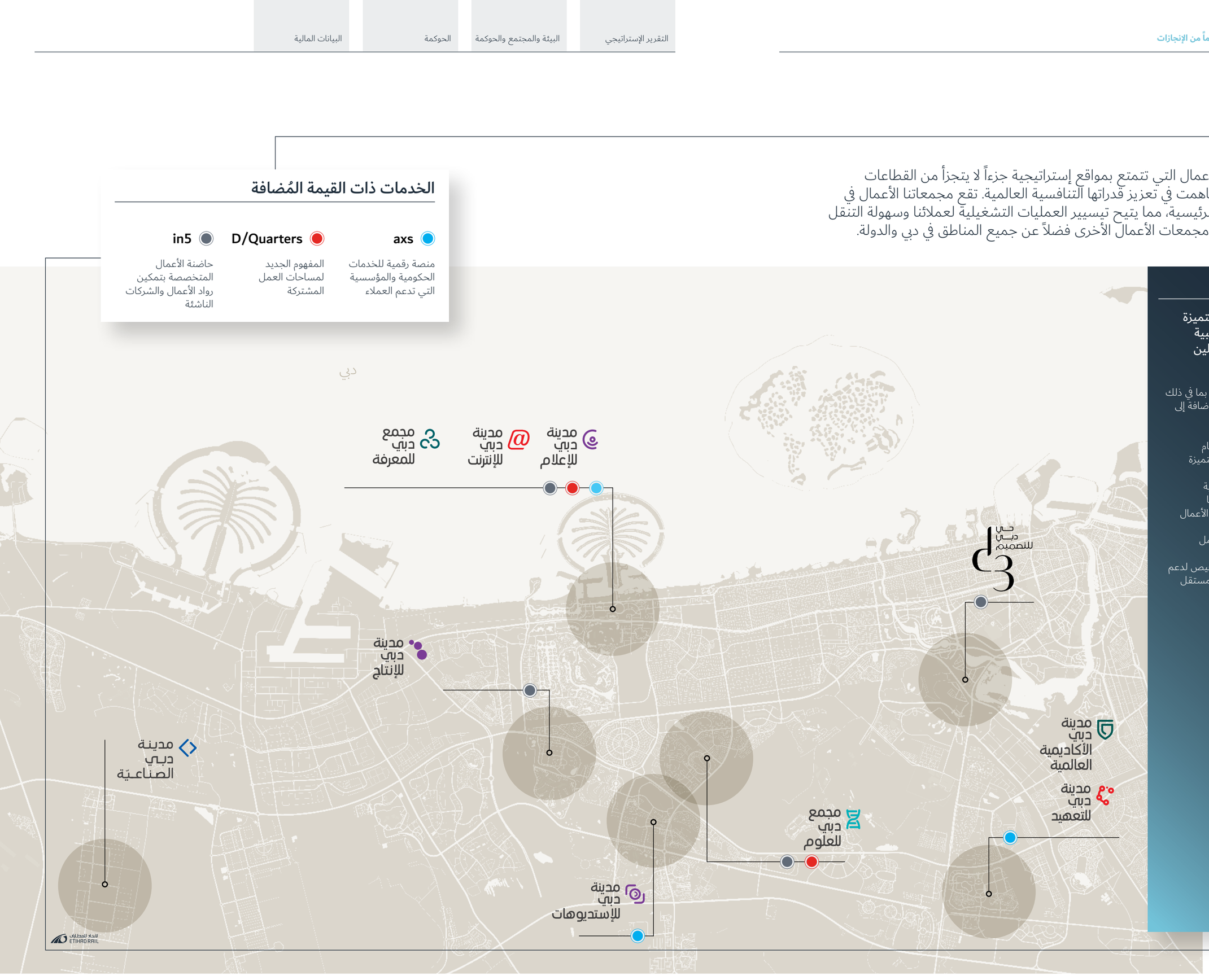
- **منصة axs –** منصتنا الرقمية للخدمات الحكومية والمؤسسية التي تدعم العملاء بطرق لا حصر لها
- **in5 –** حاضنة الأعمال المتخصصة بتمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة من النمو والنجاح
- **D/Quarters –** المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة المحفزة على التعاون والابتكار
- **منصة GoFreelance –** باقة متكاملة من التراخيص لدعم المواهب المستقلة وتمكينها من العمل بشكل مستقل

147
مبنى تجاري

1,128
وحدة تخزين وخدمات لوجستية

81
مبنى مخصص لسكن العاملين

164 مليون
مساحة الأراضي القابلة للإيجار (قدم مربع)



عملاؤنا

آلاف الشركات الرائدة تتخذ من مجمعاتنا للأعمال مقراً لها.

لدينا مجموعة متنوعة ومتنامية من مجمعات الأعمال التي تضم أكثر من 11 ألف عميل من مختلف الأحجام وفي جميع القطاعات، من الشركات الناشئة الطموحة والشركات الصغيرة والمتوسطة وصولاً إلى مجموعة واسعة من كبرى الشركات العالمية والإقليمية التي تتخذ من دبي مقراً رئيسياً لعملياتها في المنطقة وما ورائها.

يُعد وجود شريك لديه نفس الرؤية والطموحات والأهداف عاملاً أساسياً لتحقيق النجاح. قبل عشر سنوات، عقدت شركة يونيليفر شراكة مع مدينة دبي الصناعية لبناء مصنع حديث يورِّد للعالم منتجات تجميل مصنعة في دولة الإمارات. واليوم يمثل مصنع يونيليفر لمنتجات العناية الشخصية في دبي ثمرة لهذه الشراكة الناجحة، حيث تحمل منتجاته علامة "صنع في الإمارات العربية المتحدة" ويتم تصديرها إلى أكثر من 35 دولة. كما يعتبره المنتدى الاقتصادي العالمي "منارة متقدمة للثورة الصناعية الرابعة". أتوجه بالشكر للقائمين على إدارة مدينة دبي الصناعية على دعمهم المستمر ومساعدتنا في بناء وتشغيل مصنع متميز تفخر به يونيليفر ويسهم في التنمية المستدامة في دولة الإمارات.

Unilever

MANCHESTER 1824 The University of Manchester

LinkedIn

BOSS HUGO BOSS

CHALHOUB GROUP

CNN

stripe

KERING

Chopard

UNIVERSITY OF BIRMINGHAM

Teleperformance

STARZPLAY

HUAWEI

VISA

OLYMPUS

Mercedes-Benz

THOMSON REUTERS

Microsoft

سيلزفورس شركة رائدة عالمياً في مجال إدارة علاقات العملاء بالاعتماد على الذكاء الاصطناعي، واستثمارها في الشرق الأوسط يزداد أهمية يوماً بعد يوم. وافتتاح المكتب الجديد لمركز بيانات هايبرفورس يؤكد على التزامنا بالمنطقة لأنه يسمح بتخزين بيانات العملاء فيها. ومدينة دبي للإنترنت هي بدون شك المكان الأنسب لهذا المكتب، حيث سنكون قادرين على التوسع والنمو في خدمة عملائنا والتعامل مع منظومتنا بأفضل طريقة. نشترك مع مجموعة تيكوم في رؤيتنا للمستقبل ونتعاون معها لإحداث تأثير في الاقتصاد المحلي.

salesforce

يتيح لنا مكتبنا الجديد في مجمع دبي للعلوم فرصة مثالية للانتقال إلى مقر جديد تتوفر فيه بنية تحتية حديثة ويسمح بالوصول إلى أبرز الشركات في القطاع. وهذا سيمكننا من توسيع حضورنا في دولة الإمارات وإظهار دعمنا لطموح الحكومة في دفع وتسريع التنمية المستدامة في مجال الرعاية الصحية بما يتوافق مع رؤية نحن الإمارات 2031.

AstraZeneca

افتتحت شركة الخدمات اللوجستية العالمية المتكاملة ايه بي مولر - ميرسك أول منشأة تبريد لها في مدينة دبي الصناعية التابعة لمجموعة تيكوم في عام 2023.
يتمثل هدف ميرسك في الربط بين الجهود العالمية لما فيه خير البشرية، وقد رأينا فرصة لتحقيق هذا الهدف عن طريق الاستفادة من البنية التحتية المتخصصة وشبكة النقل ومجالات التعاون بين القطاعات التي توفرها مدينة دبي الصناعية. إن وجود مقر لنا ضمن مجمعات الأعمال التابعة لمجموعة تيكوم، التي تخدم قطاعات حيوية مثل الصناعة والعلوم والتكنولوجيا، يساعدنا في الحفاظ على المواد القابلة للتلف وإيصالها للمستخدمين النهائيين من خلال حلول سلسلة التبريد المستمرة دون انقطاع.

MAERSK

حي دبي للتصميم

التقرير الإستراتيجي

في هذا القسم نتحدث عن إستراتيجيتنا وكيفية تحقيق قيمة أفضل وعما يميزنا.

جدول المحتويات

16 رسالة رئيس مجلس الإدارة
18 رسالة الرئيس التنفيذي
20 دوافع الاستثمار
24 نموذج أعمال المجموعة
36 إستراتيجيتنا
44 لمحة عن السوق
56 مراجعة الأعمال
70 مراجعة الأصول
74 رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
77 المراجعة المالية
84 مؤشرات الأداء الرئيسية
86 إدارة المخاطر
94 التواصل مع أصحاب المصلحة

رسالة رئيس مجلس الإدارة

تطوير بيئات أعمال متكاملة. تعزيز النمو المستدام. تحقيق قيمة أفضل.

تواصل مجموعة تيكوم بصفتها شركة رائدة في تطوير وإدارة مجمعات الأعمال المتخصصة والحيوية، دورها المحوري في دفع عجلة النمو والابتكار في القطاعات الإستراتيجية القائمة على المعرفة، وإرساء معايير جديدة في قطاع الأعمال. إذ تعكس مسيرة المجموعة المتميزة قصة نجاح استثنائية ورؤية إستراتيجية شاملة وقيمة تنموية مستدامة.

مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة،
مجموعة تيكوم

أبرز الإنجازات في العام 2023

الإيرادات
2,169 مليون درهم
نمو بنسبة 10%

صافي الأرباح
1,078 مليون درهم

نسبة نمو صافي الأرباح
%49

توزيعات الأرباح لعام 2023
800 مليون درهم

توزيعات الأرباح للسهم الواحد
16 فلس

نسبة تغطية توزيعات الأرباح
%135
زيادة بنسبة 44%



رسخت دولة الإمارات مكانتها وجهةً عالميةً للاقتصاد والأعمال، بعد أن نجحت في بناء بيئة اقتصادية وتشريعية واجتماعية قل نظيرها. فيما عززت دبي من جاذبيتها للاستثمارات وأنشطة الأعمال مدفوعة بمجموعة من العوامل، في مقدمتها النمو الاقتصادي، والأمن والاستقرار، والبنية التحتية المتطورة، حيث واصل اقتصاد الإمارة أداءه المتميز محققاً نمواً بنسبة 3.3% خلال الأشهر التسعة الأولى من العام 2023، مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق، وسجلت العديد من القطاعات الاقتصادية أداءً قوياً ومنها قطاع العقارات التجارية الذي تفوق على أسواق العقارات في كبرى المدن العالمية، الأمر الذي أسهم في ترسيخ مكانة مجموعة تيكوم الرائدة في تطوير مجمعات الأعمال المتخصصة والحيوية، فضلاً عن تعزيز دور المجموعة في بناء اقتصاد الإمارة القائم على المعرفة والابتكار.

وانسجاماً مع أجندة دبي الاقتصادية D33 الهادفة للحفاظ على النمو الاقتصادي المستدام للإمارة خلال العقد المقبل، وتعزيز مكانة دبي ضمن أفضل ثلاث مدن اقتصادية حول العالم، تتمتع مجموعة تيكوم بإمكانات ومقومات قوية تخولها لعب دور بارز في تحقيق تلك التطلعات الطموحة والاستفادة من ازدهار ونمو الاقتصاد في إمارة دبي، وذلك من خلال استقطاب كبرى الشركات العالمية والإقليمية والكفاءات المتميزة في ستة قطاعات إستراتيجية، إلى جانب تعزيز سهولة مزاولة الأعمال في الإمارة.

هذا التوافق بين نهجنا ونموذج أعمالنا وأجندة دبي الاقتصادية وإستراتيجية دبي للاقتصاد الإبداعي لم يحدث بمحض الصدفة، بل جاء نتيجة لقرار إستراتيجي يهدف إلى تعزيز جاهزية الإمارة للمستقبل على أساس من الابتكار والتكنولوجيا والعلوم والإبداع والاستدامة.

منذ إدراج أسهم المجموعة بنجاح في سوق دبي المالي، واصلنا العمل على الاستفادة من النمو المستدام والزخم الاقتصادي لدولة الإمارات، وتمكنا من تحويل التحديات والتقلبات في الاقتصاد العالمي إلى فرص وذلك بفضل أعلى مستويات الجاهزية والمرونة وسرعة الاستجابة، إذ يعد أداؤنا القوي خير دليل على فعالية التخطيط الإستراتيجي للمجموعة وقوة اقتصاد الإمارة.

مجموعة متنوعة من الحلول والخدمات المبتكرة
دأبت مجموعة تيكوم على تقديم حلولٍ وخدمات متميزة طوال أكثر من عقدين من الزمن، حيث عملت على تطوير وإدارة مجمعات أعمال متكاملة تلبي احتياجات القطاعات الحيوية والإستراتيجية القائمة على المعرفة، بالتوازي مع تعزيز فرص التعاون بين القطاعات الاقتصادية المختلفة، مما يعكس الدور المحوري للمجموعة كمحرك إستراتيجي لقطاع الأعمال.

تعد مجمعات الأعمال التابعة للمجموعة بيئات عمل متكاملة توفر كل الإمكانات والمقومات والعناصر اللازمة للنجاح والنمو. فهي مصمّمة لدعم الابتكار والإبداع وتعزيز سبل التعاون وتبادل المعرفة. وقد أتاح لنا ذلك استقطاب مجموعة واسعة ومتنوعة من أبرز الشركات العالمية ونخبة المواهب من مختلف القطاعات الحيوية.

ونعمل في مجموعة تيكوم وفق إستراتيجية فعّالة تتمثل في التركيز على كل قطاع حيوي ضمن مجمعاتنا للأعمال، من أجل تصميم حلول وخدمات تلبي المتطلبات الفريدة للقطاعات الإستراتيجية القائمة على المعرفة. إذ يتيح لنا هذا النهج توفير بيئة عمل متخصصة وتنافسية مدعومة ببنية تحتية متطورة تساهم في دعم نمو كل قطاع وتحفيز ازدهاره.

عملنا على الاستفادة من تطور إمارة دبي، وأنشأنا منظومة فريدة تساعد على نمو الشركات بمختلف أحجامها.

كما أن التزامنا الراسخ بمبادىء الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات يمثل الأساس الذي تقوم عليه خدماتنا وحلولنا المتميزة. عملنا لا يقتصر على تطوير مجمعات للأعمال، بل نسعى أيضاً لتوفير بيئات مستدامة وشاملة تساهم في تحقيق النمو على المدى الطويل. هذا النهج الشامل في تطوير وإدارة مجمعات الأعمال هو الذي ميّزنا عن سوانا وجعل من مجموعة تيكوم وجهة مفضلة للشركات العالمية والإقليمية من مختلف الأحجام والقطاعات في سعيها لتحقيق النجاح والاستفادة من فرص الاستثمار الهائلة التي تتيحها الأسواق سريعة النمو في المنطقة وما ورائها.

تحقيق أفضل العائدات الممكنة لمساهمينا
سجلت مجموعة تيكوم في عام 2023 أداءً مالياً مميزاً تخطى الأهداف وتجاوز التوقعات، حيث شهدت نمواً كبيراً في الإيرادات كما ارتفع صافي الأرباح بنسبة قياسية بلغت 49% على أساس سنوي ليتجاوز عتبة المليار درهم إماراتي لأول مرة في تاريخ المجموعة. وتعكس هذا النتائج القوية نجاحنا في تنفيذ إستراتيجية حكيمة وفعالة للإدارة المالية، وقدرتنا على التكيف في مختلف ظروف البيئة الاقتصادية دائمة التغير.

يُعزى الأداء المالي القوي للمجموعة إلى أداء مجمعات الأعمال الرئيسية، بما فيها حي دبي للتصميم ومدينة دبي الصناعية. وقد أدت المبادرات الإستراتيجية المدروسة والكفاءة التشغيلية دوراً رئيسياً في هذا النجاح، حيث ساهمت بشكل ملحوظ في نمو إيرادات قطاعات الأصول التجارية والصناعية والأراضي والخدمات والأعمال الأخرى.

تلتزم مجموعة تيكوم في تنفيذ سياستها الخاصة بتوزيع الأرباح، والتي أعلنت عنها خلال الطرح العام الأولي، بتوزيع أرباح نصف سنوية تصل في مجموعها إلى 800 مليون درهم إماراتي سنوياً. وقد أوفت المجموعة بهذا الالتزام في عام 2023 بفضل أداءها القوي على الصعيدين المالي والتشغيلي، مؤكدة حرصها على تحقيق أفضل النتائج وأعلى العائدات الممكنة والمستدامة للمساهمين.

نحو تنمية أكثر استدامة في المستقبل
نحن ملتزمون بتعزيز محفظتنا والمضي قدماً في مسيرة النمو، وذلك من خلال مواصلة استكشاف الفرص الاستثمارية بغرض إطلاق مبادرات شاملة سواء لتطوير مشاريع جديدة أو للقيام باستحواذات إستراتيجية.

فيما نتطلع إلى المستقبل، تتركز أنظارنا على كيفية رسم مستقبل مساحات العمل بشكل يضمن حفاظنا على موقع الصدارة وتعزيز جاذبية دبي وجهةً عالميةً مفضلةً للأعمال والاستثمارات. كما نسعى إلى ترسيخ مبادىء وممارسات المسؤولية الاجتماعية والبيئية في صميم أعمالنا، وزيادة الترشيد في استهلاك الطاقة، وتعزيز تفاعلنا مع المجتمع وخدمته، وترسيخ ثقافة الاستدامة في جميع مجمعات الأعمال التابعة للمجموعة.

نيابةً عن مجلس الإدارة، أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى حكومة دولة الإمارات وحكومة دبي على دورهما المحوري في ترسيخ مكانة الدولة وإمارة دبي وجهةً عالميةً رائدة للاستثمارات والأعمال. كما أتوجه بجزيل الشكر إلى فريق الإدارة التنفيذية على نجاحه الاستثنائي في قيادة المجموعة على طريق النمو والإنجازات، والشكر موصول لموظفينا على تفانيهم المستمر والتزامهم بتحقيق رؤية المجموعة وأهدافها الإستراتيجية، وأعرب عن تقديري الكبير لمساهمينا الكرام على ثقتهم الغالية التي وضعوها بنا.



مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة،
مجموعة تيكوم

رسالة الرئيس التنفيذي

تعزيز الإنجازات. تحقيق قيمة مستدامة. الاستثمار للمستقبل.

حافظت مجموعة تيكوم على مدى أكثر من عقدين من الزمن على ريادتها في تطوير وإدارة مجمعات أعمال متخصصة ترتكز على قطاعات اقتصادية حيوية، لتساهم بذلك بدور بارز في بناء اقتصاد المعرفة وتحقيق النمو الاقتصادي المستدام. إذ يقوم نموذج أعمالنا على تطوير بيئات أعمال متكاملة تمكن الشركات العالمية والإقليمية من النمو ومن الوصول للأسواق العالمية. لقد واصلنا هذا العام تعزيز محفظة المجموعة وتقديم حلول وخدمات مبتكرة للارتقاء بمكانة مجموعة تيكوم نحو آفاق جديدة وتحقيق أفضل قيمة مضافة لشركائنا من أصحاب المصلحة.

عبدالله بالهول
الرئيس التنفيذي،
مجموعة تيكوم

أبرز الإنجازات في العام 2023

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,654 مليون درهم

نمو بنسبة 23%

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

1,447 مليون درهم

نمو بنسبة 21%

القيمة التقديرية للأصول الاستثمارية

22,935 مليون درهم

نمو بنسبة 8%

معدل الإشغال (التأجير التجاري والصناعي)

%89

نمو بنسبة 3%

الطاقة النظيفة المتولدة

12.35 جيجاواط ساعة

نمو بنسبة 11%



شهد العام 2023 تحقيق العديد من النتائج المميزة لمجموعة تيكوم، حيث سجلت نمواً استثنائياً في الإيرادات وصافي الأرباح، كما ارتفع تقييم محفظة الأصول الاستثمارية للمجموعة بنسبة 7.7% على أساس سنوي، وبنسبة 18.2% منذ الطرح العام الأولي. ويعكس ذلك أداءنا القوي والمتميز على مختلف الأصعدة، حيث سجّلت معظم مجمعات الأعمال في المواقع المركزية معدلات إشغال عالية، فيما تواصل مجمعات الأعمال الأخرى مسيرة نموها المتميزة كما هو مخطط لها.

تحرص مجموعة تيكوم على توفير بيئة عمل جاذبة ومرنة ودائمة التطور تتيح للعملاء تحقيق النمو والنجاح وبلوغ طموحاتهم، مما مكنها من استقطاب نخبة من أهم الشركات العالمية والإقليمية وشركاء الأعمال الإستراتيجيين بالإضافة إلى تسجيل معدلات مرتفعة في الاحتفاظ بالعملاء بما يعكس ولاء عملائنا وثقتهم وارتفاع مستوى رضاهم عما توفره المجموعة من بيئات أعمال متكاملة تمكنهم من تحقيق تطلعاتهم.

وضعت مجموعة تيكوم إستراتيجية نمو واضحة ومحددة ترتكز على ثلاثة محاور أساسية بهدف رفع قيمة الأصول وزيادة العوائد للمساهمين، حيث اعتمدنا في سبيل ذلك برنامجاً لتطوير مشاريع وتنفيذ خطة استحواذات لدعم أداءنا القوي بما يحقق توقعات العملاء.

شهدت بيئة الابتكار في مجموعة تيكوم تطوراً ملحوظاً خلال هذا العام، حيث نفخر بدورنا في دعم نمو الشركات الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة من خلال مرافق البحث والتطوير القائمة والجديدة في مجمعاتنا للأعمال، مما يجعلنا أكبر جهة حاضنة لمراكز الابتكار في دبي، نظراً لما نقدمه للعملاء الحاليين والجدد من مجموعة متكاملة من الحلول والخدمات التي تساهم في قدرتهم على الابتكار والنمو والازدهار.

أداء مالي متميز

حققنا في عام 2023 نمواً قوياً عبر الاستفادة من نموذج أعمالنا الفريد وخبرة المجموعة وسمعتها القوية في السوق، حيث ارتفعت إيراداتنا بنسبة 10% على أساس سنوي لتصل إلى 2.2 مليار درهم إماراتي، مسجلةً أعلى مستوياتها منذ تأسيس المجموعة، في حين بلغت الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 1.7 مليار درهم إماراتي، بزيادة 23% مقارنة بالعام الماضي، ويُعزى ذلك إلى زيادة الإيرادات وتعزيز الكفاءة التشغيلية والطلب القوي على قطاع تأجير الأراضي الذي يواصل مساهمته الإيجابية في أدائنا المالي.

إن إستراتيجيتنا الفعالة في إدارة رأس المال والتدابير الاستباقية التي اتخذناها لإعادة تمويل تسهيلاتنا الائتمانية بشروط تمويلية أفضل كان لها الأثر الإيجابي في تحقيق وفورات كبيرة وفورية في نفقات الفائدة تمتد على مدى السنوات الخمس القادمة.

تعزيز محفظة الأعمال وتنويعها

حافظنا من الناحية التشغيلية على معدلات إشغال عالية في العام 2023 حيث بلغ معدل إشغال الأصول التجارية والصناعية 89% ومعدل إشغال الأراضي الصناعية 94%. وعززت التوجهات في سوق الأصول التجارية مسيرة نمونا، حيث يفضل العملاء المساحات المكتبية المتميزة في المواقع المركزية والإستراتيجية في إمارة دبي فضلاً عن وحدات التخزين والخدمات اللوجستية عالية الجودة. علاوة على ذلك، شهدنا زيادة في الطلب على المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة D/Quarters.

نفخر بقدرتنا على استقطاب وبناء علاقات إستراتيجية مع مجموعة متنوعة من العملاء المتميزين والاحتفاظ بهم، حيث نجحنا في جذب العديد من العملاء الجدد الرائدين في قطاعاتهم، مما ساهم في نمو قاعدة عملائنا بنسبة 15% في عام 2023 ليتجاوز 11 ألف عميل. ففي محفظة الأصول التجارية، نجحنا في استقطاب شركات عالمية رائدة على غرار "أسترازينيكا" و"كوندي ناست" و"جورجيو أرماني" و"هايسنس" و"Trip com"، وفي نفس الوقت دعمنا خطط التوسع لعديد من عملائنا الحاليين.

شهدنا كذلك طلباً قوياً على مرافق البحث والتطوير والابتكار، حيث سجلت المختبرات في مجمع دبي للعلوم والمرحلة الأولى من مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت معدلات إشغال كاملة تقريباً، بينما أضحى حي دبي للتصميم وجهة مفضلة لكبرى الشركات وأبرز الفعاليات في شتى مجالات التصميم والموضة والإبداع. كما نمت محفظة الأصول الصناعية نتيجة لاستمرار وتيرة الطلب القوية على الأصول الصناعية عالية الجودة، وركزنا على تنويع هذه المحفظة ضمن قطاعات رئيسية من بينها التصنيع والأغذية والمشروبات والمستحضرات الدوائية بما يسهم في تعزيز مرونة اقتصاد دولة الإمارات واستدامته.

الاستدامة في مجموعة تيكوم

كان 2023 عام الاستدامة في دولة الإمارات، وقد أكدنا فيه التزامنا بتحقيق مستقبل مستدام، حيث تتبنى مجموعة تيكوم إطار الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة في تنفيذ إستراتيجيتها الهادفة لتحقيق النمو.

كذلك حرصنا على المشاركة في مبادرات متنوعة لتقوية وتعزيز دورنا المجتمعي على مدار العام، ومن أبرزها شراكتنا الإستراتيجية مع الهلال الأحمر الإماراتي لإطلاق مبادرة متجر الخير المبتكرة بهدف تقديم تجربة تبرّع افتراضية وفعلية متميزة.

أما على الصعيد البيئي، واصلنا زيادة قدرتنا على توليد الطاقة النظيفة بالاعتماد على الطاقة الشمسية، بالإضافة إلى زيادة عدد المباني الحاصلة على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي في محفظتنا. قمنا أيضاً بإعادة تدوير 235 طناً من النفايات في مجمعاتنا للأعمال، ووضعنا لأنفسنا أهدافاً طموحة لعام 2024.

ويستمر التزامنا باستكشاف فرص الاستثمار المتوافقة مع إطار الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، وسنواصل دعمنا لتطلعات دولة الإمارات لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050.

ماضون نحو أهدافنا

فيما نتطلع إلى عام 2024، سيبقى هدفنا واضحاً وثابتاً، وهو مواصلة النمو وترسيخ مكانة مجمعات الأعمال التابعة للمجموعة كوجهة مفضلة للعملاء الحاليين والمحتملين حيث نلتزم بتوفير بيئة عمل مثالية محفزة على التعاون والابتكار. سنركز أيضاً على الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة نسبياً، وتحسين كفاءة محفظة الأصول، وتنفيذ إستراتيجيات تطوير مدروسة، والمساهمة بشكل بارز في نمو اقتصادنا الوطني. إضافةً إلى ذلك، سنواصل مساهمتنا في تعزيز مكانة دبي مركزاً عالمياً للأعمال والاستثمارات من خلال استقطاب الاستثمار الأجنبية وإرساء الشراكات الإستراتيجية مع أبرز العلامات التجارية في القطاعات الحيوية.

نحن مقبلون على تنفيذ مبادرات إستراتيجية في عام 2024، حيث نتطلع لرؤية نتائجها المثمرة في الفترة القادمة. ولا يسعني سوى التعبير عن فخري وبالغ شكري وتقديري لموظفينا الأعزاء على جهودهم الحثيثة ومساهماتهم الاستثنائية والتزامهم الراسخ بتنفيذ إستراتيجيتنا. كما أعبر عن امتناني العميق لعملائنا الذين ساهموا في تعزيز مكانتنا كشريك مفضل للشركات الطموحة الباحثة عن فرص جديدة للتوسع والنمو. والشكر موصول لمجلس الإدارة الموقر على توجيهاته ومتابعته الحثيثة، ولمساهمينا الكرام الذين وضعوا ثقتهم في رؤيتنا خلال عام مميز حققنا فيه نتائج قوية. كلي ثقة بقدرة المجموعة على تحقيق نتائج متميزة في عام 2024، لتواصل بذلك مسيرتها المكللة بالنجاحات والإنجازات الاستثنائية.



عبدالله خليفه بالهول
الرئيس التنفيذي،
مجموعة تيكوم

دوافع الاستثمار

دوافع الاستثمار

عرض استثماري فريد يتمتع بمقومات النمو المتسارع

1
الريادة في تطوير مجمعات الأعمال في دبي

- 10 مجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية تقع في مواقع إستراتيجية وتضم أصول ومجتمعات متنوعة
- محفظة متكاملة من الأصول التجارية والصناعية والمدعومة بالخدمات ذات القيمة المضافة، حيث تعزز التعاون بين مجتمعاتنا، وتتيح الاستثمار في القطاعات المتنوعة التي تمتلك أعلى إمكانيات النمو كذلك الإستفادة من انخفاض مخاطر التركيز
- حلول ذكية وخدمات متكاملة أثبتت أنها الخيار الأفضل لكبرى الشركات العالمية والإقليمية الساعية إلى تأسيس مقراتها الإقليمية في دبي والمنطقة

2
قاعدة متنوعة من العملاء الأوفياء

- تضم مجمعات أعمال مجموعة تيكوم أكثر من 11,000 عميل من أبرز الشركات العالمية والإقليمية يعمل بها أكثر من 124,000 موظف متخصص ورائد أعمال
- 64% من إيرادات المجموعة تأتي من عملاء انضموا قبل أكثر من خمس سنوات، فيما يأتي 34% من الإيرادات من عملاء معنا لأكثر من عشر سنوات
- اتباع نهج يركز على خدمة العملاء حيث يحقق قيمة مضافة للشركات ويوفر البيئة الداعمة لمواصلة النمو

3
أداء مالي مستدام

- محفظة أصول استثمارية تبلغ قيمتها 22.9 مليار درهم إماراتي موزعة على الأصول التجارية والصناعية
- الإيرادات الثابتة المتكررة، حيث نمت بمعدل نمو سنوي مركب قدره 7% خلال السنوات الثلاث الماضية
- ربحية وتدفقات نقدية إيجابية تدعم التزامنا الراسخ بتوزيع أرباح بقيمة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً خلال العامين المقبلين

4
خارطة طريق إستراتيجية لتسريع النمو

- الاستفادة من ازدهار الأعمال الأساسية من خلال تحسين معدلات الإشغال والإيجارات الحالية في كامل محفظتنا
- تنفيذ إستراتيجيتنا الخاصة بالنمو للأصول المبنية حسب الطلب أو المبنية لعدة عملاء
- الاستحواذ الإستراتيجي على أصول عالية الجودة في جميع أنحاء دبي لإيجاد مصادر جديدة للنمو

5
مواهب وخبرات متميزة على جميع المستويات

- مجلس إدارة يضم نخبة من ذوي الكفاءة والخبرة العالية، فضلاً عن المزيج المناسب من المهارات والمعرفة والعلاقات اللازمة لتحديد الاتجاه الإستراتيجي لمجموعة تيكوم بما يدفع مسيرة نموها
- فريق قيادة ديناميكي يتمتع بخبرة واسعة ومتميزة في القطاع ويبلغ متوسط مدة عمل أفراده في مناصب رئيسية ضمن المجموعة 12 سنة
- فريق مكوّن من أكثر من 275 موظفاً متفانياً، تدعمهم ثقافة قوية للأداء والمساءلة

6
نهج يقوم على أفضل الممارسات في مجال الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

- نهج شامل لحوكمة الشركات وإدارة المخاطر لحماية المجموعة وأصحاب المصلحة
- يمثل إطار الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة محور النموذج التشغيلي للمجموعة لضمان دمج جوانب الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة بشكل كامل في جميع عمليات صنع القرار
- التحسين المستمر على مستوى ركائزنا الأساسية الأربعة (الاقتصاد والمجتمع والموظفون والبيئة) لتحقيق نمو قوي ومستدام



تعد مجموعة تيكوم مساهماً أساسياً في دفع عجلة التنمية للقطاعات القائمة على المعرفة في دبي لأكثر من عقدين من الزمن، حيث تمتلك وتدير أكبر محفظة من الأصول التجارية والصناعية المتكاملة والمتنوعة في مواقع إستراتيجية بالإمارة. تعمل المجموعة على تطوير مجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية فيها فرص واعدة، حيث تتيح بيئات العمل المتكاملة كل المقومات اللازمة لمواصلة النمو المستدام لكبرى الشركات العالمية وأبرز المواهب، كل ذلك بالتزامن مع تحقيق أفضل عائدات مستدامة وممكنة للمساهمين.

محركات النمو

معدلات الإشغال
نمو معدلات الإشغال مدفوعة بالطلب القوي عبر مجمعات الأعمال مع وجود فرص جديدة لزيادة الإشغال

أسعار الإيجار
نمو أسعار إيجار المكاتب في إمارة دبي مع تعافي الاقتصاد بعد الجائحة

المشاريع المبنية حسب طلب العملاء
فرص بناء عقارات عالية الجودة مبنية حسب طلب العملاء، وفقاً لمواصفات ومعايير محددة مسبقاً 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 المُضافة
زيادة العائد من خدمات القيمة المضافة مدفوعة بنمو معدلات الإشغال والمساحة الإجمالية القابلة للتأجير

تحقيق قيمة أفضل لمستثمرينا

نعزز علاقات الأعمال ونوفر الدعم وأفضل العوائد لمساهيمنا

المساهمون

نؤمن بالدور المحوري والمؤثر الذي يؤديه مساهمونا والذي يتجاوز حدود المصالح المادية البحتة ليشمل أيضاً التزاماً عميقاً بالتقدم الإستراتيجي الشامل والأداء المالي للمجموعة. حيث نسعى من خلال تسجيل نتائج مالية مميزة وتوزيع الأرباح التي التزمنا بها إلى تحقيق أكبر قيمة ممكنة للمساهمين، مع ضمان اعتماد أفضل نماذج الحوكمة المؤسسية، وبناء أساس للنمو المستدام يرتكز على الشفافية والتعاون.

إجمالي عائد المساهمين
%28

نمو قيمة الأصول الاستثمارية
%7.7

نموذج الأعمال

كيف يساهم نموذجنا للأعمال في تعزيز الاستدامة

التقرير الإستراتيجي | البيئة والمجتمع والحوكمة | الحوكمة | البيانات المالية

مواردنا ونقاط قوتنا ← **سلسلة القيمة** ← **خلق القيمة**

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 28

التواجد وبشكل إستراتيجي ضمن القطاعات الرئيسية التي تتسم بمعدلات نمو مرتفعة

أصول عالية الجودة والمرونة موزعة في مواقع إستراتيجية

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





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 متنوعة وواسعة من الفعاليات التي تركز على قطاعات حيوية لمساعدة الشركات على تنفيذ عملياتها وتمكينها من تعزيز نموها وتوسيع نطاق أعمالها في دبي والمنطقة.



الشركاء
نحرص على إرساء 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.



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.



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

مدفوعة بإستراتيجيتنا | **القيمة التي حققناها لأصحاب المصلحة لدينا**

المحاور الإستراتيجية

1 الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

2 تطوير عروض وحلول متميزة

3 إيجاد مصادر جديدة للنمو

المحرك الإستراتيجي

بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

التكنولوجيا والابتكار

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 36

حصة السهم من الأرباح
%49
نسبة النمو السنوي

صافي قيمة الأصول
%14
نسبة النمو السنوي

العائد على حقوق الملكية
%17.5

فعاليات المسؤولية المجتمعية
7

معدل رضا العملاء
%87.4

معدل الاحتفاظ بالموظفين
%96.8

ما تقدمه مجموعة تيكوم يتجاوز المفهوم التقليدي للقيمة المضافة. لقد أنشأنا على مدى الـ 25 عاماً الماضية محفظة متنوعة من مجمّعات الأعمال التي يلبي كل منها احتياجات أحد القطاعات الإستراتيجية. وأصبحنا بفضل هذا النهج الفريد لاعباً رائداً في السوق، حيث نوفر للشركات فرصاً لا تضاهى للنمو والابتكار.

دراسة حالة

حي دبي للتصميم

ومع استمرار نمو الطلب على بيئة الأعمال الإبداعية التي يوفرها حي دبي للتصميم، نتطلع إلى توسيع عروضنا في الحي الإبداعي في المستقبل القريب.

تأسس حي دبي للتصميم في عام 2013، ورسخ نفسه خلال السنوات العشر الماضية كوجهة عالمية متميز للتصميم والإبداع. وهو يضم 11 مبنى تقدم مجموعة متكاملة من الحلول والخدمات.

يضم حي دبي للتصميم أكثر من 1,000 من أبرز الشركات العالمية والإقليمية في شتى مجالات التصميم والإبداع.

مقر لأبرز الشركات في القطاع الإبداعي
يضم حي دبي للتصميم أكثر من 1,000 من أبرز الشركات العالمية والإقليمية في شتى مجالات التصميم والإبداع مثل "ال في ام اتش" و"كيرينغ" و"برادا" و"دي أند جي" و"أديداس" ومجموعة شلهوب و"كريستيان ديور".

بيئة عمل محفزة على الإبداع
يحضن حي دبي للتصميم بشكل أساسي شركات الموضة والسلع الفاخرة، التي تمثل أكثر من نصف قاعدة عملاء الحي الإبداعي. كما تختار شركات الهندسة المعمارية والتصميم الداخلي والجهات الحكومية حي دبي للتصميم نظراً للمساحات المكتبية المتميزة فيه.

رعاية المواهب من الجيل القادم
يرعى معهد دبي للتصميم والابتكار بالتعاون مع حاضنة الأعمال in5 الجيل القادم من المصممين والشركات الناشئة الناجحة، ويواصل العمل على تحقيق الرؤية الشاملة لمجموعة تيكوم. علاوة على ذلك فإن افتتاح مقر دائم لمدرسة ليكول لفنون صياغة المجوهرات في حي دبي للتصميم بدعم من شركة "فان كليف أند آربلز" يسلط الضوء على مكانة الحي كوجهة إبداعية شاملة تعزز تطوير قطاعات الموضة والتصميم.

فعاليات رائدة في القطاع
من أبرز الفعاليات التي يجري تنظيمها في حي دبي للتصميم أسبوع دبي للموضة، و"سول دي إكس بي"، وأسبوع دبي للتصميم، التي تقدم للعملاء برامج متميزة ومؤثرة.

المرحلة التالية من مسيرة النمو
تعد المرحلة التالية من مسيرة النمو في حي دبي للتصميم مع وصول معدلات الإشغال إلى كامل طاقتها الاستيعابية واستمرار زيادة الطلب على الأصول التجارية عالية الجودة، بمثابة نقطة تحول محورية في مسيرة النمو الإستراتيجي للحي الإبداعي بما يسهم في تلبية طلب العملاء الحاليين الذين يتطلعون إلى التوسع، بالإضافة إلى قائمة الانتظار المتنامية من الشركات العالمية الكبرى. كما أن المشاريع السكنية التي يجري بناؤها في محيط حي دبي للتصميم ستزيد من جاذبية الحي للعملاء وتشجعهم على الانضمام إلى الحي الإبداعي، بالتوازي مع تعزيز مفهوم التوازن بين العمل وإسلوب الحياة.

حي دبي للتصميم

العملاء +1,000

معدل الإشغال %97

عدد المباني 11

المساحة (قدم مربع) 1.6+ مليون

PRADA
DOLCE & GABBANA
CHALHOUB GROUP
DIOR

من الفكرة إلى المنظومة

1. تكوين الفكرة والفرصة في السوق
2. تطوير البنية التحتية
3. وضع التصميم
4. تجهيز الموقع
5. تنمية القطاع والمواهب
6. تمكين رواد الأعمال
7. توسيع حي دبي للتصميم
8. المكوّن السكني
9. خطة رئيسية متكاملة

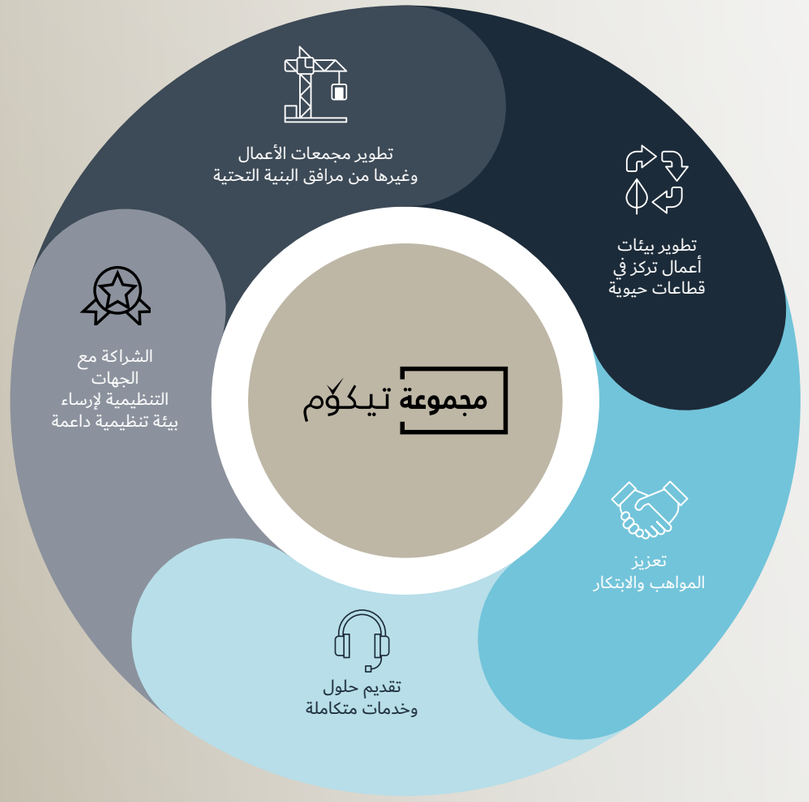
نموذج الأعمال (تتمة)

توفير البيئة الملائمة لازدهار الأعمال

تتميز مجموعة تيكوم بريادتها في السوق في مجال تطوير وإدارة مجمعات أعمال متخصصة نابضة بالحياة تحفز على التعاون والابتكار والنمو في قطاعات حيوية.

سلسلة القيمة

نعمل على توفير إصول تجارية وصناعية متكاملة مدعومة ببنية تحتية متطورة وحلول وخدمات متميزة تلبي احتياجات العملاء كافة، من الشركات الناشئة وصولاً إلى الشركات المدرجة ضمن قائمة "فورتشن 500". نحتل موقع الصدارة باستمرار ونتكيف مع بيئة الأعمال المتغيرة في دولة الإمارات بفضل حرصنا على الابتكار وتقديم تجربة مميزة للعملاء.



تطوير بيئات أعمال تركز في قطاعات حيوية

تطور مجموعة تيكوم مجمعات أعمال متكاملة تركز في قطاعات حيوية لتوفير بيئات أعمال محفزة على التعاون والابتكار تعمل فيها الشركات والمواهب والمؤسسات الأكاديمية والبحثية والمنظمات الداعمة معاً لتعزيز النمو والابتكار والقدرة التنافسية في قطاع معين. هذا النموذج التعاوني يؤدي إلى معدلات نجاح أعلى للشركات في هذه المنظومات، وهو ما أثبتته مجموعة تيكوم منذ تأسيس مدينة دبي للإنترنت في عام 1999.

على مدى أكثر من عقدين من الزمن، جذبت مجمعاتنا للأعمال الشركات العالمية الرائدة ورواد الأعمال والمواهب المتخصصة، مما ساهم في تنويع اقتصاد دولة الإمارات وتعزيز قدرتها التنافسية ومكانتها العالمية.

ضمن جهودنا لتوفير بيئة تنافسية وجذابة تتيح للشركات ورواد الأعمال النمو والازدهار، وتسهيل التفاعل بين مجتماعاتنا للأعمال، نقدم حلول وخدمات إضافية مثل توفير حاضنة للشركات الناشئة وإدارة مرافق الفعاليات. كما نقدم خدمات خاصة بالشركات ومنها الخدمات الحكومية، بما في ذلك التراخيص والتأشيرات، من خلال منصتنا الرقمية المتكاملة.

أسهمت مجمعاتنا للأعمال بدعم من عملاء إستراتيجيين على المدى الطويل، في تطوير قطاعات حيوية قائمة على المعرفة مثل التكنولوجيا والإعلام والتعليم والصناعة والعلوم والتصميم. كما أنها وفرت إطاراً قوياً للحوكمة وبنية تحتية تمكننا من الاستفادة من موقع دبي الإستراتيجي وظروف الاقتصاد الكلي المواتية والعوامل الأساسية الداعمة في قطاعنا.



المزايا التي تقدمها مجمعات الأعمال المتخصصة التي تركز في قطاعات حيوية

تعزيز الكفاءة في القطاع وسلسلة التوريد

القرب من الموردين والقطاعات ذات الصلة يمكن أن يؤدي إلى تعزيز الكفاءة والانسيابية في سلسلة التوريد، مما يساعد على خفض التكاليف وتحسين الخدمات اللوجستية.

تبادل المعرفة

القرب الجغرافي يعزز التعاون وتبادل المعرفة بين الشركات العاملة في نفس القطاع، ويساعد ذلك على الابتكار وتبادل أفضل الممارسات.

تجمع المواهب

تتميز مجمعات الأعمال التي تركز في قطاعات حيوية بكونها مكاناً جاذباً يجمع عدد كبير من المهنيين ذوي الكفاءات وأصحاب المواهب المتخصصة. وهذا التجمع يسهل على الشركات العثور على أصحاب المهارات المحددة التي تحتاجها وتوظيفهم والاحتفاظ بالخبرات ضمن بيئة العمل مع انتقال المواهب بين الشركات.

البحث والابتكار

القرب من الأوساط الأكاديمية ومراكز الابتكار للشركات ومرافق البحث والتطوير يسهل التعاون بين الشركات والمؤسسات. هذا التعاون يمكن أن يؤدي بدوره إلى الابتكار ونقل التكنولوجيا وتحويل نتائج البحوث إلى منتجات يمكن تسويقها تجارياً.

العلامة التجارية والسمعة

إن تواجد أي شركة ضمن مجمعات الأعمال المرموقة في قطاع حيوي يعزز من سمعتها وعلامتها التجارية، من خلال ربطها من قبل العملاء والشركاء بما يشتهر به المجمع من خبرة وابتكار.

الزيادة في عدد المواهب المستقلة

+850

الزيادة في عدد المهنيين

+18,500

نسبة النمو على أساس سنوي 18%

تعزيز المواهب والابتكار

تعمل مجموعة تيكوم على تعزيز المواهب والابتكار ضمن مجمعاتها للأعمال من خلال توفير بيئة تشجع على تطوير المهارات وترسخ التعاون وتمكن الابتكار.

وهذا يشكل عامل أساسي للنمو المستدام والقدرة التنافسية للشركات ضمن بيئة العمل.

تشمل العناصر الأساسية اللازمة لتعزيز المواهب والابتكار ما يلي:

التعليم وتطوير المهارات

نقدم برامج تعليمية وتدريبية لتطوير القوى العاملة الماهرة، ونحرص على التأكد من قيام المؤسسات التعليمية بتخصيص المناهج الدراسية وفقاً لاحتياجات القطاع. وتضم مجموعة تيكوم في مجمعاتها أكثر من 30 مؤسسة أكاديمية وتدريبية تقدم خدمات التعليم والتدريب لأكثر من 29 ألف طالب ليصبحوا جزءاً من القوى العاملة في المستقبل.

التعاون في البحث والتطوير

نحن نسهل التعاون بين الشركات والمؤسسات البحثية. ويشمل ذلك تنفيذ مشاريع بحثية مشتركة ومبادرات لنقل التكنولوجيا وتبادل الخبرات لدفع الابتكار. وتضم مجموعة تيكوم مقرات لأكثر من 15 من مراكز ومؤسسات البحث والتطوير والابتكار.

حاضنات ومسرّعات الأعمال

في عام 2013، طورت مجموعة تيكوم حاضنة الأعمال in5 لتوفير بيئة داعمة للشركات الناشئة ورواد الأعمال. وتقدم هذه الحاضنة فوائد رئيسية من بينها إطار عمل قوي لتأسيس الشركات، والتوجيه والإرشاد، والتواصل، وفرص الوصول إلى شبكة واسعة من المستثمرين، ومختبرات النماذج الأولية، والاستوديوهات، ومساحات العمل الإبداعي.

تحتضن مراكز حاضنة الأعمال in5 حالياً أكثر من 380 شركة ناشئة في قطاعات التكنولوجيا والإعلام والتصميم والعلوم. وقد تم تجهيز المرافق بأصول خاصة بالقطاع. على سبيل المثال، تضم حاضنة الأعمال in5 للتصميم غرفة للتصميم ومختبر أزياء ومختبراً مزوداً بطابعات ثلاثية الأبعاد، بينما تضم حاضنة الأعمال in5 للإعلام غرفة خضراء واستوديو للتسجيل ومعدات للتحرير واستوديوهات للإنتاج.

المؤتمرات وفعاليات التواصل

نحن ننظم ونشارك في مؤتمرات وورش عمل وفعاليات للتواصل خاصة بقطاع معين. وتوفر هذه التجمعات فرصاً للمهنيين للتواصل وتبادل الأفكار ومواكبة التكنولوجيا وأحدث الاتجاهات.

تساهم هذه العناصر مجتمعة في توفير بيئات عمل متكاملة ضمن مجمعاتنا للأعمال، تعمل على جذب المواهب ودعمها بالإضافة إلى تعزيز الابتكار، مع الحفاظ على ثقافة التحسين المستمر والتكيف مع ديناميكيات السوق المتغيرة.

استثمارات مخطط لها في قطاع العلوم

75 مليون درهم

الشركات الجديدة التي انضمت للحاضنة في عام 2023

+150

عدد الجامعات التي تم افتتاحها في 2023

2

مراكز الابتكار

+15



مدينة دبي للإنترنت - in5 - التكنولوجيا



مجمع دبي للمعرفة – مركز خدمات الأعمال - axs

تقديم حلول وخدمات متكاملة

تقدم مجموعة تيكوم مجموعة متكاملة من الحلول والخدمات تغطي كافة احتياجات الأعمال، بدءاً من الترخيص ووصولاً إلى متطلبات العقارات والبنية التحتية.

وتوفر منصة axs الرقمية للخدمات الحكومية والمؤسسية الرائدة في مجموعة تيكوم خدمات شاملة تحت مظلة واحدة للعملاء والشركات والموظفين وغيرهم من الأفراد في مجمعاتنا للأعمال.

توفر المنصة أكثر من 200 خدمة، مثل التسجيل والترخيص، بالإضافة إلى الخدمات الحكومية المتعلقة بتسهيل التأشيرات مثل خدمات الفحص الطبي (هيئة الصحة بدبي) وهوية الإمارات والجمارك وخدمات البريد. ويتم الدفع مقابل هذه الخدمات على أساس كل خدمة على حدة، حيث يتم تقديمها حالياً لأكثر من 153 ألفاً من المتخصصين ورواد الأعمال والطلاب وأفراد عائلاتهم.

الخدمات المؤسسية

+200

عدد المستفيدين من خدماتنا

+153,000

معدل رضا العملاء عن خدمات الأعمال

%89



توفير بيئة تنظيمية مواتية من خلال الشراكات الإستراتيجية مع الجهات الحكومية

إن تهيئة المناخ التنظيمي الملائم لبيئات الأعمال ضمن قطاع محدد، تتطلب تضافراً للجهود وتعاوناً بين مجموعة تيكوم وأصحاب المصلحة في ذلك القطاع مع الجهات الرسمية والهيئات التنظيمية.

إن إقامة شراكات فعالة يؤدي إلى وجود لوائح تنظيمية تضمن تحقيق التوازن بين احتياجات الأعمال من جهة والمصلحة العامة من جهة أخرى.

عدد الشراكات الإستراتيجية النشطة حالياً

+10

تتعاون مجموعة تيكوم وبشكل دوري مع جميع الهيئات التنظيمية والجمعيات الفاعلة في القطاعات الاقتصادية من أجل مشاركة الملاحظات والمقترحات حول السياسات واللوائح الحالية والمقترحة، وتشارك بشكل فاعل في العمليات التنظيمية، بما في ذلك المشاورات وورش العمل والمنصات الأخرى. علاوة على ذلك، تقيم مجموعة تيكوم شراكات إستراتيجية مع مختلف الهيئات التنظيمية تعود بالنفع على الشركات ضمن مجمعاتها للأعمال.

من خلال منصة axs، نستفيد من العلاقة الوثيقة مع سلطة دبي للتطوير والمجالس الحكومية المختلفة التي تقدم لعملائنا وشركاء الأعمال مختلف الخدمات المتعلقة بإصدار التأشيرات وتصاريح الإقامة والعمل والتأمين وغيرها من الخدمات التنظيمية.

تعد إقامة علاقة تعاون بنّاء بين منظومة القطاع والهيئات التنظيمية أساسية لمجموعة تيكوم من أجل توفير بيئة تنظيمية تعزز الابتكار والاستدامة والنمو الاقتصادي.

تطوير مجمعات الأعمال

تضم مجمعات الأعمال التابعة لنا أصول تم تطويرها وفق أغراض محددة وبنية تحتية مهيأة ومتخصصة بحسب القطاع الذي يعمل فيه كل مجمع. مما يمنح كل من تلك المجمعات القدرة على توفير حلول تنافسية من المساحات التجارية والصناعية التي تناسب جميع الأعمال بكافة فئاتها ومراحلها، حيث تشمل أصولنا على الفئات التالية:

الأصول التجارية

نوفر مساحات مكتبية ومساحات البيع بالتجزئة للشركات بمختلف أحجامها فضلاً عن الشركات الناشئة ورواد الأعمال، سواء من خلال تأجير أصولنا الحالية أو تطوير أصول حسب الطلب. وتشمل أصول التأجير التجاري أصول مبنية بغرض الإيجار وأصول مبنية حسب الطلب تتباين من حيث عدد ونوع العملاء الذين تستوعبهم.

التأجير التجاري

إجمالي المساحة القابلة للتأجير:
9.5 مليون قدم مربع.

مساحات البيع بالتجزئة:
553,000 قدم مربع.

الأصول الصناعية

يوفر التأجير الصناعي وحدات التخزين والخدمات اللوجستية وصالات عرض ومساحات ومرافق للتصنيع وسكن العاملين للشركات التي تزاول الأنشطة الإنتاجية والصناعية. وتتركز غالبية أصولنا الصناعية في مدينة دبي الصناعية، بالإضافة إلى أصول أخرى في مجمع دبي للعلوم ومدينة دبي للإنتاج.

التأجير الصناعي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير:
11.5 مليون قدم مربع.

الحلول المبنية بغرض الإيجار

+20

مساحات البحث والتطوير والابتكار

تضم مجموعة تيكوم أكبر عدد من مراكز الابتكار في دولة الإمارات. على سبيل المثال، تضم حاضنة الأعمال in5 أربعة قطاعات، وهي حاضنة الأعمال in5 للعلوم، وحاضنة الأعمال in5 للتكنولوجيا، وحاضنة الأعمال in5 للإعلام، وحاضنة الأعمال in5 للتصميم، وهي تقدم خدماتها للشركات الناشئة والشركات الأخرى في مراحلها المبكرة. كما نقدم أيضاً مختبرات متخصصة للشركات العاملة في مجال البحث والتطوير والمجالات العلمية.

مخزون الأراضي

تقوم مجموعة تيكوم بتأجير أراضٍ بمساحات مختلفة للاستخدام التجاري والصناعي. ولدينا واحد من أكبر مخزونات الأراضي في دولة الإمارات. وتضم هذه الأراضي الشاغرة ضمن مجمعات الأعمال بنية تحتية قائمة أو من المتوقع تطويرها فيها.

تأجير الأراضي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير:
163.7 مليون قدم مربع.


مدينة دبي للإنترنت - مركز الإبتكار

تعزيز رخاء مجتمعنا

نعمل على تعزيز النمو والتقدم في دبي من خلال بناء مجتمعات أعمال مزدهرة ودعم رفاه موظفينا

مجتمعنا ومجمعاتنا للأعمال

بصفتنا شركة رائدة تلتزم بمسؤولياتها الوطنية والاجتماعية، ندرك الدور المحوري والحيوي الذي نؤديه في نجاح مجمعاتنا للأعمال وتعزيز رخاء مجتمعنا بشكل عام. ونفخر بأن نكون أهلاً لهذه الثقة من خلال الالتزام بمسؤولياتنا الاجتماعية والأخلاقية والتعاون وتعزيز الروابط مع الأفراد والمؤسسات والبيئة الطبيعية على امتداد مناطق عملياتنا. وقد أدرجنا هذه الالتزامات في إستراتيجياتنا ونعمل بشكل فاعل للمحافظة على هذه المعايير كل يوم.

النفايات المعاد تدويرها
235 طنًا

نسبة التوطين
1/4

الإستراتيجية

واصلت الإستراتيجية الخمسية لمجموعة تيكوم تحقيق النتائج في عام حافل بالأداء المالي المتميز والابتكار والنمو

انطلاقاً من رؤيتنا الهادفة لأن نكون جهة رائدة في تطوير وإدارة بيئات العمل المبتكرة على مستوى العالم، واصلنا التركيز على ثلاثة محاور أساسية، وهي الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية، وتطوير عروض وحلول متميزة، وإيجاد مصادر جديدة للنمو.

إن هذه المحاور الإستراتيجية مصحوبة بالتزامنا بالتميز في عملياتنا التشغيلية وجعل العملاء في صلب تركيزنا كانت الأساس الذي بنيت عليه قراراتنا ومنه انطلقت خطواتنا بشكل يضمن استمرارنا في تحقيق قيمة مضافة لموظفينا وعملائنا وكل أصحاب المصلحة.

مع تطلعنا إلى المستقبل، سنبقي على نهجنا الإستراتيجي الذي يتسم بالمرونة والتفكير المستقبلي مما يجعل إستراتيجيتنا استباقية وقابلة للتكيف وجاهزة لتلبية الاحتياجات المتطورة والمتغيرة باستمرار سواء في السوق أو ضمن مجمعاتنا للأعمال.


مجمع دبي للمعرفة

الرؤية

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

المحاور الإستراتيجية

1
الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

2
تطوير عروض وحلول متميزة

3
إيجاد مصادر جديدة للنمو

أولوياتنا الإستراتيجية

- المحافظة على العلاقات وتعزيزها
- التميز التشغيلي
- تجربة العملاء والمجتمع
- الابتكار في المنتجات
- تعزيز المنظومة
- عمليات الاستحواذ
- قطاعات جديدة
- مشاريع جديدة

عوامل التمكين

- الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة والاستدامة
- التكنولوجيا والابتكار
- الموظفون والهيكل التنظيمي

مدينة دبي للتعهيد

الإستراتيجية (تتمة)

1 الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

الأهداف

- الحفاظ على علاقاتنا مع عملائنا وتعزيزها.
- التركيز على الإدارة الرشيدة للتكاليف والتدفقات النقدية ورأس المال.
- تنفيذ برنامج تطوير البنية التحتية والمشاريع المبنية حسب الطلب
- مراجعة الأسعار وتحسينها بما يتماشى مع ظروف السوق.

أبرز الإنجازات لعام 2023

- إشغال بنسبة **89%** للمساحة المبنية بغرض الإيجار.
- معدل إشغال الأراضي **94%**
- تحقيق نسبة عالية للاحتفاظ بالعملاء بلغت **91%**.
- تحقيق نمو بنسبة **23%** في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك.
- تحديث الأسعار في مجمعات أعمال مختارة.

الإشغال المحقق	تحقيق نمو في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	تحقيق معدل احتفاظ عالي
%89	%23	%91

الخطط لعام 2024 وما بعده

- تحديد أولويات عملائنا وإطلاق مبادرات للاحتفاظ بهم بشكل مستمر.
- مراجعة أسعار المنتجات والخدمات وتحسينها بما يتماشى مع ظروف السوق.
- مواصلة توسيع استخدام أدوات معلومات الأعمال لزيادة القيمة.
- الحفاظ على التركيز على التميز التشغيلي.



مدينة دبي الصناعية

محور الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

تعزيز العلاقات مع العملاء

تماشياً مع التزامنا بالتركيز على عملائنا في كل ما نقوم به من أنشطة، نعمل باستمرار على ابتكار واستكشاف طرق جديدة لتعزيز وتوثيق أواصر التعاون والعلاقات مع عملائنا. وقد أدى هذا التركيز المستمر إلى الارتقاء بأعمالنا الأساسية وأدائنا في عام 2023، الذي شهد ارتفاع نسبة الاحتفاظ بالعملاء إلى أكثر 91% نتيجة لتفانينا في تحقيق قيمة مضافة من خلال ثلاثة مبادئ رئيسية:

تقديم خدمة استثنائية للعملاء

- نقدم حلولاً وخدمات لا تضاهى، ولدينا أكثر من 400 من الأصول المتواجدة ضمن 10 مواقع إستراتيجية في دبي ومنصة للخدمات تبلغ فيها الخدمات الرقمية نسبة 91%.
- نقدم لعملائنا مجموعة شاملة من العروض والخدمات المتميزة ونحافظ على علاقات وثيقة معهم في كافة مراحل مسيرتهم.
- نتواصل مع العملاء بشكل منتظم، سواء بطرق رسمية أو ودية، لتحديد نقاط التحسين بهدف الارتقاء بخدمة العملاء.
- يبلغ معدل رضا العملاء لدينا حوالي 87%، وهو من أعلى المعدلات مقارنة بالقطاعات المشابهة.

تطوير مجمعات أعمال متميزة

- نقوم بتطوير بيئات الأعمال المتكاملة والنابضة بالحياة والتي تجمع وتتيح التفاعل بين جميع أصحاب المصلحة.
- نؤمن بأهمية مجمعات الأعمال المتخصصة وما تقدمه من فرص وأن كل عميل يجب أن يستفيد من المزايا التي توفرها.
- لدينا أجندة سنوية حافلة بالفعاليات والشراكات الإستراتيجية مع منصات بارزة، حيث ننظم ونستضيف مئات الفعاليات في مجمعاتنا للأعمال.

تمكين العملاء من الابتكار والنجاح

- تعد مجموعة تيكوم أكبر وجهة لمراكز الابتكار في المنطقة، حيث تضم أكثر من 15 مركزاً للابتكار في مدينة دبي للإنترنت، و30 عميلاً يستخدمون المختبرات وأكثر من 10 عملاء يقومون بالبحث والتطوير في مجمع دبي للعلوم، وأكثر من 380 شركة ناشئة في حاضنة الأعمال in5.
- بفضل ما لدينا من محفظة أصول متنوعة وخبرة تمتد عقوداً من الزمن، نساعد عملائنا في التركيز على تحقيق أهداف أعمالهم.
- نعمل على مواصلة تطوير وتحسين أصولنا وعروضنا وخدماتنا بشكل مستمر من خلال السعي إلى فهم احتياجات عملائنا المتطورة وتلبيتها بشكل أفضل.
- في ظل وجود قوى عاملة يتجاوز عددها 124+ ألف موظف متخصص وقاعدة طلابية يزيد عددها عن 29 ألف طالب، نزخر بالكثير من المواهب والمعرفة في مجمعاتنا للأعمال.

المحاور الإستراتيجية ذات الصلة

1 الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية

المواقع	مراكز الابتكار
10	+15
الأصول	**الشركات الناشئة**
+400	380

الإستراتيجية (تتمة)

2 تطوير عروض وحلول متميزة

الأهداف

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

أبرز الإنجازات لعام 2023

- زيادة عدد العملاء موظفيهم على أساس سنوي بنسبة **15%** و**18%** على التوالي.
- تقديم فعاليات رائدة ضمن مجمعاتنا للأعمال، مثل أسبوع دبي للموضة، وأسبوع دبي للتصميم، ودبي لينكس، وأدفانس هيلث، ومبادرة "معاً نمشي".
- إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم بهدف تنميته وتوسيع قاعدة الشركات الناشئة في شتى مجالات العلوم.

زيادة عدد العملاء على أساس سنوي
%15

زيادة عدد موظفي العملاء على أساس سنوي
%18

الخطط لعام 2024 وما بعده

- التحسين المستمر لتجربة العميل على مستوى مجمعاتنا للأعمال.
- دمج عمليات تطوير الأعمال وإدارة العملاء لتعزيز تجربة العملاء.
- الاستمرار بتعزيز وتحسين الأصول.


مدينة دبي الصناعية

محور تطوير عروض وحلول متميزة

تقديم عروض وحلول فريدة لعملائنا

مجموعة تيكوم هي الجهة التي تنفرد بتطوير وإدارة مجمعات أعمال متخصصة تركز في قطاعات حيوية بمواقع إستراتيجية في دبي، ولديها مجموعة واسعة من الأصول التجارية والصناعية المدعومة بالخدمات الرقمية المتميزة.

هناك شركات كثيرة لا تقتصر حاجتها على مساحات مكتبية فحسب، بل تحتاج أيضاً إلى وحدات للتخزين والخدمات اللوجستية أو مختبرات أو مرافق تصنيع. ونحن قادرون على تلبية هذه الاحتياجات ومساعدة عملائنا في أن يكون لهم حضور في مواقع متعددة لتحقيق أكبر قدر من الفوائد اللوجستية الممكنة.

نوفر لعملائنا فرصة لتوسيع نطاق أعمالهم بشكل سلس وفعال عبر مجمعاتنا للأعمال، والاستفادة من مجموعة عروضنا ومواقعنا المتنوعة.

عملاء مجموعة تيكوم	القطاعات	مكاتب	مختبرات	الخدمات اللوجستية	مرافق تعهيد خارجي
Himalaya	الصناعات الدوائية	●	●	●	○
NewBridge Pharmaceuticals	الصناعات الدوائية	●	●	○	○
Clariant	الصناعات الكيميائية	●	●	○	○
Wellness United	مستحضرات التجميل	●	○	●	○
Teleperformance	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات	●	○	○	●
Phoenix Contact	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات	●	○	●	○

المحاور الإستراتيجية ذات الصلة

2 تطوير عروض وحلول متميزة

الإستراتيجية (تتمة)

3 إيجاد مصادر جديدة للنمو

الأهداف

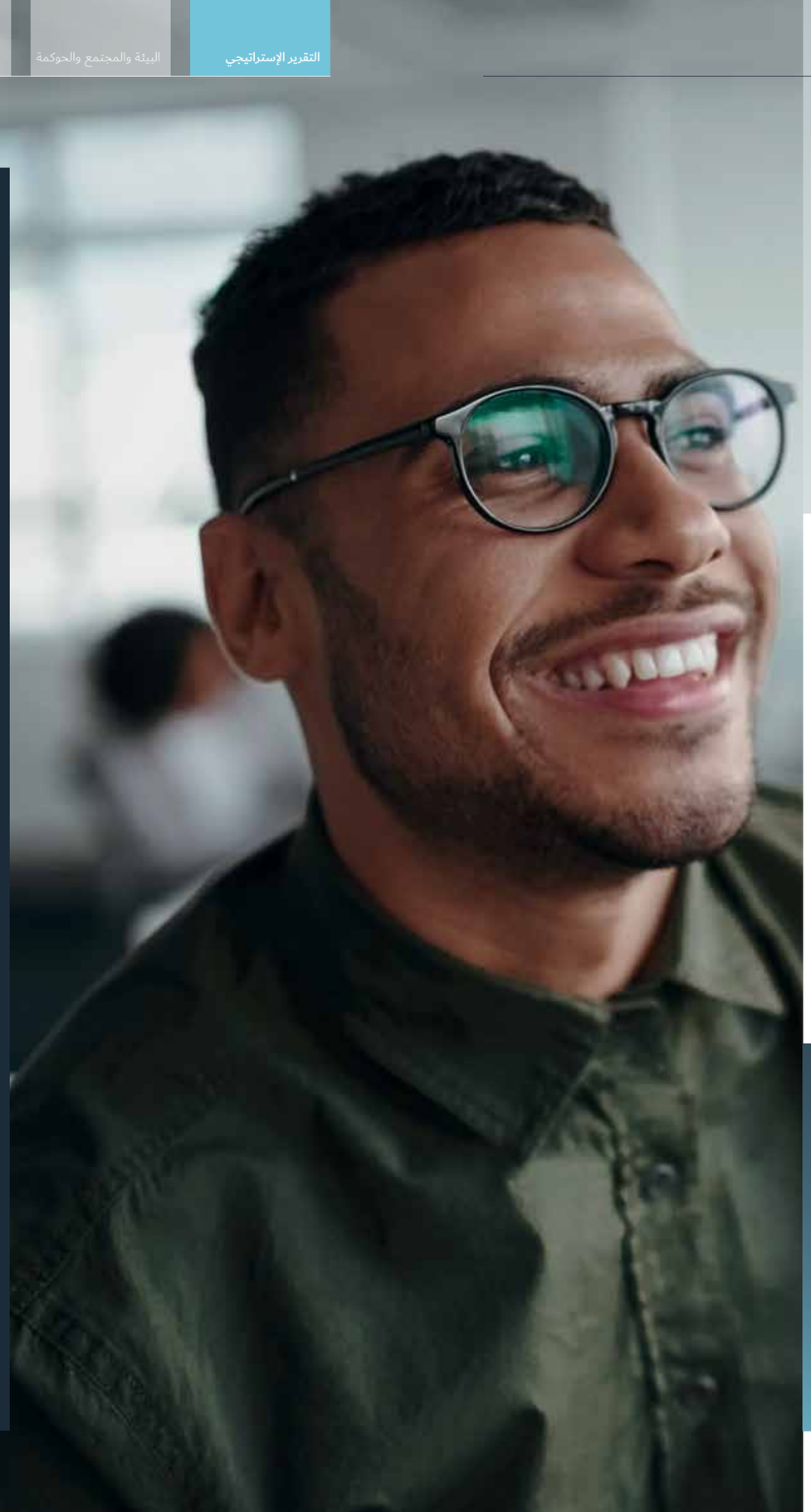
- إيجاد فرص جديدة في القطاعات عالية النمو.
- تطوير عروض وحلول جديدة ضمن فئات الأصول المكتبية.
- توسيع نماذج أعمالنا التجارية الحالية وتطويرها.
- دعم تنمية اقتصاد دبي والقطاعات الإستراتيجية.

أبرز الإنجازات لعام 2023

- وضع حجر الأساس لتطوير **المرحلة الثانية من مركز الابتكار** في مدينة دبي للإنترنت.
- توسيع **D/Quarters** لمساحات العمل المشتركة من خلال إطلاق موقع جديد في مجمع دبي للعلوم.
- توقيع **شراكات إستراتيجية** مع جهات من القطاعين العام والخاص تعود بالنفع على عملائنا، بما فيها:
  - **شراكات إستراتيجية بين مدينة دبي الصناعية ووزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، ووزارة التغير المناخي والبيئة، ومصرف الإمارات للتنمية ودائرة الاقتصاد والسياحة بدبي** لدفع عجلة التنمية في قطاع الصناعة في دولة الإمارات.
  - شراكة إستراتيجية بين حاضنة الأعمال in5 وغرفة دبي لتوفير حلول متكاملة للشركات الناشئة داخل الإمارات وخارجها من خلال المنصة الرقمية الجديدة "Business in Dubai"
- **وقعت مدينة دبي للإنترنت** عدة شراكات إستراتيجية ومذكرات تفاهم مع جهات دولية مختلفة لتعزيز منظومة التكنولوجيا وريادة الأعمال.

الخطط لعام 2024 وما بعده

- تحديد حلول جديدة ومتميزة لإطلاقها في إطار مجمعاتنا للأعمال وتطوير الأصول الحالية بما يتماشى مع الطلب الحالي والمتوقع في السوق.
- مواصلة دعم تنمية اقتصاد دبي من خلال إطلاق حلول ومبادرات ومنصات إستراتيجية متنوعة.



محور إيجاد مصادر جديدة للنمو

توسيع حضورنا عبر المرحلة الثانية من مركز الابتكار

تواصل دبي ترسيخ مكانتها وجهةً عالميةً للأعمال والاستثمارات، كما تعمل الشركات إلى تشجيع قواها العاملة على العودة إلى المكاتب، لهذا أدركت الشركات العالمية والإقليمية أن توفير مكاتب متميزة تتوفر فيها مرافق جذابة هو عامل رئيسي في المنافسة على استقطاب المواهب والاحتفاظ بها. وقد أدى ذلك في عام 2023 إلى زيادة كبيرة في الطلب على الأصول عالية الجودة من فئة الدرجة الأولى في دبي.





بفضل محفظتنا من مجمعات الأعمال المتخصصة والمتميزة في السوق، نحن في موقع مثالي يتيح لنا الاستفادة من الطلب المتزايد من الشركات الساعية للتميز. وقد طورنا مجموعة من المشاريع والمنتجات الجديدة والأصول عالية الجودة والمرونة لتحفيز المزيد من النمو في قطاعاتنا الحيوية.

يعد مركز الابتكار واحداً من أحدث أصولنا التجارية، حيث سيوفر مساحات مكتبية تبلغ مساحتها الإجمالية 1.3 مليون قدم مربع على أربع مراحل. وهو مصمم لتنويع محفظة عملائنا من خلال التركيز على شركات التكنولوجيا والتعليم والإعلام الجديد. وتم استكمال المرحلة الأولى منه في مدينة دبي للإنترنت في عام 2018، ووصلت إلى طاقتها الاستيعابية الكاملة تقريباً، حيث تضم شركات تكنولوجيا كبرى مثل "جوجل" و"هيوليت باكارد" و"غارتنر".

ويجري حالياً إنشاء المرحلة الثانية من مركز الابتكار، التي تُعد واحداً من أبرز المشاريع التي ستوفر مساحات مكتبية جديدة من فئة الدرجة الأولى في دبي. وقد تم حالياً تأجير ما يزيد عن 90% من المساحات المكتبية لهذه المرحلة بشكل مسبق لشركات تكنولوجيا رائدة على مستوى المنطقة والعالم، ومن المتوقع أن تصل إلى طاقتها الاستيعابية الكاملة بعد وقت قصير من إطلاقها.

مساحات مكتبية من فئة الدرجة
الأولى

تم تأجير أكثر من
+90%
منها بشكل مسبق

شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي
الريادة الذهبية

من المقرر إطلاقها في نهاية عام
2024

المساحة القابلة للتأجير
355 ألف قدم مربع

المحاور الإستراتيجية ذات الصلة

3 إيجاد مصادر جديدة للنمو

لمحة عن السوق

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات

تشهد دولة الإمارات نمواً اقتصادياً ملحوظاً، حيث تتدفق رؤوس الأموال والاستثمارات بقوة وتنمو الأنشطة الاقتصادية المحلية، مما يعزز مسيرة الدولة التنموية. ومن المتوقع أن نسبة نمو الناتج المحلي الإجمالي بلغت 2.3% في عام 2023، مواصلاً مسيرة الأداء الاستثنائي في عام 2022 الذي شهد فيه اقتصاد الدولة نمواً بنسبة 7.0% نتيجة لزيادة إنتاج النفط وتأثير تدابير التحفيز الاقتصادي الهادفة للحد من آثار جائحة كوفيد-19.

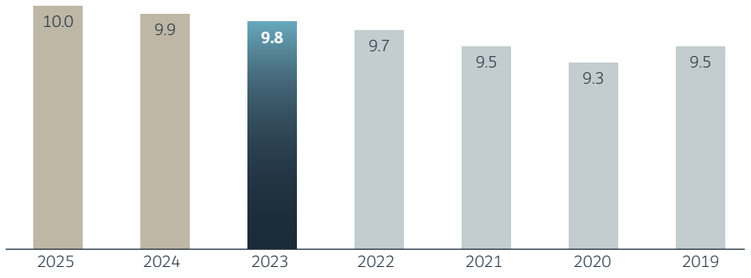
بفضل المبادرات والإستراتيجيات الحكومية الداعمة والمحفزة للاقتصاد، أصبحت دولة الإمارات وجهة مفضلة للمواهب والمهنيين الباحثين عن بيئة مستدامة. وتشمل السياسات التي أقرتها الحكومة مؤخراً تعديل نظام الإقامة الجديد بشكل يسمح بإصدار تصاريح إقامة لمدة 10 سنوات، والسماح بملكية الأجانب للشركات المحلية بنسبة 100% في قطاعات عديدة، وإقرار لوائح تنظيمية لمختلف قطاعات التكنولوجيا الرقمية، من التجارة الإلكترونية إلى العملات المشفرة.

كما تعتبر دولة الإمارات ملاذاً آمناً تقصده الشركات الناشئة ورواد الأعمال والمستثمرون لما تتمتع به من استقرار وازدهار اقتصادي يدعم توقعات النمو الاقتصادي فيها ويميزها عن غيرها من المناطق التي ترزح تحت وطأة الركود أو التقلبات السياسية وغيرها من التحديات الاقتصادية والاجتماعية، مما يدعم توقعات النمو الاقتصادي فيها.

شهد عام 2023 نمواً في عدد السكان والوظائف في دولة الإمارات بمعدل 0.8% و2.5% على التوالي. ومن المتوقع أن يصل عدد سكان الدولة إلى 10 ملايين نسمة خلال السنتين القادمتين، مما سيؤدي إلى تنامي الحاجة إلى البنية التحتية وبالتالي نمو قطاع العقارات بشكل عام.

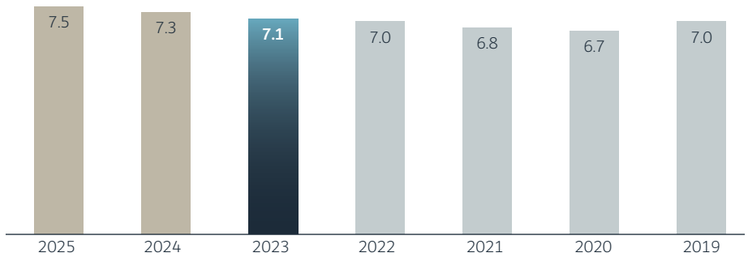
المؤشرات الرئيسية للاقتصاد الكلي (التاريخية والمتوقعة)

عدد السكان (بالملايين)



المصدر: أكسفورد إيكونومكس

عدد الوظائف (بالملايين)



المصدر: أكسفورد إيكونومكس


مجمع دبي للعلوم – إصول مبنية حسب الطلب

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لإمارة دبي

كان الأداء القوي لإمارة دبي في عام 2023 عاملاً رئيسياً في دعم التوقعات الإيجابية للاقتصاد الكلي في دولة الإمارات خلال العام. ومن المتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي لدبي نمواً بنحو 4.6% في عام 2023، مع تضخم سنوي بمعدل 4.9% ونمو في عدد الوظائف بنسبة 2.5% خلال الفترة نفسها. كما يتوقع أن تسهم أسعار النفط المرتفعة في تعزيز تفاؤل المستثمرين في المنطقة، مع استمرار دور السياحة الدولية كمحرك رئيسي للنمو الاقتصادي في دبي.

الناتج المحلي الإجمالي (درهم إماراتي)

458.1 مليار

مؤشر أسعار المستهلك

%4.9

التوظيف

3.0 مليون
موظف

عدد السكان

3.6 مليون
نسمة

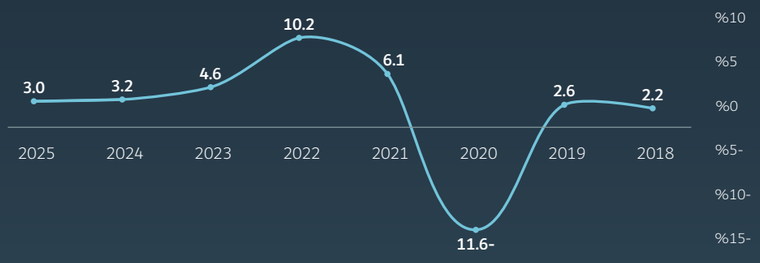
المصدر: أكسفورد إيكونومكس، مركز دبي للإحصاء

بيانات السنة المالية 2023

الناتج المحلي الإجمالي

أظهرت بيانات أكسفورد إيكونومكس أن الناتج المحلي الإجمالي في دبي نما بنسبة 10.2% في عام 2022. وخلال الفترة ذاتها، سجل قطاع الخدمات الاستهلاكية، وهو أكبر مساهم في الناتج المحلي الإجمالي للإمارة، نمواً كبيراً بنسبة 14.1%. ومن المرجح تسجيل زيادات أخرى خلال السنوات المقبلة، حيث تشير التوقعات إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي لدبي بنسبة 4.6% في عام 2023 وبنسبة 3.2% في عام 2024.

الناتج المحلي الإجمالي (الحقيقي)

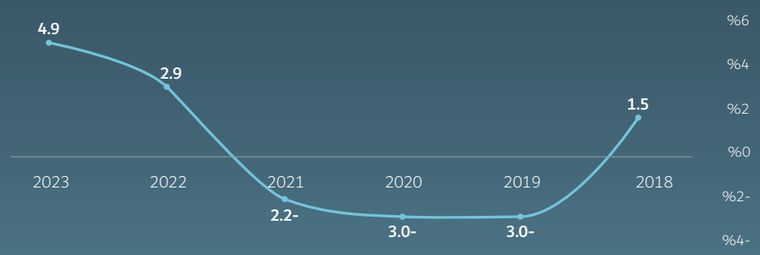


المصدر: أكسفورد إيكونومكس، صندوق النقد الدولي

مؤشر أسعار المستهلك

قدّر مركز دبي للإحصاء معدل التضخم بنسبة 4.9% في الربع الثالث من عام 2023، حيث ارتفعت تكاليف الأثاث والمعدات المنزلية بنسبة 8.1% وزادت رسوم المنازل والمرافق بنسبة 7.6%. وفي الوقت الحالي، يُقدر معدل التضخم على المدى الطويل في دبي بنحو 1.1%.

مؤشر أسعار المستهلك



المصدر: مركز دبي للإحصاء

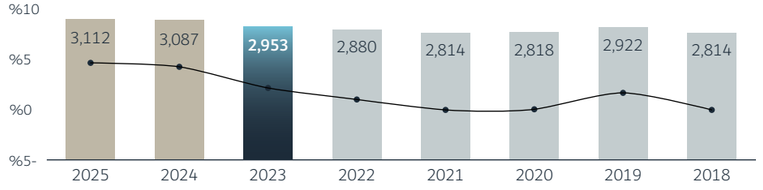
لمحة عن السوق (تتمة)

عدد السكان

من المتوقع نمو عدد سكان دبي بنسبة 2.8% في عام 2023 نتيجة للمبادرات الحكومية وجاذبية الإمارة كمكان للعيش وممارسة أنشطة الأعمال. ووفقاً لخطة دبي الحضرية 2040، تهدف الإمارة للوصول بعدد سكانها إلى 7.8 مليون نسمة. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الخطة إلى تعزيز نشاط البناء في الإمارة.

في إطار هذه الخطة، تسعى الحكومة لأن تقيم نسبة 55% من السكان ضمن قطر 800 متر من محطات النقل الجماعي الرئيسية. وتهدف الخطة أيضاً إلى زيادة المسطحات الخضراء، والمساحات المخصصة للمنشآت التعليمية والصحية، والأراضي المخصصة للأنشطة التجارية والصناعية. كما يُتوقع تخصيص جزء كبير من أراضي الإمارة للمحميات الطبيعية.

الوظائف (بالآلاف)

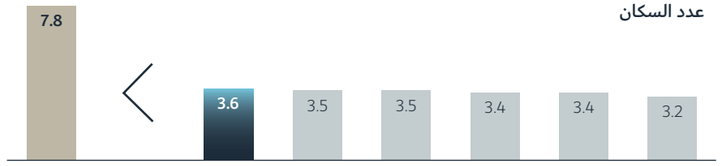


المصدر: أكسفورد إيكونومكس

التوظيف

تشير التقديرات في عام 2023، استناداً إلى بيانات نشرتها مؤسسة أكسفورد إيكونومكس، إلى ارتفاع مستوى التوظيف في دبي بنسبة 2.5%. وخلال الفترة ذاتها سجل قطاعا الخدمات الاستهلاكية والصناعة، اللذان يمثلان نسبة 35% و29% على التوالي من إجمالي عدد الوظائف، زيادة بنسبة 2.9% و2.3% على التوالي. وعلى الرغم من بدء تطبيق ضريبة الشركات مؤخراً، إلا أن توقعات مستويات التوظيف ما زالت إيجابية، حيث من المتوقع أن يرتفع مستوى التوظيف بنسبة 2.8% و2.5% في عامي 2024 و2025 على التوالي.

عدد السكان



المصدر: مركز دبي للإحصاء

مستقبل أكثر استدامة لدبي ودولة الإمارات

استضافت دولة الإمارات الدورة الثامنة والعشرين لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)، وهو حدث ذو أهمية عالمية. ومن خلال استضافة هذا الحدث في دبي، عززت الدولة مكانتها الداعمة للعمل المناخي وسلطت الضوء على جهودها المستمرة في التعاون مع قادة العالم في مجال التغير المناخي والسعي نحو اقتصاد أكثر استدامةً.

تحتل دولة الإمارات المرتبة الرابعة عشر عالمياً من حيث تركيز المباني الخضراء. وتتصدر لندن مدن العالم بحوالي 3,000 مبنى أخضر (جميعها مصنفة وفقاً لمقياس التقييم البيئي الصادر عن مؤسسة بحوث البناء)، تليها مباشرة نيويورك وسنغافورة. ودبي هي المدينة الوحيدة في المنطقة المصنفة ضمن أفضل 25 مدينة في العالم من حيث عدد المباني المعتمدة بيئياً، حيث تضم 563 مبنىً أخضراً معتمداً من جهات محلية ودولية.

ارتبطت التنمية الحضرية المستقبلية في دبي بشكل وثيق بالاستدامة، حيث وضعت الحكومة تشريعات لضمان مستقبل أكثر تناغماً مع البيئة من خلال مجموعة من السياسات والمبادرات، بدءاً من بناء أكبر محطة للطاقة الشمسية في موقع واحد في العالم، وهي الآن قيد التشغيل وتنتج 15% من احتياجات الإمارة من الطاقة (من المتوقع أن يأتي 75% من إنتاج الطاقة في المدينة من مصادر الطاقة المتجددة بحلول عام 2050)، إلى قرار تنفيذ 35% من جميع المباني باستخدام الطباعة ثلاثية الأبعاد بحلول عام 2030. علاوة على ذلك، أعلنت الحكومة مؤخراً عن تخصيص 60% من مساحة الإمارة البالغة 4,100 كيلومتر مربع للمحميات الطبيعية.

المصادر: أبحاث نايت فرانك وجيه إل إل

لمحة عامة عن سوق العقارات التجارية

ما زال مستقبل سوق العقارات التجارية في دبي واعداً بسبب ارتفاع الطلب ومحدودية المعروض من المساحات المكتبية عالية الجودة. وتواصل هذا العام توجه العملاء نحو المساحات المكتبية الجديدة من فئة الدرجة الأولى، حيث تسعى الشركات العالمية والإقليمية بشكل فاعل لاستئجار مكاتب في مبانٍ معتمدة من ناحية الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة وتتم إدارتها بشكل فعال وتتوفر فيها خدمات صيانة جيدة. ونظراً لنقص المشاريع الجديدة من فئة الدرجة الأولى، يحرص العملاء على تجديد عقود الإيجار. وعلى صعيد آخر، لا يزال مخزون المكاتب الثانوية يواجه تحديات، حيث لا تزال أسعار الإيجار في المباني القديمة أقل من مستوياتها قبل الجائحة.

كما تعُتبر دولة الإمارات ملاذاً آمناً تقصده الشركات الناشئة ورواد الأعمال والمستثمرون هرباً من ظروف الركود الاقتصادي وعدم الاستقرار في المناطق المجاورة، مما يدعم توقعات النمو الاقتصادي فيها. شهد عام 2023 نمواً في عدد السكان والوظائف في دولة الإمارات بمعدل 0.8% و2.5% على التوالي، ومن المتوقع أن يصل عدد سكان الدولة إلى 10 ملايين نسمة خلال السنتين القادمتين، مما سيؤدي إلى زيادة الحاجة إلى البنية التحتية وبالتالي نمو قطاع العقارات بشكل عام.

محركات السوق الرئيسية

محركات السوق	الآثار المترتبة على القطاع
الناتج المحلي الإجمالي والتوظيف	من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 3.2% في عام 2024، وأن ينمو التوظيف بنسبة 2.8% خلال نفس الفترة.
توجهات مكان العمل	لم يُلاحظ كثيراً في دبي الانتشار الواسع لخيارات العمل من المنزل لفترات طويلة مقارنة بما جرى في مدن أمريكا الشمالية وأوروبا. لكن الشعبية المتزايدة لمساحات العمل المشتركة وخيارات التأجير الأخرى قصيرة الأمد قد تؤثر على الطلب على المكاتب التقليدية على المدى الطويل.
المبادرات الحكومية	تساهم التأشيرات الجديدة، مثل تأشيرة الإقامة الذهبية، وتأشيرة الإقامة الخضراء، وتأشيرة العمل المستقل، وتأشيرة البحث عن عمل، في دعم القوى العاملة وتعزيز مكانة دبي بين أبرز المدن المفضلة للشركات والمستثمرين

تركيز المباني الخضراء في المنطقة

الإمارات العربية المتحدة
الترتيب العالمي: 14
المباني الخضراء: 869

قطر
الترتيب العالمي: 32
المباني الخضراء: 140

السعودية
الترتيب العالمي: 54
المباني الخضراء: 38

الكويت
الترتيب العالمي: 69
المباني الخضراء: 12

عُمان
الترتيب العالمي: 70
المباني الخضراء: 12

المصدر: نايت فرانك



مدينة دبي الصناعية

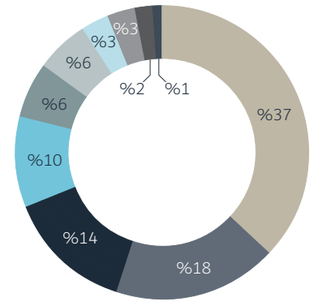
لمحة عن السوق (تتمة)

أداء السوق

حجم المعروض من المساحات المكتبية
يمثل تركيز العملاء على المعروض المحدود من المساحات المكتبية من فئة الدرجة الأولى في دبي عاملاً حاسماً في المحافظة على أسعار إيجار المساحات المكتبية الممتازة وزيادتها. ونتيجة لارتفاع مستويات الطلب والإشغال في الإمارة، تخطط شركات التطوير العقاري لإضافة مساحات مكتبية تقارب 3 ملايين قدم مربع إلى مخزون دبي في السنوات الثلاث المقبلة.

ومن أبرز المشاريع الجديدة المرحلة الثانية من مركز الابتكار التابع لمجموعة تيكوم، وبرج ون زعبيل، وبرج أبتاون، وجيت أفينيو لينك بريدج، و6 الفلك، وبرج الوصل. كما تم الإعلان عن مشروع توسعة مركز دبي المالي العالمي يتضمن تطوير 13 مليون قدم مربع من المساحات القابلة للتأجير، التي سيتم تخصيص نصفها تقريباً للمكاتب.

حصة كل قطاع من الطلب على المساحات المكتبية الجديدة – النصف الأول 2023



المصدر: نايت فرانك


مدينة دبي الصناعية

الطلب على المساحات المكتبية
على الرغم من التحدي الحالي المتمثل في نقص مخزون المساحات المكتبية من فئة الدرجة الأولى، إلا أن الطلب الجديد مستمر في النمو. وتشير أبحاث نايت فرانك إلى ارتفاع إجمالي الطلب على المكاتب الجديدة إلى 580 ألف قدم مربع في النصف الأول من عام 2023، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 23% مقارنة بالنصف الأول من عام 2022.

كما يوضح الرسم البياني، يمثل قطاع خدمات الأعمال (37%) والقطاع الصناعي (18%) معاً أكثر من 318 ألف قدم مربع من الطلب الجديد.

من حيث الطلب على مواقع محددة، تأتي منطقة الخليج التجاري في الصدارة (103 ألف قدم مربع)، يليها مجمع دبي للاستثمار (99 ألف قدم مربع)، ثم مدينة دبي للإنترنت (76 ألف قدم مربع). وينعكس الطلب المتزايد في معدلات الإشغال التي وصلت إلى 85% في الأشهر الستة الأولى من العام الحالي، مقارنة بـ 82% في نفس الفترة من العام الماضي. ووصل معدل الإشغال في بعض المباني من فئة الدرجة الأولى إلى 100% أو أقل بقليل.

أداء تأجير المساحات المكتبية
حققت أسعار إيجار المكاتب في معظم المناطق المتميزة في دبي أداءً قوياً. حيث خضعت عملية تجديد عقود الإيجار إلى رفع متفاوت في معدلات الإيجار ولا سيما للمستأجرين الذين انتهت عقودهم والتي تم إبرامها أثناء الجائحة وتضمنت شروط إيجار تنافسية. وما زال إيجار المكاتب في مركز دبي المالي العالمي هو الأعلى في دبي، خاصة برج "آي سي دي بروكفيلد بليس" الذي يزيد سعر الإيجار فيه كثيراً عما عداه في مركز دبي المالي العالمي. كما سجلت مجمعات الأعمال التابعة لمجموعة تيكوم نمواً قوياً في معدلات الإشغال وأسعار الإيجار، حيث ارتفع متوسط أسعار الإيجار في حي دبي للتصميم بنسبة 5% مقارنة بالعام الماضي.

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم؟

يواصل متوسط أسعار الإيجار في مجمعات الأعمال كافة ارتفاعه مع زيادة الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة ومحدودية المخزون المتاح. وتؤثر تكاليف البناء المرتفعة ومشاكل سلسلة التوريد على الجداول الزمنية لتسليم المشاريع، وهذا يعني أن مخزون المكاتب قد يبقى محدوداً نسبياً، مما يساهم بدوره في ارتفاع معدلات الإشغال الحالية عبر مجمعاتنا للأعمال.

نسعى إلى الاستفادة من الطلب المتزايد على المساحات المكتبية من فئة الدرجة الأولى والامتثال لمعايير الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة من خلال المشاريع الجديدة وتعزيز أصولنا الحالية. من جانب آخر، أثر ارتفاع أسعار الفائدة على التدفقات النقدية للأعمال حيث نرى طلبات متزايدة لدمج المساحات، ونعمل على توفير مساحات مكتبية أكبر للعملاء الحاليين والمحتملين. بالإضافة إلى ذلك، قد يتزايد تفضيل بعض عملائنا الحاليين والمحتملين للأصول المبنية حسب الطلب.

شهد الطلب على مساحات العمل المشتركة والإيجارات قصيرة الأجل اتجاهاً تصاعدياً في السنوات الأخيرة. لذلك عملنا على توفير المزيد من حلول مساحات العمل المرنة من خلال إطلاق موقع جديد للمفهوم الحديث لمساحات العمل المشتركة D/Quarters في مجمع دبي للعلوم. وهناك خطط لإنشاء العديد من المواقع الجديدة في السنوات القادمة.

المصدر: أبحاث نايت فرانك

لمحة عامة عن سوق العقارات الصناعية

يعد سوق العقارات الصناعية في دبي قطاعاً مزدهراً يلعب دوراً رئيسياً في اقتصاد الإمارة، حيث يسهم بحوالي 60% من الناتج المحلي الإجمالي. وكان الطلب على المساحات الصناعية واللوجستية في النصف الأول من عام 2023 الأقوى على الإطلاق في جميع مناطق دبي، حيث يشهد القطاع نمواً مستمراً منذ عام 2020. في البداية، كان الطلب مدفوعاً بنقل الشركات عملياتها إلى دبي، حيث توجه العديد من الشركات نحو تقليل المسافة بين مواقع عملياتها.

أدت الجهود الكبيرة التي تبذلها الحكومة لجعل الدولة مركزاً رئيسياً للتصدير وإعادة التصدير إلى زيادة معدلات الإشغال في معظم مناطق وحدات التخزين والخدمات اللوجستية في دبي. وقاد القطاع الصناعي الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية، لا سيما من موردي النسيج ومواد البناء. كما استفادت الإمارة من إستراتيجية "الصين زائد واحد" (أي التنويع بشكل يشمل دولة واحدة أو أكثر غير الصين) ومن العلاقات الاقتصادية الوثيقة بين الصين ودولة الإمارات، حيث يقوم عدد متزايد من شركات التصنيع الصينية باستئجار مساحات تسمح لها بالتصنيع في دولة الإمارات ثم التصدير إلى دول مجلس التعاون الخليجي وإفريقيا.

إلى جانب شركات القطاع الصناعي، ساهمت شركات الخدمات اللوجستية الخارجية في زيادة الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية. ومن الأمثلة على ذلك شركة "جيه أند تي إكسبرس" الأندونيسية، التي وسعت عملياتها بشكل كبير في جميع مناطق دبي وتقوم حالياً باستئجار مساحات تقارب في مجموعها 161 ألف قدم مربع في مدينة دبي الصناعية، والمنطقة الحرة بمطار دبي، ودبي الجنوب، ولديها خطط لزيادة مساحة مستودعاتها إلى 430 ألف قدم مربع بحلول عام 2026.

كان قطاع التجارة الإلكترونية أحد المحركات الرئيسية الأخرى للطلب في عام 2023، حيث تتجه شركات التجارة الإلكترونية إلى اعتماد نموذج متطور يتكون من مركز رئيسي وفروع تتبعه لتعزيز كفاءة عملياتها. ويعد هذا النموذج شائعاً للغاية في الأسواق الناضجة، وقد بدأنا نشهد هذا الاتجاه في دبي أيضاً.

أداء السوق

شهد الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية نمواً كبيراً بعد جائحة كوفيد-19 في جميع المراكز الصناعية الرئيسية في دولة الإمارات. وارتفعت أسعار إيجار العقارات الصناعية في معظم المواقع في الدولة. وما زال هناك إقبال كبير على منطقة القوز نظراً لقربها من مراكز الاستهلاك الرئيسية في دبي والشارقة، بينما تتمتع المنطقة الحرة لجبل علي بمكانة راسخة في السوق منذ عام 1983 وتجذب الشركات المحلية والدولية على حد سواء.

من المتوقع استمرار الاتجاه الصاعد لأسعار الإيجار في قطاع العقارات الصناعية، مع تركيز متزايد على الأصول من فئة الدرجة الأولى ووحدات التخزين والخدمات اللوجستية والمشاريع المبنية حسب الطلب.

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

تتمتع مدينة دبي الصناعية بوضع مثالي للاستفادة من توسع سوق العقارات الصناعية وزيادة الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية، ولديها خطط إستراتيجية للاستفادة بشكل أكبر من مزايا موقعها الحصري، خاصة مع افتتاح محطة الاتحاد للقطارات في المنطقة الصناعية.

علاوة على ذلك، أبرمت مدينة دبي الصناعية في عام 2023 اتفاقيات شراكات إستراتيجية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، ووزارة التغير المناخي والبيئة، ومصرف الإمارات للتنمية، ودائرة الاقتصاد والسياحة بدبي بهدف تحفيز النمو في القطاع الصناعي في دولة الإمارات وتعزيز مكانة الدولة مركزاً صناعياً عالمياً مستداماً.

تلتزم مدينة دبي الصناعية بالحفاظ على معدلات إشغال عالية في وحدات التخزين والخدمات اللوجستية الحالية وتعزيز الإيرادات من خلال مواءمة الأسعار مع اتجاهات السوق. كما تسعى بشكل حثيث للاستفادة من الفرص الناشئة في قطاعات النمو التي تحتاج إلى الخدمات. وتتأثر هذه القطاعات غالباً بزيادة انتشار أنشطة التجارة الإلكترونية ونمو الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية المتخصصة.

المصادر: بحث نايت فرانك وسافيلز

محركات السوق الرئيسية

محركات السوق	الآثار المترتبة على القطاع
النقل والمواصلات	أصبحت دبي بفضل موقعها الإستراتيجي مركزاً لتدفقات التجارة. وقد استثمرت الحكومة بشكل كبير في الموانئ والمطارات المتطورة.
السياسات الحكومية	استفاد القطاع الصناعي في دبي من العديد من السياسات الحكومية التي تحفز الأنشطة الاقتصادية، ومن الأمثلة على ذلك "مشروع 300 مليار"، وهو مشروع حكومي أطلقته وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات بهدف تحفيز الاقتصاد الوطني ورفع مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات من 133 مليار درهم إماراتي في عام 2020 إلى 300 مليار درهم إماراتي في عام 2031. علاوة على ذلك، تم توقيع اتفاقية الشراكة الاقتصادية الشاملة بين دولة الإمارات والهند، وهناك خطط توسع من المقرر أن تشمل دول مثل إندونيسيا وتركيا وكولومبيا، مما سيساهم في تعزيز التوقعات الإيجابية لسوق العقارات الصناعية في دبي.
مشروع الاتحاد للقطارات	شبكة الاتحاد للقطارات هي شبكة سكك حديدية يبلغ طولها 1,200 كيلومتر وستربط بين الموانئ البحرية ومراكز النقل الرئيسية ومراكز التوزيع والمناطق الحرة ومناطق وحدات التخزين والخدمات اللوجستية الرئيسية ومحطات الشحن. ويلعب هذا المشروع دوراً مهماً في تسريع وتيرة نمو قطاع الخدمات اللوجستية في دولة الإمارات.

لمحة عن السوق (تتمة)

لمحة عامة عن سوق سكن العاملين

تتوفر في دبي أشكال مختلفة لسكن العاملين. لكن القطاع التقليدي يتكون من مساكن للعاملين في قطاعي البناء والصناعة. ويشمل المستهدفون بشكل أساسي في هذه الشريحة العمال ذوي الدخل المنخفض.

ويرجع الطلب على سكن العاملين في دبي بشكل رئيسي إلى زيادة العمالة في قطاعات الصناعة والنقل والخدمات اللوجستية ومرافق التخزين، وبدرجة أقل في القطاع الزراعي.

على الرغم من الانخفاض التدريجي المتوقع في الطلب على العمال في القطاع الصناعي من 31% في عام 2021 إلى 28% في عام 2035، من المتوقع أن يكون لذلك تأثير محدود على الطلب الحالي لسكن العاملين.

من المتوقع أن يشهد قطاع النقل والخدمات اللوجستية نمواً بمعدل نمو سنوي مركب قدره 1.07%، ويسهم بالتالي في زيادة الطلب على هذه الفئة من الأصول.

في حين تسهم العمالة الزراعية في دبي بشكل محدود في الطلب على سكن العاملين، من المتوقع أن تلعب قطاعات أخرى مثل قطاعات العقارات والبناء دوراً أكبر في تلبية احتياجات السكن في المستقبل.



القطاعات المستهدفة لسكن العاملين

- مشاريع قيد الإنشاء
- القطاعات الصناعية
- وحدات التخزين والخدمات اللوجستية
- الأنشطة المتعلقة بالقطاع البحري

مدينة دبي الصناعية

محركات السوق الرئيسية

محركات السوق	الآثار المترتبة على القطاع
البناء والعقارات	يُعد نشاط البناء المستمر والمتزايد في دبي محركاً رئيسياً لنمو القوى العاملة، وبالتالي زيادة الطلب على سكن العاملين.
القطاع البحري والخدمات اللوجستية	وفقاً لأبحاث نايت فرانك، من المتوقع أن ينمو قطاع الخدمات اللوجستية إلى 11.87 مليار درهم حتى عام 2026، مع تسارع نموه بمعدل نمو سنوي مركب قدره 6.84% طوال هذه المدة. علاوة على ذلك، نما حجم التجارة بمعدل نمو سنوي مركب ثابت قدره 4.5% منذ عام 2014، وساهم القطاع البحري بشكل ملحوظ في هذا النمو.
تجارة التجزئة والغذاء	تستحوذ دولة الإمارات على قرابة ثلث الحجم الإجمالي لتجارة التجزئة في دول مجلس التعاون الخليجي. وغالبية العاملين في هذا القطاع ينتمون إلى فئتي العمال والموظفين. وعلى الرغم من أن المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة تسهمان بنسبة 85% من إنتاج الغذاء في دول مجلس التعاون الخليجي، إلا أن المنطقة تعتمد بشكل كبير على استيراد الغذاء، وإن كان حجم هذه الواردات قد انخفض مؤخراً. وعلى الرغم من أن نسبة المقيمين في المدن تتجاوز 80% في جميع دول مجلس التعاون الخليجي، فإن طفرة خدمات التوصيل، بما في ذلك "طلبات" و"أوبر إيتس"، أدت إلى زيادة الطلب على العمالة، وإن كان تقدم التكنولوجيا واستخدام الطائرات دون طيار قد يؤثر على ذلك.

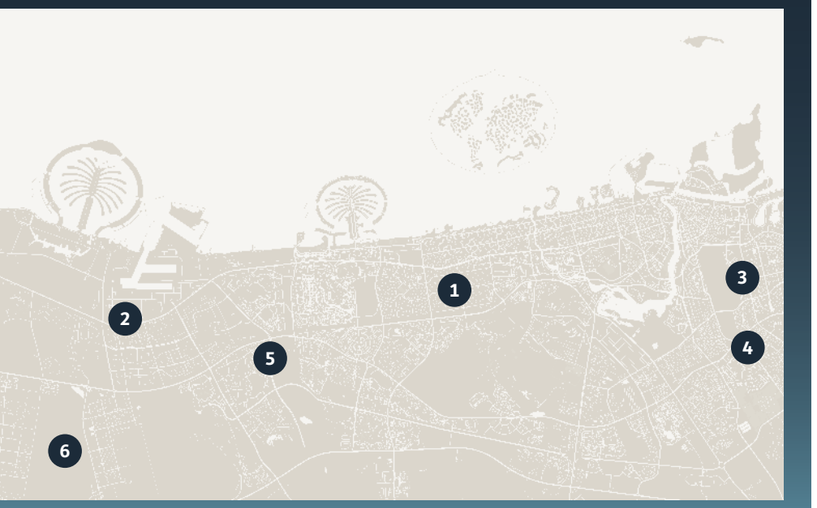
أداء السوق

في عام 2022، قدّرت أبحاث نايت فرانك عدد المعروض من الأسِرّة بـ 1.2 مليون سرير ومعدل الإشغال بـ 75%. وإذا تحقق النمو المتوقع في عدد السكان والوظائف، تقدر أبحاث نايت فرانك أن يرتفع معدل الإشغال إلى 82% بحلول عام 2030.

ولكن، وفقاً لمؤسسة ميد، هناك حالياً 18 مشروعاً إما قيد الإنشاء أو في مرحلة التصميم، ومن المتوقع إنجازها بين عامي 2024 و2027، مما قد يؤثر على معدلات الإشغال الفعلية في هذا القطاع.

توضح الخريطة أهم مناطق سكن العاملين في دبي. ووفقاً لأبحاث نايت فرانك، تمثل هذه المناطق نسبة 94% من إجمالي المعاملات في هذا القطاع من عام 2021 إلى الربع الثالث من عام 2023. ويمكن أن تعزى الاختلافات الكبيرة في إيجار غرف العمال في المناطق المختلفة إلى عدة عوامل مثل الجودة وعمر السكن وعدد الأفراد في الغرفة الواحدة، وحجم الغرفة، وتوفر المرافق في السكن، وسهولة الوصول إليها.

سكن العاملين في دبي



1. القوز
2. جبل علي
3. المحيصنة
4. الخوانيج
5. مجمع دبي للاستثمار
6. مدينة دبي الصناعية

المصدر: أبحاث نايت فرانك



مدينة دبي الصناعية

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

يُعد النمو الاقتصادي المستمر في دبي والتوسع في مختلف القطاعات حافزاً لزيادة الحاجة إلى القوى العاملة الماهرة، وبالتالي استمرار الطلب على سكن العاملين. لدينا أصول لسكن العاملين في مدينة دبي الصناعية ونتطلع إلى الاستفادة بشكل أكبر من نمو هذا القطاع.

تساعد قاعدتنا المتنوعة من العملاء في مختلف القطاعات، مثل البناء والتصنيع والخدمات اللوجستية، على توفير مسارات متعددة لنمو أصول سكن العاملين لدينا. كما أننا نتوقع طلباً كبيراً على أصولنا بعد إنجاز مشروع الاتحاد للقطارات في مدينة دبي الصناعية.

في إطار عملنا في تطوير وإدارة الأصول عالية الجودة، نراجع احتياجات العملاء المتطورة والمتغيرة كذلك واتجاهات السوق واللوائح التنظيمية بهدف إجراء تقييم مستمر لسكن العاملين وتحسين خدماتنا في هذا القطاع. إن ضمان امتلاكنا أصولاً عالية الجودة تتوفر فيها وسائل الراحة المناسبة سيساعدنا في الحفاظ على ميزتنا التنافسية.

لمحة عن السوق (تتمة)

لمحة عامة عن سوق تأجير الأراضي

أدى نمو النشاط الاقتصادي والمبادرات الحكومية الداعمة، لا سيما في قطاعات الصناعة والخدمات اللوجستية والتخزين والاستدامة، إلى زيادة الطلب في قطاع تأجير الأراضي.

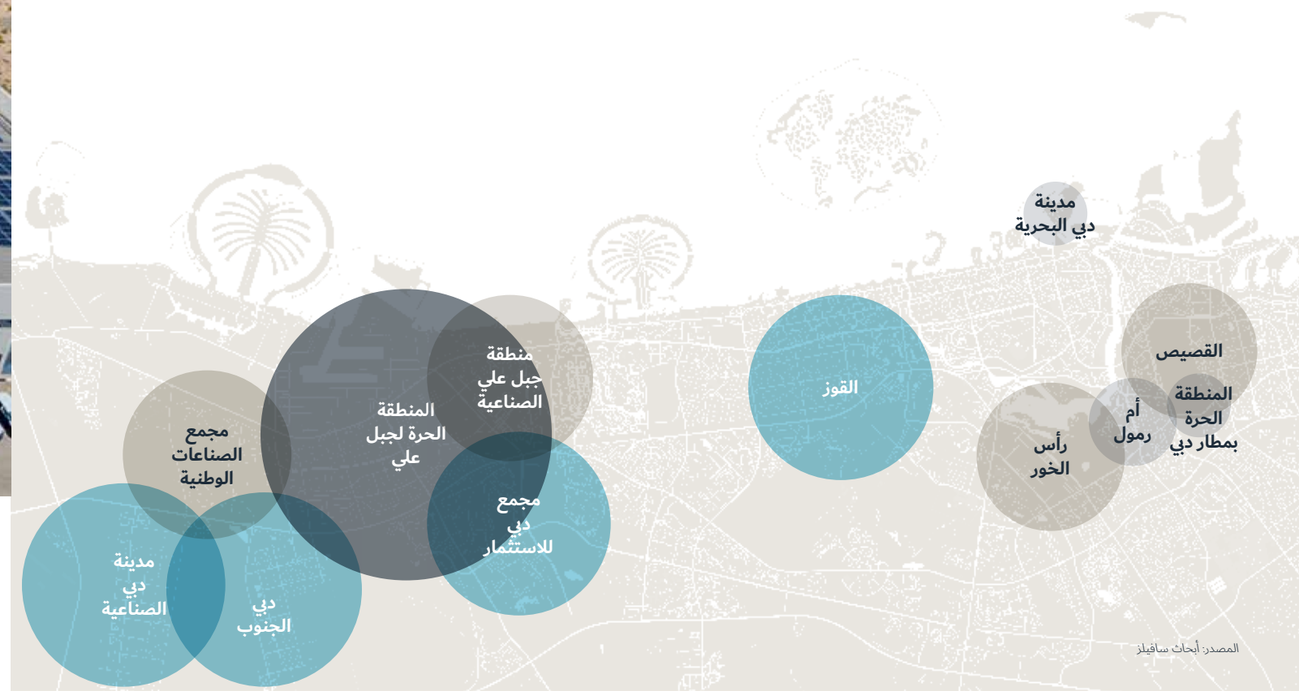
يشكل عدم توفر مخزون عالي الجودة في هذه القطاعات أبرز تحدٍ يواجه العملاء. ونتيجة لذلك يسعى العملاء للحصول على عقود إيجار أراضٍ طويلة الأمد وبناء منشآتهم وفقاً لمتطلباتهم. وقد أدى الارتفاع الكبير في الطلب إلى نقص الأراضي المتاحة (خاصة الأراضي الصناعية) في المواقع الرئيسية.

تمركز الأراضي في المناطق الصناعية الرئيسية في دبي

كان المستثمرون يسعون دائماً إلى استئجار أراضٍ في المواقع الصناعية المركزية في دبي. ولكن أدى استنفاد مخزون الأراضي في هذه المواقع ونمو المجمعات الصناعية في المواقع غير المركزية إلى تفضيل المستثمرين لهذه المناطق وزيادة الطلب عليها.

تبين الخريطة أدناه، أهم المناطق الصناعية المنتشرة في إمارة دبي، حيث تُعد المنطقة الحرة لجبل علي، ومدينة دبي الصناعية، ودبي الجنوب من أبرز مجمعات الأعمال الصناعية التي تشهد إقبالاً قويا على استئجار الأراضي فيها.

المناطق الصناعية القائمة في جميع أنحاء دبي



المصدر: أبحاث سافيلز


مدينة دبي الصناعية


مدينة دبي الصناعية

أداء السوق

غالباً ما يتم تأجير الأراضي الصناعية لفترات تتراوح من سنة واحدة إلى 45 سنة، ولكن معظم العقود تكون لفترات طويلة. وتختلف فترة السماح وفترة الإيجار المجانية الممنوحة على عقود إيجار الأراضي من منطقة صناعية إلى أخرى حسب مساحة قطعة الأرض وفترة تطوير المنشأة.

ما زالت التوقعات المستقبلية لقطاع تأجير الأراضي مشجعة مع سعي شركات التطوير العقاري الرئيسية إلى الاستفادة من النقص في الأراضي المتاحة من خلال رفع الإيجارات وتشديد البنود في العقود.

ما الذي يعنيه ذلك بالنسبة لمجموعة تيكوم

تتمتع مدينة دبي الصناعية بميزة تنافسية كبيرة بفضل مخزونها الكبير من الأراضي ومساحاتها الواسعة. وستواصل العمل على الاستفادة من ذلك، خاصة وأن المعروض من الأراضي الصناعية يصبح محدوداً أكثر فأكثر في جميع مناطق دبي. وقد ارتفعت أسعار إيجار الأراضي في المواقع المركزية بشكل كبير مع ندرة الخيارات، وبدأ العملاء في التحول نحو المواقع غير المركزية التي توفر بنود إيجار أفضل وخيارات أوسع، وهو أمر يتيح لمدينة دبي الصناعية الاستفادة منه، خاصة في ظل أسعارها التنافسية.

إلى جانب ذلك، تسهم المبادرات الحكومية الداعمة للقطاعات الصناعية، مثل مشروع 300 مليار، والشراكات الإستراتيجية التي أبرمتها مدينة دبي الصناعية مع جهات حكومية وأطراف آخرين، في تعزيز الطلب على إيجار الأراضي في مدينة دبي الصناعية، حيث تتمتع بموقع مميز يتيح لها الاستفادة من افتتاح محطة الاتحاد للقطارات.

نحرص على توسيع قاعدة العملاء وزيادة معدل رضاهم

نحن وجهة الأعمال الأولى لعملائنا الحاليين والمحتملين

العملاء

لا يقتصر عملنا على توفير مساحات عمل لعملائنا، بل تشكل منظوماتنا الحديثة والمتكاملة مجمعات أعمال رائدة تنبض بالحياة للشركات بكافة أحجامها، ويشمل ذلك تطوير المساحات القابلة للتأجير، ومساحات العمل المشتركة، وحاضنات الأعمال، ومجموعة واسعة من الخدمات الداعمة. نحن حريصون على تلبية احتياجات عملائنا وتوفير تجارب متميزة تعزز سمعتنا وتحفز نمو الأعمال وتساعد على توسيع قاعدة العملاء واستقطاب عملاء جدد.

عدد العملاء الجدد
+1,400

نسبة عقود الإيجار المجددة
%91

مجمع دبي للعلوم

مراجعة الأعمال

تحقيق نمو في قطاعات أعمالنا الأربعة

قطاعات الأعمال

التأجير التجاري

%52

مدة الإيجار العادية 1-5 سنوات

مساحات مكتبية

مساحات البيع بالتجزئة

التأجير الصناعي

%14

مدة الإيجار العادية 1-5 سنوات

مستودعات

سكن العاملين

تأجير الأراضي

مدة الإيجار العادية 30-50 سنة

%23

تأجير الأراضي

منصة AXS

خدمات أخرى

%11

الخدمات والأعمال الأخرى

64% من العملاء موجودون في مجموعة تيكوم لمدة خمس سنوات أو أكثر.

هذا الولاء من جانب العملاء لا يؤكد على قوة علامتنا التجارية فحسب، بل يمثل أيضاً دافعاً لمواصلة نجاحنا المستدام في سوق يشهد تنافساً كبيراً.

يُعزى الأداء المالي القوي لمجموعة تيكوم إلى تنوع قطاعات أعمالها. كما تعكس النتائج الإيجابية التزامنا بالتنويع والإدارة الإستراتيجية لقطاعات الأعمال، بما يهيئ المجموعة لتحقيق النجاح المستدام على الصعيد المالي خلال السنوات القادمة.

	التأجير التجاري	التأجير الصناعي	تأجير الأراضي	الخدمات والأعمال الأخرى
الإيرادات	1,124 مليون	304 مليون	502 مليون	240 مليون
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	772 مليون	220 مليون	481 مليون	180 مليون
نمو الإيرادات على أساس سنوي	%7	%11	%15	%11
معدل الإشغال	%89	%89	%94	الخدمات المؤسسية والحكومية +200

مدينة دبي للإنترنت

مراجعة الأعمال (تتمة)

التأجير التجاري

كان التأجير التجاري القوة الدافعة وراء النجاح والنمو المستدام لمجموعة تيكوم خلال العقدين الماضيين. وبما أن مجموعتنا تملك أكبر محفظة مساحات تجارية في دبي، فإن نجاحنا يُعزى في جزء منه إلى تحول الإمارة إلى اقتصاد قائم على المعرفة والابتكار، ويسهم ذلك في ترسيخ هذا التحول. سنواصل تعزيز الابتكار وتقديم تجربة استثنائية للعملاء لاستقطاب المؤسسات الرائدة من جميع أنحاء العالم للاستثمار وتحقيق قيمة مضافة في القطاعات الرئيسية في دبي ودولة الإمارات.



عمار المالك
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم
القطاع التجاري

لمحة عامة – التأجير التجاري

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (مليون قدم مربع)

2023	9.5
2022	9.5
2021	9.1

معدل الإشغال (%)

2023	89.0
2022	85.4
2021	80.4

الاحتفاظ بالعملاء (%)

2023	92.7
2022	91.7
2021	90.8

في عام 2023، حقق قطاع التأجير التجاري أداءً استثنائياً نتيجة للطلب المتزايد على المكاتب ومساحات العمل المشتركة عالية الجودة إلى جانب محدودية المعروض في السوق. وبينما يواجه قطاع الأعمال التجارية حول العالم تحديات في ظل توجه متزايد نحو مساحات العمل المرنة، عملت دبي على استغلال هذه الفرصة وأكدت على مكانتها كمركز عالمي للشركات الجديدة والشركات التي في مرحلة النمو. وأدى الاقتصاد القوي والمتنوع في دولة الإمارات، إلى جانب توسيع نطاق الحلول والخدمات التي تقدمها الحكومة لمجموعة متنوعة من المؤسسات، إلى عودة معدلات الإشغال إلى أعلى مستوياتها خلال العام.

حافظت مجمعات الأعمال الـ 10 التابعة لمجموعة تيكوم على مكانتها كخيار مفضل للشركات المدرجة ضمن قائمة "فورتشن 500" وغيرها من الشركات العالمية الساعية إلى الاستفادة من الفرص المتاحة في دولة الإمارات والمنطقة بشكل عام. وأظهر العملاء تركيزاً متزايداً في متطلباتهم على الكثير من التفاصيل الدقيقة، مما دفعهم إلى استكشاف فرص الأصول المبنية حسب الطلب لتلبية احتياجاتهم بالتزامن مع محدودية العرض المحلي. ونتيجة لذلك سجلت المساحات المكتبية من الدرجة الأولى في مجمعات الأعمال التابعة لتيكوم معدلات إشغال تزيد في متوسطها عن 90% خلال العام.

قمنا في عام 2023 باستقطاب أكثر من 1,000 عميل جديد ضمن أصولنا التجارية، من بينهم شركات عالمية رائدة مثل "أسترازينيكا" و"كوندي ناست" و"جورجيو أرماني" و"هيسنس" و"Trip com"، بالإضافة إلى مؤسسات تعليمية مثل جامعة هاريسبورغ ومدرسة ليكول لفنون صياغة المجوهرات. كما دعمنا توسع العديد من العملاء الحاليين، بمن فيهم "سي إن إن" و"سيلز فورس" و"ال في ام اتش" و"سوني ميوزك" و"بوما" و"فارفيتش" و"جامعة ميدلسكس" و"يوم برانديز" و"ابندورف".

شهد التأجير التجاري ارتفاعاً ملحوظاً في الطلب على مرافق البحث والتطوير ومراكز الابتكار، مما يعكس التركيز المتزايد لعملائنا في دبي، حيث وصل معدل الإشغال في مبنى المختبرات في مجمع دبي للعلوم إلى 99% في عام 2023. كما بدأت شركة "جوتن"، وهي من أكبر الشركات العالمية المصنعة للأصباغ ومنتجات الطلاء، عملياتها في مرافقها البحثية الجديدة في مجمع دبي للعلوم، بعدما سبقتها إلى ذلك شركتا "هيمالايا ويلنس" و"فيرمينتش" العام الماضي. واستجابةً لهذه الاتجاهات في السوق، أطلقنا حاضنة الأعمال in5 للعلوم بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم لجذب المزيد من الشركات الناشئة ورواد الأعمال الساعين لتوسيع نطاق أعمالهم في قطاع العلوم.

أداء مالي متميز
حقق قطاع التأجير التجاري أداءً مالياً ممتازاً في عام 2023 وأسهم بنسبة 52% من إيرادات المجموعة. وبلغت إيرادات القطاع 1,124 مليون درهم إماراتي، بزيادة نسبتها 7% مقارنة بـ1,047 مليون درهم إماراتي في العام السابق.

يُعزى هذا النمو إلى ارتفاع معدلات الإشغال في كافة أصول المحفظة، فضلاً عن تحسن معدلات الإيجار في كافة مجمعات الأعمال المركزية، حيث شهد العام توقيع عقود إيجار جديدة بأسعار أعلى لمساحات مكتبية تصل مساحتها إلى 858 ألف قدم مربع.

بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 772 مليون درهم إماراتي في عام 2023، بارتفاع 18% مقارنة بالعام السابق. وبلغت هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للتأجير التجاري 69%، مقارنة بـ 63% في عام 2022. ويرجع هذا التحسن إلى ارتفاع الإيرادات وتنفيذ مبادرات لترشيد التكاليف في جميع عملياتنا.

ارتفع معدل إشغال الأصول التجارية لمجموعة تيكوم في عام 2023 إلى 89%، بزيادة 4% مقارنة بالعام السابق. وبلغت نسبة الاحتفاظ بالعملاء 93%، حيث تراوحت مدد عقود الإيجار بين سنة وخمس سنوات.

تلبيةً للطلب المتزايد والمتوقع على الأصول التجارية، نعمل على استكشاف خيارات مختلفة لتعزيز محفظة الأصول التجارية التابعة للمجموعة وذلك من خلال عمليات الاستحواذ أو تطوير مشاريع جديدة.

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

إجمالي المساحة القابلة للتأجير
9.5 مليون قدم مربع

متوسط مدة عقود الإيجار
2.8 سنة

المباني التجارية
147

الإيجار السنوي
1,119 مليون درهم

معدل الإشغال
%89

قيمة الإيجار المقدرة
1,171 مليون درهم

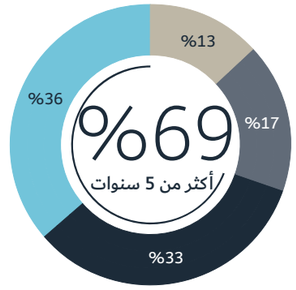
القيمة التقديرية للأصول التجارية
12.2 مليار درهم
نمو بنسبة 9.2%

مواقعنا



مراجعة الأعمال (تتمة)

ولاء العملاء (بالسنوات)



التركيز الإستراتيجي

يعتمد نجاح مجموعة تيكوم في مجال التأجير التجاري على قدرتنا على توفير منظومة متكاملة لدعم نمو الشركات العالمية الرائدة، مع مواصلة تطوير بنيتنا التحتية وخدماتنا لتلبية احتياجات توسع أعمال تلك الشركات. ويتوافق نهجنا مع النمو الإستراتيجي الذي تشهده دبي، بما في ذلك التغييرات الهيكلية والتنظيمية التي جعلتها مدينة عالمية رائدة. ويمثل التواصل مع العملاء عنصراً أساسياً في إستراتيجيتنا، حيث نعمل باستمرار على تحسين الحلول والخدمات التي نقدمها والمحافظة على ريادتنا من خلال الابتكار والتحول الرقمي.

ينطوي التزامنا ببناء منظومات قوية تحفز على التعاون والابتكار. وفي هذا السياق قمنا هذا العام بتوسيع شراكاتنا من خلال توقيع العديد من مذكرات التفاهم مع مؤسسات تجارية وتعليمية رائدة، من بينها توقيع مدينة دبي للإنترنت مذكرتي تفاهم مع مؤسسة ريادة الأعمال الألمانية والوكالة البولندية للاستثمار والتجارة، وتوقيع حي دبي للتصميم اتفاقية شراكة إستراتيجية مع الرابطة الإيطالية لمصمّمي الديكور الداخلي المحترفين.

ونظم قطاع التأجير التجاري خلال العام بعضاً من أبرز الفعاليات في المنطقة، من بينها أسبوع دبي للموضة وأسبوع دبي للتصميم. كما استضفنا في حي دبي للتصميم معرض "إنتو ذا وايلد" (Into the Wild) لدار كارتييه الذي احتفى بتاريخ شركة المجوهرات العالمية. وشاركنا في فعاليات مهمة مثل معرض جيتكس، ومعرض ومؤتمر الصحة العربي، ومعرض جلفود للأغذية، في إطار سعينا للتواصل مع العملاء الحاليين والمحتملين ومواكبة أحدث الاتجاهات في القطاع.

أبرز إنجازات قطاع التأجير التجاري

كان عام 2023 حافلاً بالإنجازات المتميزة لمجمعات الأعمال الـ 10 التابعة للمجموعة.

مدينة دبي للإنترنت
- استمرار أعمال البناء في المرحلة الثانية من مركز الابتكار وفقاً للجدول الزمني المحدد. وتبلغ تكلفة هذه المرحلة 442 مليون درهم إماراتي
- توقيع شراكة إستراتيجية مع مؤسسة ريادة الأعمال الألمانية لتعزيز منظومة الشركات الناشئة وريادة الأعمال
- توقيع مذكرة تفاهم مع الوكالة البولندية للاستثمار والتجارة لتزويد الشركات البولندية بمعلومات وبيانات عن سوق دبي
- توقيع مذكرة تفاهم مع الوكالة الوطنية الكورية لترويج تكنولوجيا المعلومات بهدف تعزيز التعاون وتسهيل استخدام التكنولوجيا الكورية

مدينة دبي للإعلام
- توقيع شراكة إستراتيجية مع الكونغرس العالمي للإعلام

مجمع دبي للمعرفة
- إطلاق جامعة هاريسبورغ وجامعة بليخانوف الروسية للاقتصاد.
- الاحتفال بالذكرى السنوية العشرين لتأسيس مجمع دبي للمعرفة وتحطيم الرقم القياسي العالمي بوصفها أكبر مكعب روبيك في العالم.

حي دبي للتصميم
- إعلان شركة "فان كليف أند آربلز" عن افتتاح مقر دائم لمدرسة ليكول لفنون صياغة المجوهرات.
- شراكة إستراتيجية مع الرابطة الإيطالية لمصمّمي الديكور الداخلي المحترفين.
- التنظيم الناجح لأسبوع دبي للموضة.
- استضافة معرض "إنتو ذا وايلد" (Into the Wild) لدار كارتييه في حي دبي للتصميم.
- أكبر نسخة من أسبوع دبي للتصميم حتى الآن.

حاضنة الأعمال in5
- عقد شراكة إستراتيجية مع غرفة تجارة دبي لإنشاء المنصة الرقمية الجديدة "Business in Dubai" لتوفير حلول شاملة للشركات الناشئة داخل دولة الإمارات وخارجها.
- قيام الشركات الناشئة في حاضنة الأعمال in5 بجمع رأس مال استثماري يتجاوز 3 مليار درهم.

مجمع دبي للعلوم
- إعلان شركة الأدوية الحيوية العملاقة "أسترازينيكا" عن خطط لبناء مساحات مكتبية مستدامة تصل مساحتها الإجمالية إلى 27,680 قدم مربع.
- إعلان مجموعة "فيراكس بايولابز" عن افتتاح مقر إقليمي جديد في مجمع دبي للعلوم.
- إطلاق مجموعة تيكوم ثاني موقع لحلول مساحات العمل المشتركة D/Quarters بعد نجاح الموقع الأول في مدينة دبي للإنترنت العام الماضي.
- إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم.

تطلعاتنا للمستقبل

في العام المقبل، سيواصل قطاع التأجير التجاري اتباع نهجه في بناء المنظومات وتطوير حلول وخدمات جديدة في القطاعات التي تتميز بطلب قوي وفرص للنمو. نهدف إلى تحقيق أعلى معدل للإشغال من خلال استهداف القطاعات التي تشهد نمواً وبناء مساحاتنا المكتبية عالية الجودة وتطويرها وصيانتها. وسنركز على جهود الاحتفاظ بالعملاء، ونواصل تعزيز تجربة العملاء من خلال تقديم أفضل المرافق في السوق ومواصلة مسيرة الرقمنة والابتكار المستمر.

ستركز مجموعة تيكوم على النمو غير العضوي من خلال المشاريع الجديدة والاستحواذ على الأصول. وسنواصل الاستثمار في بناء مرافق وأصول جديدة حسب الطلب لتحقيق أهدافنا الإستراتيجية. وكما في السنوات السابقة، سنقوم بتوسيع عملياتنا بشكل سريع من خلال الاستحواذ على أصول قائمة مثل المرافق قيد التشغيل أو الأراضي لغرض التأجير.

يتطلع قطاع التأجير التجاري إلى فرص نمو كبيرة ستتحقق في عام 2024، حيث تسير أعمال بناء المرحلة الثانية من مركز الابتكار بمدينة دبي للإنترنت وفق الجدول الزمني المحدد، وسيساعدنا هذا المشروع على تلبية الطلب في السوق من خلال توفير مساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن 355 ألف قدم مربع. وتضم هذه المرحلة مبنيين راقيين مخصصين للمكاتب، وأربعة مباني بوتيك، ومساحات للبيع بالتجزئة، وأكثر من 800 موقف لركن السيارات.

بفضل محفظتنا من مجمعات الأعمال المتخصصة والمتميزة في السوق، نحن في موقع مثالي يتيح لنا الاستفادة من الطلب المتزايد من الشركات الساعية للتميز. وقد طورنا مجموعة من المشاريع والمنتجات الجديدة والأصول عالية الجودة والمرونة لتحفيز المزيد من النمو في قطاعاتنا الحيوية.



فعاليات قطاع التأجير التجاري

يمثل الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة أولوية قصوى لقطاع التأجير التجاري، وكذلك بالنسبة لعملائنا الذين يمثلون شركات عالمية رائدة وشركات مدرجة ضمن قائمة "فورتشن 500"، حيث يزداد طلب هذه الشركات على المباني الخضراء في إطار سعي الكثير منها لتحقيق الحياد الكربوني بحلول عام 2030. وقد استبقت مجموعة تيكوم هذا الاتجاه من خلال حرصها على حصول المباني الجديدة على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي وترقية المباني الحالية لتحصل على هذه الشهادة، حيث تم في عام 2023 ترقية 8 مبنى من أصولنا التجارية للحصول على الشهادة المذكورة.

مدينة دبي للإنترنت
- معرض جيتكس 2023
- دبي لينكس

حي دبي للتصميم
- بينالي دبي للخط
- أسبوع دبي للموضة
- أسبوع دبي للتصميم
- الملتقى الإقليمي للهندسة المعمارية
- بريك ذا بلوك
- هاكاثون الطلاب
- سول دي إكس بي 2023
- بطولة كأس العالم لكرة القدم الشاطئية

حاضنة الأعمال in5
- معرض نورث ستار في ميناء دبي
- مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)

مجمع دبي للعلوم
- معرض ومؤتمر الصحة العربي

مراجعة الأعمال (تتمة)

التأجير الصناعي وتأجير الأراضي

إن النمو الملحوظ الذي حققته مجموعة تيكوم خلال العقود الماضية جاء نتيجة لنهجنا الذي يركز على خدمة العملاء وتوفير كل المقومات والعناصر اللازمة لنمو ونجاح أعمالهم، بما يحقق النمو والازدهار لمجمعات الأعمال بشكل عام. ويعمل قطاع التأجير الصناعي على دعم الشركات العالمية الرائدة من خلال توفير بيئة صناعية متكاملة تضم المساحات المكتبية والخدمات اللوجستية وتأجير الأراضي وسكن العاملين، حيث نقدم لعملائنا مجموعة شاملة من الحلول والخدمات المبتكرة وتجربة فريدة في السوق. وتعد محفظة الأصول الصناعية مساهماً أساسياً في النمو الاقتصادي لإمارة دبي ونستفيد من نجاحها، ونؤدي دوراً فعالاً في جذب الاستثمارات وكبرى الشركات المتخصصة في مجالات التصنيع والخدمات اللوجستية من جميع أنحاء العالم، بما يعزز مكانة دبي وجهةً عالميةً لريادة صناعات المستقبل.

سعود أبو الشوارب
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم
القطاع الصناعي



لمحة عامة - التأجير الصناعي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (مليون قدم مربع)

2023	11.5
2022	11.5
2021	11.5

معدل الإشغال (%)

2023	88.7
2022	86.5
2021	76.6

الاحتفاظ بالعملاء (%)

2023	88.3
2022	92.8
2021	97.9

نمت محفظة التأجير الصناعي التابعة لمجموعة تيكوم هذا العام مع ارتفاع الطلب على الخدمات اللوجستية وسكن العاملين، مما يؤكد امتلاكنا بنية تحتية استثنائية والتزامنا المستمر بالتميز في خدمة العملاء. وما زالت خيارات التأجير الكثيرة المتاحة لدينا في مدينة دبي الصناعية، ومجمع دبي للعلوم، ومدينة دبي للإنتاج هي الخيار المفضل لكبرى الشركات العالمية الساعية إلى توسيع عملياتها في المنطقة وما ورائها، حيث جذبت مدينة دبي الصناعية وحدها، والتي تمثل 88% من أصولنا الصناعية، استثمارات تتجاوز 1.3 مليار درهم إماراتي من شركات التصنيع العالمية والإقليمية هذا العام.

في عام 2023، أسهم قطاع التأجير الصناعي بنسبة 14% من إيرادات مجموعة تيكوم. وأدى التزامنا بدعم العملاء والاحتفاظ بهم إلى تجديد أكثر من 700 عقد إيجار لأصولنا الصناعية. وارتفع خلال هذا العام عدد المصانع العاملة ضمن محفظة تأجير الأراضي من 300 مصنع في نهاية عام 2022 إلى 306 مصنع في نهاية عام 2023. أغلقنا العام مع أكثر من 170 شريكًا تجاريًا لقسم التأجير الصناعي، مقارنة بـ 120 في العام السابق.

هذا الأداء الاستثنائي جعل التأجير الصناعي مساهماً قوياً في النمو المستدام لمجموعة تيكوم في عام 2023، حيث سجل هذا القطاع إيرادات بقيمة 304 مليون درهم إماراتي، ما يمثل تحسناً بنسبة 11% مقارنة بمبلغ 274 مليون درهم إماراتي في العام السابق. وحققت وحدات التخزين والخدمات اللوجستية أداءً استثنائياً، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 11% على أساس سنوي.

أسهمت مجموعة تيكوم في تعزيز مكانة دبي المتنامية على الساحة العالمية كوجهة إستراتيجية للتصنيع والخدمات اللوجستية. وجاءت الإيرادات نتيجة لمزيج متنوع من القطاعات، مثل التصنيع والبناء وإنتاج المواد الكيميائية وتغليف المواد الغذائية والأغذية والمشروبات والأدوية. وحافظت هذه المحفظة على توازنها بين القطاعات، مما يعزز مرونة واستدامة اقتصاد إمارة دبي ودولة الإمارات.

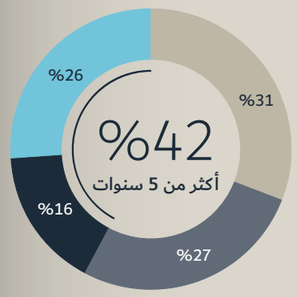
بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 220 مليون درهم إماراتي في عام 2023، مرتفعة بنسبة 30% مقارنة بعام 2022. ويعزى هذا الأداء المتميز إلى النمو المستمر في قطاع الصناعة، وارتفاع معدلات الإشغال والاحتفاظ بالعملاء، وزيادة الإيجارات، والإدارة الفعالة للتكاليف. وبلغت هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 72% في عام 2023، مقارنة بـ 62% في العام السابق.

ارتفع معدل الإشغال بشكل عام من 86% في نهاية عام 2022 إلى 89% في نهاية عام 2023. وسجلت وحدات التخزين والخدمات اللوجستية معدل إشغال بلغ 94%، بينما بلغ معدل إشغال سكن العاملين 92%. علاوة على ذلك، بلغ معدل الاحتفاظ بالعملاء بشكل عام في قطاع التأجير الصناعي 88%.

1. مدينة دبي الصناعية
2. مدينة دبي للإنتاج
3. مجمع دبي للعلوم

بذلنا جهوداً كبيرة على مدار العام لزيادة متوسط أسعار إيجار أصولنا. على الرغم من انخفاض معدلات الاحتفاظ بالعملاء مقارنة بالعام الماضي، فقد تمكنا من خلال إدراتنا الفعالة لأصولنا من تعويض هذا الانخفاض عبر تأجير هذه المساحات بأسعار إيجار أعلى، بالإضافة الى رفع معدل الإشغال من 86% إلى 89%.

ولاء العملاء (بالسنوات)



- أقل من سنتين
- 2-5 سنوات
- 5-10 سنوات
- أكثر من 10 سنوات



إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)
11.5 مليون

المستودعات
1,128

مباني سكن العاملين
81

الإيجار السنوي
319 مليون درهم

معدل الإشغال
%89

قيمة الإيجار المقدرة
412 مليون درهم

القيمة التقديرية للأصول الصناعية
2.9 مليار درهم
نمو بنسبة 21 %

رؤية إستراتيجية

في عام 2023، واصلنا التركيز بشكل أساسي على المساهمة في توفير أفضل بيئة عمل صناعية بهدف تعزيز نجاح عملائنا بما يواكب نمو وازدهار الاقتصاد في دبي. حيث قدمنا لعملائنا في قطاع التأجير الصناعي دعماً استثنائياً شمل خدمات على درجة عالية من الحرفية وسرعة الإنجاز والاستجابة، بالإضافة إلى توفير بنية تحتية متطورة ومرافق خدمات ذات جودة عالية وأيضاً حلول ابتكارية رائدة في الأسواق.

كما حرصنا على التواصل المستمر والفعال مع كافة العملاء الحاليين وحتى المحتملين من خلال القنوات المختلفة وترتيب اجتماعات مباشرة مع العملاء الرئيسيين وأيضاً عبر تنظيم فعاليات خاصة مرتبطة بقطاعنا بشكل مباشر. ويعكس معدل رضا العملاء المرتفع والذي يبلغ 88% الجهود التي بذلناها لتوفير بيئة عمل متكاملة تركز على خدمة العملاء.

استفدنا هذا العام من الفرص المتاحة في السوق، وعملنا على تلبية طلب العملاء من مستأجري وحدات التخزين والخدمات اللوجستية الحاليين الساعين إلى توسيع نطاق أعمالهم، بالإضافة إلى العملاء الجدد من القطاعات الواعدة. وتجري حالياً أعمال تطوير المرحلة الثانية من وحدات جديدة للتخزين والخدمات اللوجستية تبلغ مساحتها 200 ألف قدم مربع في مجمع دبي للعلوم نتيجة للنمو في مجال تصنيع الأدوية والأجهزة. وقد بدأ تنفيذ هذا المشروع في عام 2023. ونظراً لوصول معدل إشغال وحدات التخزين والخدمات اللوجستية الحالية إلى كامل الطاقة الاستيعابية وزيادة الطلب على وحدات التخزين والخدمات اللوجستية من فئة الدرجة الأولى في جميع أنحاء دبي، نتوقع أن يتم تأجير جزء كبير من المشروع بشكل مسبق.

تعززت علاقتنا الراسخة مع حكومة دولة الإمارات في عام 2023، حيث عملنا معاً على تعزيز وتنويع القطاع الصناعي في الدولة. وقد تجلى ذلك في التقدم المستمر الذي حققناه في شراكتنا مع الاتحاد للقطارات لتخطيط محطة القطارات الجديدة في مدينة دبي الصناعية.

مراجعة الأعمال (تتمة)

قمنا هذا العام بتوقيع ثلاث اتفاقيات شراكة إستراتيجية في إطار حملتنا العالمية "لنُبدع بصناعتنا" بهدف دفع عجلة التنمية في قطاع الصناعة في دولة الإمارات، وتحفيز البيئة الاستثمارية الصناعية محلياً، بما يرسخ مكانة الدولة مركزاً صناعياً عالمياً ووجهة جاذبة للمستثمرين من جميع أنحاء العالم. كان أولها إبرام اتفاقية شراكة إستراتيجية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدّمة ومصرف الإمارات للتنمية، حيث ستسهم هذه الشراكة في دعم المساعي المشتركة الرامية إلى الارتقاء بقطاعي الصناعة والتصنيع في دولة الإمارات، من خلال تأمين تمويل بقيمة مليار درهم لدعم عملاء مدينة دبي الصناعية من قبل مصرف الإمارات للتنمية.

وعلى صعيد آخر ومن منطلق الالتزام بمستهدفات المبادرة الإستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050، أبرمت مدينة دبي الصناعية شراكة إستراتيجية مع وزارة التغير المناخي والبيئة.

أما الاتفاقية الثالثة، فكانت مع دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي، حيث ستسهم في دعم مستهدفات أجندة دبي الاقتصادية D33، بالإضافة إلى تعزيز دورنا في دعم المساعي الحكومية لاتباع الأساليب المبتكرة بهدف مضاعفة الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2033.

شاركنا كذلك في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28) هذا العام - انظر دراسة الحالة في الصفحة 119 لمزيد من المعلومات.

لمحة عامة - تأجير الأراضي

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (مليون قدم مربع)

2023	163.7
2022	163.7
2021	163.7

معدل الإشغال (%)

2023	94.0
2022	81.0
2021	74.6

تأجير الأراضي

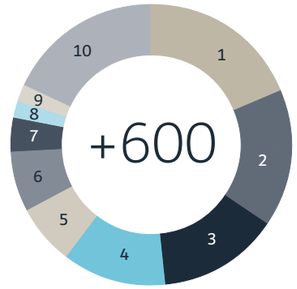
يمثل تأجير الأراضي مصدراً مهماً للإيرادات بالنسبة لمجموعة تيكوم، حيث يوفر مرونة للمجموعة وللمستثمرين المحتملين. فهو يتيح للمجموعة تحقيق إيرادات من خلال استثمارات وتكاليف تشغيلية أقل، بينما لا يتحمل المستثمرون تكاليف الاستحواذ على الأراضي. كما أنه يساعدنا في تقليل تعرضنا للمخاطر بشكل عام، لأن معظم عقود الإيجار طويلة الأمد، مما يمنح مجموعة تيكوم مزيداً من الاستقرار حتى في الظروف غير المتوقعة.

أسهم إبرام عدد كبير من عقود الإيجار الجديدة وإدارة الذمم المدينة في نجاح هذا القطاع في عام 2023، سواء من حيث الإيرادات أو الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، حيث بلغت مساهمة قطاع تأجير الأراضي في مجموعة تيكوم 23% من إيرادات المجموعة هذا العام، أي ما يعادل 502 مليون درهم إماراتي. ويمثل ذلك ارتفاعاً بنسبة 15% مقارنة بإيرادات القطاع في عام 2022 والتي بلغت 436 مليون درهم إماراتي. وبلغت أرباح القطاع قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 481 مليون درهم إماراتي في عام 2023، مقارنة بـ 367 مليون درهم إماراتي في عام 2022، بزيادة كبيرة قدرها 31%. أما هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك فبلغت 96%، مقارنة بـ 84% في العام السابق.

قدم القطاع خدماته لأكثر من 600 عميل في تسع مجمعات للأعمال. وبلغ إجمالي مساحة الأراضي المؤجرة 155 مليون قدم مربع في نهاية عام 2023، بزيادة قدرها 21 مليون قدم مربع مقارنة بعام 2022، وهي زيادة أكبر من تلك المسجلة في العام السابق والبالغة 10 مليون قدم مربع. وبلغ معدل الإشغال 94% في نهاية عام 2023، مقارنة بـ 81% في العام السابق.

ويُعزى النمو إلى حد كبير إلى ندرة المعروض من الأراضي الصناعية في السوق ونجاح مجموعة تيكوم في اقتناص فرصة قيام الشركات بالانتقال إلى مواقع مركزية واستئجار أراضٍ أكبر.

توزيع الأراضي المؤجرة على القطاعات



1. المعادن الأساسية %19
2. الآلات %16
3. الأغذية والمشروبات %14
4. المعادن %12
5. الكيماويات %7
6. النقل والخدمات اللوجستية %7
7. السيارات %4
8. البحث والتطوير %2
9. التصنيع والإنتاج %2
10. قطاعات أخرى %18

أبرز إنجازات قطاع التأجير الصناعي

واصلنا تطوير إستراتيجيتنا وتعزيز سجلنا الحافل بالإنجازات في عام 2023.

مدينة دبي الصناعية
- افتتاح منشأة «ثرايف» - أول مصنع لإنتاج اللحوم النباتية في الشرق الأوسط.
- إعلان مجموعة "سيلفر لاين جيت"، وهي إحدى أكبر الشركات المتخصصة في صناعة الحليب والمنتجات ذات الصلة في المنطقة، عن خططها لتأسيس مصنع تبلغ قيمته 200 مليون درهم إماراتي.
- الخياط للاستثمار تضع حجر الأساس لتشييد أكبر منشأة لها بمساحة 650,000 قدم مربع.

مجمع دبي للعلوم
- بدء المرحلة الثانية من الإنشاءات لإضافة 200,000 قدم مربع من المستودعات
- مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28).
- بدء العمل في إنشاء المحطة الفرعية رقم 5 لإضافة 200 ميجاوات على السعة القائمة.
- مدينة دبي الصناعية تفوز بجائزة المركز الرائد للتصنيع والخدمات اللوجستية ضمن جوائز الخدمات اللوجستية والنقل لعام 2023.


مدينة دبي الصناعية

تطلعاتنا للمستقبل

في عام 2024، ستواصل مجموعة تيكوم الاستفادة من الطلب القوي في السوق على الأصول الصناعية والأراضي المخصصة للتأجير. وهذا يعني مواكبة اتجاهات السوق وتلبية الطلب في القطاعات عالية النمو من خلال ضمان توفر الحلول والخدمات اللازمة في محفظتنا.

تتضمن إستراتيجيتنا الاستهداف الفعال للعملاء الباحثين عن أصول مبنية حسب الطلب. وسوف نبحث إمكانية عقد شراكات إضافية مع أصحاب المصلحة من القطاعين الحكومي والخاص لتحقيق المزيد من القيمة المضافة لعملائنا.

في العام القادم، سنركز بشكل أساسي على ضمان أعلى درجات رضا العملاء. وسنلتزم بإقامة علاقات قوية والعمل بشكل وثيق مع عملائنا لدعم نموهم وتحقيق طموحاتهم. كما سنلتزم بالارتقاء بمستوى تجربة العملاء بشكل عام وتعزيز معدلات الاحتفاظ بالعملاء.

إن تطلعاتنا المستقبلية للنمو تقتضي منا العمل على توسيع أصول التأجير الصناعي وتأجير الأراضي لتلبية المتطلبات والتطلعات المتزايدة لقاعدة عملائنا.

وبحلول 2024-2025، من المتوقع أن يبلغ عدد المصانع قيد التشغيل 380-400 مصنعاً. وستبدأ في عام 2024 أعمال البناء من قبل عملائنا على أراضٍ في مجمعات الأعمال يتجاوز مساحاتها 19 مليون قدم مربع. وهذه فرصة لدعمهم وتحقيق قيمة مضافة لهم، وهو أمر يتضح من خلال سجلنا الحافل في قيادة ودعم البناء الفعال والانسيابية.

نعمل كذلك على زيادة مخزون الأراضي استجابةً لارتفاع معدلات الإشغال بشكل استثنائي إلى جانب الإقبال القوي على تأجير الأراضي الصناعية. وهذه خطوة تعكس النهج الاستباقي الذي تتبعه مجموعة تيكوم للاستفادة من قطاع وحدات التخزين والخدمات اللوجستية المتنامي. كما أنها تضيف أراضي جديدة إلى مخزون الأراضي الذي ينفد بسرعة نتيجة الطلب المتزايد على التأجير الصناعي ، حيث أن نسبة 95% من الأراضي في مدينة دبي الصناعية مؤجرة بموجب عقود طويلة الأمد. وهذا النمو الإستراتيجي سيؤدي إلى ترسيخ مكانتنا كمركز صناعي ولوجستي رائد في دولة الإمارات والعالم.

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)
164 مليون

عدد الأراضي
789

الإيجار السنوي
481 مليون درهم

معدل الإشغال
%94

قيمة الإيجار المقدرة
495 مليون درهم

القيمة التقديرية للأراضي المؤجرة
7.9 مليار درهم
نمو بنسبة 2%

متوسط مدة عقود إيجار الأراضي
31.8 سنة

مواقع 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



مراجعة الأعمال (تتمة)

خدمات الأعمال

أدى قطاع الخدمات والأعمال الأخرى دوراً محورياً في الإنجازات التي حققتها مجموعة تيكوم من خلال تقديم مجموعة متنوعة من الحلول المبتكرة والخدمات الحكومية والمؤسسية الهادفة لتلبية الاحتياجات المتغيرة لعملائنا في مختلف القطاعات. وهو يمثل ميزة تنافسية ننفرد بها عن غيرنا في هذا القطاع.

في عام 2023، توسع تركيزنا الإستراتيجي ليشمل توفير مصادر دخل جديدة لمواصلة النمو المستدام والقدرة على التكيف ضمن بيئة الأعمال المتغيرة. وركزنا على الابتكار التكنولوجي لتعزيز الكفاءة التشغيلية والارتقاء بتجربة العملاء بشكل عام بما يتماشى مع التزامنا بالمحافظة على موقعنا في صدارة قطاع الأعمال.



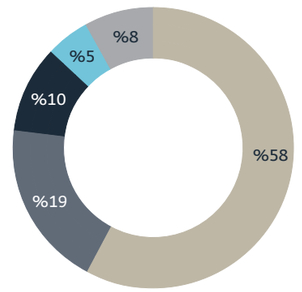
أحمد المهيري
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم
خدمات الأعمال

يهدف قطاع الخدمات والأعمال الأخرى في مجموعة تيكوم إلى توفير بيئة حيوية وتفاعلية تتيح للشركات ورواد الأعمال فرص النمو والتواصل فيما بينهم.

نحن نقدم مجموعة متنوعة من الخدمات التي تحقق قيمة مضافة لمجمعات الأعمال وإيرادات إضافية للمجموعة، بما في ذلك الخدمات/المعاملات الحكومية والتسجيل والترخيص.

كما يتضمن قطاع الخدمات والأعمال الأخرى المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة D/Quarters، وحاضنة الأعمال in5، وخدمات إدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان، حيث تقدم مجتمعة مجموعة من الحلول ذات القيمة المضافة للشركات من كافة الأحجام في جميع أنحاء دبي.

الإيرادات من خدمات الأعمال



- منصة axs
- مساحات العمل المشتركة
- اتفاقيات إدارة الأصول وتأجيرها
- منصة GoFreelance
- أخرى

الأداء المالي

في هذا العام، واصل قطاع الخدمات والأعمال الأخرى نموه من خلال تقديم مجموعة واسعة من الخدمات الحكومية والمؤسسية المتميزة لعملاء مجموعة تيكوم. وبلغت أرباح هذا القطاع قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 180 مليون درهم إماراتي، بزيادة 17% مقارنة بعام 2022، بينما بلغ هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 75%، زيادة بنسبة 4% عن العام السابق. وتعد هذه النتائج قوية في ضوء التغييرات التنظيمية التي حدثت خلال العام وأثرت بشكل مباشر على إيرادات قطاع الخدمات والأعمال الأخرى.

أظهر قطاع الخدمات والأعمال الأخرى مرونة في الاستجابة لهذه التغييرات، محققاً إيرادات إجمالية بقيمة 240 مليون درهم إماراتي، بزيادة 11% مقارنة بعام 2022 الذي شهد تسجيل إيرادات بقيمة 216 مليون درهم إماراتي.

في عام 2023، ساهم قطاع الخدمات والأعمال الأخرى بنسبة 11% من إجمالي إيرادات مجموعة تيكوم. ومثلت إيرادات منصة axs للخدمات الذكية الحكومية والمؤسسية 58% من إجمالي إيرادات قطاع الخدمات والأعمال الأخرى، تلتها إيرادات D/Quarters، وإدارة الأصول وتأجيرها، ومنصة GoFreelance للمبدعين المستقلين.

التركيز الإستراتيجي

يُعزى نجاح قطاع الخدمات والأعمال الأخرى في عام 2023 إلى توسيع محفظتنا من الحلول والخدمات وتقديمنا مجموعة أكثر شمولاً تلبي الاحتياجات المتنوعة لعملائنا. وقد أتاح لنا ذلك مواجهة مجموعة من التحديات وتوفير حلول مبتكرة، مما أدى إلى تحسين رضا العملاء وولائهم بشكل عام. مما يؤكد على قيمة وفعالية منصة axs والحلول الأخرى التي نقدمها.

استفدنا أيضاً من التكنولوجيا الرقمية المتقدمة لتبسيط وتحديث تفاعلنا مع العملاء. ووفرنا للعملاء طرقاً أسهل وأكثر فعالية للحصول على خدماتنا من خلال المنصات والأدوات الرقمية سلسة الاستخدام، مما أدى إلى تقليل أوقات الاستجابة وبالتالي رفع مستوى رضا العملاء.

ابتكار وإنجازات

تمكنت مجموعة تيكوم بفضل التزامها بالرقمنة والابتكار من ترسيخ مكانتها الرائدة في مجال تطوير بيئات الأعمال المتكاملة.

تحسين الخدمات الرقمية على منصة axs مع إضافة ميزات جديدة

أتمتة خدمات تنسيق الإجراءات في نقاط الاتصال المختلفة التي تتطلب تدخلاً بشرياً بالحد الأدنى.

تفعيل تطبيق D/Quarters وخدمات مواقف السيارات في مواقع جديدة

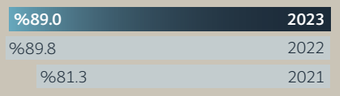
إبرام شراكة بين خدمات تسديق المستندات وشركة VFS

أتمتة عملية المطالبة للتحصيل

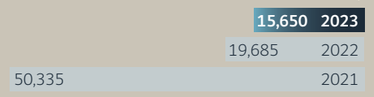
الربط مع نظام "إيجاري" بشكل سهّل إجراءات تجديد التراخيص لشركاء PMS دون الحاجة لتقديم مستندات

المعايير الأساسية

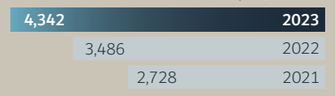
رضا العملاء



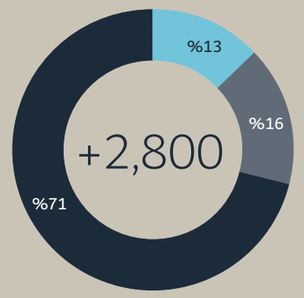
رقمنة الخدمات: 91%



عدد المواهب المستقلة



عدد مساحات العمل المشتركة



أبرز إنجازات قطاع الخدمات والأعمال الأخرى

منصة axs

axs هي منصة رقمية شاملة توفر لعملائنا مجموعة متنوعة من الخدمات الحكومية والمؤسسية عبر بوابة رقمية سهلة الاستخدام ومراكز خدمة العملاء. ارتفع عدد المعاملات المنفذة من خلال منصة axs إلى 169 ألفاً في عام 2023، مع المحافظة على معدل رضا العملاء بلغ 89%.

وصل إجمالي إيرادات الخدمات المقدمة عبر منصة axs إلى 140 مليون درهم إماراتي في عام 2023، مقارنة بـ 138 مليون درهم إماراتي في العام السابق حيث يعتبر تحقيق إيرادات أعلى من هذه الخدمات أو حتى المحافظة على نفس مستوى الإيرادات إنجازاً مهماً في ظل استحداث أنواع جديدة من التأشيرات من خلال مبادرات حكومية تم إطلاقها مؤخراً.

تأتي الجهود المبذولة نحو التحول الرقمي بثمارها من خلال تقليل عدد الزوار من 19,685 إلى 15,650، مما يعكس جهودنا المستمرة نحو الابتكار والرقمنة.

وبناءً على هذا الأساس القوي فإن منصة axs ليست رائدة في مجالها فحسب، بل تواصل أيضاً تعزيز مكانتها في الطليعة من خلال الاستثمار في الرقمنة وتحسين تجربة العملاء.

منصة axs



عدد المعاملات بالآلاف



D/QUARTERS لمساحات العمل المشتركة

سجل الموقع الأول لمساحات العمل المشتركة D/Quarters في مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام معدل إشغال كامل، وهو إنجاز مهم. وأعلنا في عام 2023 عن موقع جديد في مجمع دبي للعلوم، لنوسع بذلك حضورنا في سوق مساحات العمل المشتركة.



مدينة دبي للإعلام – D/Quarters

D/Quarters

يشهد قطاع التأجير التجاري تطوراً مستمراً، حيث نرى توجهاً متزايداً نحو خيارات المفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة والعقود قصيرة الأجل. في عام 2022، أطلقنا D/Quarters لحلول مساحات العمل المشتركة لتلبية الطلب المتزايد على بيئات العمل الديناميكية التي يمكن فيها للأفراد العمل والتعاون والتواصل وتبادل الخبرات. وتؤكد هذه الحلول قدرة مجموعة تيكوم على التكيف والابتكار لتلبية الطلب المتغير في السوق وتوجهات العملاء، حيث توفر حلولاً مكتبية حديثة لمجموعة واسعة من العملاء، من المواهب المستقلة إلى الشركات الصغيرة والشركات العالمية.

تقدم مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للإعلام ومجمع دبي للعلوم مساحات العمل المشتركة D/Quarters ، وهناك خطط لتوفيرها في مواقع إضافية في مجمعات مجموعة تيكوم في دبي لتلبية الطلب المتزايد. كما نهدف إلى مواصلة تعزيز وتوسيع نطاق خدمات D/ Quarters لتلبية الاحتياجات المتطورة لعملائنا.

منصة GoFreelance للمواهب والمبدعين المستقلين

تقدم منصة منصة GoFreelance فرصاً تنافسية للمواهب المستقلة تغطي 70 نشاطاً في قطاعات الإعلام والتكنولوجيا والتصميم والتعليم وتساعدهم في العثور على عملاء جدد وتوسيع شبكة علاقاتهم، بما في ذلك من خلال سوقنا الإلكتروني (marketplace.ae) الذي يربطهم بعملاء محتملين من الشركات في منظومتنا.

حاضنة الأعمال in5

تواصل حاضنة الأعمال in5 دعم وتمكين رواد الأعمال والشركات الناشئة في دبي من خلال تقديم خمس فوائد رئيسية لأعضائها، وهي تأسيس الشركات، ومساحات العمل الإبداعية، والتوجيه والإرشاد، وورش العمل والفعاليات، وفرص الوصول إلى شبكة واسعة من المستثمرين. وتضم هذه الحاضنة ثلاثة مراكز ابتكار متخصصة ومجهزة بالكامل وتركز في أربعة قطاعات حيوية. وهي:

- حاضنة in5 للتكنولوجيا: تقع في مدينة دبي للإنترنت وتساعد رواد الأعمال الطموحين على تطوير أفكارهم المبتكرة وتحويلها إلى واقع ملموس.
- حاضنة in5 للتصميم: تقع في حي دبي للتصميم وتهدف لمساعدة المواهب الطموحة على تحقيق طموحاتها في شتى مجالات التصميم والإبداع.
- حاضنة in5 للإعلام: تقع في مدينة دبي للإنتاج، وتعد مركز للإعلام الرقمي يركز على الإنتاج الإبداعي وصناعة المحتوى.
- حاضنة in5 للعلوم: تم إطلاق هذا القطاع في عام 2023 بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم. وهو مخصص لرواد الأعمال في مجالات العلوم.

إدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان

واصلت وحدة إدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان في مجموعة تيكوم تقديم مجموعة من الخدمات للشركات والفعاليات في عام 2023، من بينها تأجير المساحات التجارية لأغراض إعلانية على المدى القصير والطويل، فضلاً عن إدارة مرافق الفعاليات الداخلية والخارجية لمختلف المناسبات، مثل الفعاليات والاجتماعات والمؤتمرات والمعارض.

إيرادات D/Quarters

2023	45
2022	45
2021	42

إيرادات منصة GoFreelance

2023	15
2022	12
2021	9

إيرادات حاضنة الأعمال in5

2023	12
2022	11
2021	9

إيرادات إدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان

2023	7
2022	5
2021	5

النظرة المستقبلية

في العام المقبل، يخطط قطاع الخدمات والأعمال الأخرى إلى تعزيز رقمنة خدماته من أجل تقديم تجربة أكثر كفاءة وفاعلية. وسيشمل ذلك إضافة خدمات جديدة إلى منصة axs، مثل التوقيع الرقمي، ودعم التأمين على العقارات، وتقصير مدة تنفيذ عدد من خدماتنا.

تشمل المبادرات الرئيسية الأخرى تنفيذ إستراتيجية جديدة لإدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان تتضمن إضافة مواقع إعلانية خارجية إلى مجموعتنا الحالية من منتجات الإعلانات الخارجية. كما سنقوم بإطلاق منصة إلكترونية لإدارة مرافق الفعاليات وخدمات الإعلان مما يسهّل على عملائنا حجز مرافق الفعاليات في مجمعاتنا للأعمال لعقد اجتماعاتهم وفعالياتهم.

تماشياً مع التزامنا بالتطوير المستمر للحلول والخدمات التي نقدمها لعملائنا، نعمل على وضع إستراتيجية للتواصل مع العملاء ونخطط لتنفيذها في عام 2024. وسوف تهدف هذه الإستراتيجية إلى تعزيز العلاقات مع العملاء وزيادة رضاهم من خلال تحقيق قيمة مضافة متميزة لهم على مستوى خدماتنا ومواقعنا.

مراجعة الأصول

واصلت مجموعة تيكوم مسيرة نجاحها وإنجازاتها خلال عام آخر شهد نمواً قوياً في قيمة أصولها الاستثمارية، مما يعكس سعينا الدؤوب لتحقيق أكبر قيمة للمساهمين، بالتزامن مع توسيع وتعزيز محفظتنا الرائدة من الأصول التجارية والصناعية عالية الجودة والمرونة.


مدينة دي للإنترنت

حقائق وإحصائيات رئيسية حول التقييم

نمو القيمة منذ الطرح العام الأولي (درهم إماراتي)
أكثر من 3.5 مليار

نسبة النمو
%18.2

النمو السنوي في القيمة (درهم إماراتي)
أكثر من 1.5 مليار

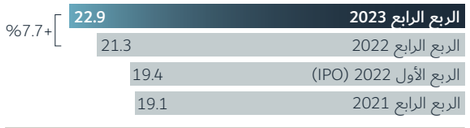
النمو السنوي
%7.7

تقييم الأصول

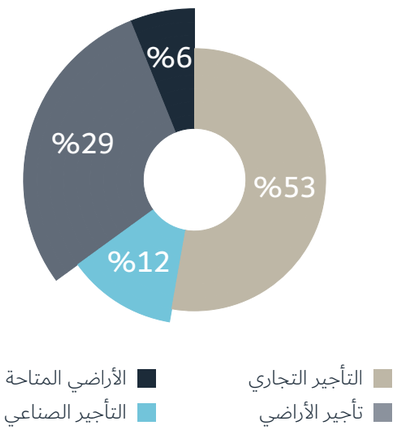
بلغت قيمة الأصول الاستثمارية لمجموعة تيكوم **22.9 مليار درهم إماراتي** كما في 31 ديسمبر 2023 وفقاً لتقييم "سي بي ريتشارد إليس". وهذا يمثل زيادة في قيمة الأصول الأساسية بنسبة **7.7% (1.5 مليار درهم إماراتي)** مقارنة بالتقييم السنوي للعام السابق. ويُعزى هذا الارتفاع في التقييم بشكل رئيسي إلى زيادة بنسبة 11.3% في قيمة الأصول التشغيلية للمجموعة، التي تمثل ثلثي محفظة الأصول الاستثمارية.

واصلنا تحقيق أفضل عائدات ممكنة للمساهمين وأصحاب المصلحة، وقطعنا مراحل هامة بعد الطرح العام الأولي. فقد زاد تقييم أصولنا الاستثمارية بنسبة تزيد عن **18.2%** منذ الإدراج في العام 2022. ويمثل ذلك نمواً في القيمة يزيد عن **3.5 مليار درهم إماراتي** بما يتماشى مع تركيزنا على تحقيق قيمة مستدامة.

تقييم الأصول الاستثمارية
(مليار درهم إماراتي)



المساهمات في التقييم - حسب فئات الأعمال



في هذا العام، كثفنا جهودنا لاستقطاب عملاء جدد من أجل تعزيز الأداء ونمو المجموعة بهدف المحافظة على معدلات إشغال عالية ومستقرة لأصولنا التشغيلية في جميع مجمعاتنا للأعمال. وقد أدى ذلك إلى زيادة في معدل الإشغال في محفظتي التأجير التجاري والصناعي، حيث ارتفع معدل إشغال المكاتب في مجمع الأعمال المركزي (مدينة دي للإنترنت، ومدينة دي للإعلام، ومجمع دي للمعرفة، وحي دي للتصميم) بنسبة 4%، فيما ارتفع معدل إشغال المكاتب والمستودعات في مجمع الأعمال غير المركزي بنسبة 1% منذ بداية عام 2023.

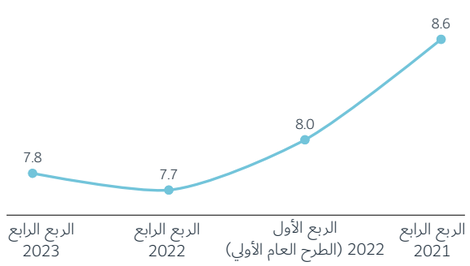

مجمع دي للمعرفة

بالإضافة إلى ذلك، فإن محدودية المعروض من المكاتب من الدرجة الأولى في سوق دبي والتحسن العام الملحوظ في أداء القطاع العقاري في الإمارة مكننا من زيادة متوسط سعر إيجار أصولنا التشغيلية. ومن أبرز الأمثلة على ذلك أداؤنا في حي دبي للتصميم، حيث ارتفع متوسط سعر الإيجار بنسبة 5%.

فيما يتعلق بمحفظتنا من الأراضي هذا العام، حصلنا على 91 عقد إيجار طويل الأجل لأراضٍ إضافية تبلغ مساحتها 21 مليون قدم مربع، لتصل بذلك المساحة الإجمالية لمخزون الأراضي إلى 155 مليون قدم مربع.

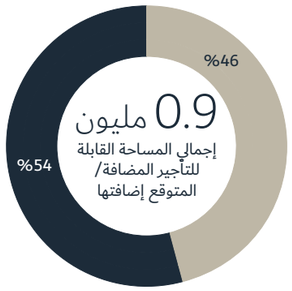
في أعقاب الانتعاش الكبير في النشاط الاقتصادي في دولة الإمارات بعد الجائحة، استمر الأداء القوي لسوق الاستثمار، مما أدى إلى تحسن معدل الرسملة بشكل عام على مستوى فئات الأصول.

العائد المكافئ للمحفظة (%)



المصادر: تقييم "سي بي ريتشارد إليس" بتاريخ 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2023، تقييم "جيه ال ال" بتاريخ 31 مارس 2022.

توزيع المشاريع القائمة / الجديدة حسب المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (بالآلاف)



المشاريع المنجزة المبنية حسب الطلب (2021 وما بعده)
مشاريع قيد التطوير

أصولنا

تهدف إستراتيجية النمو التي تتبعها مجموعة تيكوم إلى تحسين الأداء التشغيلي للأصول الحالية إلى أقصى حد ممكن، مع إضافة مخزون جديد من خلال تطوير الأصول المبنية حسب الطلب والأصول المبنية بغرض الإيجار، بالإضافة إلى الاستحواذ على الأصول.

في ظل ازدهار سوق العقارات التجارية والصناعية، سنواصل استكشاف فرص الاستحواذ على الأصول وتطويرها لتوسيع محفظتنا.

مراجعة الأصول (تتمة)

مشاريع الصيانة والتحسين

تحافظ مجموعة تيكوم على كافة أصولها وفقاً لأعلى معايير الجودة.

من خلال برنامج متكامل لصيانة الأصول وتحسينها يقوم على تحديد الأصول ذات الأولوية وفق منهجية شاملة ترتكز على أفضل الطرق لتخفيف المخاطر مع الأخذ بالاعتبار جوانب التكلفة والفائدة.

دورة تحسين الأصول



أهدف إدارة وتعزيز الأصول

تعزيز رضا العملاء:
الحفاظ على معدل الإشغال أو زيادته وتقليل نسبة الشغور

تعزيز قيمة الأصول:
تحسين معدلات تقييم الأصول وأسعار الإيجار

تعزيز الكفاءة:
ترشيد استهلاك المرافق وخفض النفقات

إطالة عمر الأصول:
تقليل نفقات الصيانة والاستبدال

الميزة التنافسية:
جذب عملاء متميزين من أبرز الشركات العالمية والإقليمية مما يؤدي إلى استقرار الإيرادات ومعدلات الإشغال

تضم محفظتنا مجموعة من الأصول المتميزة حيث تخضع لعمليات صيانة دقيقة ودورية. ونحن نقوم بمراقبتها بشكل مستمر للتأكد من أن جميع أصولنا التجارية والصناعية تلبي أعلى معايير التشغيل والشروط الفنية.

كذلك نواصل اتباع نهج مدروس وحذر في تخصيص الأموال لتمويل النفقات اللازمة لأعمال التجديد والصيانة، والحفاظ على توازن مثالي بين النفقات المخصصة للنمو ونفقات الصيانة في محفظتنا.

في عام 2023، قمنا باستثمار 104 مليون درهم إماراتي لضمان أفضل معايير التشغيل والشروط الفنية في محفظتنا. كما هو موضح أدناه، تم توزيع نفقاتنا الرأسمالية بالتساوي على عمليات تعزيز القيمة المضافة وعمليات إدارة الأصول خلال العام. وتعكس الزيادة في النفقات الرأسمالية التزامنا بتحديث أصولنا كافة وفق معايير متميزة للصيانة.

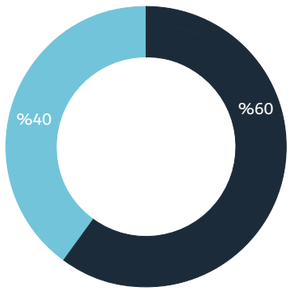

مدينة دبي للإعلام





النفقات الرأسمالية لصيانة وتحسين الأصول (مليون درهم إماراتي)





صيانة الأصول
تحسين قيمة الأصول

المبلغ المستثمر لتحسين وصيانة الأصول

104 مليون درهم

رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

تعزيز الإنجازات. تحقيق قيمة مستدامة. الاستثمار للمستقبل.

سجلت مجموعة تيكوم خلال الأشهر الـ12 الماضية أداءً مالياً وتشغيلياً قوياً، واستفادت من حجمها وسمعتها وقدرتها على تحقيق نمو مستدام لتحسين هيكلية رأس مالها. نحن اليوم في موقع مميز يتيح لنا تمويل أجندة النمو الطموحة مع الاستمرار في توزيع الأرباح على المساهمين وفقاً لسياستنا المعتمدة في هذا المجال.

مايكل وندربالدينجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، مجموعة تيكوم

أبرز الإنجازات في العام 2023

هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

%76

نمو بنسبة 8%

نسبة القرض إلى القيمة

%12

انخفاض بنسبة 2%

صافي قيمة الأصول وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (درهم إماراتي)

17,160 مليون

نمو بنسبة 14%

الأرباح وفقاً لمعايير الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (درهم إماراتي)

1,502 مليون

نمو بنسبة 47%

التدفق النقدي الحر المتكرر (درهم إماراتي)

1,189 مليون

نمو بنسبة 23%

العائد على حقوق المساهمين

%18

نمو بنسبة 5.0%



كان عام 2023 مميزاً لسوق العقارات التجارية في دبي. وبصفتنا أكبر جهة تقوم بتطوير وإدارة مجموعة متنوعة من الأصول التجارية والصناعية في الإمارة، كنا في موقع فريد يسمح لنا باستغلال الفرص السانحة في السوق بضوء زيادة الطلب لتحقيق النمو وتعظيم الأرباح.

وصلت إيرادات المجموعة خلال العام إلى أعلى مستوياتها على الإطلاق وتجاوزت جميع التوقعات. مسجلة 2.2 مليار درهم إماراتي، بزيادة 10% على أساس سنوي. يعزى ذلك بشكل رئيسي إلى معدلات الإشغال المرتفعة على مستوى المحفظة وارتفاع أسعار الإيجار، خاصة في الأصول المبنية بغرض الإيجار في المواقع المركزية. كما تحسنت جودة إيراداتنا نتيجة لتحسن بيئة الأعمال والعمليات التشغيلية، وهي حالياً أكثر تنوعاً بفضل الزيادة الكبيرة في عدد العملاء على مستوى المحفظة. ونتوقع الحفاظ على نمو الإيرادات في عام 2024 انطلاقاً من الثقة بقدرتنا على المحافظة على معدل إشغال وسطي قدره 89% مع مواصلة الاحتفاظ بقاعدة عملائنا المتنوعة وتنميتها من خلال نمو أنشطة المجموعة وعمليات الاستحواذ.

ركّزنا خلال العام على تحسين كفاءة العمليات وخفض التكاليف للمساعدة في زيادة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك. وقد نجحنا في ذلك، حيث زادت هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك في عام 2023 بنسبة 23% على أساس سنوي لتصل إلى 1,654 مليون درهم إماراتي، وبلغ هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 76%، وهي نسبة ممتازة وأعلى بكثير من المتوسط في قطاع عملنا. ونتوقع بقاء هوامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك عند مستوياتها الحالية مع مواصلتنا العمل على تنمية أعمالنا ومحفظتنا الاستثمارية وتعزيز كفاءتها.

بلغ صافي أرباحنا بحلول نهاية العام 1,078 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 49% على أساس سنوي. وكان أداؤنا التشغيلي القوي العامل الرئيسي وراء هذه الزيادة. كما أن قدرتنا على خفض تكاليف التمويل من خلال إعادة تمويل قرض حالي بقيمة 7.6 مليار درهم إماراتي ساعدتنا على تحقيق صافي أرباح قوي. ونحن واثقون من قدرتنا على مواصلة تحقيق النمو وزيادة الأرباح في عام 2024 والأعوام التي تليه، إذا لم تقع أي أحداث غير متوقعة.

نمو واسع في جميع قطاعات الأعمال

حققت جميع قطاعات الأعمال في المجموعة أداءً قوياً في عام 2023، مع تسجيل قطاعي التأجير التجاري وتأجير الأراضي أفضل أداء هذا العام.

فقد زادت إيرادات التأجير التجاري بنسبة 7% على أساس سنوي لتصل إلى 1,124 مليون درهم إماراتي مدفوعة بارتفاع معدلات الإشغال مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي وصولاً إلى 89%. وحققت مكاتبنا ذات الدرجة الممتازة في مجمعات الأعمال المركزية أداءً استثنائياً، حيث بلغت نسبة المساحات الشاغرة 9% فقط، ويعكس ذلك إقبال العملاء الحاليين والجدد على هذا النوع من مساحات العمل وقدرتنا على تلبية اتجاهات السوق. ونتيجة لذلك، ارتفعت أسعار الإيجار في كافة مجمعات الأعمال المركزية بنسبة 3% على أساس سنوي.

أدت التغييرات الهيكلية في العديد من قطاعات الاقتصاد، مثل التجارة الإلكترونية وتجارة التجزئة، إلى جانب المبادرات والبرامج التي تقودها الحكومة، إلى إيجاد طلب قوي على المستودعات ومساحات التخزين والحلول والخدمات اللوجستية. وكانت مجموعتنا أحد المستفيدين الرئيسين من هذا الاتجاه، حيث زادت إيرادات التأجير الصناعي بنسبة 11% على أساس سنوي. وتعمل محفظة مستودعاتنا الحالية، التي تتركز بشكل رئيسي في مدينة دبي الصناعية، بطاقتها الاستيعابية الكاملة تقريباً، مما دفعنا لاتخاذ قرار إستراتيجي في وقت سابق من هذا العام بإطلاق مرافق جديدة للتخزين والخدمات اللوجستية في مجمع دبي للعلوم.

وسجل قطاع تأجير الأراضي، الذي يوفر لنا أكبر قدر من الإيرادات المستقرة بتكلفة ونفقات رأسمالية منخفضة، نمواً جيداً في الإيرادات بنسبة 15% على أساس سنوي لتصل إلى 502 مليون درهم إماراتي. كما حقق قطاع الخدمات والأعمال الأخرى أداءً جيداً، حيث ارتفعت إيراداته بنسبة 11% على أساس سنوي لتصل إلى 240 مليون درهم إماراتي، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى النمو القوي في إيرادات مساحات العمل المشتركة D/Quarters.

الاستثمار في قدراتنا المالية

كان أحد إنجازاتنا المهمة في عام 2023 نجاحنا في إعادة تمويل تسهيلات ائتمانية بقيمة 7.6 مليار درهم إماراتي بسعر فائدة أقل وبشروط أفضل بكثير، مما أدى إلى وفورات كبيرة وفورية في نفقات الفائدة خلال السنوات الخمس القادمة. وقد تم بموجب التسهيل الجديد، الذي يستحق في يونيو 2028، تحويل المبلغ المتاح وغير المستخدم من التسهيلات السابقة وقدره 3.2 مليار درهم إماراتي إلى تسهيل ائتماني متجدد، مما يوفر لنا مرونة مالية أكبر حتى تاريخ الاستحقاق.

كان لعملية إعادة التمويل أثر إيجابي تمثل في انخفاض متوسط تكلفة الاقتراض بالنسبة للمجموعة في السنوات الخمس المقبلة إلى 4.41%، وهو أقل من المتوسط في قطاع عملنا. قدرتنا على التفاوض بنجاح على شروط أكثر مرونة رغم ارتفاع أسعار الفائدة دليل على سمعتنا القوية في السوق وثقة البنوك في إمكاناتنا المالية وقدرتنا على النمو وتحقيق أرباح في المدى المتوسط إلى الطويل.

جاهزية تامة لتسريع وتيرة النمو

حققنا نتائج قوية في السنة المالية 2023، ونحن في وضع مميز للاستفادة من الطلب المتزايد في سوق العقارات التجارية وتعزيز إيراداتنا، حيث من المتوقع أن يتم إضافة أكثر من 350,000 قدم مربع من المساحة القابلة للتأجير في المرحلة الثانية من مشروع مركز الابتكار خلال عام 2024.

تتمتع المجموعة بسيولة عالية، إذ تبلغ تدفقاتها النقدية من العمليات التشغيلية 1.4 مليار درهم إماراتي، إلى جانب تدفقات نقدية حرة متكررة بقيمة 1.2 مليار درهم إماراتي. سنخصص مبالغ كبيرة للنفقات الرأسمالية في عام 2024. من خلال إدارتنا الحكيمة لرأس المال، ومع وجود 3.2 مليار درهم إماراتي من رأس المال المتاح وغير المستغل من خلال التسهيلات الائتمانية المتجددة، واثقين بقدرتنا على تمويل مشاريع واستثمارات جديدة بالتزامن مع الالتزام بسداد توزيعات الأرباح وفقاً لسياسة توزيع الأرباح المعلنة.

> **كان أحد أبرز إنجازاتنا المهمة نجاحنا في إعادة تمويل التسهيلات الإئتمانية الحالية بقيمة 7.6 مليار درهم إماراتي بسعر فائدة أقل وبشروط تمويلية أفضل بكثير**

رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية (تتمة)

التزام راسخ بالتواصل مع المستثمرين
نحن ملتزمون بالتواصل مع مساهمينا والمستثمرين بشكل عام لاطلاعهم على إستراتيجيتنا وعروضنا الفريدة التي نقدمها. لقد حضرنا على مدار العام عدة مؤتمرات للمستثمرين وعقدنا اجتماعات معهم ونظمنا مؤتمرات فصلية للإعلان عن النتائج المالية وإطلاع المستثمرين على المحركات الرئيسية لأدائنا المالي والتشغيلي وأوضاع الاقتصاد الكلي والظروف التشغيلية ومناقشة أولوياتنا الإستراتيجية خلال العام.

نحن نؤمن بأهمية المحافظة على قنوات تواصل مفتوحة مع الجهات الاستثمارية بما يسهم في زيادة الاهتمام بالاستثمار في أسهم مجموعة تيكوم وجذب قاعدة أوسع من المساهمين. لتحقيق هذه الغاية، يسعدني جداً وجود ثمان شركات تقوم بمتابعة نتائج مجموعتنا وتحليل أداء سهمها وتقديم التوصيات بشأنه للمؤسسات الاستثمارية، ونتوقع زيادة عدد تلك الشركات في الأشهر المقبلة.

في الختام، أود أن أعرب عن شكري وامتناني لموظفينا على تفانيهم وإخلاصهم في العمل، ولعملائنا الأوفياء على اختيارهم لنا، ولمساهمينا على دعمهم المستمر وثقتهم في مجموعة تيكوم. ونتطلع إلى مواصلة مسيرة نجاحنا وتحقيق قيمة مستدامة لجميع شركائنا الإستراتيجيين.



مايكل وندربالدينجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، مجموعة تيكوم



المراجعة المالية

تحقيق نمو مستمر وقيمة مضافة للمساهمين

سجلت مجموعة تيكوم أداءً مالياً قوياً في عام 2023، ترافق مع نمو كبير في الإيرادات والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك مقارنة بالعام السابق وبشكل تجاوز الأهداف المحددة لهذا العام. وتعزز هذا الإنجاز من خلال الجمع بين الإدارة الفعالة للتكاليف والاستثمارات الإستراتيجية والتركيز الواسع على رضا العملاء.

ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 8%، مما يؤكد التزامنا بالكفاءة التشغيلية، بينما ساعدتنا إستراتيجياتنا المالية الحكيمة على خفض تكلفة الدين بشكل عام بنسبة 23%، مما عزز وضعنا المالي المتين. وحافظت تدفقاتنا النقدية على مستوياتها الإيجابية، مما منحنا المرونة لإعادة الاستثمار في مجالات الأعمال الأساسية والسعي للاستفادة من الفرص الإستراتيجية.

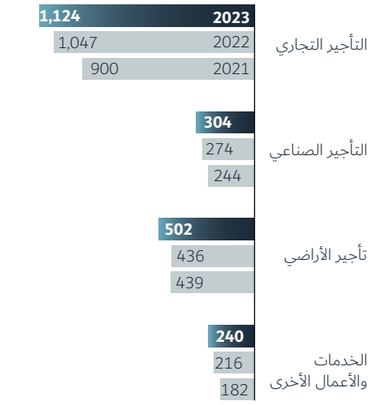
يعكس هذا الأداء القوي بشكل عام نجاحنا في تنفيذ إستراتيجيتنا المالية، ويدل على مرونتنا وقدرتنا على التكيف في بيئة اقتصادية متغيرة. وفيما نمضي قدماً، سنبقى ملتزمين بالحفاظ على هذا الزخم الإيجابي وتحقيق قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.

بيان الدخل	**2023 مليون درهم إماراتي**	2022 مليون درهم إماراتي	الفرق مليون درهم إماراتي	الفرق بالنسبة المئوية
الإيرادات	**2,169**	1,973	196	%10
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**1,654**	**1,347**	**307**	**%23**
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**%76**	%68	%8	
صافي الأرباح	**1,078**	**726**	**353**	**%49**
هامش الربح الصافي	**%50**	%37	%13	

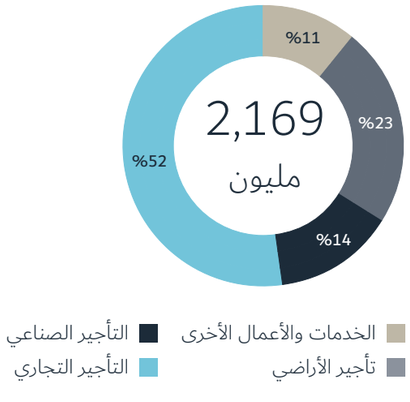
الإيرادات
حققت مجموعتنا نجاحاً كبيراً في عام 2023، حيث سجلت نمواً في الإيرادات بنسبة 10% على أساس سنوي وتجاوزت الإيرادات 2 مليار درهم إماراتي للمرة الأولى. وكان لمجمعات الأعمال الرئيسية، وهي حي دبي للتصميم ومدينة دبي الصناعية، دور محوري في تحقيق معظم الزيادة في الإيرادات.

بالإضافة إلى ذلك، أدى تركيزنا على رضا العملاء إلى قيام العديد من العملاء بتوسيع نطاق الأصول التي يستأجرونها. وأسهمت جهودنا في توسيع الحلول والخدمات، ولا سيما D/Quarters وحاضنة الأعمال in5، على مساهمة بشكل ملحوظ في زيادة الإيرادات. وأدى نجاح الشراكات إلى تعزيز حضورنا في السوق بشكل كبير، وكان لذلك تأثير مباشر على زيادة الإيرادات المرتبطة بهذه الجهود.

توزيع الإيرادات على القطاعات (مليون درهم إماراتي)



توزيع الإيرادات على القطاعات (%)



توزيع إيرادات عام 2023 (بالنسب المئوية)

إيرادات التأجير التجاري
1,124 مليون درهم
نمو بنسبة 7%

إيرادات تأجير الأراضي
502 مليون درهم
نمو بنسبة 15%

إيرادات التأجير الصناعي
304 مليون درهم
نمو بنسبة 11%

إيرادات الخدمات والأعمال الأخرى
240 مليون درهم
نمو بنسبة 11%

هامش الربح الصافي
%50
نمو بنسبة 13%

العائد على الأصول
%7
نمو بنسبة 3%

المراجعة المالية (تتمة)

التأجير التجاري
حقق قطاع التأجير التجاري أداءً قوياً، مسجلاً زيادة في الإيرادات بقيمة 76 مليون درهم إماراتي، أي بنسبة 7%، من 1,047 مليون درهم إماراتي في عام 2022 إلى 1,124 مليون درهم إماراتي في عام 2023، حيث ساهمت مختلف القطاعات بشكل ملحوظ في تحقيق هذه الإيرادات.

فقد سجل قطاع التصميم نمواً هائلاً في الإيرادات يُعزى إلى ارتفاع معدلات الإشغال بشكل مستمر وارتفاع الإيجارات نتيجة لإبرام عقود إيجار جديدة والتفاوض بشكل إستراتيجي على تجديد العقود القائمة. وساهمت قطاعات التعليم والتكنولوجيا والإعلام والعلوم بشكل كبير في نمو الإيرادات بفضل استقرار معدلات الإشغال وإبرام عقود إيجار جديدة وارتفاع معدلات الاحتفاظ بالعملاء ورضاهم.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 58

تأجير الأراضي
زادت إيرادات تأجير الأراضي بشكل كبير وبنسبة بلغت 15% خلال العام، لتصل إلى 502 مليون درهم إماراتي في عام 2023 مقارنة بـ 436 مليون درهم إماراتي في عام 2022. وتأتي هذه الزيادة نتيجة إبرام عدد كبير من عقود الإيجار الجديدة، إلى جانب العوامل الرئيسية المبينة أدناه.

أثّرت الاتجاهات الاقتصادية في المنطقة بشكل إيجابي على الطلب على الأراضي الصناعية وعادت بالنفع على محفظتنا الاستثمارية. وأدى هذا الدعم الاقتصادي الكلي، إلى جانب نهجنا الفعال في تحديد الفرص في السوق والسعي للاستفادة منها، دوراً مهماً في نمو الإيرادات.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 64

التأجير الصناعي
حقق قطاع التأجير الصناعي نمواً قوياً، حيث بلغت إيراداته 304 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 31 مليون درهم إماراتي أو 11% مقارنة بالعام السابق. وسجلت أعمال تأجير وحدات التخزين والخدمات اللوجستية وسكن العاملين نمواً جيداً، مع ثبات معدلات الإشغال وارتفاع الإيجارات.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 62

الخدمات والأعمال الأخرى
شهدت إيرادات قطاع الخدمات والأعمال الأخرى نمواً بنسبة 11% لتصل إلى 240 مليون درهم إماراتي. ويعزى هذا النمو إلى زيادة الطلب على مساحات العمل المشتركة والأداء المستقر لخدمات التأشيرات لدينا.

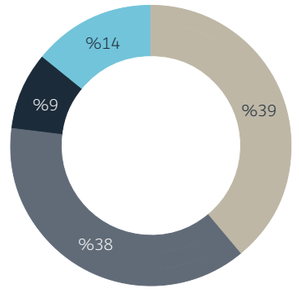
لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 66

التكاليف

التكاليف	2023 مليون درهم إماراتي	2022 مليون درهم إماراتي	الفرق مليون درهم إماراتي	الفرق بالنسبة المئوية
التكاليف المباشرة	**(389)**	(410)	21	%5
النفقات التشغيلية	**(174)**	(259)	85	%33
الإجمالي	**(563)**	**(669)**	**106**	**%16**

التكاليف المباشرة
انخفضت التكاليف المباشرة التي تشمل تكاليف إدارة المنشآت والمرافق العامة وخدمات التأشيرات، بمقدار 21 ملايين درهم إماراتي في عام 2023. ويرجع ذلك في المقام الأول إلى انخفاض تكاليف مبيعات خدمات التأشيرات بعد إضافة منتجات جديدة ذات هيكليات تكلفة مختلفة.

عناصر التكلفة المباشرة

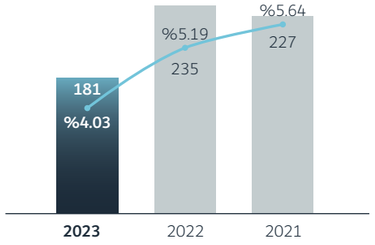


النفقات التشغيلية
سجلت النفقات التشغيلية انخفاضاً بقيمة 85 مليون درهم إماراتي في عام 2023. ويعزى ذلك إلى ضبط التكاليف بحكمة وإلغاء مخصصات الديون المعدومة نتيجة للكفاءة في إدارة الذمم المدينة وعمليات التحصيل.

تماشياً مع إطار الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، واصلنا التزامنا بمبادرات الطاقة الخضراء، حيث ساعدت استثماراتنا في مشاريع الطاقة الشمسية على الحفاظ على استقرار تكلفة مرافقنا على الرغم من إضافة مساحات تأجير جديدة. لمعرفة المزيد عن التركيز والأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لمجموعة تيكوم، يرجى زيارة الصفحة 98.

تكاليف التمويل الصافية
واصل متوسط تكلفة الديون انخفاضه على مر السنوات ليصل إلى 4.03% مقارنة بـ 5.19% في عام 2022 بفضل الإدارة الفعالة لرأس المال والدين. وساهمت الأدوات المالية المشتقة، مثل مقايضات أسعار الفائدة في تحقيق مستوى من الأمان، حيث تبلغ القيمة الحالية العادلة لحقوق الملكية 219 مليون درهم إماراتي.

وسجل صافي تكاليف التمويل انخفاضاً بقيمة 54 مليون درهم إماراتي من 235 مليون درهم إماراتي في العام السابق إلى 181 مليون درهم إماراتي في عام 2023. وتشمل العوامل التي أسهمت في هذا الانخفاض، هامش الربح المنخفض على التسهيلات الائتمانية المعاد تمويلها والأدوات المشتقة، إلى جانب إيرادات الفوائد المحققة من الأموال الفائضة التي أديرت بكفاءة.

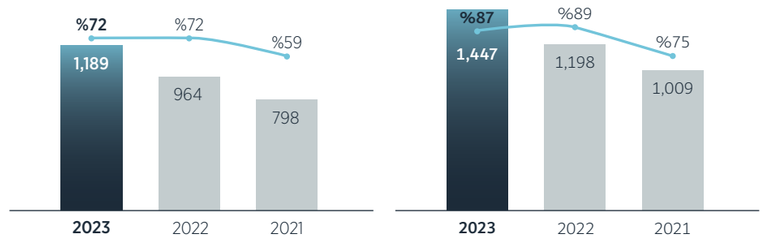


متوسط تكلفة الديون

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية
حققت التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية أداءً قوياً ونمت بنسبة 21% لتصل إلى 1,447 مليون درهم إماراتي، مما يظهر قوة التدفقات النقدية للمجموعة من عملياتها الأساسية. وتمثل التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية نسبة 87% من الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، مما يعكس معدل تحويل نقدي قوي من النشاطات الأساسية للمجموعة.

علاوة على ذلك، تشير النظرة المستقبلية الإيجابية إلى القدرة على تحقيق تطلعات المساهمين ودعم المزيد من مبادرات النمو. وتبقى التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية مقياساً رئيسياً لتقييم القوة المالية للمجموعة وقدرتها على تحقيق إيرادات من أصولها العقارية.

التدفقات النقدية الحرة المتكررة
أظهرت التدفقات النقدية الحرة المتكررة للمجموعة مرونة وفعالية بشكل مستمر، حيث سجلت نمواً بنسبة 23% ومعدل تحويل بنسبة 72% من الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، مما يبرز قدرة المجموعة على تحقيق تدفقات نقدية إيجابية من العمليات الأساسية. ويؤكد ذلك على الاستقرار المالي، فضلاً عن إمكانية تأمين استثمارات إستراتيجية أو توزيع أرباح على المساهمين.



النسبة من الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

النسبة من الإيرادات قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

الميزانية العمومية
سجلت حقوق الملكية نمواً بنسبة 6% خلال العام لتصل إلى 6,329 مليون درهم إماراتي على الرغم من توزيعات الأرباح، مما يشير إلى وجود أساس مالي قوي يوفر حماية من التقلبات التشغيلية ويتيح فرصاً للتوسع. ولم يحدث تغيير في مبلغ الدين الذي كان في عام 2022، باستثناء إهلاك رسوم الترتيب، حيث قمنا بإعادة تدوير حقوق الملكية لتغطية أي نفقات رأسمالية وحافظنا على توازن إيجابي بين الدين وحقوق الملكية. كما حافظنا على الامتثال لشروط ومتطلبات الدين طوال العام.

يؤكد نمو الأصول بنسبة 2% فعالية تخصيص رأس المال والاستثمارات الإستراتيجية، مما يسهم في تحقيق قيمة مضافة للمجموعة بشكل عام. ويشير مستوى النقد ومعادلاته البالغ 1,535 مليون درهم إماراتي، إلى جانب وجود تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بقيمة 3,200 مليون درهم إماراتي، إلى جاهزية السيولة، مما يمنح المجموعة مرونة في تلبية الاحتياجات التشغيلية والاستفادة من الفرص الإستراتيجية. ويعكس الوضع القوي لرأس المال العامل فعالية الإدارة التشغيلية اليومية، مما يضمن قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل.

الميزانية العمومية	2023 مليون درهم إماراتي	2022 مليون درهم إماراتي	2021 مليون درهم إماراتي
الأصول الاستثمارية	**11,865**	11,874	13,368
الميزانية النقدية والمصرفية	**1,535**	1,261	1,246
إجمالي الأصول	**14,814**	14,555	16,364
الدين	**4,352**	4,342	3,965
حقوق الملكية (صافي الأصول وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	**6,329**	5,968	5,613
صافي الدين	**2,817**	3,081	2,719

باختصار، تعكس الميزانية العمومية الوضع المالي المتين للمجموعة وتؤكد قدرتها على إدارة مواردها بشكل إستراتيجي لتعزيز الاستقرار والنمو وتحقيق قيمة مستدامة للمساهمين.

توزيع إيرادات عام 2023 (بالنسب المئوية)

حقوق الملكية (درهم إماراتي)
6,329 مليون درهم
نمو بنسبة 6%

الميزانية النقدية والمصرفية (درهم إماراتي)
14,814 مليون
نمو بنسبة 2%

التكاليف المباشرة (درهم إماراتي)
389 مليون
انخفاض بنسبة 5%

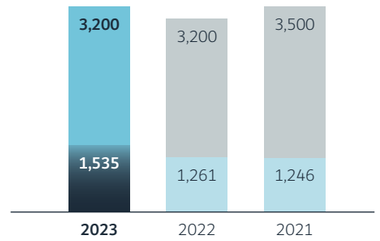
النفقات التشغيلية (درهم إماراتي)
174 مليون
انخفاض بنسبة 33%

تكاليف التمويل الصافية (درهم إماراتي)
181 مليون
انخفاض بنسبة 23%

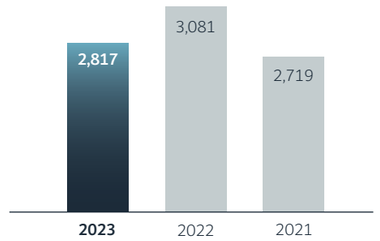
العائد على رأس المال المستثمر
%12
نمو بنسبة 2%

المراجعة المالية (تتمة)

الأموال المتاحة



صافي الدين (مليون درهم إماراتي)



تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة
أموال نقدية

الأموال المتاحة (درهم)

4,735 مليون

التدفقات النقدية

تبلغ تدفقاتنا النقدية التشغيلية 1,631 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 8% عن عام 2022. ويعكس هذا النمو الإدارة القوية لرأس المال العامل بشكل عام، بالإضافة إلى الإدارة الفعالة للذمم المدينة بشكل خاص.

وبلغت نفقاتنا الرأسمالية 433 مليون درهم إماراتي في عام 2023، بانخفاض قدره 29% مقارنة بعام 2022، حيث أننا في مرحلة تصميم مشاريع النمو القادمة، إلا أننا واصلنا الاستثمار لتعزيز أصولنا الحالية.

فيما يتعلق بأنشطة التمويل، وفي ظل غياب نفقات رأسمالية كبيرة، قمنا بدفع توزيعات الأرباح وسداد الفوائد على رصيد قرض تم سحبه العام الماضي.

التدفقات النقدية	2023 مليون درهم إماراتي	2022 مليون درهم إماراتي	2021 مليون درهم إماراتي
التدفقات النقدية التشغيلية	**1,631**	1,504	1,254
التدفقات النقدية الاستثمارية	**(477)**	(1,043)	494
التدفقات النقدية التمويلية	**(761)**	(953)	(1,550)
صافي التدفقات النقدية	**393**	(492)	198
النقد ومعادلاته	**670**	277	768

مؤشرات الأداء وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

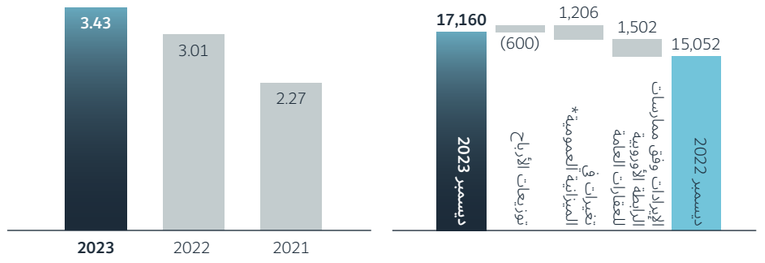
سجلت المجموعة نمواً كبيراً من حيث مؤشرات الأداء المحددة من قبل الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وارتفعت الأرباح وفق ممارسات الرابطة بنسبة 47% لتصل إلى أعلى مستوياتها على الإطلاق وتسجل 1,502 مليون درهم إماراتي، بينما وصلت ربحية السهم إلى 0.30 درهم إماراتي. وبلغ صافي الأصول وفق ممارسات الرابطة 17,160 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 2,108 مليون درهم إماراتي عن عام 2022. وبلغ صافي العائد الأولي 6.7%، بانخفاض قدره 10 نقطة أساس عن العام السابق.

تظهر مؤشرات الأداء في نهاية العام وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة القوة المالية للمجموعة وكفاءتها التشغيلية في القطاع العقاري، حيث سجلت الأرباح نمواً وفق ممارسات الرابطة بنسبة 47%، مما يعكس الأداء التشغيلي الأساسي بعد استبعاد تأثيرات الاستهلاك والتقييم. كما أن الاتجاه الإيجابي لصافي قيمة الأصول وفقاً لممارسات الرابطة على الرغم من الزيادة الطفيفة في صافي العائد الأولي بمقدار 10 نقطة أساس يعكس القيمة المضافة التي تحققها المجموعة لأصولها الحالية والجديدة.

بشكل عام، يشير الأداء الإيجابي على مستوى جميع المؤشرات المحددة من قبل الرابطة الأوروبية للعقارات العامة إلى امتلاك مجموعة تيكوم محفظة أصول تجارية وصناعية مُدارة بشكل جيد ومتوافقة مع أفضل الممارسات، كما يعزز مكانة المجموعة في السوق.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 201

صافي قيمة الأصول وفق الرابطة الأوروبية للعقارات العامة



* تنشأ حركات الميزانية العمومية بشكل رئيسي بسبب استخدام القيم العادلة للأصول الاستثمارية لإعداد تقارير الرابطة الأوروبية للعلاقات العامة مقابل نموذج التكلفة في الميزانية العمومية.

إدارة رأس المال والتمويل

أظهرت مجموعتنا التزاماً راسخاً بالتميز في إدارة رأس المال، وتنفيذ الإستراتيجيات التي لم تساهم فقط في تحسين هيكلنا المالي من خلال الحفاظ على مستويات مديونية مناسبة وتغطية مثلى للفوائد، وإنما أدت أيضاً إلى انخفاض كبير في تكاليف التمويل. ونجحنا من خلال التقييم الدقيق وآليات صنع القرارات الإستراتيجية في إعادة تمويل التسهيلات الحالية بشروط أكثر ملاءمة.

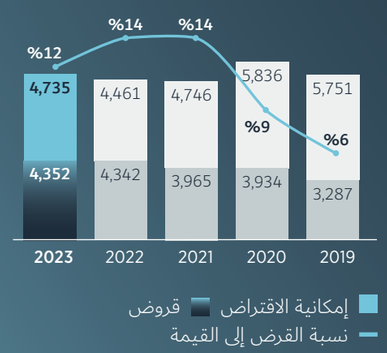
ونتج عن ذلك انخفاض ملحوظ بنسبة 1.08% في هامش سعر الفائدة على التسهيلات المعاد تمويلها، وتراجع بنسبة 23% في تكاليف التمويل بشكل عام مقارنة بالسنة المالية السابقة، مما يؤكد التزامنا بتعزيز القيمة للمساهمين من خلال تقليل تأثير نفقات التمويل على صافي أرباحنا.

من العوامل الأساسية لنجاحنا في إدارة رأس المال، نهجنا المنضبط في إدارة رأس المال العامل. فقد أدى تحسين عمليات إدارة الذمم المدينة إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، والحد من الحاجة إلى التمويل الخارجي، كما أسهم بتقليل التكاليف المرتبطة به.

أدى تركيزنا على إدارة المخاطر ضمن هيكل رأس المال دوراً محورياً في الحد من نقاط الضعف المالية بشكل عام وتحقيق قيمة مضافة لأصحاب المصلحة، حيث حافظنا على ترتيبات التحوط التي خففت من تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار الفائدة ومخاطر الائتمان.

يشير المركز المالي القوي للمجموعة إلى وجود إدارة مالية حكيمة، ويمثل ذلك شبكة أمان في مواجهة التحديات غير المتوقعة، كما يتيح لنا الاستفادة من مبادرات النمو والاستثمارات الإستراتيجية التي يمكن أن تحقق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

فيما ننطلق نحو المستقبل، سنحافظ على إستراتيجيتنا الاستباقية في إدارة رأس المال والتي تتمتع بالمرونة الكافية لاستكشاف واعتماد حلول تمويلية مبتكرة بما ينسجم مع أهدافنا على المدى الطويل.



توزيع إيرادات عام 2023 (بالنسب المئوية)

انخفاض صافي تكلفة التمويل
انخفاض بنسبة %23

المتوسط المرجح لتكلفة الدين
%4.03
انخفاض بنسبة 1.2%

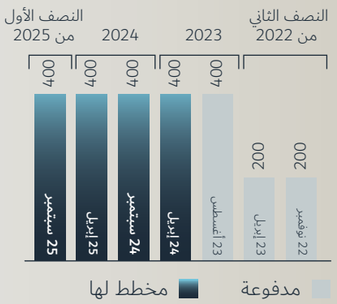
هامش الدين عند إعادة التمويل
انخفاض بنسبة %1.08

توزيعات الأرباح

أعلنا في يونيو 2022 عن سياستنا الخاصة بتوزيع الأرباح ضمن نشرة الاكتتاب الخاصة بالطرح الأولي، حيث التزمنا بتوزيعات أرباح نصف سنوية تصل في مجموعها إلى 800 مليون درهم إماراتي بالسنة.

وقد أوفينا بهذا الالتزام بعد إدراج المجموعة، وما زلنا ملتزمين بالوفاء بدفع توزيعات الأرباح المستقبلية والبالغة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً وفقاً لسياسة توزيع الأرباح واستناداً إلى إستراتيجيتنا ونموذج أعمالنا.

وفي ضوء ربحيتنا الجيدة وتدفقاتنا النقدية القوية، لدينا نسبة تغطية توزيعات أرباح قوية قدرها 149% بناءً على التدفقات النقدية الحرة المتكررة وتوزيعات الأرباح السنوية المقررة لعام 2023.



توزيع إيرادات عام 2023 (بالنسب المئوية)

تغطية التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية لتوزيعات الأرباح
%181

تغطية التدفقات النقدية الحرة المتكررة لتوزيعات الأرباح
%149

ثقافة مؤسسية تعزز رفاهية الموظفين والروابط فيما بينهم

نوفر أماكن عمل يتمتع فيها موظفينا بثقافة التعاون والدعم المتبادل

موظفينا وثقافتنا

صحة ورفاهية جميع موظفينا هي في صدارة أولوياتنا، حيث نحرص على توفير بيئة عمل عصرية وصحية وآمنة وتعزيز الروابط بين الموظفين من خلال ترسيخ ثقافة مؤسسية قائمة على التعاون والدعم المتبادل. لتحقيق أهدافنا على المستوى الفردي والمؤسسي، نواصل الاستثمار في استقطاب أفضل المواهب وتطويرها وتحفيزها والمحافظة عليها في جميع المستويات ضمن المجموعة، مع إعطاء الأولوية للتنوع والشمول والتوازن بين العمل والحياة.

معدل الاحتفاظ بالموظفين	عدد ساعات التدريب للموظف الواحد
+%93	+15

مدينة دبي للتعهيد

مؤشرات الأداء الرئيسية

قياس مستوى أدائنا الإستراتيجي

تحرص مجموعة تيكوم على وضع الأهداف الإستراتيجية وتقييم التقدم المحرز، وتأثير أعمال المجموعة والقيمة المضافة التي تحققها. وتُستخدم مؤشرات الأداء الرئيسية أيضاً لإدارة الموارد الداخلية بفعالية ولتحديد المكافآت المتغيرة للإدارة العليا والموظفين على حد سواء.

الإيرادات

2,169 مليون درهم

2023	2,169
2022	1,973
2021	1,766

لماذا نستخدم هذا المؤشر

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

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

ارتفعت الإيرادات بنسبة 10% على أساس سنوي مدفوعة بالنمو المستدام للحلول لخدمات الأعمال المُكملة، ومؤشرات تحسن أداء الاقتصاد الكلي، ومعدلات الاحتفاظ المرتفعة بالعملاء، ومستويات الإشغال القوية، والزيادة الكبيرة في عدد العملاء الجدد عبر كامل محفظة مجموعة تيكوم.

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,654 مليون درهم

2023	1,654
2022	1,347
2021	1,171

لماذا نستخدم هذا المؤشر

تعتبر الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك أحد المقاييس الأساسية لتقييم الأداء المالي والتشغيلي لمجموعة تيكوم والمحرك الأبرز للتدفقات النقدية وتوزيعات الأرباح.

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 23% مقارنة بالعام 2022، حيث وصل هامش الأرباح إلى 76% بزيادة تبلغ 8%، مما يشير إلى قوة أداء الإيرادات والإدارة الفعالة للتكاليف والكفاءة التشغيلية.

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

1,447 مليون درهم

2023	1,447
2022	1,198
2021	1,009

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 احتساب التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية من خلال خصم صافي تكاليف التمويل المدفوعة من التدفقات النقدية الناجمة عن الأنشطة التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل.

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

واصلت التدفقات النقدية الناجمة عن العمليات التشغيلية اتجاهها التصاعدي، حيث ارتفعت بنسبة 21% بما يعزز التزاماتنا تجاه شركاء الأعمال والمساهمين فيما يتعلق بالنفقات الرأسمالية للصيانة وتوزيعات الأرباح. وتُعزى هذه الزيادة بشكل رئيسي إلى الأداء القوي للإيرادات، وكفاءة إدارة التكاليف، والإدارة المثلى لهيكل التمويل، بالإضافة إلى انخفاض متوسط تكلفة الديون.

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

- القيمة التي نقدمها لمستثمرينا
- مستوى خدمة العملاء
- العمليات الإستراتيجية التي ننفذها لتحقيق القيمة
- كيفية التشغيلي والاستمرار في تعزيز القيمة لمساهمينا

المحاور الإستراتيجية

- الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية
- تطوير عروض وحلول متميزة
- إيجاد مصادر جديدة للنمو

المحرك الإستراتيجي

- بناء فريق عمل وقدرات تنظيمية فائقة
- الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة والاستدامة
- التكنولوجيا والابتكار

الإشغال

%88.8

2023	88.8
2022	86.0
2021	78.3

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.

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

وصلت مستويات الإشغال للأصول التجارية والصناعية إلى 89%، مما يظهر المرونة وفعالية الالتزام برضا العملاء وترتيبات العمل المرنة لتعزيز الاستخدام الأمثل للمساحات المكتبية.

الاحتفاظ بالعملاء

%91.1

2023	91.1
2022	92.3
2021	93.2

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 وتعزيز التواصل معهم وتنويع الخدمات التي نقدمها لهم. ويتم احتساب المؤشر من خلال تحديد إجمالي قيمة الإيجار لعملاء الأصول المبينة بغرض الإيجار المحتفظ بهم في المجموعة مقارنةً ببيان الإيجار الأولي.

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

نجحنا للسنة الثالثة على التوالي بتجاوز سجلنا التاريخي في معدل الاحتفاظ بالعملاء خلال العشرة سنوات الماضية والبالغ 89% لكل من الأصول التجارية والصناعية نتيجة لارتفاع معدل تجديد عقود الإيجار ورضا العملاء. ونظراً لارتفاع الأسعار في السوق، فإن الانخفاض الطفيف في نسبة الاحتفاظ بالعملاء عاد بالنفع على المجموعة حيث تم تأجير المساحات الشاغرة بأسعار أعلى.

رضا العملاء

%87.4

2023	87.4
2022	87.7
2021	83.2

لماذا نستخدم هذا المؤشر

رضا العملاء أساسي لنجاح أي عمل تجاري واستدامته. وهو يمثل مقياساً لقدرة المجموعة على تلبية توقعات العملاء وتجاوزها وتعزيز ولائهم والاحتفاظ بهم.

المحور الإستراتيجي

أداؤنا

نسعى باستمرار إلى وسائل لتعزيز تجربة العملاء وتحديد المجالات التي يمكن تحسينها، ونكون حذرين تجاه التحول الأخير في رضا العملاء الذي يعود أساساً إلى زيادات في الإيجارات. ردود فعل العملاء أمر حيوي لفهم العوامل التي تسهم في أي انخفاض وتساعدنا في تحديد المجالات الخاصة التي قد تحتاج إلى اهتمام وتنقيح إضافي.

إدارة المخاطر

لمحة عامة عن إدارة المخاطر ونهجها

تعتبر إدارة المخاطر جزءاً لا يتجزأ من جميع أنشطة مجموعة تيكوم. تدفعنا ثقافتنا على النظر في المخاطر والفرص التي ينطوي عليها أي قرار تجاري جديد. وينصب تركيزنا على المخاطر الجوهرية التي يمكن أن تؤثر على تحقيق أهدافنا الإستراتيجية وبالتالي على أداء أعمالنا.

يتم أخذ المخاطر بعين الاعتبار خلال كل مرحلة من مراحل العمل وحتى عند اعتماد التعاملات التجارية، والاستحواذ على الأصول وأيضاً عند القيام بمشاريع التجديد والتطوير. لقد تم تصميم المنهج الذي نعتمده لإدارة المخاطر لكي يحفظ القيمة ويعززها لكافة أصحاب المصلحة بشكل يضمن المرونة والقدرة على التأقلم على المدى الطويل ضمن الأسواق ذات الطبيعة المتغيرة.

ويحدد هذا القسم من التقرير إطار عمل إدارة المخاطر الشامل لدينا، ويسلط الضوء على التزامنا ليس فقط بتحديد المخاطر والحد من آثارها، ولكن أيضا بدمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة الرئيسية في آليات تقييم المخاطر وإدارتها. إن الذي يمكن مجموعة تيكوم وبشكل فعال من إدارة التحديات المحتملة واغتنام الفرص الناشئة هو تركيزنا المكرس لإدارة المخاطر خلال عبورنا بيئة العمل دائمة التطور والتغيير.

أبرز ملامح إدارة المخاطر في عام 2023

تسعى مجموعة تيكوم باستمرار إلى تقوية وتدعيم ممارسات إدارة المخاطر والرقابة الداخلية والامتثال. حيث تم تحقيق الإنجازات التالية خلال عام 2023:

- لقد حرصنا على تقديم تقارير منتظمة ودورية إلى لجنة المخاطر حول ملف مخاطر مجموعة تيكوم، وتم عقد خمسة اجتماعات للجنة المخاطر في عام 2023. يرجى الاطلاع على قسم حوكمة الشركات لمزيد من التفاصيل.
- تم عقد ورشة عمل سنوية لتقييم مخاطر الاحتيال في بعض النواحي المختارة ضمن مجموعة تيكوم لتحديد أهم هذه المخاطر وتقييم فعالية ضوابط منع الاحتيال.
- تم تحديث بيان قابلية تحمل المخاطر بما يتوافق مع التغييرات الأخيرة في الأعمال واعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- قمنا بدمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في آلية تقييم المخاطر لدينا (يرجى زيارة الصفحة 88).
- تم تحديث دليل الامتثال ليتوافق مع آخر التغييرات في الأعمال وفي المسؤوليات المنوطة بالإدارات.
- تم تنظيم جلسات توعية لموظفي مجموعة تيكوم حول إدارة المخاطر.
- أجرى قسم التدقيق الداخلي في مجموعة تيكوم مراجعة للمخاطر الرئيسية، مع التركيز على تحديد المخاطر وتحليلها وتقييمها وخطط معالجتها.


مدينة دبي للإنترنت

حوكمة إدارة المخاطر

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية المطلقة عن الإشراف الفعال على المخاطر لمجموعة تيكوم، بما في ذلك تحديد قابلية تحمل المخاطر. تعمل لجنة المخاطر كهيئة إشراف على الحوكمة لمراجعة و تقييم عمليات إدارة المخاطر.

ويوضح الرسم البياني أدناه التسلسل الهرمي لهيكل حوكمة المخاطر في مجموعة تيكوم:

مجلس الإدارة:

الرقابة الإستراتيجية والحوكمة

يؤدي مجلس إدارة مجموعة تيكوم دوراً هاماً في الحوكمة والتوجه الإستراتيجي لإدارة المخاطر.

تشمل مسؤوليات المجلس ما يلي:

تحديد الأسلوب:
تأسيس ثقافة وفلسفة لإدارة المخاطر تتوافق مع قيم مجموعة تيكوم وأهداف أعمالها.

الرقابة الإستراتيجية:
ضمان دعم إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر لأهداف المجموعة ذات المدى الطويل وأن تلك السياسات والإستراتيجيات يتم دمجها بشكل فعال في التخطيط المؤسسي.

المساءلة:
تحميل لجنة المخاطر والإدارة العليا المسؤولية عن الإدارة الفعالة للمخاطر والامتثال للسياسات المقررة.

لجنة المخاطر:

الإشراف على المخاطر

حيث تعمل لجنة المخاطر بتكليف من مجلس الإدارة، بالإشراف بشكل أكثر تركيزاً وتفصيلاً على ممارسات إدارة المخاطر في مجموعة تيكوم.

تشمل ممارسات إدارة المخاطر في مجموعة تيكوم ما يلي:

الرقابة المتخصصة:
تشرف اللجنة على تطوير وتنفيذ وفعالية سياسات وإجراءات المخاطر.

قابلية وتحمُّل المخاطر:
تساعد اللجنة مجلس الإدارة في تحديد ومراقبة مستويات قابلية وتحمُّل المخاطر.

التقارير والاستشارات:
ترفع اللجنة تقاريراً منتظمة إلى مجلس الإدارة بشأن التعرض للمخاطر، وإستراتيجيات الحد من تأثيرها، وتقدم المشورة بشأن القرارات الهامة المتعلقة بالمخاطر.

إدارة المخاطر:

التنفيذ التشغيلي

يتولى قسم إدارة المخاطر، بقيادة مدير المخاطر، مسؤولية الإدارة اليومية للمخاطر.

تشمل المهام اليومية ما يلي:

تحديد وتقييم المخاطر:
إجراء تقييمات شاملة للمخاطر عبر مختلف الوحدات الوظيفية وإبلاغ لجنة المخاطر بالنتائج.

الحد من المخاطر والسيطرة عليها:
المتابعة المستمرة للإستراتيجيات والضوابط الخاصة بالحد من المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة المخاطر.

الرصد والإبلاغ:
المراقبة المستمرة لبيئة المخاطر ورفع تقارير منتظمة إلى لجنة المخاطر ومجلس الإدارة.

التدريب على التوعية بالمخاطر:
إعطاء تدريب منتظم للتوعية بالمخاطر لموظفي مجموعة تيكوم.

إدارة المخاطر (تتمة)

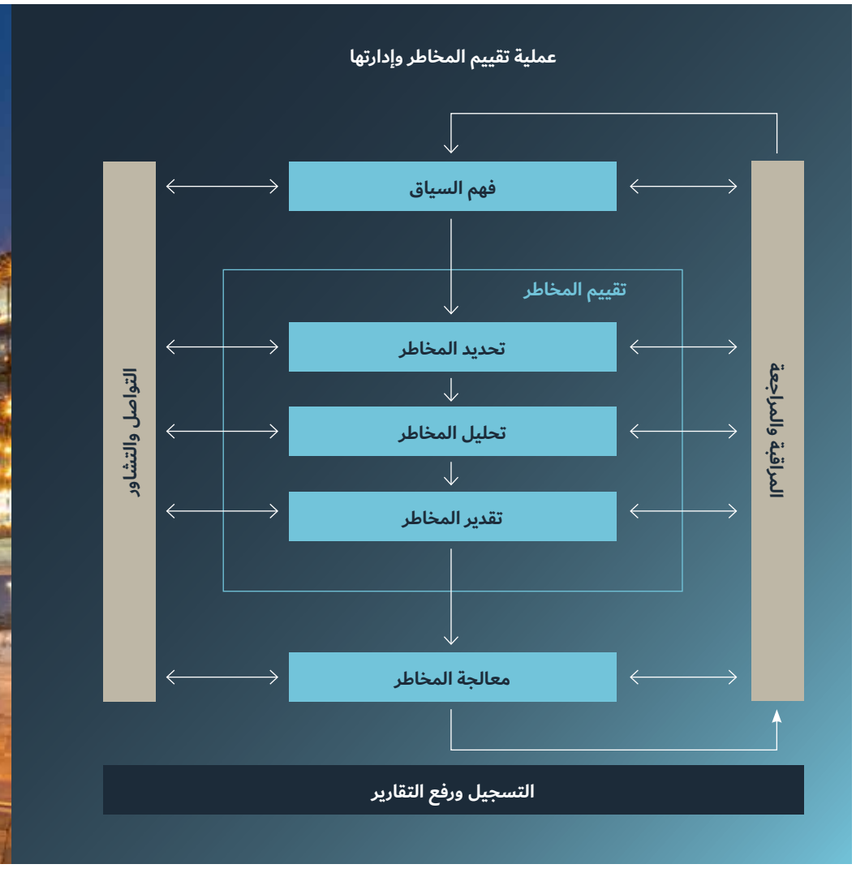
إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية

يركز إطار إدارة المخاطر المؤسسية لمجموعة تيكوم على التحديد الاستباقي للمخاطر والتقييم الشامل والحد من تأثير المخاطر. تتكامل سياستنا وإستراتيجيتنا بشكل وثيق مع أهدافنا الإستراتيجية، مما يضمن التوافق مع رؤيتنا الشاملة. يتم تحديد المسؤوليات بوضوح داخل المجموعة، بدءاً من مستوى مجلس الإدارة إلى الفرق التشغيلية، مما يحقق ثقافة الوعي بالمخاطر والمساءلة.

تتم المراجعة والتحديث بشكل منتظم لإطار العمل ليظل مستجيباً للظروف الداخلية والخارجية المتطورة. ويضمن هذا النهج الحيوي توافق ممارسات إدارة المخاطر لدينا على الدوام مع المشهد الحالي للمخاطر والأولويات الإستراتيجية المتطورة لمجموعة تيكوم.

كما نوظف مختلف الأدوات والتقنيات والمنهجيات التي تضم منصة الكترونية داخلية لإدارة المخاطر، والتي تمكننا من تحديد المخاطر وتقييمها وتتبعها ومراقبتها. وتعد هذه المنصة المركزية الذي يتم حفظ الوثائق فيه، ويخصص المهام والواجبات، ويُنشئ التقارير، ويتتبع التقدم المحرز.

ولضمان تحديد المخاطر وتقييمها والحد من تأثيرها، فإننا أيضاً نوظف مختلف التقنيات والمنهجيات، ومنها تحديد ومراقبة مؤشرات المخاطر الرئيسية، والتي تعد جزءاً حيوياً من تحليل التوجهات وتحديد المخاطر الناشئة. يوضح الشكل المجاور عملية إدارة المخاطر:



دمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في إدارة المخاطر

قامت مجموعة تيكوم في عام 2023 باطلاق مبادرة إستراتيجية لدمج المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة بسلاسة ضمن إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية. ولم يقتصر الهدف الأساسي على دعم تبني مبادئ المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع العمليات التشغيلية فحسب، بل كان الهدف أيضاً هو الإدارة الاستباقية لأي مخاطر مرتبطة تنشأ عن هذه العوامل.

وأثناء عملية تقييم المخاطر، خضعت كل من المخاطر التي تم تحديدها لتقييم شامل من منظور المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، مما سلط الضوء على التأثيرات الدقيقة التي قد تحدثها هذه المخاطر على التزاماتنا الخاصة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة. ولا يعزز هذا النهج قدراتنا على إدارة المخاطر فحسب، بل يتوافق أيضاً مع التزامنا الأوسع بالاستدامة، مما يضمن دمج اعتبارات النواحي البيئية والاجتماعية والحوكمة في نهج نمو وتطور المجموعة.


حي دبي للتصميم

تحديد المخاطر وتقييمها

وقد أظهرت نتائج تقييم المخاطر أن 63٪ من المخاطر التي تم كشفها لها تأثير متوسط إلى كبير المدى من النواحي البيئية والاجتماعية والحوكمة.
وعلاوة على ذلك، فإن إدارة النواحي البيئية والاجتماعية والحوكمة نفسها كانت قد برزت كإحدى المخاطر الرئيسية، مما يؤكد أهمية تعزيز آليات إدارة المخاطر المؤسسية لدينا في هذا المجال.

يتميز أسلوبنا في تحديد المخاطر وتقييمها بالشمول والمنهجية. ولأن هذه الآلية مستمرة، فإنها تسمح لنا بتحديد المخاطر الناشئة فور ظهورها لنعمل على تقييم وتعديل إستراتيجياتنا وفقا لذلك. إن تقييم المخاطر يأخذ في الإعتبار كلاً من احتمالية حدوث تلك المخاطر وأيضاً تأثيرها المتوقع، مما يساعدنا على تحديد الأولويات المتعلقة بالمخاطر بشكل فعال وبالتالي تخصيص الموارد حيث تشتد الحاجة لها.

ويمتلك كل قسم ومجمع أعمال سجل المخاطر الخاص به والذي تتم مراجعته بشكل دوري كما تتم مراقبته على نحو مستمر. وإضافة إلى ذلك، طورنا سجل المخاطر المؤسسية من خلال التعاون مع الإدارة العليا وأصحاب المصلحة الآخرين. ويتضمن سجل المخاطر المؤسسية المخاطر المالية الرئيسية والإستراتيجية والتشغيلية ومخاطر الامتثال الرئيسية التي يمكن أن يكون لها تأثير على المجموعة. وتتم مراجعة سجل المخاطر المؤسسية من قبل لجنة المخاطر بشكل دوري قبل تقديمه إلى مجلس الإدارة.

قابلية المخاطر ودرجة تحملها

يقع على عاتق مجلس الإدارة مسؤولية تحديد درجة المخاطر التي تستطيع المجموعة تحملها وضمان بقاء مستوى تلك المخاطر متوافقاً مع إستراتيجيتنا. ويختلف مستويات قابلية المخاطر بحسب طبيعة كل خطر وباختلاف فئات المخاطر.

إن فلسفة إدارة المخاطر في مجموعة تيكوم ليست سوى انعكاس لقابلية المجموعة للمخاطر والتي تؤثر بدورها على ثقافة المجموعة وعلى أسلوب التشغيل. ويتطلب تضمين قابلية تحمل المخاطر بشكل فعال في الأعمال التجارية من الإدارة وضع حدود وحدود قصوى لمؤشرات المخاطر الرئيسية المرتبطة بكل خطر. يحدد سجل المخاطر المؤسسية لدينا مؤشرات المخاطر الرئيسية التي تتم مراقبتها بانتظام مقابل الحدود القصوى المحددة لمخاطرنا الرئيسية.
وتتواءم هذه المخاطر مع إستراتيجية مجموعة تيكوم.

الحد من المخاطر ومعالجة آثارها

للحد من تأثير المخاطر التي يتم تحديدها، تنفذ مجموعة تيكوم مجموعة من الإستراتيجيات المصممة خصيصاً لطبيعة وشدة كل خطر. وتشمل هذه الإستراتيجيات على سبيل المثال لا الحصر، تجنب المخاطر والحد منها ومشاركتها وقبولها.

يتحمل ملاك المخاطر مسؤولية التأكد من وجود ضوابط كافية وتنفيذ خطط العلاج اللازمة للإبقاء على المخاطر ضمن مستوى تحمل مقبول.

نواصل مراقبة حالة خطط معالجة المخاطر على مدار العام وتقديم تقرير عن التقدم المحرز إلى لجنة المخاطر ومجلس الإدارة بشكل منتظم.

إدارة المخاطر (تتمة)

نظرة عامة على المخاطر الرئيسية

تتكون مخاطرنا الرئيسية من عشر مخاطر داخلية وخارجية ذات التأثير الأهم، وتشمل مخاطر إستراتيجية وعددها أربعة - تقلبات السوق والاقتصاد، النواحي البيئية والاجتماعية والحوكمة، وعدم الاستقرار الجيوسياسي، والأصول المتقادمة. مخاطر تشغيلية وعددها ثلاثة -تهديدات الأمن السيبراني والقوى العاملة ومشاريع التنمية. مخاطر تجارية وعددها اثنان - المنافسة في السوق وأداء الأصول. مخاطر الامتثال وعددها واحد -التغيير في التشريعات

لا تعد القائمة المحددة للمخاطر الرئيسية وصفاً شاملاً لجميع المخاطر المحتملة، بل هي لمحة سريعة عن ملف المخاطر الرئيسي لمجموعة تيكوم.

لم يتغير ملف المخاطر الإجمالي لمجموعة تيكوم بشكل كبير مقارنة بعام 2022. وبالرغم من ذلك، كانت هناك تغييرات طفيفة في نسبة المخاطر وتم إضافة مخاطر جديدة. وقد انتهى المجلس من تقييمه لهذه المخاطر وأية تغييرات في ملف المخاطر المتبقية خلال العام.

يلخص الجدول أدناه المخاطر الرئيسية الداخلية والخارجية لمجموعة تيكوم، موضحاً كيفية ارتباط كل منها بأهدافنا الإستراتيجية.

المخاطر الرئيسية	الأهداف الإستراتيجية: الارتقاء بالأداء والأعمال الرئيسية	تطوير عروض وحلول متميزة	إيجاد مصادر جديدة للنمو	تغير المخاطر
1 تقلبات السوق والاقتصاد	•			↗
2 الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	•	•	•	—
3 عدم الاستقرار الجيوسياسي	•			↗
4 تقادم الأصول	•	•		—
5 تهديدات الأمن السيبراني	•			—
6 الموارد البشرية	•			↘
7 مشاريع التطوير العقاري	•	•	•	✳
8 المنافسة في السوق	•	•	•	↗
9 أداء الأصول	•	•	•	↘
10 التغييرات التشريعية	•			↗



تغيير المخاطر

تزايد ↗ تناقص ↘ لا تغيير — جديد ✳

1 تقلبات السوق والاقتصاد

تغيير المخاطر ↗

تفاصيل المخاطر
قد تؤثر البيئة الاقتصادية العالمية المتزايدة التحديات التي نعمل فيها سلباً على قاعدة التكاليف لدينا، وإستراتيجيات التسعير، والربحية، وحصتنا في السوق.

التأثير المحتمل
الزيادة في النفقات التشغيلية، والتي قد تؤثر على العمليات والقدرة على تحقيق الأهداف المالية.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- المراقبة والمراجعة المستمرة للمنتجات وهياكل التسعير عبر جميع المنتجات والعلامات التجارية للحفاظ على الإشغال المرتفع الحالي وتجنب الخسارة المحتملة للإيرادات بسبب فترات الشغور الطويلة.
- إدارة مخاطر الخزينة للحد من أي تحركات سلبية في الأسواق المالية.

2 الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

تغيير المخاطر —

تفاصيل المخاطر
نحن معرضون للمخاطر المتعلقة بأنشطة وفعالية الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة وعدم القدرة على إدارة عمليات مجموعة تيكوم بما يتوافق مع متطلبات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة التي تعمل على زيادة الوعي بقضايا المناخ المختلفة وثقافة الحوكمة الشاملة.

التأثير المحتمل
يمكن أن تتضرر سمعتنا وعلامتنا التجارية إذا فشلنا في تلبية متطلبات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة وأهداف وغايات الاستدامة الخاصة بنا.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- كجزء من التخطيط الإستراتيجي تقوم مجموعة تيكوم بدمج عناصر ومبادئ الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة في الإستراتيجية
- تضمن مجموعة تيكوم أن تقاريرها المتعلقة بالأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة تلبي المتطلبات التنظيمية.
- خصصت مجموعة تيكوم ميزانيات محددة لمبادرات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة.

3 عدم الاستقرار الجيوسياسي

تغيير المخاطر ↗

تفاصيل المخاطر
يمكن أن يتسبب عدم الاستقرار الجيوسياسي في المنطقة على تأثيرات غير مخطط لها، يمكن أن تؤثر على استدامة الأعمال وان تخلق تحديات أمام الشركات والأفراد وتؤثر على أنشطة سلسلة التوريد العالمية.

التأثير المحتمل
يمكن أن يؤثر عدم الاستقرار الجيوسياسي على مجال اعمالنا الأساسية ويؤدي إلى تعقيدات بين الأسواق المختلفة.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- نظرا للتغيرات في ديناميكيات التداول التجاري، نعتمد ممارسة استباقية لمراقبة وتسجيل جميع القضايا الجيوسياسية من خلال القنوات المتاحة.
- يتم تحديث ومراجعة خطط استمرارية الأعمال والتعافي من الكوارث بناء على أحدث التغييرات في السوق والمؤسسة.

4 تقادم الأصول

تغيير المخاطر —

تفاصيل المخاطر
قاعدة الأصول المتقادمة قد تؤدي إلى تأثير سلبي محتمل على أداء الإيرادات وتغييرات في متطلبات العمل بمرور الوقت. قد تصبح الأصول أقل جاذبية للعملاء وربحية بمرور الوقت.

التأثير المحتمل
ينطوي على عمليات التجديد تكاليف كبيرة قد تؤثر سلباً على أرباحنا. يوجد عدد من أصولنا متقادم، وهذا قد يؤثر مادياً على جاذبية هذه الأصول وقيمتها التجارية.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- تطوير برامج التحسين من خلال تحليل الأصول المرتبطة بالمخاطر ضمن السعي إلى إجراء تحسينات قابلة للتطبيق لإطالة عمر الأصول.
- جداول الصيانة الاستباقية.
- رصد الأداء العام للأصول المتقادمة ورفع التقارير المنتظمة عن التقدم المحرز والنتائج.

إدارة المخاطر (تتمة)

تهديدات الأمن السيبراني
5

تغيير المخاطر: —

تفاصيل المخاطر
قد تهدد الهجمات الإلكترونية والخروقات الأمنية سلامة ملكيتنا الفكرية وغيرها من المعلومات الحساسة، وتعطل العمليات والأنشطة.

التأثير المحتمل
- قد يكون للمخاطر السيبرانية تأثيرٌ كبير على العمليات وتسبب اضطراباً في الأعمال.
- عدم الامتثال التنظيمي الذي يؤدي إلى عقوبات مالية كبيرة محتملة.
- فقدان ثقة المستهلك في علاماتنا التجارية مما يؤدي إلى الإضرار بالسمعة.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- يتم تنفيذ العديد من ضوابط تكنولوجيا المعلومات الأمنية الوقائية والنشطة لحماية شبكات تكنولوجيا المعلومات والبنية التحتية لدينا.
- تم وضع خطة الاستجابة لحوادث أمن المعلومات وسيتم تفعيلها في حالة وقوع أي حوادث أو تهديدات لتحديد الإجراءات اللازمة.

الموارد البشرية
6

تغيير المخاطر: ↘

تفاصيل المخاطر
عدم القدرة على جذب المواهب وتطويرها والاحتفاظ بها مما يؤثر على قدرتنا على تحقيق أهدافنا الإستراتيجية.

التأثير المحتمل
- فقدان المهارات والمعرفة الأساسية في حال مغادرة أعضاء الفريق ذوي الخبرة للمجموعة.
- عدم القدرة على المنافسة الناجحة وتحقيق أهداف أعمالنا.
- يمكن أن يتأثر أداؤنا سلباً مما يؤدي إلى تراجع كفاءة العمليات.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- إتباع إستراتيجية فعالة للاحتفاظ بالقدرات البشرية وبالتالي الحفاظ على معدل دوران منخفض للموظفين.
- مبادرات داخلية لدعم التنوع والشمول والتأثير الاجتماعي ورفاهية الموظفين.
- تم تطوير خطة التعاقب الوظيفي لضمان فترة انتقالية سلسة في حال حدوث شغور وظيفي.
- تتم مراجعة أداء الموظفين ومكافأتهم على أساس سنوي.

مشاريع التطوير العقاري
7

تغيير المخاطر: ✳

تفاصيل المخاطر
قد يتم تأجيل المشاريع التي نقوم بتطويرها حالياً أو المخطط لها في المستقبل، أو إيقاف العمل بها مؤقتاً أو حتى إلغاؤها أو قد يحدث تغيير جوهري في المواصفات.

التأثير المحتمل
- زيادة التكاليف.
- فقدان العملاء المحتملين.
- الإضرار بالسمعة.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- تطبيق آليات صارمة للتأهيل المسبق للمقاولين، واختيار الاستشاري المناسب للإشراف على أداء المقاول، ووضع أطر زمنية واقعية.
- المراقبة المستمرة من قبل أقسام المشاريع الداخلية والهندسية واستشاريينا الخارجيين لتحديد والإبلاغ عن أي تأخيرات أو أحداث قد يكون لها تأثير سلبي على مشاريعنا.
- تواجد خطط الاستجابة لمعالجة أي أحداث كبرى ومخاطر ناشئة.

المنافسة في السوق
8

تغيير المخاطر: ↗

تفاصيل المخاطر
نحن نعمل في سوق تنافسي من المرجح أن تتزايد التنافسية فيها في المستقبل. تتنافس الشركات التي تمتلك العقارات التجارية لجذب العملاء بناءً على أسعار الإيجار وتكاليف التشغيل والموقع وحالة العقار وميزاته.

التأثير المحتمل
تأثير سلبي على الحصة السوقية مما يؤدي إلى انخفاض الربحية.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- يراجع مجلس الإدارة إستراتيجية النمو التي تأخذ في الاعتبار المنافسة المستقبلية، بالإضافة إلى المراجعة الدورية لإستراتيجية التسعير الخاصة بنا ليتم تعديلها ديناميكياً بناء على ظروف السوق.
- تقديم منتجات مبتكرة وبديلة للعملاء.
- تقوية ولاء العملاء من خلال تعزيز تجربة العملاء حيثما أمكن ذلك.

تغيير المخاطر
تزايد ↗ | تناقص ↘ | لا تغيير — | جديد ✳

أداء الأصول
9

تغيير المخاطر: ↘

تفاصيل المخاطر
الصعوبات المحتملة في تأجير أو إعادة تأجير المساحات.

التأثير المحتمل
- تأثير سلبي على إيراداتنا وتدفقاتنا النقدية.
- عدم القدرة على تحقيق أهدافنا وتطلعاتنا الإستراتيجية.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- تتم مراقبة أداء الأصول من خلال التقارير ولوحات المعلومات ويتم الإبلاغ عنها على أساس شهري إلى الإدارة وعلى أساس ربع سنوي إلى مجلس الإدارة.
- مراجعة وتحديث سياسة التسعير ووضع الأصول بانتظام بناءً على اتجاهات السوق وقياس أداء المنافسين وطبيعة هذه الأصول.
- تقديم منتجات مبتكرة وبديلة للعملاء.
- تحسين رؤيتنا للسوق وتقارير المعلومات لدعم قرارات العمل.

التغييرات التنظيمية
10

تغيير المخاطر: ↗

تفاصيل المخاطر
عدم الامتثال للقوانين واللوائح ذات الصلة مما يتسبب في إلحاق الأضرار والعقوبات المالية المحتملة.

التأثير المحتمل
- الإضرار بالسمعة.
- غرامات كبيرة محتملة.

الضوابط وعمليات الحد من تأثير المخاطر
- لدينا فرق عمل مختصة بالقوانين والامتثال يدعمها خبراء قانونيون مستقلون يتم الإستعانة بهم حسب الحاجة.
- برامج مخصصة للتوعية حول أخلاقيات العمل والامتثال، يتضمن قواعد السلوك، وسياسات وإجراءات الامتثال، والتدريب السنوي على الامتثال، وبرنامج الإبلاغ عن المخالفات.


مدينة دبي الأكاديمية العالمية

التواصل مع أصحاب المصلحة

نلتزم بالعمل عن كثب مع جميع أصحاب المصلحة لبناء علاقات إستراتيجية وتحقيق قيمة مستدامة معاً. ويرتكز نهجنا في التواصل على تلبية الاحتياجات الفريدة لكل مجموعة من أصحاب المصلحة، مما يعزز روح التعاون الوثيق والتواصل المفتوح لإرساء شراكات راسخة تعود بالنفع على الطرفين وتسهم في تحقيق أهدافنا وطموحاتنا المشتركة.

فئات أصحاب المصلحة	موظفونا	عملاؤنا	شركاؤنا	مجتمعنا المحلي	مساهمونا
من هم؟	كل من يعمل لدى مجموعة تيكوم.	كل من يحصل على حلول وخدمات مجموعة تيكوم.	كل كيان يرتبط مع مجموعة تيكوم من خلال علاقة تعاقدية أو هدف مشترك.	كل منطقة تعمل فيها مجموعة تيكوم، وجميع من يرتبط بتلك المناطق من مهنيين ومقيمين وشركات محلية ومؤسسات حكومية.	كل من يملك أسهماً في مجموعة تيكوم.
ما أهميتهم؟	تسهم القوى العاملة الملتزمة والمتفانية في تحقيق قيمة أفضل لجميع أصحاب المصلحة من خلال دورها الفعال في تنفيذ الإستراتيجية عبر زيادة الإنتاجية وتعزيز الابتكار ومستويات رضا العملاء.	يتمحور وجود مجموعتنا حول تقديم الخدمات لعملائنا، فهم مصدر دخلنا في مختلف قطاعات الأعمال، ومن خلالهم نبني سمعتنا، ولهذا تمثل آراؤهم وملاحظاتهم القيمة البوصلة التي توجهنا نحو تحسين الحلول وتعزيز الابتكار.	يقدم شركاؤنا مساهمات بالغة الأهمية لأعمالنا عبر مجموعة متنوعة من الخدمات، تتراوح من تطوير وصيانة مساحات العمل وإصدار الموافقات للمشاريع إلى المساعدة في عمليات الترخيص.	يعد مجتمعنا المحلي مصدراً لتعزيز سمعة المجموعة وصورة علامتها التجارية. كما أن التواصل الفعال يجعله مصدراً للعملاء المحتملين والموظفين المهرة.	للمساهمين دور أساسي في نجاح المجموعة، حيث أنهم أصحاب رأس المال الذي تم ضخه بغرض الاستثمارات والعمليات التشغيلية والتوسع والابتكار. ونظرتهم للمجموعة تعزز صورتها وتجذب مستثمرين جدد. كما أنهم يساهمون في حوكمة الشركة من خلال المشاركة في اتخاذ القرارات الرئيسية عبر حقوق التصويت.
ما الذي يتوقعه أصحاب المصلحة من مجموعة تيكوم؟	يريد الموظفون عادةً وظائف يشعرون فيها بالرضا عن الذات وتوفر لهم فرصاً للنمو وينالون مقابلها تعويضاً عادلاً وتقديراً في بيئة عمل إيجابية تعزز التنوع والشمول.	يريد العملاء مساحات عمل عالية الجودة، وخدمات مبتكرة من الدرجة الأولى، وأسعاراً تنافسية، وكذلك تلبية احتياجاتهم بشكل مهني ومرن.	يريد شركاؤنا علاقات راسخة ومستدامة قائمة على الشفافية، وفرصاً للنمو ومرونة في التفاوض والتسعير وثقة في الطلبات والمدفوعات.	يريد مجتمعنا المحلي أن يكون لنا تأثير إيجابي على البنية التحتية الاجتماعية والمادية في المنطقة بشكل يساعد على ازدهارها. كما يريدنا أن نسهم في توفير فرص العمل والتنمية الاقتصادية ودعم المبادرات المحلية.	يريد المساهمون تحقيق عائد إيجابي على استثمارهم على شكل ارتفاع في سعر السهم وتوزيعات أرباح. وهم يقدرون الشفافية في إعداد التقارير المالية والحوكمة الفعالة للشركات والتوجه الإستراتيجي الواضح.
ما هي الطريقة الأمثل لتلبية تطلعاتهم؟	• تنفيذ استطلاعات رضا الموظفين وتطبيق مقترحات التحسين. • إنشاء قنوات تواصل على شكل شبكة داخلية للموظفين ورسائل بالبريد الإلكتروني. • تنظيم برامج تدريب وتطوير ذات صلة. • تتضمن ثقافة المجموعة تنظيم فعاليات اجتماعية متنوعة على مستوى المجموعة والأقسام المختلفة تتراوح من فعاليات الموظفين إلى فعاليات العطلات. • ونركز أيضاً على الصحة والأنشطة الرياضية من خلال الفعاليات والأنشطة على مدار العام.	• تنفذ استطلاعات رأي لمعرفة رأي العملاء في كل نقطة اتصال معهم، ونقوم بتحليلها داخلياً والاسترشاد بنتائجها في صياغة الخطط واتخاذ القرارات في المجموعة. • نجري مقابلات منتظمة مع العملاء لفهم إحتياجاتهم بشكل أفضل. • تُرسل تحديثات مستهدفة لكل قطاع عبر مجموعة من القنوات لاطلاعه بشكل مستمر على الأنشطة والمعلومات ذات الصلة.	• نهدف إلى بناء علاقات طويلة الأمد مع شركائنا حتى نتمكن من تقديم خدمات أفضل للعملاء. • ترتيب اجتماعات للإعلان عن متطلبات المنتجات أو الخدمات. • دعوة الشركاء بانتظام لحضور الفعاليات. • الحوار المستمر مع الجهات الحكومية المعنية التي نعمل معها فيما يخص مجموعة من المبادرات الوطنية الرئيسية.	• توفير فرص عمل للمواهب المحلية مع وضع هدف يتم رفعه سنوياً. • تنظيم فعاليات خيرية مثل مبادرة "معاً نمشي". • توزيع وجبات مجانية في شهر رمضان المبارك. • تنظيم فعاليات تواصل ومسابقات رياضية وورش عمل تخصصية.	• عقد اجتماعات ربع سنوية لعرض النتائج الرسمية للمجموعة يدُعى جميع المساهمين لحضورها شخصياً أو عبر الإنترنت. • نشر تقارير ربع سنوية على موقعنا الإلكتروني. • تنظيم حملات ترويجية بالتنسيق مع الأسواق المالية والبنوك المحلية. • عقد اجتماع الجمعية العمومية للمستثمرين بشكل سنوي.
أبرز الإنجازات في عام 2023	5< سنوات %76 **ولاء الموظفين** 4,200 **ساعة تدريبية للموظف**	%87 **معدل رضا العملاء** %15 **نمو عدد العملاء**	%100 **سداد الدفعات في موعد استحقاقها** %7.31 **الإنفاق على المشتريات من الشركات الصغيرة والمتوسطة وعملاء مجموعة تيكوم**	7 **عدد فعاليات المسؤولية الاجتماعية للشركات** 12,000 **عدد وجبات الإفطار التي تم التبرع بها**	8 **تغطية المحللين** +40 **اجتماعات المستثمرين والحملات الترويجية**



البيئة والمجتمع والحوكمة

تحرص مجموعة تيكوم على تبني أفضل الأطر والمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، بما يحقق قيمة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة.

جدول المحتويات

98 كلمة الرئيس التنفيذي
102 السياسات البيئية والاجتماعية والحوكمة
118 التطلعات المستقبلية

مدينة دبي للإعلام – D/Quarters

كلمة الرئيس التنفيذي

كان 2023 عاماً متميزاً لدولة الإمارات ولمجموعة تيكوم، حيث أعلنه صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان رئيس الدولة "حفظه الله"، عام الاستدامة، وتركزت الأنظار على دبي في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28).

وواصلنا على مدار العام البناء على أسس راسخة، وقطعنا خطوات مهمة على مستوى ركائز الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة، وهي الاقتصاد والحوكمة والموظفين والمجتمع والبيئة. ويشكل نهجنا الشامل بشأن الاستدامة جزءاً أساسياً من هويتنا. هذا التقرير يؤكد على الخطوات الهامة التي حققناها حتى الآن ورؤية المجموعة وإستراتيجيتها لتحقيق نمو مستدام طويل الأجل، بما يتوافق مع الإستراتيجيات الوطنية لدولة الإمارات وأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة.

نحرص في مجموعة تيكوم على توفير بيئة عمل متكاملة تدعم التنوع والشمول والمساواة. تجسيداً لهذا الالتزام، أصبح أكثر من ثلث موظفي المجموعة من الإناث. كما نلتزم بدعم موظفينا من خلال التطوير الوظيفي المخصص وفرص تطوير المهارات. كما واصلنا المساهمة في مجتمعاتنا المحلية، حيث قدمنا تبرعات بما يقارب 1.5 مليون درهم إماراتي في إطار فعاليات وأنشطة المسؤولية الاجتماعية، مع التأكيد على حرصنا على إحداث تأثير إيجابي يتجاوز مجمعاتنا للأعمال. الشراكات والحملات التي نفذناها تعكس التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية، ومن أبرزها مبادرة "معاً نمشي" و"متجر الخير".

وانطلاقاً من دورنا في تطوير وإدارة مجمعات أعمال عالمية المستوى نابضة بالحياة، ندرك دور المجموعة المحوري في دعم عملائنا لتبني ممارسات مستدامة وتقليل النفايات وترشيد استهلاك الطاقة والمياه عبر أصولنا. ففي عام 2023، نجحت مجموعة تيكوم بتوليد 12.35 جيجاوات ساعة من الطاقة النظيفة من محطات الطاقة الشمسية التابعة لها. ويؤكد دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في نهجنا لإدارة المخاطر المؤسسية على حرصنا على إحداث تغيير إيجابي في أعمالنا وعملياتنا التشغيلية.

فيما نواجه التحديات المختلفة في عالمنا المتغير باستمرار بكل قوة وعزيمة وإصرار، أود أن أعرب عن شكري وامتناني لجميع أصحاب المصلحة، بمن فيهم موظفونا وشركاؤنا الإستراتيجيون والمستثمرون وعملاؤنا في مجمعات الأعمال. دعمكم المستمر يشكل حافزاً للمضي قدماً في تعزيز مسيرة المجموعة المتميزة نحو إحداث تغيير إيجابي وبناء مستقبل مستدام بيئياً واجتماعياً.

عبدالله خليفه بالهول
الرئيس التنفيذي
مجموعة تيكوم

هذا التقرير يبرز إنجازاتنا في المرحلة السابقة، كما يضع خارطة طريق لمسيرتنا المستمرة نحو مستقبل مستدام.


مجمع دبي للعلوم

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة

إن رحلتنا المستمرة نحو بناء مستقبل مستدام ما هي إلا ترجمة لجهودنا الحثيثة المبذولة في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة

الملخص التنفيذي

في إطار سعينا لتطبيق نهج عمل مستدام ومسؤول، يقدم تقرير الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لمحة شاملة عن التقدم الذي أحرزناه على مستوى خمس ركائز، وهي الحوكمة والاقتصاد والمجتمع والموظفون والبيئة.

الحوكمة
نلتزم بأعلى معايير حوكمة الشركات، ونؤكد على الشفافية والمساءلة والسلوك الأخلاقي على جميع المستويات في مجموعتنا. ومن خلال سياساتنا وإجراءاتنا وهيكل الحوكمة، نرسي أسس ممارسة الأعمال بشكل يراعي المبادئ الأخلاقية.

الاقتصاد
نركز على توفير بيئة عمل تنافسية للشركات الناشئة تحفز على الابتكار وتساهم في النمو الاقتصادي، حيث زاد عدد الشركات الناشئة في عام 2023 وارتفعت نسبة المناصب القيادية التي تشغلها المرأة في هذه الشركات. كذلك قمنا برعاية منتدى فورتشن العالمي الذي عقد في دولة الإمارات، وهي خطوة إستراتيجية نعتز بها إذ تؤكد على التزامنا بالمشاركة في الحوارات الاقتصادية العالمية.

الموظفون
نتبنى في نموذج أعمال المجموعة والعمليات التشغيلية نهجاً يركز على الموظفين ويعكس التزامنا بالتنوع والشمولية وكذلك صحة وسلامة ورفاه وتدريب الموظفين وتوفير بيئة عمل آمنة. وقد حققنا نسبة توطين أعلى في عام 2023 وحافظنا على نسبة الموظفات التي تبلغ ثلث القوى العاملة لدينا. ويتجلى التزامنا بتطوير الموظفين من خلال توفير برامج التدريب وبناء القدرات وضمان التحسين المستمر للمهارات والنمو المهني.

المجتمع
تأكيداً على التزامنا برفاهية المجتمع، خصصنا ما يقارب 1.5 مليون درهم إماراتي لأنشطة المسؤولية الاجتماعية في عام 2023، بما في ذلك تبرعات تلبي الاحتياجات العاجلة للمجتمع. وأظهرت مبادرات مثل "متجر الخير" و"يداً بيد لمساعدة المحتاجين" حرصنا على المشاركة المجتمعية وتلبية الاحتياجات الأساسية للارتقاء بالمجتمع وشدّ أواصره. كما أن تنظيم فعاليات مثل مبادرة "معاً نمشي" يسلط مزيداً من الضوء على التزامنا بدعم المؤسسات الاجتماعية المحلية، مثل مركز دبي للتوحد، للمساهمة في تعزيز صحة مجتمعاتنا.

البيئة
يتجلى التزامنا بالاستدامة البيئية من خلال إنجازاتنا في مجال توليد الطاقة النظيفة والحد من النفايات وبناء بنية تحتية مستدامة. كما واصلنا جهودنا لتقليل أثرنا البيئي وتعزيز استدامة عملياتنا، ومن الأمثلة على ذلك مبادراتنا الهادفة لتوفير الطاقة وحصول مبانينا على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي.

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة (تتمة)

دأبت مجموعة تيكوم على تطوير مجمعات أعمال متخصصة في قطاعات إستراتيجية في جميع أنحاء دبي منذ عام 1999. وتضم محفظة المجموعة اليوم 10 مجمعات أعمال تركز في ستة قطاعات اقتصادية حيوية قائمة على المعرفة هي التكنولوجيا والإعلام والتعليم والعلوم والتصميم والصناعة.

أبرز الإنجازات البيئية والاجتماعية والحوكمة في عام 2023

فيما نستعرض أبرز الإنجازات البيئية والاجتماعية والحوكمة لهذا العام، نفخر بالخطوات التي قطعناها في تنفيذنا للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة على مستوى ركائز الحوكمة والاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة. تعكس هذه الإنجازات حرصنا على ضمان الحوكمة الشفافة، وتحفيز النمو الاقتصادي، والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل فيها، وتوفير مكان عمل متنوع وشامل، وتعزيز الممارسات المستدامة. نسعى لتحقيق قيمة مضافة لمساهمينا، كما نهدف إلى المساهمة بشكل إيجابي في رفاهية موظفينا ومجتمعاتنا وكوكبنا.

الموظفون

%24

نسبة التوطين مقارنة بنسبة 23% في 2022

1/3

من موظفينا من الإناث

4,200

ساعة تدريب قُدِّمت للموظفين مقارنة بعدد 2,658 ساعة في عام 2022

0

لم تُسجل أي إصابات أو وفيات مرتبطة بالعمل

البيئة

12.35

جيجاواط ساعة من الطاقة النظيفة تم توليدها مقارنة بمقدار 11.14 جيجاواط ساعة في 2022.

235

طناً من النفايات أعيد تدويرها مقارنة بمقدار 205 طناً في 2022.

30

مبنى حصل على اعتماد شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) 8 أبنية تم المصادقة عليها في عام 2023، ما يمثل زيادة بنسبة 36% مقارنة بعام 2022.

المجتمع

استثمرنا ما يقرب من

1.5

مليون درهم إماراتي في أنشطة المسؤولية الاجتماعية، حيث أطلقنا مبادرات مثل "متجر الخير"، و"معاً نمشي" بالتعاون مع مركز دبي للتوحد، و "يداً بيد لمساعدة المحتاجين" لجمع المواد الغذائية المعلبة، وكما قمنا بالتعاون مع "القافلة الوردية".

7

عدد فعاليات المسؤولية المجتمعية التي تم تنظيمها في 2023

الاقتصاد

زاد عدد الشركات الناشئة النشطة في حاضنة الأعمال in5 بنسبة 9.83% ليصل إلى

380

مقارنة بعدد 346 في 2022.

زاد عدد الشركات الناشئة التي تملكها رائدات أعمال بنسبة

%7.32

مقارنة بعام 2022.

المشاركة في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)

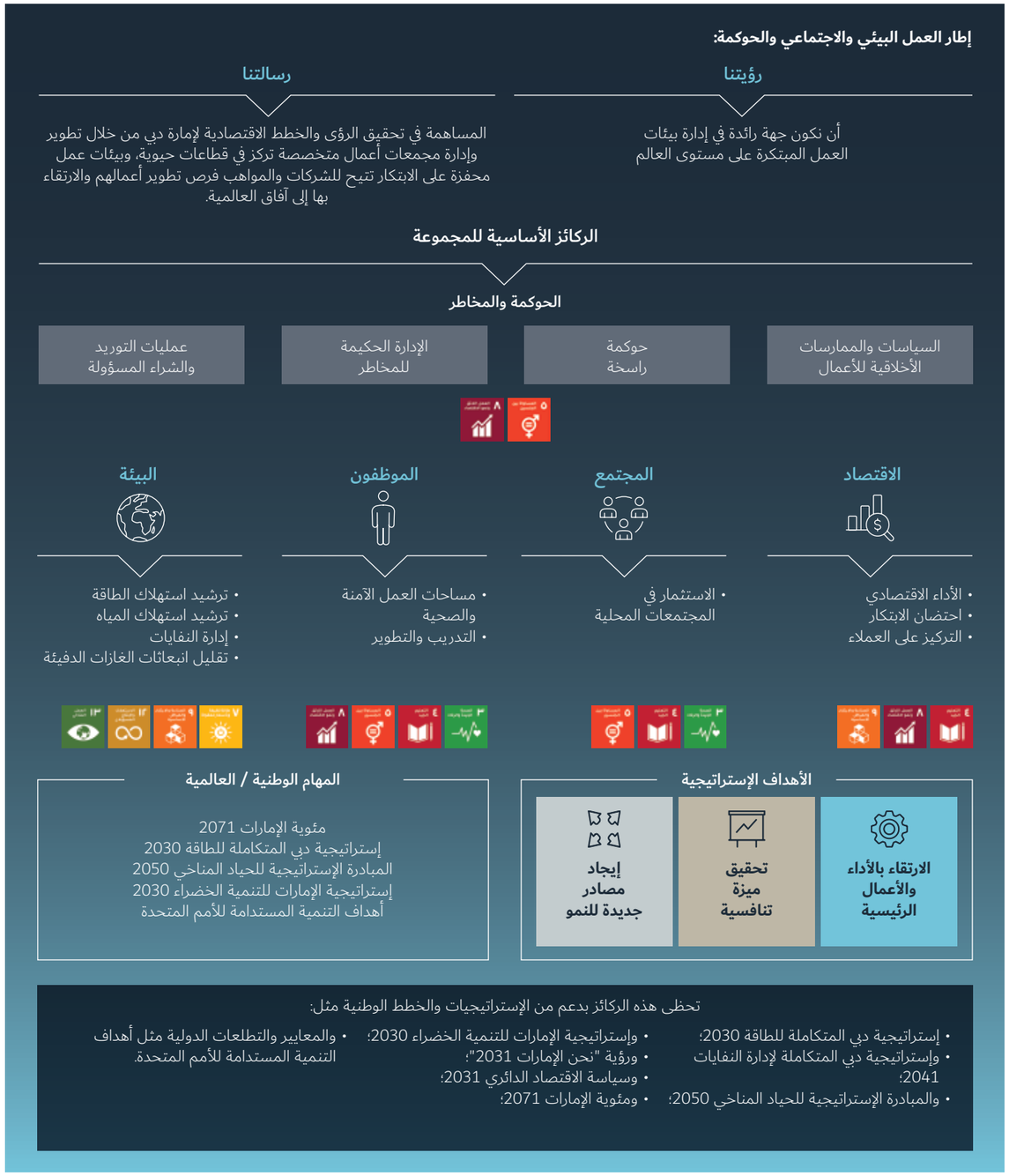
مشاركات نشطة في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28) بهدف تعزيز العمل المناخي وعرض الابتكارات من خلال العديد من المبادرات والشراكات، بما في ذلك الشراكات مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، ووزارة التغير المناخي والبيئة.

الحوكمة

تم تحديث إدارة المخاطر المؤسسية بإضافة الآثار البيئية والاجتماعية والحوكمة وخطة التقليل من المخاطر.

إطار العمل البيئي والاجتماعي والحوكمة والموضوعات الجوهرية

تضع مجموعة تيكوم مفهوم الاستدامة وإطار العمل البيئي والاجتماعي والحوكمة في صميم نموذج عملها. ويستند هذا الإطار على خمس ركائز أساسية هي الحوكمة، والاقتصاد، والمجتمع، والموظفين، والبيئة.



الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة (تتمة)

السياسات البيئية والاجتماعية والحوكمة

لدينا مجموعة من السياسات الشاملة التي تحكم عملياتنا وتعزز التزامنا بالمبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة. وهي على النحو التالي:

دليل رأس المال البشري

- سياسات التوظيف
- سياسات الإجازات
- سياسات التعويضات
- سياسات المزايا والبدلات
- المبادئ التوجيهية لتنمية الموظفين
- ميثاق السلوك المهني
- آلية التظلم

سياسة الصحة والسلامة والبيئة

- تضمن أعلى معايير الصحة والسلامة المهنية والمسؤولية البيئية في جميع عملياتنا
- تلبي جميع المتطلبات التنظيمية المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة، إلى جانب معايير المجموعة لإدارة الصحة والسلامة والبيئة.

نعمل بشكل حثيث على دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة وزيادة التوافق مع القضايا والمبادرات البيئية والاجتماعية والحوكمة في مختلف مستويات مجموعة تيكوم. ويتيح لنا ذلك ضمان المساءلة وتحقيق طموحاتنا والتزاماتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة.

تأكيداً على التزامنا بممارسات الأعمال المستدامة والمسؤولة، سيتم في عام 2024 وضع سياسة خاصة للأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لضبط وتوجيه جميع المبادرات البيئية والاجتماعية والحوكمة على مستوى المجموعة.



مجمع دبي للمعرفة

مدينة دبي للإنترنت

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة (تتمة)

الحوكمة والمخاطر

نعمل على تنفيذ هيكل راسخ لحوكمة الشركات يتوافق مع قيمنا الأساسية ويحافظ على أعلى معايير الشفافية والمساءلة والنزاهة والممارسات الأخلاقية للأعمال على جميع المستويات. وتهدف سياساتنا وإجراءاتنا إلى مكافحة الفساد وتعزيز الامتثال القانوني والتنظيمي وضمان الأمن السيبراني وحماية البيانات.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة:

السياسات والممارسات الأخلاقية للأعمال

نسترشد في أعمالنا بأعلى المعايير الأخلاقية ونلتزم بالأمانة والنزاهة، مع الامتثال الكامل للقوانين واللوائح التنظيمية، لتلبية توقعات أصحاب المصلحة والحفاظ على مكانتنا كشركة مسؤولة ذات سمعة مرموقة.

يحدد ميثاق السلوك المهني معايير السلوك الأخلاقي والشخصي المتوقع من الموظفين، ويساعدهم على فهم القوانين والقواعد والامتثال لها، حيث يضع معياراً واضحاً لممارسة الأعمال بشكل يلتزم بالمبادئ ويشمل عناصر أساسية، مثل المبادئ الأخلاقية للأعمال، والامتثال التنظيمي، والمخالفات السلوكية في السوق، ومكافحة الرشوة والفساد، والسلوك غير التنافسي، وتضارب المصالح، والهدايا، والتواصل المسؤول، ومكافحة غسل الأموال، وحماية البيانات.

نفخر بإعلان أن جميع موظفينا تلقوا برامج تعليمية وإرشادية على ميثاق السلوك المهني لضمان فهمهم العميق لهذه المبادئ الهامة والتزامهم بها.

علاوة على ذلك، يتجلى التزامنا بالشفافية والمساءلة في توفير خط ساخن سري للإبلاغ عن المخالفات، مما يوفر وسيلة آمنة للموظفين للتعبير عن مخاوفهم والحفاظ على أعلى معايير السلوك الأخلاقي في أعمالنا.

حوكمة راسخة

يشكل التزامنا بالحوكمة الراسخة حجر الأساس في إستراتيجية المجموعة، ويعزز ذلك الثقة بين مستثمرينا وشركائنا.

تعد هياكل الحوكمة الراسخة ضروريةً لاستدامة الأعمال. ونحرص على تعزيز هيكل الحوكمة لدينا لدمج المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع مستويات عمليات المجموعة، مما يضمن الشفافية والمساءلة والسلوك الأخلاقي في جميع عملياتنا.

يشرف مجلس الإدارة على أداء المجموعة. وقد تم تصميم هيكل حوكمة المجموعة ليتوافق مع مصالح المساهمين والإدارة وأصحاب المصلحة الآخرين، وهو يجمع بين مبادراتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة، تحت إشراف ثلاث من اللجان التي تعنى بالمخاطر والفرص المتعلقة بالأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة.

الإدارة الحكيمة للمخاطر

من أجل إدارة مجموعتنا بكفاءة وفاعلية وحمايتها في المستقبل، نحرص على تحديد المخاطر وتقييمها والحد من تأثيرها والإبلاغ عنها ومراقبتها بصورة مستمرة.

تماشياً مع التزامنا الكلي بالإدارة الحكيمة للمخاطر، شرعت مجموعة تيكوم في مبادرة إستراتيجية في عام 2023 لتعزيز دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية. يرجى الاطلاع على دراسة الحالة الأولى لمزيد من التفاصيل.

بناءً على هذا الخطوات الأولية، تعمل مجموعة تيكوم على تعزيز دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في إطار إدارة المخاطر المؤسسية. ويستلزم ذلك تطوير أنشطة مفصلة ومجدية للحد من جميع المخاطر المحددة من منظور الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة. ويؤدي هذا النهج إلى تعزيز قدراتنا في إدارة المخاطر، كما يتوافق مع التزامنا الأوسع بالاستدامة.

التحلي بالمسؤولية عند تأمين الموارد والمشتريات

نحرص خلال شراء وتوريد المنتجات والخدمات اللازمة لعملياتنا التشغيلية على اتباع المعايير الأخلاقية والطرق المستدامة.

ندرك بشكل كامل مسؤوليتنا في إدارة آثار عملياتنا على سلاسل التوريد العالمية. لذلك بدأنا مسيرتنا نحو المشتريات المستدامة، انطلاقاً من إدراكنا لضرورة دمج المبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة بسلاسة في إجراءات الشراء. يرجى الاطلاع على دراسة الحالة الثانية التي تلخص إستراتيجيتنا نحو إعادة تعريف ممارسات الشراء.

يتمثل هدفنا على المدى القصير في دمج المتطلبات البيئية والاجتماعية والحوكمة وممارسات الإدارة في جميع عمليات الشراء، بينما تتمثل رؤيتنا على المدى الطويل في تعزيز الآثار الإيجابية البيئية والاجتماعية والحوكمة ضمن سلاسل توريدنا ومن خلال المنتجات والخدمات التي نقدمها للسوق.


مدينة دبي الأكاديمية العالمية

دراسة الحالة الأولى: 1

دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في إدارة المخاطر المؤسسية

أطلقت مجموعة تيكوم مبادرة إستراتيجية في عام 2023 لتعزيز دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة مع إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية. ولم يقتصر الهدف الأساسي لتلك المبادرة على دعم دمج المبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة في كافة العمليات التجارية فحسب، بل استهدف أيضًا الجهوزية لأي مخاطر مرتبطة بهذه العوامل بشكل استباقي. وخلال عملية تقييم المخاطر، خضعت كافة المخاطر التي تم الكشف عنها لتقييمٍ شاملٍ من منظور الاعتبارات البيئية والاجتماعية، والحوكمة مع توضيح التأثيرات الدقيقة التي قد تحدثها هذه المخاطر على التزاماتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة. وبينما يعزز هذا النهج قدراتنا في مجال إدارة المخاطر، فإنه أيضاً ينسجم مع التزامنا الشامل بالاستدامة، مما يضمن دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في جوهر القوة التنظيمية والنمو المستمر للمجموعة. وقد أظهرت نتائج تقييم المخاطر أن 63% من المخاطر التي تم الكشف عنها ذات تأثير يتراوح بين الاعتدال والأهمية من الناحية البيئية والاجتماعية والحوكمة. كما ظهر أن عملية إدارة الشؤون البيئية والاجتماعية والحوكمة تمثل في حد ذاتها إحدى المخاطر الرئيسية لدينا، الأمر الذي يؤكد أهمية تعزيز عملياتنا الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية في هذا المجال. وبالإضافة إلى ذلك، فقد زودنا موظفي مجموعة تيكوم خلال عام 2023 ببرامج التدريب والتوعية حول إدارة المخاطر.

لدينا ميثاق السلوك المهني للموردين وقد تم مشاركته مع جميع موردينا حيث يجب عليهم الالتزام به. كما أجرينا تقييمات للموردين ذوي المخاطر العالية عبر نظام EcoVadis، وهو واحد من أفضل أنظمة التصنيف للموردين. وقمنا بزيادة إنفاقنا على الشركات الصغيرة والمتوسطة والعملاء في مجمعاتنا للأعمال بنسبة 13.51% مقارنة بعام 2022. وما زالت المشتريات المستدامة في مراحل التطوير الأولى في دولة الإمارات، لذلك نطمح لأن نصبح رواداً في وضع معايير القطاع ونكون قدوة للآخرين.

تشمل المبادرات المستقبلية في هذا المجال العناية الواجبة من خلال عمليات التدقيق، والتحقق من توافق موردينا مع متطلباتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة. علاوة على ذلك، تواصل بشكل فعال مع موردينا لمساعدتهم على مواءمة أعمالهم مع طموحاتنا في الاستدامة وتعزيز نهج قائم على التعاون.

أبرز الإنجازات في عام 2023

	الأداء عام 2022	خطط عام 2023	إنجازات عام 2023
السياسات والممارسات الأخلاقية للأعمال	98% من الموظفين تم اطلاعهم على ميثاق السلوك المهني.	سنعمل على تدريب جميع الموظفين دون استثناء على ميثاق السلوك المهني.	**تم الإنجاز:** تم تدريب جميع الموظفين دون استثناء على ميثاق السلوك المهني.
		العمل على تعزيز آليات مجموعة تيكوم لحماية خصوصية البيانات.	**تم الإنجاز:** تم تنفيذ سياسة خصوصية البيانات واتخاذ خطوات للامتثال لقواعد اللائحة العامة لحماية البيانات.
الحوكمة الراسخة		تعزيز دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع أعمالنا وتشكيل فريق من مسؤولي الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة لتحديد وإدارة المشاكل المرتبطة بهذه المجالات وتنفيذ الإستراتيجية والأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة.	**تم الإنجاز:** يتم رصد مؤشرات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة على مستوى فريق الإدارة (مثل المرافق، والطاقة الشمسية، وتدريب الموظفين، وغيرها).
التحلي بالمسؤولية عند تأمين الموارد والمشتريات	8.52% من الإنفاق على المشتريات يتم على الشركات الصغيرة والمتوسطة والعملاء في مناطق أعمالنا.	زيادة حجم المشتريات من الشركات الصغيرة والمتوسطة وعملاء مجموعة تيكوم بنسبة 5%.	**تم الإنجاز:** خلال عام 2023 كانت نسبة الإنفاق على الشركات الصغيرة والمتوسطة وعملاء مجموعة تيكوم 67.31%. وقد أحرزنا زيادة بنسبة قدرها 13.51% في الإنفاق الإجمالي على المشتريات بين عامي 2022 و2023.

خططنا للعام 2024

	خطط عام 2024
الحوكمة الراسخة	إعادة هيكلة وتعزيز إطار عمل الحوكمة البيئية والاجتماعية لتضمين الاستدامة في عملية صنع القرار لدينا.
التحلي بالمسؤولية عند تأمين الموارد والمشتريات	إجراء تقييم للأداء البيئي والاجتماعي والحوكة للموردين ذوي درجة المخاطر المرتفعة، مع التركيز على الشركات الصغيرة والمتوسطة، والأعمال التجارية المملوكة من سيدات ورائدات أعمال.

دراسة الحالة الثانية: 2

المشتريات المستدامة

يعد نظام EcoVadis واحداً من أفضل أنظمة تصنيف استدامة الأعمال، حيث يتبع منهجية معايير الاستدامة الدولية، بما في ذلك المبادرة العالمية لإعداد التقارير والميثاق العالمي للأمم المتحدة.

في الخطوة الأولى من وضع نظام المشتريات المستدامة، أجرينا تقييماً صارماً للمخاطر باستخدام نظام EcoVadis واستبيانات تقييم للموردين ذوي المخاطر العالية، مع التركيز على إدارة المرافق وتكنولوجيا المعلومات والتسويق والأغذية والمشروبات ومستلزمات التشغيل والمعدات والخدمات المهنية. وتغطي الاستبيانات والتقييمات مجالات البيئة والعمل وحقوق الإنسان والأخلاق والمشتريات المستدامة. وخضع حتى الآن أكثر من نصف هؤلاء الموردين ذوي المخاطر العالية لعمليات تقييم، مما مهد الطريق لإجراء تقييم سنوي لضمان الالتزام المستمر بمعاييرنا الخاصة بالاستدامة.

في عام 2024، نخطط لتطوير المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة للتأهيل المسبق، والعمل على زيادة الموردين من الشركات المحلية والشركات التي تملكها رائدات أعمال وفقاً للمبادرة العالمية لإعداد التقارير. وتعد هذه المبادرة جزءاً من التزامنا الأشمل بإيجاد بيئة مشتريات تعطي الأولوية للاعتبارات الأخلاقية والاجتماعية والبيئية.

الاقتصاد

نحن ندرك أهمية النمو الاقتصادي الشامل والمستدام لدفع مسيرة التقدم.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة:

الأداء الاقتصادي

نهدف إلى تحقيق نمو مستدام عن طريق استقطاب الاستثمارات والمواهب إلى إمارة دبي.

نعمل على مواءمة المبادئ البيئية والاجتماعية والحوكمة مع إستراتيجية المجموعة ومراعاة التخطيط والاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة على جميع المستويات. وتتضمن خطة عمل المجموعة للفترة من 2024-2028 دمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في أهدافنا الإستراتيجية، مما يعكس أهمية هذه العوامل لمجموعة تيكوم وخططنا المستقبلية.

أظهرت مجموعة تيكوم قوة مالية متميزة في عام 2023، حيث وصل إجمالي إيراداتنا إلى 2.17 مليار درهم إماراتي. ويعد ذلك دليلاً على تميزنا التشغيلي وحضورنا القوي في السوق. كما بلغ إجمالي الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 1.65 مليار درهم إماراتي، ويؤكد ذلك أيضاً على قوة أدائنا المالي ويعكس الكفاءة التشغيلية والكفاءة في إدارة التكاليف. علاوة على ذلك، يسعدنا الإعلان عن صافي أرباح بقيمة 1.08 مليار درهم إماراتي، مما يوضح التزامنا بتحقيق قيمة لأصحاب المصلحة مع الحفاظ على أساس مالي قوي للخطط المستقبلية. هذه المؤشرات المالية تشير مجتمعة إلى الإدارة المالية الإستراتيجية لمجموعتنا، مما يعزز مكانتنا كشركة مستدامة ومرنة اقتصادياً.

احتضان الابتكار

نسعى إلى رعاية المواهب والإبداع من خلال توفير حاضنة للشركات الناشئة ذات التأثير الاجتماعي واستضافة مجموعة واسعة من الفعاليات وفرص التواصل التي يقودها أبرز الخبراء.

أطلقنا في عام 2013 حاضنة الأعمال in5 التي تشكل منصةً مهمة لدعم وتمكين وتنمية المواهب في دولة الإمارات من خلال دعم الشركات الناشئة وتشجيع الطلاب والمبدعين ورواد الأعمال والمتخصصين في مجالات التكنولوجيا والإعلام والتصميم والعلوم. وقد أتاحت الحاضنة فرص الوصول إلى خدمات الإرشاد والاستشارات، والمرافق المبتكرة، وشبكة واسعة من المستثمرين.

ارتفع عدد الشركات الناشئة في حاضنتنا ليصل في مجموعه إلى 380 شركة ناشئة نشطة في 2023، بما في ذلك زيادة بنسبة 9%83 مقارنة بعام 2022. زاد عدد الشركات الناشئة التي أتمت برنامج حاضنة الأعمال in5 في عام 2023 بمقدار 34.15 ضِعفاً مقارنة بعام 2022، مما يدل على وجود طلب على خدمات هذه الحاضنة والفائدة المحققة منها. بالإضافة إلى ذلك، زاد عدد الشركات الناشئة المملوكة لرائدات أعمال بنسبة 7%32 مقارنة بعام 2022. ويؤكد هذا النمو التزامنا بتعزيز الابتكار والتنوع في مجال ريادة الأعمال. ومن خلال توفير بيئة داعمة للشركات الناشئة، نحن نسهم في تعزيز الحيوية الاقتصادية في مجتمعنا.

في عام 2023، قمنا بتعزيز قدرتنا على الابتكار وتوسيع الحلول والخدمات المبتكرة التي نقدمها للعملاء من خلال إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم والمفهوم الجديد لمساحات العمل المشتركة D/Quarters في مجمع دبي للعلوم. وتوفر حاضنة الأعمال in5 للعلوم لرواد الأعمال فرصة التواصل مع مجموعة عالمية من الباحثين وأصحاب الريادة ضمن القطاعات المختلفة وتعزيز الابتكار والقدرة التنافسية للارتقاء بالطموحات العلمية لدولة الإمارات. من ناحية أخرى، سيوفر الموقع الجديد لمساحات العمل المشتركة D/ Quarters في مجمع دبي للعلوم حلولاً مستقبلية لرواد الأعمال والشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات العالمية في قطاع العلوم.

التركيز على العملاء

نعطي الأولوية لسهولة ممارسة الأعمال ونعمل على كسب رضا عملائنا الحاليين والمحتملين لدعم احتياجاتهم وتطلعاتهم.

تمثل احتياجات عملائنا محور جهودنا، حيث نلتزم بوضع نظام شامل وموحد لرصد "صوت العملاء".

منذ عام 2018، قام برنامج "صوت العملاء" بتعديل استطلاعات العملاء السنوية الطويلة وجعل منها استطلاعات قصيرة بعد تنفيذ المعاملات. ويوفر البرنامج إجراءً سريعاً ومؤتمتاً لتحويل نسب الرضا غير الإيجابية بشكل مباشر إلى الشخص أو القسم المسؤول عن المتابعة الفورية.

كما نقوم أيضاً بجمع الملاحظات بشكل دوري حول مرافقنا من مجمعات الأعمال وإجراء تحسينات فنية وفقاً لتلك الملاحظات. واعتباراً من عام 2023، قامت مجموعة تيكوم بتعزيز برنامج صوت العملاء من خلال إدراج مؤشر جديد هو "احتمال التوصية"، ضمن استطلاعاتنا للرأي ودمج المقابلات المتعمقة المستمرة مع عملائنا. وتتيح لنا هذه المقابلات تكوين فكرة أوضح عن تجارب العملاء في مختلف القطاعات ومجمعات الأعمال. ويتم الأخذ بالملاحظات في الإستراتيجية العامة لمجموعة تيكوم وتطوير المبادرات وفقاً لذلك.

ويتم تطبيق ما ورد أعلاه على المؤشر الجديد الذي يطلق عليه "مؤشر تجربة العملاء" حيث نهدف من خلاله إلى قياس جودة تجربة العميل، بالإضافة إلى مدى احتمالية توصية العميل الإيجابية بشأنا لدى عملاءٍ جُدُد. واستنادًا إلى نتائج استطلاعاتنا للرأي الخاصة بالمعاملات، فقد حققنا زيادة من نسبة 87.7% في عام 2022 إلى نسبة 87.9% في عام 2023. وإذا قمنا بتضمين نتائج مقابلاتنا المتعمقة، فإن مؤشر تجربة العملاء النهائي الخاص بنا يبلغ 87.4%.

دراسة الحالة الثالثة:
ميدوري 3

تشكل شركة "ميدوري"، التي يعني اسمها "أخضر" باللغة اليابانية، جزءاً من مجتمع حاضنة الأعمال in5 ولديها خبرة في السوق تمتد تسع سنوات. وقد انطلقت الشركة في مسيرة لإحداث ثورة في صناعة النظارات، حيث حددت مجالات التحسين الرئيسية مع التركيز على الاستدامة والأثر الاجتماعي.

تستخدم الشركة مواد مبتكرة مثل البلاستيك والخشب المعاد تدويره، وتطبق اللامركزية في التصنيع لتقليل انبعاثات الكربون، وتعمل على تقصير سلاسل التوريد لتحقيق الكفاءة، وتعتمد الإنتاج حسب الطلب لتجنب تراكم المخزون، وتعطي الأولوية للجودة والمتانة وقابلية الإصلاح. وتُظهر مبادرات "ميدوري" الإستراتيجية التزاماً بالاستدامة، وتخطو خطوات واسعة نحو بناء مستقبل أكثر عدلاً ووعياً بالبيئة لصناعة النظارات وغيرها من القطاعات.

دراسة الحالة الرابعة:
فعاليات حاضنة الأعمال in5 4

تقوم حاضنة الأعمال in5 بتنظيم واستضافة مجموعة متنوعة من الفعاليات الهادفة لتعزيز الابتكار وتنمية المهارات وفرص التواصل لمجتمع مزدهر من رواد الأعمال. وشهد عام 2023 تنظيم 102 فعالية تركز على احتياجات واهتمامات الشركات الناشئة. وفيما يلي بعض الأمثلة على الأنواع المختلفة من الفعاليات والأنشطة التي يتم تنظيمها للشركات الناشئة في حاضنة الأعمال in5.

- **تنمية المهارات:** تمكين المؤسسين بالمعرفة العملية، وتعزيز قدراتهم الفنية لتنفيذ مشاريعهم.
- **رؤى عن التكنولوجيا وقطاع ريادة الأعمال:** توفير معلومات للشركات الناشئة عن أحدث التكنولوجيات والاتجاهات في قطاعنا، مما يضمن بقاءها في طليعة الابتكار.
- **تعليم ريادة الأعمال والتواصل:** تعليم ريادة الأعمال وتوفير منصة للشركات الناشئة للتواصل مع رواد القطاع والمتعاونين المحتملين.
- **التمويل والاستثمار:** توفير أفكار وفرص للتواصل وربط الشركات الناشئة بالمستثمرين والمرشدين المحتملين.
- **الإبداع وتسويق العلامة التجارية:** تمكين الشركات الناشئة من تسويق علامتها التجارية وإظهار نقاط قوتها بشكل فعال.
- **الوصول إلى جمهور عالمي:** تمكين الشركات الناشئة من الوصول إلى الأسواق العالمية، وتعزيز التعاون والشراكات الإستراتيجية الدولية.

تضمن هذه الفعاليات حصول الشركات الناشئة في حاضنة الأعمال in5 على دعم مخصص، مما يتيح لها مواجهة تحديات ريادة الأعمال والازدهار في بيئة أعمال متطورة باستمرار.

دراسة الحالة الخامسة:
إجراء مقابلات مع العملاء للحصول على ملاحظات إستراتيجية 5

للحصول على أفكار معمقة حول تجربة العملاء في مجمعات الأعمال المختلفة، نجري مقابلات متعمقة لفهم وجهات نظر عملائنا وتوقعاتهم. هذه المبادرة التي تركز على العملاء والتي يتم تنفيذها على نطاق واسع للمرة الأولى في مجموعة تيكوم تُعتبر محورية لأنها تمكننا من الأخذ بالملاحظات القيمة مباشرة في إستراتيجية المجموعة، مما يضمن توافق مبادراتنا بشكل أفضل مع الاحتياجات والتفضيلات المتطورة لعملائنا.



أبرز الإنجازات في عام 2023

	الأداء عام 2022	خطط عام 2023	إنجازات عام 2023
الأداء الاقتصادي		مواءمة أهداف الأداء الاقتصادي مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة.	**تم الإنجاز:** أهدافنا متوائمة حالياً مع الهدف الثامن من أهداف التنمية المستدامة (العمل اللائق ونمو الاقتصاد) من خلال تحقيق النمو المستدام عن طريق جذب المواهب والاستثمارات إلى دبي.
		وضع خطة عمل تحقق التكامل بين الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة والأداء المالي لمجموعة تيكوم.	**تم الإنجاز:** تم الإنجاز: في إطار خطة عمل المجموعة 2024-2028، تُعد الأهداف الإستراتيجية المدرجة في إطار العمل البيئي والاجتماعي والحوكمة (2024-2028) وتخطيط وتوحيد الأنشطة البيئية والاجتماعية والحوكمة بمثابة أولوية (2023).
		مواصلة التوافق مع معيار عالمي، مثل مؤشر الاستدامة العقارية العالمي، لقياس أداء الحوكمة البيئية والاجتماعية والحوكمة المؤسسية للعقارات التجارية.	**فرصة:** مطلوب إعداد تقرير بخصوص المواءمة مع مؤشر الاستدامة العقارية العالمي.
احتضان الابتكار	346 صافي عدد الشركات الناشئة النشطة في in5	العمل كحاضنة للشركات الناشئة ذات التأثير الاجتماعي وزيادة عدد الشركات الناشئة على أساس سنوي.	**تم الإنجاز:** 380 شركة ناشئة (زيادة بنسبة 9%83 مقارنة بعام 2022).
التركيز على العملاء	معدل رضا العملاء: 87.7% (استنادًا إلى الآراء المستمدة من الاستطلاعات الخاصة بالمعاملات فقط)	مواصلة الالتزام بنظام شامل وموحد لصوت العملاء من أجل جمع الملاحظات من جميع العملاء وتحديد الأهداف.	تواصل التزامنا بنظام شامل وموحد لصوت العملاء أثناء توسعة برنامج "صوت العملاء" بحيث يتجاوز التفاعلات الخاصة بالمعاملات، ليشمل مقابلات متعمقة مع عملاء رئيسيين لاستكشاف مدى تركيزهم والتحديات التي يواجهونها والتوصل إلى كيفية دعمهم بشكل أفضل في المستقبل. في عام 2023، اعتمدنا مؤشراً جديداً يسمى "مؤشر تجربة العملاء" حيث قمنا بدمج مقياس "احتمال التوصية" الإضافي في استطلاعاتنا الخاصة بالمعاملات، مما أدى إلى زيادة النسبة إلى 87.9% في عام 2023، مقارنة بعام 2022. وإذا قمنا بتضمين نتائج مقابلاتنا المتعمقة، فإن مؤشر تجربة العملاء النهائي الخاص بنا سيكون 87.4%.

خططنا للعام 2024

	خطط عام 2024
الأداء الاقتصادي	الاستمرار في دمج الاستدامة في أداء الأعمال من خلال تنفيذ مبادرات الاستدامة.
احتضان الابتكار	دعم الشركات الناشئة في حاضنة الأعمال in5، بما في ذلك الشركات الناشئة التي تديرها رائدات أعمال، من خلال التدريب وتوفير فرص التطوير.
التركيز على العملاء	الاستفادة من ملاحظات العملاء والفئات المجتمعية لتعزيز المرافق والخدمات، وسلاسل القيمة، على نحوٍ يضمن تحسين تجربة العملاء.

المجتمع

باعتبارنا شركة مسؤولة، يعد التركيز على استدامة مجتمعاتنا ونموها على المدى الطويل أمراً أساسياً، حيث نهدف إلى دعم والمساهمة في بناء مجتمعات مستدامة ونابضة بالحياة عبر البصمة الإيجابية لأعمالنا.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة:

الاستثمار في المجتمعات المحلية

نساهم بفعالية في استدامة المجتمعات التي نعمل فيها ونموها على المدى الطويل. ونعمل على توظيف شتى المساحات في مجمعاتنا للأعمال بغرض تنظيم الفعاليات المجتمعية.

نلتزم بالمشاركة المجتمعية من خلال مساهماتنا وشراكاتنا الفعالة لتعزيز الرعاية الاجتماعية. من خلال مبادرات المسؤولية الاجتماعية، خصصنا في عام 2023 ما يقرب من 1.5 مليون درهم إماراتي لمختلف المبادرات والتبرعات، مما يؤكد حرصنا على إحداث تأثير إيجابي. وأسفرت مبادرتنا "متجر الخير"، وهي تجربة تبرّع افتراضية وفعلية متميزة بالتعاون مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي، عن جمع تبرعات بقيمة 90,700 درهم إماراتي.

تشمل المبادرات الهامة الأخرى حملة "يداً بيد لمساعدة المحتاجين" لتقديم أغذية معلبة لبنك الإمارات للطعام، وحملة للتوعية بسرطان القولون، ومبادرة "معاً نمشي" في مجمع دبي للعلوم لدعم مركز دبي للتوحد، والتعاون مع "القافلة الوردية" في مبادرات سرطان الثدي، وهي تجسد التزامنا بتلبية احتياجات المجتمع والجوانب الصحية.

يرجى الاطلاع على دراسة الحالة رقم 8 للحصول على مزيد من التفاصيل حول مبادرة "معاً نمشي".

أطلقنا مبادرة "Escape Room" المبتكرة والمستوحاة من أشجار القرم، وذلك عبر التعاون مع كل من هيئة البيئة – أبوظبي وجمعية الإمارات للطبيعة، بهدف تعزيز الوعي بالتحديات المناخية وتزويد أفراد المجتمع بفرصة الإسهام في مواجهة تداعيات التغير المناخي.

انطلقت مبادرة "Escape Room" في مدينة دبي للإعلام، وتلاها مجمع دبي للعلوم خلال مبادرة "معاً نمشي" الخيرية السنوية.

إلى جانب المساهمات المالية، شارك موظفونا بنشاط في خدمة المجتمع خلال شهر رمضان المبارك، حيث ساهموا من خلال الجهود التطوعية في توزيع 12,000 وجبة إفطار، مما يجسد التزامنا بالمشاركة العملية وإحداث تأثير إيجابي في المجتمع. وتجسد هذه المبادرات مجتمعة نهجنا الشامل في المشاركة المجتمعية وتؤكد حرصنا على التأثير بشكل إيجابي وهادف على رفاهية مجتمعاتنا.

دراسة الحالة السادسة:
متجر الخير

6

تعاونت مجموعة تيكوم مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي لإطلاق مبادرة "متجر الخير" المبتكرة بهدف تقديم تجربة تبرّع افتراضية وفعلية متميزة في عام 2023. وقد تم افتتاحه بأشكال مختلفة في 12 منطقة في دبي من خلال تركيب متاجر مؤقتة وتوفير عربات تسوق متجولة بهدف توحيد جهود العاملين في مجمعات الأعمال التابعة لمجموعة تيكوم الذين يزيد عددهم عن 124,000 موظف متخصص ليكونوا قوة تعمل لنشر الخير في شهر رمضان المبارك. وكان لهذه المبادرة تأثير كبير، حيث وصلت إلى 8.9 مليون شخص وجمعت 90,700 درهم إماراتي للمحتاجين.

فازت حملة متجر الخير بست جوائز في حفل توزيع جوائز حملات العلاقات العامة لعام 2023 الذي نظمته جمعية الشرق الأوسط للعلاقات العامة، من بينها أربع جوائز ذهبية لأفضل حملة علاقات عامة موجهة للشركات، وأفضل حملة علاقات عامة موجهة للأفراد، وأفضل حملة علاقات عامة في مجال الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، وجائزة أفضل استخدام للمحتوى / الإبداع / التحرير / الفيديو، وجائزة فضية لأفضل حملة في دولة الإمارات، وجائزة برونزية لأفضل استخدام للاتصالات الرقمية.



دراسة الحالة السابعة:
يوم المرأة الإماراتية

7

احتفاءً بيوم المرأة الإماراتية 2023، أطلقنا حملة تفاعلية احتفت بالمرأة الإماراتية في مجمعاتنا للأعمال.

وهدفت الحملة إلى تسليط الضوء على مساهمات المرأة الإماراتية في التنمية الاقتصادية لدولة الإمارات، وهي مسيرة ارتبطنا بها ارتباطاً وثيقاً خلال العقدين الماضيين، حيث وصلت الحملة إلى أكثر من 124 آلاف موظف متخصص في مجمعاتنا للأعمال.

في يوم 28 أغسطس، أطلقنا حملة Hands of Tribute، وهي حملة تفاعلية متكاملة تجمع بين التقاليد الإماراتية والدعوة إلى تعزيز تمكين المرأة من خلال أواصر التعاون. واحتفت المبادرة بالمرأة الإماراتية من خلال رسم الحناء التقليدي، حيث أقيمت مواقع لرسم كلمات ملهمة من خلال فن الحناء في مجمعاتنا للأعمال في جميع أنحاء دبي لتشجيع العاملات في القطاع الخاص والطالبات على اختيار تصميم لرسمه على أيديهن تقديراً لدور المرأة الإماراتية المحوري في مسيرة دولة الإمارات. كما تم دعم الحملة عن بُعد في جميع أنحاء دبي من خلال فيديو سلط الضوء على قيادات إماراتيات من المجموعة بالإضافة إلى إطلاق فلتر بتكنولوجيا الواقع المعزز يسمح بإظهار تصاميم الحناء على الأيدي.

أبرز الإنجازات في عام 2023

	الأداء عام 2022	خطط 2023	إنجازات 2023
الاستثمار في المجتمعات المحلية	تم تلقي 883,000 درهم إماراتي من التبرعات. تم جمع 11,800 درهم إماراتي من المجتمعات المحلية	تنظيم فعاليات لجمع التبرعات للمجتمع.	حصيلة 358,010 درهم إماراتي من التبرعات. تم تلقي 103,010 درهم إماراتي من المجتمعات **أبرز الإنجازات:** **متجر الخير:** إبرام شراكة إستراتيجية مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي لإطلاق تجربة تبرع افتراضية وفعلية تم من خلالها جمع 90,700 درهم إماراتي. **مبادرة "معاً نمشي":** نُظمت المبادرة في مجمع دبي للعلوم وأسفرت عن جمع 87,310 درهم إماراتي لمركز دبي للتوحد.
	تم تنظيم (2) من فعاليات المسؤولية الاجتماعية للشركات خلال عام 2022.	مواصلة بناء مجتمع متسامح وشامل وتحسين صحة ورفاهية المجتمعات.	**تم الإنجاز:** تم تنظيم 7 فعاليات للمسؤولية الاجتماعية للشركات في عام 2023. **أبرز الإنجازات:** يداً بيد لمساعدة المحتاجين: إطلاق حملة لجمع الأغذية المعلبة لصالح بنك الإمارات للطعام وتوفير صناديق لمستلزمات البقالة للمحتاجين.
		مواصلة الاستثمار في نهجنا الإستراتيجي لدعم المشروعات المجتمعية المتوافقة مع القطاعات التي تسهم في بناء شراكات طويلة الأجل تحقق أثراً دائماً مع شركاء محددين في المجتمع.	**تم الإنجاز:** 1.47مليون درهم إماراتي حجم إنفاق المسؤولية الاجتماعية للشركات في عام 2023. **أبرز الإنجازات:** **سرطان القولون:** إطلاق حملة توعية تفاعلية في مجمع دبي للعلوم لتوعية سكان دولة الإمارات حول أهمية الفحص المبكر للكشف عن سرطان القولون، وذلك ضمن فعاليات الشهر الوطني للتوعية بسرطان القولون.
		تشجيع التطوع القائم على المهارات من خلال برنامج تطوعي مؤسسي فاعل بهدف تعزيز ثقافة التطوع.	**تم الإنجاز** **أبرز الإنجازات:** تطوع الموظفون خلال شهر رمضان لتوزيع وجبات الإفطار. تمنح مجموعة تيكوم للموظفين ثلاثة أيام في السنة للتطوع في المنظمات المسجلة.
		مراقبة وتحليل الأثر الذي تتركه المبادرات وأنشطة جمع التبرعات على جميع المجالات والمؤسسات.	قيد الإنجاز.

خططنا للعام 2024

	خطط عام 2024
الاستثمار في المجتمعات المحلية	مواصلة الاستثمار في المجتمعات المحلية من خلال التبرع وجمع التبرعات والاستثمار في المشاريع المجتمعية المتوافقة إستراتيجياً وزيادة العمل التطوعي للموظفين وتحسين رفاهية المجتمع.

دراسة الحالة الثامنة:
مبادرة "معاً نمشي"

8

نظمت مجموعة تيكوم النسخة الرابعة من مبادرة "معا نمشي" في مجمع دبي للعلوم بالتعاون مع مركز دبي للتوحد. وأثبت هذا الحدث أنه منارة للمشاركة المجتمعية، حيث أظهر ليس فقط التزامنا برفاهية المجتمع من خلال تعزيز النشاط البدني، ولكن أيضًا دورنا في إحداث التأثير الإيجابي للتوعية باضطراب طيف التوحد.

تؤكد الشراكة الإستراتيجية مع مركز دبي للتوحد التزام مجموعة تيكوم الراسخ بالمسؤولية الاجتماعية، وإظهار الجهود التعاونية لإحداث تغيير ملموس في حياة الأطفال المصابين بالتوحد. وقد عززت التغطية الإعلامية القوية التي حظيت بها المبادرة، والتي تحققت من خلال الشراكات مع علامات تجارية رفيعة المستوى، مكانة المبادرة بين أكثر الأحداث الخيرية تأثيراً في دبي ودولة الإمارات.

من خلال التركيز المدروس على تعزيز تغطية المبادرة من خلال وسائل الإعلام التقليدية والرقمية، نجحت مبادرة "معاً نمشي" في جذب مشاركة قوية تضمنت أكثر من 1000 مشارك و10 رعاة وأكثر من 260 متطوعًا، كما تمكنت في جمع 12,310 درهم إماراتي من مبيعات التذاكر (بزيادة عن مبلغ 11,800 درهم إماراتي في عام 2022)، وتم تقديم 75,000 درهم إماراتي تبرعات نقدية، و200,000 درهم إماراتي رعاية إعلامية، إلى جانب تبرعات عينية بقيمة 385,000 درهم إماراتي. وبذلك يصل إجمالي المبلغ الذي تم جمعه لمركز دبي للتوحد إلى 672,310 درهم إماراتي.

من خلال جهود التواصل الإستراتيجي، لم ندعم الجهات الراعية لنا فقط وإنما ضاعفنا أيضًا تأثير "معاً نمشي" في المجتمع الأوسع من خلال قنوات إعلامية مختلفة، مما حقق تداولًا بلغ 239 مليون مشاهدة وتغطية إعلامية بقيمة تقديرية تعادل 973,212 درهم إماراتي.

الموظفون

نلتزم بالمساواة وعدم التمييز وتنمية المواهب والحفاظ على صحة الموظفين وسلامتهم وتعزيز ثقافة الشمول والتنوع في مجموعتنا.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة:

مساحات العمل الآمنة والصحية

نلتزم بضمان صحة وسلامة موظفينا في جميع مجالات العمل.

يتجلى نهجنا الذي يركز على الموظفين في التزامنا بالتنوع والمساواة ورفاهية الموظفين. ولدينا سياسة خاصة لرأس المال البشري، كما تبنينا إطار وإستراتيجية التنوع والمساواة والشمول لدي القابضة. ونتبع إجراءات توظيف ونوفر فرصاً للترقية دون أي تمييز.

تحرص المجموعة على الشمولية في تنفيذ أعمالها، حيث بلغ معدل التوطين فيها 24%، وتمثل الإناث ثلث القوى العاملة، التي تضم 29 جنسية. كما نعمل على المساواة في الأجور بين الجنسين، وحققنا ارتفاعاً بنسبة 3.37% في نسبة متوسط الأجر بين المرأة والرجل من 0.89 في عام 2022 إلى 0.92 في عام 2023.

نحرص على تقدير موظفينا، ولدينا برنامج لتكريم الموظفين يتضمن جوائز لثلاث فئات وهي "نجم الشهر" و"أفضل موظف في الربع سنة" و"فريق العام".

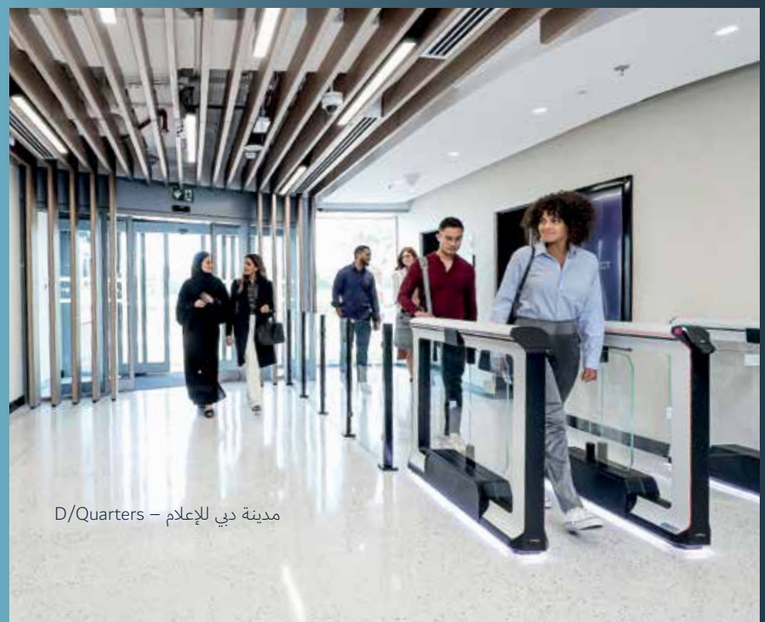
هناك أنشطة صحية مستمرة لموظفينا تشمل فحوصات صحية وبطولات رياضية لتشجيع الموظفين على اتباع نمط حياة صحي. كما وفرنا لكل موظف اشتراكاً يتضمن 24 جلسة في ملاعب كرة القدم والكريكيت. وكان من أبرز إنجازاتنا عدم تسجيل أي إصابات أو وفيات مرتبطة بالعمل، مما يؤكد التزامنا بتوفير مكان عمل آمن وصحي لجميع الموظفين.

التدريب والتطوير

نؤمن بأن الاستثمار في تطوير موظفينا وتعزيز ثقافة التعاون والمكافأة أساسي لنجاح أعمالنا.

يتجلى تركيزنا على تطوير الموظفين من خلال تقديم 4200 ساعة تدريبية في عام 2023، بزيادة قدرها 57.99% مقارنة بعام 2022. وارتفع متوسط ساعات التدريب لكل موظف بنسبة 60.86% مقارنة بعام 2022. وتسهم هذه الجهود مجتمعة في توفير ثقافة في مكان العمل تعطي الأولوية لنمو ورفاهية وسلامة موظفينا. وقد تلقى موظفونا تدريباً في حوالي 125 موضوعاً. ونخطط لتحسين مهارات الموظفين الحاليين من خلال دورات تدريبية تغطي الموضوعات الجوهرية ذات الصلة بإداراتهم وتركز على الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة.

نقدم لموظفينا فرصاً لإدارة الأداء بشكل دوري، حيث يتفق الموظفون مع مديريهم في بداية كل عام على الأهداف التي ينبغي تحقيقها خلال العام. ثم يجري الموظفون مراجعات في منتصف العام ونهايته لتقييم أدائهم وتحديد نقاط القوة والجوانب التي تحتاج إلى تحسين. وتوضع عند الضرورة خطة لتحسين الأداء لمساعدة الموظفين على تحقيق أهدافهم.


مدينة دبي للإعلام – D/Quarters

دراسة الحالة التاسعة:
الدورات التدريبية للموظفين

9

في إطار التزامنا الثابت بنمو الموظفين وتطويرهم المهني، نواصل تحقيق إنجازات مهمة في تدريب الموظفين.

وقد أسفرت جهودنا عن توفير 15.27 ساعة تدريبية في المتوسط للموظف الواحد، بمجموع 4,200 ساعة تدريبية في عام 2023. وهذا الإنجاز يمثل زيادة كبيرة في متوسط ساعات التدريب لكل موظف بنسبة 60.86% مقارنة بالعام الماضي ويؤكد التزامنا بتعزيز معارف ومهارات قوانا العاملة.

خلال الفترة من 31 أكتوبر إلى 15 ديسمبر 2023، شارك موظفونا في مجموعة متنوعة من البرامج التدريبية الهادفة لتعزيز التطوير الشخصي والمهني، وكان من أبرزها:

- دورة "التعاون من أجل النجاح" التي ركزت على العمل الجماعي الفعال
- "برنامج الإدارة G.E.M.S (النمو والتمكين والتحفيز والدعم)" الذي قدم أفكاراً شاملة حول ممارسات الإدارة الفعالة
- دورة "إدارة العلاقات مع العملاء"
- دورة "حل النزاعات"
- دورة "مهارات التدريب للمديرين"
- دورة "الذكاء العاطفي"
- دورة "فن الخطابة والعروض التقديمية"
- دورة "الإبداع والابتكار"

هذه الجلسات تؤكد التزامنا بتعزيز المهارات الفنية، كما تسهم في الارتقاء بمستوى الإبداع والتواصل الفعال. من خلال مبادرات التدريب الإستراتيجية المتنوعة، نؤكد على نهجنا بأن القوى العاملة المدعومة بالمعرفة والتمكين هي أساس النجاح المستدام للمؤسسات.

أبرز الإنجازات في عام 2023

	الأداء في عام 2022	خطط عام 2023	إنجازات عام 2023
مساحات العمل الآمنة والصحية	تم تنظيم سلسلة من أنشطة "ذا ويلنس هب" لتعزيز الرفاهية. • استطلاعات غالوب لمشاركة الموظفين. • اعتماد إطار عمل مبادرة دبي القابضة للصناعات الغذائية والإستراتيجية. • الموظفين من الإناث: 34.64%. • معدل التوطين: 23.21%. • صحة الموظفين وسلامتهم وأماكن العمل الآمنة والصحية: عدم وقوع أي حوادث عمل.	مواصلة أنشطة برنامج الصحة النفسية والجسدية للموظفين من خلال "ذا ويلنس هب". استمر التركيز على: • مشاركة الموظفين وتقديرهم • التنوع والشمول والمساواة • أنشطة الصحة النفسية والجسدية • التوازن بين الجنسين والتوطين • صحة وسلامة الموظفين • مساحات العمل الآمنة والصحية • استكمال المبادرات الجارية، مثل غرفة الأمهات المرضعات	تشمل الأنشطة الفحوصات الصحية وحملات التوعية والبطولات الرياضية. **تم الإنجاز** **أبرز الإنجازات** • برنامج مشاركة الموظفين وتقديرهم. • أنشطة الصحة النفسية والجسدية المذكورة أعلاه. • تم تبني إطار وإستراتيجية التنوع والمساواة والشمول لدي القابضة، ويجري النظر الآن في إجراء مراجعة للالتزامات. ومن الأمثلة على ذلك: عدم التمييز في إجراءات التوظيف وفرص الترقية، ومنح إجازة أمومة. • 33.45% من القوى العاملة من الإناث. • معدل التوطين 24.43%، بزيادة بنسبة 1.22% عن عام 2022. • صحة الموظفين وسلامتهم وأماكن العمل الآمنة والصحية: عدم وقوع أي حوادث عمل • زيادة 8 أضعاف في الموظفين المدربين على الصحة والسلامة. • استكمال المبادرات الجارية، مثل غرفة الأمهات المرضعات
التدريب والتطوير	2,658 ساعة تدريبية في عام 2022. 9.49 متوسط ساعات التدريب لكل موظف.	تحقيق زيادة بنسبة 5% في ساعات التدريب لكل موظف مقارنة بأرقام عام 2022.	**تم الإنجاز:** 4200 ساعة تدريبية في عام 2023 بزيادة قدرها 57.99% عن عام 2022 15.27 ساعة تدريبية لكل موظف بزيادة قدرها 60.86% عن عام 2022

خططنا للعام 2024

	خطط عام 2024
مساحات العمل الآمنة والصحية	مواصلة الاستثمار في صحة الموظفين، وتعزيز السلامة والرفاهية، وتحسين رضا الموظفين.
التدريب والتطوير	مواصلة الاستثمار في تدريب الموظفين وتطويرهم لبناء قوة عاملة عالية الأداء، وزيادة وعي الموظفين بالمسائل البيئية والاجتماعية والحوكمة ذات الصلة بمهامهم.

دراسة الحالة العاشرة:
الأخذ بملاحظات الموظفين

10

في إطار التزامنا الثابت بتعزيز بيئة عمل تعزز نمو الموظفين ورضاهم، أطلقنا مبادرة مستمرة تستلهم الأفكار التي قدمها موظفونا من خلال استطلاعات غالوب، الأمر الذي يتيح لنا الوصول إلى فهم شامل لاحتياجات موظفينا وتطلعاتهم.

في إطار سعينا للتحسين المستمر، أجرينا استطلاعات واسعة في مختلف الإدارات في المجموعة تسلط الضوء على العوامل التي تساهم في نجاح الموظفين وتتيح لنا وضع خطط عمل مخصصة لتوفير بيئة عمل أفضل.

أظهرت نتائج الاستطلاعات العديد من خطط العمل الشاملة، مثل زيادة وتيرة اجتماعات الفريق لتعزيز التعاون والتواصل، وتنفيذ برامج توجيه لدعم التطوير المهني. وتعد هذه المبادرات استجابة إستراتيجية لاحتياجات موظفينا وتسهم بترسيخ ثقافة في بيئة العمل تقدر ملاحظاتهم وتعطي الأولوية لرفاهيتهم.

علاوة على ذلك، تم إجراء جولتين من الزيارات لجميع الإدارات للتواصل شخصياً مع الموظفين والاستماع إلى ملاحظاتهم واقتراحاتهم، أعقبها إعداد تقرير حول تلك الملاحظات ورفعه إلى الرئيس التنفيذي.

في إطار التزامنا بالتحسين المستمر، نخطط لإجراء استطلاع غالوب التالي في إبريل 2024. ولن يقتصر هذا الاستطلاع على قياس مدى فعالية مبادراتنا التي قمنا بتنفيذها، بل يوفر أيضاً فرصة لتحديد مجالات جديدة للتحسين، بما يضمن الحفاظ على ديناميكية المجموعة وقدرتها على تلبية الاحتياجات المتغيرة لقوانا العاملة.

الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة (تتمة)

البيئة

يتمثل هدفنا في إدارة تأثيرنا البيئي من خلال ممارسات الأعمال المستدامة. ويشمل ذلك تطبيق أساليب مبتكرة لترشيد استهلاك الطاقة والمياه، وإدارة النفايات، وقياس أثرنا الكربوني وضبطه، وتعزيز تصميم المباني الخضراء.

المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة:

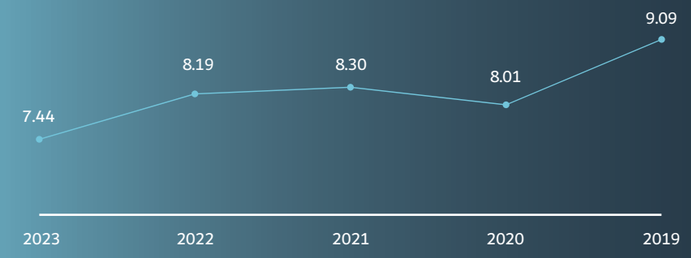
ترشيد الطاقة وتبني الطاقة المتجددة

نحن ندرك الدور المحوري الذي يلعبه قطاع الأصول التجارية والصناعية في تسريع تحول دولة الإمارات نحو اقتصاد منخفض الكربون. ويتجلى التزامنا بالحفاظ على البيئة من خلال سعينا للحفاظ على البنية التحتية المستدامة وتقليل انبعاثات الكربون.

تماشياً مع إستراتيجية دبي المتكاملة للطاقة 2030، التي تهدف إلى خفض الطلب على الكهرباء والمياه بنسبة 30% بحلول عام 2030، نسعى جاهدين لتقليل استهلاكنا من الطاقة.

في عام 2023، انخفض استهلاكنا من الكهرباء بنسبة 5.15%، وانخفض استهلاك التبريد المركزي بنسبة 2.88%، وانخفض استهلاك الديزل بنسبة 46.86%، وارتفع استهلاك غاز البترول المسال بنسبة 54.92% مقارنة بعام 2022. كما انخفضت كثافة استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي بنسبة 9.14% و1.28% على التوالي مقارنة بعام 2022، بسبب تدابير ترشيد الطاقة التي نفذناها، بما في ذلك استبدال المبردات القديمة بمبردات موفرة للطاقة، وتركيب محركات تردد متغير، وتحسين المضخات المبردة والتبريد القائم على الإشغال، وتركيب نظام تبريد ثابت الحرارة للمبردات، وأجهزة استشعار الحركة / الإشغال، وسخانات المياه الموفرة للطاقة، ودمج نظام إدارة المباني لضمان الاستخدام على أساس الإشغال.

انخفاض كثافة استهلاك الكهرباء (كيلوواط ساعة/قدم مربع) خلال الفترة 2019-2023



في عام 2023، حققنا إنجازات متميزة في مجال توليد الطاقة النظيفة، حيث بلغ إنتاجنا 12.35 جيجاواط ساعة، بزيادة قدرها 10.86% عن عام 2022.

ضمن جهودنا لتقليل اعتمادنا على مصادر الطاقة غير المتجددة، أنجزنا مشاريع للطاقة الشمسية في مجمع دبي للعلوم خلال العام تبلغ قدرتها الإجمالية 0.576 ميغاوات، مما يرفع إجمالي قدرة محطاتنا إلى 8.341 ميغاوات. وبلغ إجمالي الانبعاثات التي تم تجنبها من خلال الاعتماد على الطاقة الشمسية 4,989.4 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.


مدينة دبي للإعلام

ترشيد استهلاك المياه

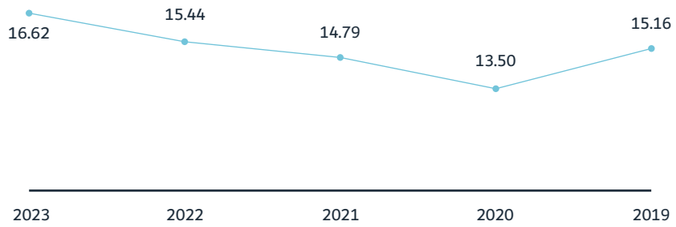
نهدف إلى تنفيذ تدابير لإدارة مواردنا المائية بشكل مستدام والحد من الاستهلاك.

في عام 2023، زادت كثافة استهلاك المياه لدينا بنسبة 7.64%. وفي سياق جهودنا لتعزيز الحفاظ على المياه، قمنا بتنفيذ تدابير لتوفير المياه تتضمن وضع أكياس في خزانات مياه التدفق في دورات المياه لتقليل سعتها، وتركيب صنابير ذات تدفق بطيء في دورات المياه، وإنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي في حي دبي للتصميم. كما قمنا بتعزيز إجراءات تدقيق استهلاك المياه وتحديد مواضع التسرب وإصلاحها بشكل فعال لتقليل الهدر.

هذه المبادرات تبرز حرصنا على الإدارة المسؤولة لترشيد استهلاك المياه.

يوضح الرسم البياني أدناه أرقام كثافة استهلاك المياه خلال الفترة 2019-2023.

كثافة استهلاك المياه (غالون/ قدم مربع) خلال الفترة 2019-2023




مدينة دبي للإنترنت

إدارة النفايات

نسعى باستمرار لتحسين إجراءات جمع النفايات وزيادة معدل إعادة التدوير.

نرصد كمية النفايات التي نحولها لإعادة التدوير، وكمية الورق والبلاستيك التي نعيد تدويرها، وإجمالي النفايات التي ننتجها من خلال لوحة معلومات مزود الخدمة.

في عام 2023، زاد إنتاجنا من النفايات بنسبة 31.65%. إلا أن التزامنا بالحد من النفايات يتجلى من خلال إعادة تدوير 234.97 طناً من النفايات في عام 2023 (بزيادة نسبتها 14.62% عن عام 2022)

وتحويل 9% من نفاياتنا العامة إلى مركز دبي لإدارة النفايات، الذي يقوم بتحويل النفايات إلى طاقة. وستقوم هذه المحطة عند إنجازها بتحويل 45% من النفايات البلدية الصلبة في دبي إلى طاقة تغذي نسبة 2% من المنازل في دبي. وبلغ إجمالي الانبعاثات التي تم تجنبها من تحويل النفايات 868.77 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون. كما قمنا بتركيب عمل فني عن المخلفات الإلكترونية في مدينة دبي للإنترنت لتوعية المجتمع حول المخلفات الإلكترونية وأهمية إعادة استخدامها وإعادة تدويرها.

علاوة على ذلك، وفرت نوافير مياه "دبي تبادر"، التي تم تركيبها في مدينة دبي للإنترنت، ومدينة دبي للإعلام، ومجمع دبي للمعرفة، ما يعادل 162,448؛ و334.082؛ و173,644 زجاجة مياه ذات الاستعمال الواحد على التوالي.

البيئة (تتمة)

تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة

نلتزم بقياس الانبعاثات من المصادر والعمل على تقليل إجمالي انبعاثات الغازات الدفيئة.

نتعاون ضمن مجموعة تيكوم مع مديري الأصول لتقييم الأداء البيئي لأصولنا وتحديد مجالات التحسين وأولوياتها. ضمن جهودنا لتعزيز نهجنا الإستراتيجي، نعمل بشكل حثيث على وضع خط أساس ليكون نقطة مرجعية لقياس انبعاثاتنا من الغازات الدفيئة في المستقبل. كما نعمل على تحسين جودة بياناتنا.

تشير انبعاثات النطاق 1 إلى انبعاثات غازات الدفيئة المباشرة من المصادر التي تملكها المجموعة أو تسيطر عليها (مثل الوقود المستخدم لتشغيل أساطيل المركبات)، بينما تشمل انبعاثات النطاق 2 الانبعاثات غير المباشرة الناتجة عن توليد الطاقة المشتراة التي تستهلكها المجموعة. وفي إطار التزامنا بإعداد تقارير شفافة، نراقب عن كثب الانبعاثات في النطاقين 1 و2 ونفصح عنها.

نهدف من الآن فصاعداً إلى تحسين تقاريرنا عن انبعاثات النطاق 3، وهي انبعاثات غازات الدفيئة غير المباشرة التي تحدث على امتداد سلسلة القيمة، بما في ذلك سلسلة التوريد والنقل واستخدام المنتج. نحن ندرك التحديات المرتبطة بضعف توفر البيانات وتتبعها في جميع المؤسسات، وغالباً ما نعتمد على أرقام تقديرية. هذا الالتزام يؤكد حرصنا على الإفصاح بشفافية عن تأثيرنا البيئي والتحسين المستمر في إدارة الانبعاثات.

في حين أن غالبية انبعاثات النطاقين 1 و2 تنشأ من استهلاك النفايات والمرافق العامة، ونسبة كبيرة منها تعزى إلى عملائنا، فقد أدت إجراءاتنا الاستباقية في مجالات إدارة الطاقة إلى انخفاض بنسبة 3.50% في انبعاثات النطاق 2 مقارنة بعام 2022. ولكن انبعاثات النطاق 1 زادت بنسبة 54.52% مقارنة بعام 2022. ترجع هذه الزيادة في المقام الأول إلى زيادة استهلاك غاز البترول المسال. زادت انبعاثات النطاقين 1 و2 من 171.55 كيلو طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون في عام 2022 إلى 215.09 كيلو طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون في عام 2023. هذا بينما زادت كثافة الانبعاثات (النطاقات 1+2+3) بنسبة 24.87%. ويوضح الرقم أدناه، المُستمد من بروتوكول الغازات الدفيئة، الفئات التي تندرج تحت النطاقات 1 و2 و3.

توضح الأشكال أدناه تفاصيل انبعاثات النطاقات 1 و2 و3 في عامي 2022 و2023.
بالنسبة لحسابات الانبعاثات في مجموعة تيكوم، يشمل النطاق 1 استهلاك الغاز البترولي المسال واستهلاك الوقود، ويشمل النطاق 2 استهلاك الكهرباء والتبريد الحيوي. أما النطاق 3 فإنه حاليًا يشمل فقط استهلاك المياه وإنتاج الفاقد. ونهدف، مع مرور الوقت، إلى تحسين تغطية ودقة حسابات النطاق 3 لدينا.



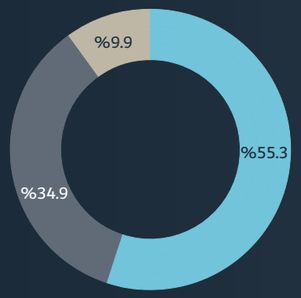


المباني المستدامة

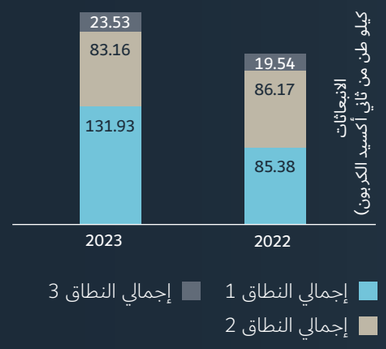
تُعد شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي معياراً عالمياً لتقييم واعتماد الاستدامة والأداء البيئي للمباني، وتشمل معاييرها كفاءة استهلاك الطاقة والحفاظ على المياه واستخدام مواد صديقة للبيئة.

يظهر تركيزنا على البنية التحتية المستدامة في المباني الثمانية الجديدة المعتمدة من LEED، منها 6 حاصلة على التصنيف الذهبي و2 على التصنيف البلاتيني. وتحتوي محفظتنا، بالإضافة إلى هذه المباني الثمانية المعتمدة منLEED، على 22 مبنى إضافي معتمد من LEED (16 في الفئة الذهبية و6 في الفئة الفضية).

توزيع الانبعاثات 2023



توزيع الانبعاثات 2023 مقارنة 2022



دراسة الحالة 11:

مشروع الطاقة الشمسية

يقع مشروعنا الجديد للطاقة الشمسية في موقع إستراتيجي في مجمع دبي للعلوم، وقد أُنجز في عام 2023 ليضيف 0.576 ميغاوات من الطاقة النظيفة إلى محفظتنا ويعزز قدرتنا على توليد الطاقة المستدامة.

يهدف هذا المشروع الجديد إلى توفير 922.6 ميغاوات ساعة من الطاقة النظيفة سنوياً، ويشكل 6.9% من إجمالي قدرتنا، مما يبرز التأثير الكبير الذي سيحدثه. وهذا يؤكد التزامنا بخفض انبعاثات الكربون وتعزيز بيئة مستدامة بيئياً.

يُعزى نجاح هذه المشاريع إلى الشراكات الإستراتيجية مع شركات كبرى، مثل شركة أليك للهندسة والمقاولات. هذا التعاون سهّل تنفيذ المشاريع بنجاح، كما سمح لنا بالاستفادة من خبرات هذه الشركة ومواردها في تعزيز أهداف الاستدامة في المجموعة. فيما نواصل توسيع محفظة الطاقة المتجددة، تسلط هذه المشاريع الضوء على نهجنا الاستباقي في مكافحة التغير المناخي والانتقال نحو مستقبل طاقة مستدام.


مدينة دبي الأكاديمية العالمية

البيئة (تتمة)

دراسة الحالة 12:
مشروع توفير الطاقة

12

في خطوة إستراتيجية نحو تعزيز الاستدامة والكفاءة التشغيلية، أطلقنا مشروعاً لتوفير الطاقة في عام 2022 استثمرنا بموجبه 43.7 مليون درهم إماراتي على جوانب متعددة من بنيتنا التحتية التشغيلية في العديد من مجمعاتنا للأعمال، بما في ذلك مدينة دبي للإنترنت، ومدينة دبي للإعلام، ومجمع دبي للمعرفة، ومدينة دبي للتعهيد، ومدينة دبي الأكاديمية العالمية، ومدينة دبي للاستوديوهات، ومجمع دبي للعلوم، مدينة دبي للإنتاج، ومدينة دبي الصناعية.

يتضمن المشروع سلسلة من المبادرات المبتكرة التي تبرز التزامنا بالتكنولوجيا المتطورة والممارسات المستدامة. وتضمنت التدابير الرئيسية استبدال المبردات القديمة ببدائل تتسم بالكفاءة في استخدام الطاقة، وتركيب محركات تردد متغير، وترقية أنظمة إدارة المباني، وتحسين أنظمة ضخ المياه المبردة، وتنفيذ إستراتيجيات التبريد القائمة على الإشغال. كما تشمل المبادرات المحورية التي ساهمت في توفير الطاقة بشكل عام دمج نظام تبريد ثابت الحرارة في المبردات، وتركيب أجهزة استشعار للحركة / الإشغال، واعتماد سخانات مياه موفرة للطاقة، وترقية نظام إدارة محطة التبريد، ووضع أكياس في خزانات مياه التدفق في دورات المياه لتقليل سعتها، واستبدال المصابيح التقليدية بمصابيح LED، واستخدام منظمات حرارة قابلة للبرمجة.



دراسة الحالة 13:
طلبات الحصول على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي

13

في عام 2023، نفذنا مشاريع لتحديث تسعة من مبانينا، ثمانية منها في مدينة دبي للإعلام وواحد في مدينة دبي للإنترنت، لغرض الحصول على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي، مما يؤكد التزامنا بممارسات البناء المستدامة والتميز التشغيلي.

وقد حصلت ثمانية من هذه التسعة مباني على شهادة LEED. وبعد إتمام هذه المشاريع في عام 2023 سيضاف هذا العدد من المباني الحاصلة على شهادة LEED والموجودة بالفعل في محفظتنا وعددها 22 مبنى. وبذلك سيكون لدينا إجمالي قدره 30 مبنى حاصل على شهادة LEED.

ويعزى نجاح هذه المشاريع بشكل كبير إلى تنفيذ مبادرات في إطار مشروع توفير الطاقة. من خلال مواءمة جهودنا في مجال ترشيد استخدام الطاقة مع معايير شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي، نجحنا في تحويل المباني القائمة إلى مباني مسؤولة بيئياً وموفرة للموارد.

فيما نواصل تقدمنا في هذا المسار، تأتي جهودنا في تحديث المباني القديمة لتؤكد نهجنا الاستباقي في تهيئة بيئة ملائمة تعطي الأولوية للمسؤولية البيئية والمرونة.



مدينة دبي الأكاديمية العالمية

أبرز الإنجازات في عام 2023

	الأداء في عام 2022	خطط عام 2023	إنجازات عام 2023
ترشيد الطاقة وتبني الطاقة المتجددة	كثافة الكهرباء = 8.19 كيلو واط ساعة / قدم مربع. كثافة تبريد المناطق = 2.35 طن تبريد ساعة / قدم مربع.	توفير بنسبة 5% في استهلاك المرافق (الكهرباء والمياه، والمياه المبردة) مقارنة بالميزانية المعتمدة.	**تم الإنجاز:** • 9.14% نسبة تقليل كثافة الكهرباء من 8.19 كيلوواط / ساعة / قدم مربع في عام 2022 إلى 7.44 كيلوواط / ساعة/ قدم مربع في عام 2023. • 1.28% نسبة تقليل كثافة التبريد بالأحياء من 2.35 وحدة حرارية / ساعة / قدم مربع في عام 2022 إلى 2.32 وحدة حرارية / ساعة / قدم مربع في عام 2023.
	القدرة الشمسية = 7.765 ميجاوات توليد الكهرباء من الطاقة الشمسية = 11.14 جيجاوات ساعة نسبة الكهرباء من الطاقة الشمسية = 6.57%	تحسين قدرة الطاقة الشمسية بنسبة 5% مقارنة بقدرة الطاقة الشمسية المتاحة في نهاية عام 2022 من خلال مشاريع الطاقة الشمسية الكهروضوئية المخطط لها في مجمع دبي للعلوم ومدينة دبي الصناعية.	**تم الإنجاز:** • الطاقة الشمسية = 8.341 ميغاوات بزيادة 7.42% عن عام 2022. • توليد الكهرباء من الطاقة الشمسية = 12.35 جيجاواط ساعة بزيادة 10.86% عن عام 2022. • نسبة الكهرباء من الطاقة الشمسية = 7.13%، في 2022 كانت نسبة المساهمة 6.57%. **أبرز الإنجازات:** • مشروع الطاقة الشمسية في مجمع دبي للعلوم. • مشروعان للطاقة الشمسية قيد التنفيذ في مدينة دبي الصناعية.
ترشيد استهلاك المياه	كثافة المياه = 15.44 IG / قدم مربع	توفير بنسبة 5% في استهلاك المرافق (الكهرباء والمياه، والمياه المبردة) مقارنة بالميزانية المعتمدة.	كثافة المياه = 16.62 غالون/قدم مربع، زيادة بنسبة 7.64% عن عام 2022.
إدارة النفايات	كثافة النفايات = 1.03 كجم / قدم مربع. مبادرة "دبي تبادر" التي وفرت 151,502 زجاجة بلاستيكية.	العمل مع شركاء إدارة النفايات لتنفيذ حملات وتحسين مبادرات إعادة التدوير.	كثافة النفايات = 1.38 كيلوغرام/قدم مربع، زيادة بنسبة 31.65% عن عام 2022. **تم الإنجاز:** • تحويل 9% من النفايات إلى محطة تحويل النفايات إلى طاقة. • مبادرة "دبي تبادر" التي أدت إلى توفير 670,174 زجاجة بلاستيك.
	إطلاق حملتين للتوعية بالمخلفات الإلكترونية	تركيب عملي فني جديد عن المخلفات الإلكترونية تحت اسم "المفكر" في مدينة دبي للإنترنت.	**تم الإنجاز:** تركيب تمثال في مدينة دبي للإنترنت.
المباني المستدامة	اثنان وعشرون مبنى حاصل على شهادة LEED - 16 بتصنيف ذهبي، و ست مبان ذات تصنيف فضي.	حصلت 4 مبانٍ على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي.	**تم الإنجاز:** حصول 8 مبانٍ على شهادة (6 LEED ذهبية و2 بلاتينية)، مما يصل بعدد المباني الحاصلة على شهادة LEED إلى 30 مبنى.

خططنا للعام 2024

	خطط عام 2024
ترشيد الطاقة وتبني الطاقة المتجددة	مواصلة تنفيذ تدابير ترشيد الطاقة وزيادة قدرتنا من الطاقة الشمسية.
ترشيد استهلاك المياه	مواصلة تنفيذ تدابير ترشيد استخدام المياه والسعي للوصول إلى حلقة مياه مغلقة.
إدارة النفايات	التركيز على إدارة النفايات، وتعزيز التدابير الرامية إلى تحويل النفايات من مكبات النفايات، وتعزيز مساهمتنا في الاقتصاد الدائري.
تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة	تحسين جمع بيانات الانبعاثات والمحاسبة وإعداد التقارير لتشمل النطاق 3، إلى جانب زيادة دقة الأرقام للنطاقين 1 و2.
المباني المستدامة	تحسين محفظة المباني المستدامة من خلال زيادة نسبة المباني الحاصلة على شهادات البناء المستدام.

المشاركة في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)

فيما واصلت دولة الإمارات ترسيخ مكانتها على الساحة العالمية من خلال استضافتها لمؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)، عملت مجموعة تيكوم على دعم وتطوير مبادرات توعية بشأن الاستدامة في مجمعاتنا للأعمال ومن خلال التعاون مع جهات أخرى.

من أبرز فعاليات هذا العام أسبوع دبي للتصميم الذي عقد بشراكة إستراتيجية مع حي دبي للتصميم وركز بقوة على الاستدامة. كما قمنا بتنظيم حملة في مجمع دبي للمعرفة ومدينة دبي الأكاديمية العالمية تركز على تعزيز البرامج الأكاديمية ذات الصلة بالاستدامة. علاوة على ذلك، يقوم مجمع دبي للعلوم بإعداد تقرير يشمل مختلف قطاعات العلوم، بما فيها الاستدامة. وتم إطلاق مقتطفات من التقرير في جلسة نقاشية في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28)، مما يؤكد على التزامنا بدعم دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة ونشر المعرفة.

قمنا بالتعاون مع وزارة التغير المناخي والبيئة ووزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بافتتاح مصنع "ثرايف" THRYVE (الذي ينتج اللحوم النباتية) في مدينة دبي الصناعية. إلى جانب ذلك، تم الإعلان عن حصول مكاتب شركة "أسترازينيكا" في مجمع دبي للعلوم على شهادة LEED للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي من الفئة البلاتينية، وهو دليل آخر على حرصنا على استدامة البنية التحتية.

فيما يسهم التوجه العالمي نحو العمل المناخي الإيجابي بتعزيز الاستثمار في الإنتاج الغذائي المستدام، افتتحت شركة "سوكوفو" مزرعة عمودية لإنتاج الخضراوات الورقية والخضراوات الدقيقة في مدينة دبي الصناعية.

قمنا بإطلاق مبادرة "Escape Room" المبتكرة والمستوحاة من أشجار القرم وذلك بالتعاون مع كل من هيئة البيئة – أبوظبي وجمعية الإمارات للطبيعة، بهدف تعزيز الوعي بأزمة التغير المناخي وتحفيز العمل المناخي. وعززت رعايتنا لمنتدى فورتشن العالمي التزامنا بحوارات الاستدامة العالمية. كما عرضت حاضنة الأعمال in5 مبادرات رائدة من 10 شركات ناشئة في مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28). وفي إنجاز تاريخي لتكنولوجيا المناخ، حصلت الشركة الناشئة "ميدوري" في حاضنة الأعمال in5 على تمويل ضخم قدره 200 ألف دولار أمريكي من كيريل فيسيلوف، وهو مستثمر ومدير استثمار سابق في شركة رأس المال الجريء "مينت كابيتال"، وذلك على هامش فعاليات مؤتمر الأطراف في اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن التغير المناخي (COP28).

التطلعات المستقبلية

بينما نستهل رحلتنا نحو عام 2024، تمضي مجموعة تيكوم في التزامها الراسخ بتعزيز الاستدامة في جميع جوانب أعمالنا.

يحملُ العامُ المقبلُ وعوداً مُلهِمةً، إذ نرسمُ المسار نحو مستقبل أكثر استدامةً وابتكاراً وتأثيراً.



نعمل على تطوير الحوكمة بشكل كامل، بينما نعزز ثقافة العمل الأخلاقي، التي تحتم أن يتوافق كل قرار نتخذه مع التزامنا بالاستدامة. ويمثل إعادة هيكلة إطار عمل الحوكمة البيئية والاجتماعية لدينا إحدى الخطوات المهمة التي نحرص من خلالها على ألا تكون الاستدامة مجرد إضافة، بل حجر الأساس في كل قرار نتخذه.

يتبوأ المجتمع مكانة وشأن كبيران من مساعينا. حيث يتجاوز التزامنا منح التبرعات والمساهمة في حملات جمعها، إلى تأسيس المشاريع الإستراتيجية التي ترتقي بالمجتمعات المحلية. نكثف جهودنا في مجال تطوع الموظفين والتواصل مع المجتمعات المستفيدة من خدماتنا.

نواصل إعطاء الأولوية لرفاهية موظفينا وسلامتهم وتطويرهم. إن تخصيص الموارد لمكان عمل آمن وصحي ليس مجرد التزام، إنه وعد. وليس التدريب والتطوير لدينا مجرد مبادرات؛ بل إنهما القواعد الأساسية لبناء الكوادر العاملة التي تتميز بقوة الأداء والمثابرة على تذليل تحديات المستقبل.

نسعى لما هو أبعد من تحقيق الكفاءة في استخدام الطاقة والمياه وتحسين ممارسات إدارة النفايات. كما نعمل على توسعة قدرتنا في مجال الطاقة الشمسية، وتنفيذ نظام مغلق لتداول المياه، وتحقيق اقتصاد دائري، حيث تساهم كل الموارد في تحقيق مستقبل مستدام. يمتد التزامنا بجمع البيانات الدقيقة عن الانبعاثات إلى النطاقات 1 و2 و3، وهي شهادة على تفانينا في الشفافية والمساءلة. وبينما نُكرِّسُ سعينا لتنفيذ المباني المستدامة، فإننا لا نعمل فقط على زيادة نسبتها بل إننا نُرسي معياراً جديداً، يمثل فيه كل مبنى منارةً للاستدامة.

ستواصل مجموعة تيكوم سعيها لتحقيق التميز في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية في العام 2024، مما يجسد التزامنا بمواصلة مسيرة التحول والابتكار، حيث الاستدامة ليست مجرد هدف، وإنما أسلوب حياة.



مدينة دبي للإنترنت

حوكمة الشركة

يضمن فريق الإدارة أن تظل الحوكمة الرشيدة جزءاً لا يتجزأ من الأداء المتميز.

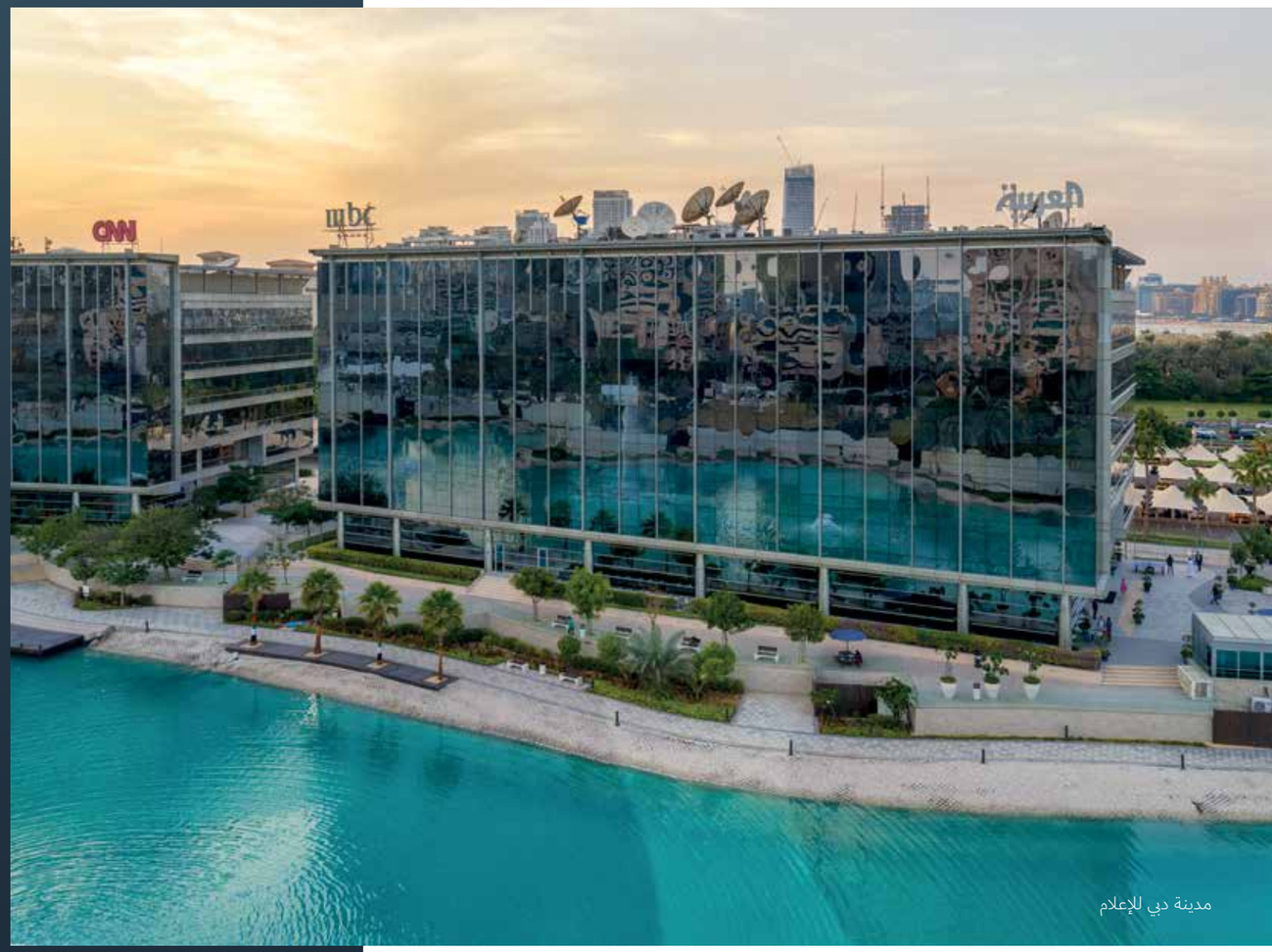
جدول المحتويات

122	كلمة رئيس مجلس الإدارة	143	إدارتنا التنفيذية
124	لمحة عامة	147	الرقابة الداخلية والامتثال
126	إطار الحوكمة	151	التواصل وإعلام مساهمينا
130	مجلس إدارتنا	153	دعم مجتمعنا وبيئتنا
138	لجان مجلس الإدارة	154	قيادة الابتكار والمشاركة

حي دبي للتصميم

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بينما نتأمل في أول سنة مالية كاملة لمجموعة تيكوم كشركة مساهمة عامة، يسرني أن أقدم، وبالنيابة عن مجلس إدارة المجموعة، تقرير الحوكمة المؤسسية لعام 2023.



مدينة دبي للإعلام

ويؤكد هذا التقرير على التزامنا الدؤوب بتطوير وتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، وهو ما يمثل أساساً لإنجازاتنا وجوهراً لنمونا المستمر.

أن نهجنا المتبع في تطبيق الحوكمة المؤسسية ينبع من تعزيز بيئة عمل تسودها مبادئ النزاهة والشفافية والمساءلة. فنحن على يقين بأن وجود مثل هذه البيئة أمر لا غنى عنه لبناء الثقة بين جميع أصحاب المصلحة لدينا. إن الشفافية هي إحدى قيمنا الجوهرية التي نتبناها خلال أدائنا أعمالنا عملنا واتخاذنا للقراراتِ على كل مستوى من مستويات مؤسستنا.

ويتمثل أحد الجوانب الرئيسية لهيكل الحوكمة لدينا في المشاركة الفعالة لمجلس الإدارة مع الإدارة والأطراف المعنيين. وتضمن هذه المشاركة استجابتنا لاحتياجات وتوقعات أولئك الذين نعمل لأجلهم، ومواءمة أعمالنا مع المصالح الأشمل لمجتمعنا ومساهمينا.

وفي هذا العام، قام مجلس الإدارة بدورٍ محوري في تحديد التوجه الإستراتيجي لمجموعة تيكوم. ومن خلال مشاركته، شدّدنا تركيزنا ووجهنا طاقاتنا نحو المبادرات الهادفة إلى تعزيز مسيرة النجاح والنمو المستدام على المدى البعيد.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 129

وكان من بين أبرز الملامح الجديرة بالذكر خلال العام الماضي تنوع الخبرات المهنية والمعرفة والحلول الإبداعية الممثلة ضمن مجلس إدارتنا. لقد كان لتنوع وجهات النظر عند أعضاء مجلس الإدارة دورٌ لا غنى عنه في تشكيل نهج أكثر تكاملاً وشمولية لإستراتيجية أعمالنا.

لقد ساهمت خبراتهم ورؤاهم الثاقبة بشكل كبير في رسم خارطة طريق واضحة ومحددة على المدى الطويل، مما يؤكد قيمة التنوع في القيادة.

كما أجرينا أول عملية تقييم لمجلس الإدارة منذ إدراج أسهم الشركة في سوق دبي المالي. يهدف هذا التقييم الى ضمان استمرارية مجلس الإدارة بعمله الفعال وبما يتماشى مع أهدافنا الإستراتيجية.

وبينما نواصل المضي قدماً، يستمر التزامنا بمبادئ الحوكمة المؤسسية المثالية، واثقين من أن هذا الالتزام سيظل حجر الزاوية في مسيرة نمونا المستدام، وفي مواصلة جهودنا الرامية إلى تعزيز بيئات الأعمال المتكاملة التي نوفرها لعملائنا من أبرز الشركات العالمية والإقليمية من شتى أنحاء العالم.

مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة



"نحن نعزز ثقافة الانفتاح والشفافية كونها من القيم الأساسية التي تحدد طريقة عملنا وكيفية اتخاذنا للقرارات على كل مستوى من مستويات مؤسستنا."

لمحة عن المجموعة

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، ولا سيما قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (كما يتمّ تعديله من حين الى آخر) ("دليل الحوكمة").

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







أبرز أحداث عام 2023

عدد اجتماعات مجلس الإدارة

5

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 134

عدد اجتماعات اللجان

6

لجنة التدقيق

5

لجنة المخاطر

4

لجنة الترشيحات والمكافآت

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 139

الحضور لمجلس الإدارة واللجان

%100

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 134

التفاعل مع المستثمرين

256

فعالية للتواصل مع المستثمرين

4

مؤتمرات وفعاليات

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 155

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 133

يوم الإستراتيجية لمجلس الإدارة

قامت مجموعة تيكوم بتاريخ 16 نوفمبر 2023 بقطع شوط هام وأساسي من رحلتها للتخطيط الإستراتيجي والحوكمة المؤسسية.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 129

التوطين والتنوع

%24

كما في نهاية 2023
مقابل 23 % كما في نهاية 2022

67

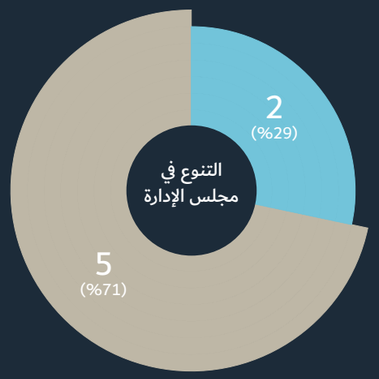
مواطنو دولة الإمارات العربية المتحدة

31

إناث

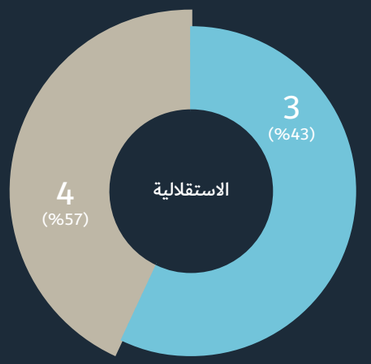
36

ذكور



إناث
ذكور

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 133



عضو مستقل غير تنفيذي
عضو غير تنفيذي

إطار الحوكمة

تم تصميم إطار حوكمة مجموعة تيكوم بحيث يضمن الامتثال للقواعد واللوائح المعمول بها واعتماد أفضل الممارسات الدولية. ويهدف إلى ضمان التوجه الإستراتيجي للشركة، والرقابة الفعالة للإدارة والتأكيد على كون مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الشركة والمساهمين. ويوضح إطار الحوكمة الركائز الأربع المبينة في دليل الحوكمة: المساءلة، والإنصاف، والمسؤولية، والشفافية والإفصاح.

المساءلة

يكفل مجلس الإدارة وجود أطر كافية وفعالة وجيدة التحديد والتكامل لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية والامتثال.

الإنصاف

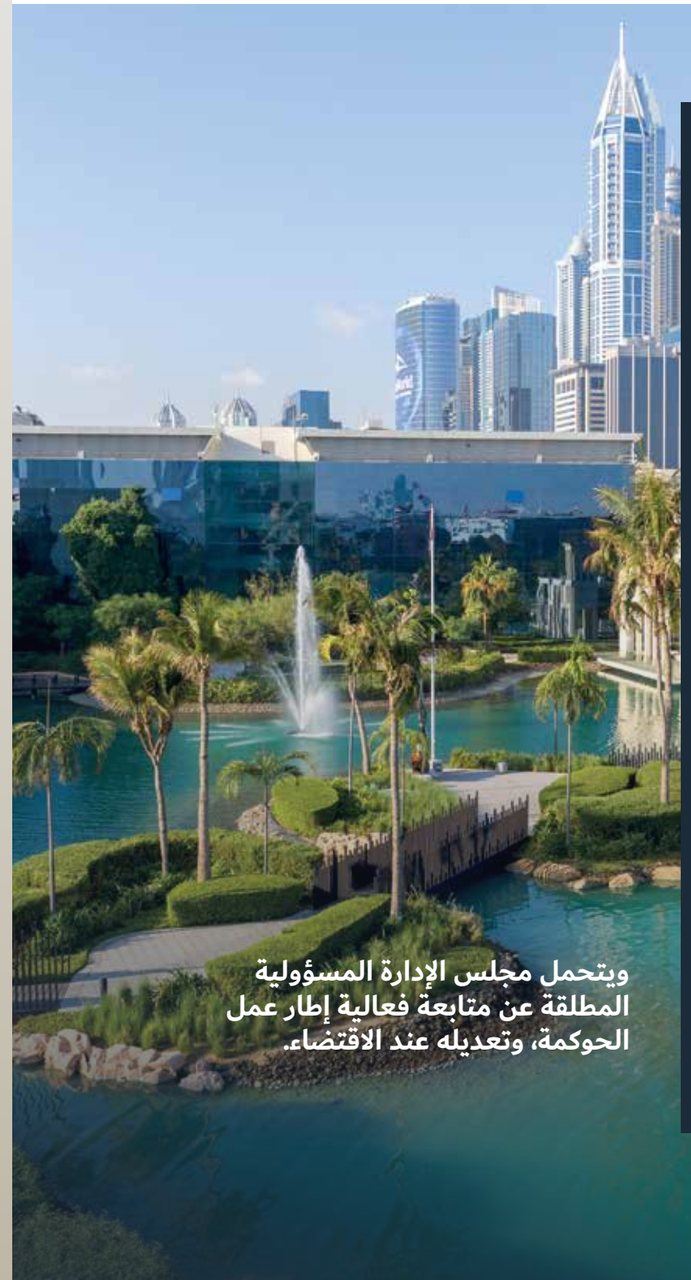
يضمن مجلس الإدارة حماية حقوق جميع المساهمين وأصحاب المصلحة، كما يحرص على تفعيل حواراً مثمراً وفعّالاً بين مجلس الإدارة والمساهمين وأصحاب المصلحة.

المسؤولية

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على تنفيذ نهج إدارة الشركة ومتابعة أدائها.
ويتعين على مجلس الإدارة التصرف بما يحقق المصلحة العليا الشركة.

الشفافية والإفصاح

يضمن مجلس الإدارة إطلاع المساهمين وأصحاب المصلحة على أنشطة الشركة وخططها المستقبلية وأي مخاطر تتعلق بأعمالها.
تساهم سياسة الشفافية في تعزيز ثقة المساهمين في عملية صنع القرار وإدارة الشركة.
تعد عملية الإفصاح الدقيقة وفي الوقت المناسب، بشأن الأداء المالي والأحداث الإستراتيجية والجوهرية، إضافة إلى التقرير الذي تشمله، من الممارسات التي تؤكد التزام الشركة بالشفافية والإفصاح.



مدينة دبي للإنترنت

إطار الحوكمة

المساهمون

مجلس الإدارة
- التوجه الإستراتيجي
- تحقيق قيمة المساهمين على المدى الطويل
- إعلان توزيعات الأرباح
- حماية حقوق جميع أصحاب المصلحة
- تفويض الصلاحيات

لجان مجلس الإدارة

لجنة التدقيق
- التأكد من سلامة البيانات المالية
- كفاءة الضوابط الداخلية
- إطار عمل الامتثال
- تقييم المدقق الخارجي
- إطار عمل الحوكمة

لجنة المخاطر
- إستراتيجية إدارة المخاطر
- إطار العمل الفعال لإدارة المخاطر
- خطط استمرارية الأعمال والتعافي من الكوارث
- إطار عمل الاستدامة وبرنامج التوعية

لجنة الترشيحات والمكافآت
- خطط المكافآت والحوافز السنوية
- خطط التعاقب الوظيفي
- ترشيح أعضاء مجلس الإدارة
- سياسات رأس المال البشري
- الأداء ومؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية

التدقيق الداخلي | الامتثال | إدارة المخاطر

الرئيس التنفيذي
- الأداء المالي العام
- تنفيذ الإستراتيجية الشاملة
- القرارات التشغيلية
- التواصل مع مجلس الإدارة والمستثمرين

اللجان التنفيذية

اللجنة الإدارية
- الإشراف على تنفيذ الإستراتيجية
- الأداء المالي
- وضع السياسات وتطبيقها
- الاستثمار والمعاملات
- الاستدامة والثقافة المؤسسية

لجنة إدارة الأزمات
- التوجيه والإشراف على الاستجابة/التعافي من الأزمات
- سياسة وخطة الاتصال أثناء الأزمات

لجنة النزاهة
- الرقابة على عمليات الإبلاغ عن المخالفات
- الرقابة على التحقيقات وإدارتها

لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين الإفصاح
- إدارة عملية تداول الأسهم وقائمة المطلعين
- تقارير التداول
- الإفصاحات التنظيمية

لجنة مراجعة بطاقة الأداء المتوازن
- إدارة إطار عمل بطاقة الأداء المتوازن
- إدارة ومراقبة مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة لتحقيق أهدافها

لجنة المناقصات
- الإشراف والرقابة على عمليات طرح المناقصات
- حوكمة عملية الشراء
- الموافقات والتوصيات بالتوافق مع تفويض الصلاحيات

السياسات الرئيسية الخاصة بإطار عمل الحوكمة

وضعت مجموعة تيكوم عدداً من السياسات الرئيسية التي تشكل جزءً لا يتجزأ من إطار الحوكمة الخاص بها. وذلك من منطلق التزامنا بتطوير وتطبيق حوكمة مؤسسية متينة تصون الأعمال وتدعم التقدم الإستراتيجي.

سياسة ترشيح وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة
يكرس مجلس إدارة مجموعة تيكوم جهوده للحفاظ على مجلس إدارة يتميّز بالخبرة الكبيرة والرؤية الثاقبة لتحديد التوجه الإستراتيجي للشركة وضمان الإشراف والإدارة الاستباقية لمصالح جميع الأطراف المعنيين. تحدد سياسة ترشيح وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة الآلية الخاصة باستيفاء متطلبات الترشيح والانتخاب، وتضمن التنوع ضمن مجلس الإدارة.

سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
يلتزم مجلس إدارة مجموعة تيكوم ولجنة الترشيحات والمكافآت بضمان أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تنافسية بما يسهم في استقطاب أعضاء مجلس إدارة ذوي كفاءة وخبرة عالية تحفيزهم بما يدعم استمراريتهم. تحدد سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة نظام وأنواع المكافآت لكل من أعضاء المجلس، عن أدوارهم ومساهماتهم ومشاركتهم في مجلس الإدارة ولجانه. وقد تمت الموافقة على هذه السياسة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي بتاريخ 14 مارس 2023.

سياسة توزيع الأرباح
يضمن مجلس إدارة مجموعة تيكوم سياسة واضحة لتوزيع أرباح الشركة بطريقة تخدم مصالح كل من الشركة والمساهمين. وتقر سياسة توزيع الأرباح الأسس التي يتم بموجبها تحديد توزيعات الأرباح والإعلان عنها ودفعها وقد تمت الموافقة على هذه السياسة في الجمعية العمومية السنوي بتاريخ 14 مارس 2023.

سياسة الإفصاح
يقع على عاتق مجلس إدارة مجموعة تيكوم مسؤولية أن تتضمن جميع الإفصاحات معلومات كافية ودقيقة وصحيحة وأن تكون متاحة للمساهمين والمستثمرين في الوقت المناسب دون تأخير. يضمن مجلس الإدارة إدارة شؤون الشركة بطريقة عادلة وشفافة وأن يعامل جميع المساهمين على قدم المساواة والإنصاف. تحدد سياسة الإفصاح المبادئ والمسؤوليات الأساسية لجميع الموظفين المشاركين في التعامل مع المعلومات الجوهرية المتعلقة بالأنشطة التجارية لأصول الشركة التي تملكها وتديرها. كما أنها تنظم العلاقة مع الأطراف المعنيين في الشركة لضمان وفاء الشركة بالتزاماتها تجاه جميع تلك الأطراف والحفاظ على حقوقهم وتزويدهم بالمعلومات المطلوبة وإرساء علاقات إيجابية معهم وفقا للمتطلبات التنظيمية وأفضل الممارسات.

سياسة المدقق الخارجي
يلتزم مجلس إدارة مجموعة تيكوم ولجنة التدقيق بضمان الملاءمة والموضوعية والاستقلالية والأداء السليم من قبل المدقق الخارجي. حيث تحافظ الشركة على علاقة مهنية تسودها الشفافية مع المدقق الخارجي، الذي يتحمل في النهاية المسؤولية أمام مساهمي الشركة ويؤدي دوراً أساسياً في منح الموثوقية للبيانات المالية من خلال أداء الإجراءات الضرورية لعملية التدقيق. وتحدد سياسة المدقق الخارجي المبادئ التوجيهية والإجراءات الخاصة بلجنة التدقيق لتقييم ومراقبة المدققين الخارجيين.

تطبيق الحوكمة

يوم إستراتيجية مجلس الإدارة

قامت مجموعة تيكوم يوم 16 نوفمبر 2023 بقطع شوط هام وأساسي من رحلتها للتخطيط الإستراتيجي والحوكمة المؤسسية. حيث اجتمع مجلس الإدارة، إلى جانب الإدارة العليا، ضمن ورشة عمل محورية تحت عنوان يوم إستراتيجية مجلس الإدارة. ويمثل هذا التجمع جلسة تفاعلية واستشرافية مكرسة لتخطيط المسار المستقبلي للشركة.

حيث تمحور جدول أعمال اليوم الإستراتيجي حول تحليل وقراءة/فهم المؤشرات الرئيسية، خصوصاً تلك التي تساهم في رسم ملامح قطاع العقارات التجارية والصناعية، وذلك كأساس لتخطيط إستراتيجي أكثر فعالية. وتناولت المناقشة موضوعاتٍ مختلفة، كلٌ منها حيويٌ لبيئة أعمالنا التي تشهد تطوّراً مستداماً:

- **اتجاهات القطاع العقاري ومدن الابتكار:** استكشاف كيف يعيد التخطيط والتطوير الحضري المبتكر تشكيل قطاع العقارات.
- **مستقبل أماكن العمل:** فهم المتغيرات المستمرة التي تطرأ على أماكن العمل كنتيجة للأنماط والمفاهيم الجديدة لممارسة الأعمال بالإضافة إلى التقدم التكنولوجي.
- **مستقبل المدن:** تقييم كيفية تطور المراكز الحضرية من حيث الاستدامة وسهولة الوصل وجودة القابلية للعيش.
- **مستقبل المنطقة:** تقييم التحولات الجيوسياسية والاقتصادية الأوسع نطاقاً التي تؤثر على الشرق الأوسط وخارجه.
- **مستقبل الصناعات:** توقع كيفية تطور القطاعات المختلفة وتأثيرها على احتياجات القطاع العقاري.



تحديد التوجه الإستراتيجي لمجموعة تيكوم
تم تصميم يوم الإستراتيجية بحيث يتم تحقيق نتائج ملموسة. وخرجت مجموعة تيكوم من ورشة العمل هذه بمجموعة من الأولويات الإستراتيجية الواضحة، التي تتمحور حول ثلاثة أبعاد رئيسية:

عروض الأصول والحلول:

ابتكار وتنويع محفظتنا لتلبية الاحتياجات المستقبلية لذلك السوق الديناميكي.

العملاء:

تعميق فهمنا لمتطلبات العملاء وتفضيلاتهم لتقديم قيمة وحلول استثنائية.

التركيز على الشؤون الداخلية

التركيز على موظفينا والتقنية المتاحة بما يضمن تجهيزهم بما يلزم لأداء أعمالهم، والتأكد من تسخير البيئة التحتية التقنية التي نملكها لدعم رؤيتنا الإستراتيجية بشكل أساسي.

وقد جسد يوم إستراتيجية مجلس الإدارة هذا التزام مجموعة تيكوم بالحوكمة الاستباقية والتشاركية. حيث أنه من خلال إشراك كل من مجلس الإدارة والإدارة العليا في التخطيط الإستراتيجي، نضمن أن تكون قراراتنا مدروسة وشاملة ومتوافقة مع حقائق السوق الحالية والتوقعات المستقبلية.

ومن خلال مبادرات مثل يوم إستراتيجية مجلس الإدارة، تؤكد مجموعة تيكوم التزامها بمواكبة مشهد الأعمال المتطور ومواصلة دورها المحوري في دفع عجلة قطاع الأعمال. ولا يزال تركيزنا راسخاً على استدامة النمو وتعزيز الابتكار والاستمرار في ريادتنا في تطوير بيئات أعمال تنافسية تركز في قطاعات حيوية في دبي.

لمعلومات مفصلة عن أولوياتنا الإستراتيجية والتقدم المحرز.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 37

مجلس إدارتنا



مالك آل مالك
رئيس مجلس الإدارة.
عضو غير تنفيذي

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 إستراتيجيات 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).

حصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا بدولة الإمارات العربية المتحدة.

العضويات أو المناصب الأخرى في شركات مساهمة

رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات للاتصالات المتكاملة ش.م.ع. ("دو").

المناصب التنظيمية أو الحكومية أو التجارية الرئيسية الأخرى

الرئيس التنفيذي لشركة دي اتش إيه إم ش.ذ.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



أحمد القاسم
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مستقل غير تنفيذي

الخبرات والمؤهلات

يعد أحمد القاسم خبيراً متمرساً في الأعمال المصرفية والإدارية حيث 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، وسنهونغ كاي بروبرتيز.

حصل على درجة البكالوريوس في الإدارة الهندسية من كليات التقنية العليا في الإمارات العربية المتحدة وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة فيكتوريا في كندا.

العضويات أو المناصب الأخرى في شركات مساهمة

المناصب التنظيمية أو الحكومية أو التجارية الرئيسية الأخرى

رئيس الأعمال المصرفية للهيئات والمؤسسات للمجموعة في بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع.

عضو مجلس إدارة مجموعة بريد الإمارات.



عارف أهلي
عضو مستقل غير تنفيذي

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. وهو محاضر معتمد وسفير المعرفة في كلية محمد بن راشد للإدارة الحكومية. وعضو في العديد من اللجان القضائية ومجلس تنسيق السياسات المالية الحكومية على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة.

حصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة، وهو مقيد كمدقق حسابات بسجل وزارة الاقتصاد.

العضويات أو المناصب الأخرى في شركات مساهمة

المناصب التنظيمية أو الحكومية أو التجارية الرئيسية الأخرى

المدير التنفيذي لقطاع التخطيط والموازنة العامة في دائرة المالية بدبي.



عائشة ميران
عضو مستقل غير تنفيذي

الخبرات والمؤهلات

تتمتع عائشة ميران بخبرة تزيد على 20 عاماً في القطاع العام. كما تتمتع بالخبرة في مجال الإدارة الإستراتيجية وفي العديد من التخصصات بما فيها التخطيط الإستراتيجي، 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.

شغلت سابقاً منصب مساعدة الأمين العام لقطاع الإدارة الإستراتيجية والحوكمة في المجلس التنفيذي في حكومة دبي حيث ركزت بشكل خاص على وضع جدول الأعمال الإستراتيجي للمجلس التنفيذي ومجلس الشؤون الإستراتيجية التابع له والمساعدة في صنع القرارات.

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 جامعة سنغافورة الوطنية، كما أنها معتمدة في ممارسة بطاقة الأداء المتوازن.

العضويات أو المناصب الأخرى في شركات مساهمة

المناصب التنظيمية أو الحكومية أو التجارية الرئيسية الأخرى

مدير عام هيئة المعرفة والتنمية البشرية في دبي.

عضو مجلس إدارة مؤسسة صندوق المعرفة.

نائب رئيس مجلس إدارة كلية محمد بن راشد للإدارة الحكومية.

A عضو لجنة التدقيق
R عضو لجنة المخاطر
NR عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيس لجن التدقيق
رئيس لجنة المخاطر
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

مجلس إدارتنا (تتمة)



NR

فاطمة حسين
عضو غير تنفيذي

الخبرات والمؤهلات

عملت فاطمة حسين مع العديد من المؤسسات شبه الحكومية والخاصة البارزة وذلك عبر طيف من التخصصات ضمن الإدارة الإستراتيجية للموارد البشرية، ومنها إدارة الأداء، والمكافآت الإجمالية، واستقطاب المواهب وتطويرها والتوطين وإعادة توجيه المواهب. 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 فاطمة أحد كبار المحكمين في جوائز دبي للتنمية البشرية التابعة لدائرة التنمية الاقتصادية.

حصلت على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة دبي، واجتازت برنامجاً لمهارات القيادة بكلية وارتون لإدارة الأعمال (الولايات المتحدة).

العضويات أو المناصب الأخرى في شركات مساهمة

رئيس مجلس إدارة شركة تكافل الإمارات - تأمين ش.م.ع.

المناصب التنظيمية أو الحكومية أو التجارية الرئيسية الأخرى

الرئيس التنفيذي للموارد البشرية في دبي القابضة ش.ذ.م.م.

عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة معمار لأنظمة البناء ش.ذ.م.م.

عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة إعمار للصناعة والاستثمار



R A

أميت كاوشال
عضو غير تنفيذي

حققت دبي القابضة تحت قيادة أميت كاوشال نمواً اقتصادياً مستداماً ونتائج ماليةً 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.

حصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية من جامعة كامبريدج وبكالوريوس علوم (مع مرتبة الشرف) في الرياضيات، وبحوث التشغيل، والإحصاء والاقتصاد من جامعة وارويك.

رئيس التنفيذي لدبي القابضة ش.ذ.م.م.

عضو مجلس إدارة أزاديا القابضة المحدودة، مركز دبي المالي العالمي.

عضو المجلس الاستشاري لكلية وارويك للأعمال.



NR

عمر كريم
عضو غير تنفيذي

يتولى عمر كريم توجيه إستراتيجية الاستثمار لمحفظة متعددة الجنسيات بقيمة 35 مليار دولار أمريكي من الاستثمارات الإستراتيجية 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 يو 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.

حصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والتمويل من جامعة موناش في أستراليا.

الرئيس التنفيذي للاستثمار لدبي القابضة ش.ذ.م.م.

رئيس مجلس إدارة مجموعة ميريكس للاستثمار ش.ذ.م.م.

عضو مجلس إدارة أزاديا القابضة المحدودة، مركز دبي المالي العالمي.

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.

عضو مجلس إدارة شركة أورورا القابضة المحدودة.

A عضو لجنة التدقيق
R عضو لجنة المخاطر
NR عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيس لجنة التدقيق
رئيس لجنة المخاطر
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

تنوع مجلس الإدارة

يجسد تكوين وتنوع مجلس إدارة مجموعة تيكوم التزامنا بالقيادة التقدمية والتمثيل المتنوع على كل مستوى من مستويات المجموعة. حيث يحقق التوازن المطلوب الذي يشمل التنوع بين الجنسين والجنسية والعمر والخبرات المهنية، مما يشكل طيفاً واسعاً من الرؤى والخبرات.

وبالنظر إلى تمثيل المرأة بنسبة 28.57%، يفتخر مجلس الإدارة بتحقيق نسبة تمثيل المرأة في مجلس الإدارة تتجاوز 20% وهو الحد لأدنى المطلوب من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع للشركات المساهمة العامة المدرجة في الأسواق المالية.

يتألف مجلسنا من سبعة أعضاء من ثلاث دول: خمسة أعضاء إماراتيين وعضو بريطاني وعضو أسترالي. كما أن لدينا ثلاثة أعضاء مستقلين غير تنفيذيين وأربعة أعضاء غير تنفيذيين. ويبلغ متوسط عمر أعضاء مجلس الإدارة 43.7 عاماً ومتوسط مدة خدمتهم 1.5 عاماً، اعتباراً من نهاية عام 2023.

نحن في مجموعة تيكوم، نؤمن بالشمول الحقيقي. إن نهجنا تجاه التنوع منبثق من قناعتنا بأن مجالس الإدارة المتنوعة تكون أكثر فعالية، حيث تطرح مجموعة متنوعة من وجهات النظر التي تسهم في اتخاذ قرارات أفضل وترعى ثقافة مؤسسية أكثر شمولاً. إن تنوع مجلس الإدارة هو شهادة على التزامنا بأن نكون قدوة يحتذى بها في مجال حوكمة الشركات والممارسات التجارية الأخلاقية.

ومن خلال جهودنا المستمرة، ستواصل مجموعة تيكوم تعزيز التنوع والشمولية في مجالس الإدارة، ووضع المعايير لشركتنا وشركائنا وسوقنا.

تنوّع المجلس

%28.5
إناث

%71.5
ذكور

تشكيل مجلس الإدارة

%43
مستقل غير تنفيذي

%57
غير تنفيذي

متوسط العمر

43.7 سنين

متوسط الخبرة في مجموعة تيكوم

1.5 سنين

مجلس إدارتنا (تتمة)

أدوار ومسؤوليات مجلس الإدارة

يعتبر مجلس الإدارة السلطة المعنية باتخاذ القرارات بشأن جميع القضايا الهامة بالنسبة للشركة والتي تنطوي على عواقب أو تبعات إستراتيجية أو مالية أو قد تمسّ بسمعة الشركة. ويتولى مجلس الإدارة القيادة الإستراتيجية وهو المسؤول عن قيادة الشركة نحو تحقيق رؤيتها وأهدافها. ويتمتع مجلس الإدارة بالسلطة النهائية للبت في جميع الأمور باستثناء الأمور الخاضعة لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية. ويحدد ميثاق مجلس الإدارة المهام الرئيسية لمجلس الإدارة، والمبادئ التوجيهية لتكوينه ومسؤولياته ومساءلته.

مجالات المسؤولية الرئيسية

- تبني التوجهات الإستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان كفاءة دائرة التدقيق الداخلي.
- ضمان إنشاء دائرة الامتثال، واعتماد السياسات والإجراءات لضمان الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها ومتطلبات السلطات الإشرافية.
- وضع إستراتيجية إدارة المخاطر وتحديد قابلية المخاطرة.
- تحديد الهيكل الأمثل لرأس المال والإستراتيجيات والأهداف المالية واعتماد الموازنات السنوية.
- تحديد أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء العام للشركة.
- وضع معايير وإجراءات واضحة ودقيقة لترشيح ومكافآت وتطوير أعضاء مجلس الإدارة.
- وضع سياسة تفويض واضحة.
- وضع ميثاق قواعد السلوك.
- وضع سياسات خاصة بالشفافية والإفصاح تتضمن المعلومات الداخلية وقواعد التعامل في الأسهم.
- اعتماد معايير منح الحوافز والمكافآت والامتيازات لأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية العليا، بما يخدم مصلحة الشركة ويحقق أهدافها.
- وضع سياسة واضحة لتوزيع أرباح الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- وضع سياسات بشأن الاستدامة والتنوع بين الجنسين والموارد البشرية.

تاريخ اجتماع مجلس الإدارة	عدد الحضور شخصياً	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
09 فبراير 2023	7	–	–
02 مايو 2023	7	–	–
01 أغسطس 2023	7	–	–
31 أكتوبر 2023	7	–	–
11 ديسمبر 2023	7	–	–

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

سيتم تقديم اقتراح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة لعام 2023 بقيمة 5,990,000 درهم إماراتي بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة (بما في ذلك بدلات الحضور)، إلى المساهمين للموافقة عليه خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية، الذي سيعقد بتاريخ 4 مارس 2024.

يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على "بدل حضور" لحضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة. يوضح الجدول أدناه بدلات حضور الاجتماعات المقترحة وسيتم عرضها على المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للموافقة عليها.

الاسم	بدل الحضور (درهم إماراتي)	عدد الاجتماعات التي تمّ حضورها			الإجمالي (درهم إماراتي)
		لجنة التدقيق	لجنة المخاطر	لجنة الترشيحات والمكافآت	
عارف أهلي	10,000	6	5	–	**110,000**
أحمد القاسم	10,000	6	5	4	**150,000**
أميت كاوشال	10,000	6	5	–	**110,000**
فاطمة حسين	10,000	–	–	4	**40,000**
عمر كريم	10,000	–	–	4	**40,000**
عائشة ميران	10,000	–	–	4	**40,000**
المجموع					**490,000**

لم ولن يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب أو رسوم إضافية بخلاف بدلات حضور اجتماعات اللجان.

- اعتماد البيانات المالية ربع السنوية لسنة 2023 والبيانات المالية لسنة 2022 بالكامل.
- النظر والموافقة على توزيع أرباح نقدية مرحلية بقيمة 400 مليون درهم إماراتي عن فترة الستة أشهر الأولى المنتهية في 30 يونيو 2023.
- مراجعة واعتماد خطة حوافز الأداء لعام 2022.
- الموافقة على الضوابط الداخلية لإطار العمل الخاص بإعداد التقارير المالية.
- مراجعة واعتماد خطة العمل للسنوات 2024 إلى 2028 وميزانية سنة 2024 وبطاقة الأداء المتوازن.
- الاطلاع على واعتماد إعادة تمويل التسهيلات.
- النظر والتوصية بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وسياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وسياسة توزيع الأرباح للموافقة عليها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية.
- الموافقة على سياسة الاستثمار للمجموعة.

لم يصدر المجلس أي قرارات بالتمرير خلال السنة المالية 2023.



حي دبي للتصميم

تقييم مجلس الإدارة

في مجموعة تيكوم، يعد تقييم مجلس الإدارة أكثر من مجرد مهمة إجرائية. إنه حجر الأساس في إطار عمل الحوكمة المؤسسية لدينا. وإدراكاً لأهميته، يعتبر مجلس الإدارة هذا التقييم جزءاً لا يتجزأ من تعزيز الحوكمة والشفافية، وتشجيع المساءلة، ودعم التفكير الإستراتيجي.

ويُلبّي تقييم مجلس الإدارة في مجموعة تيكوم كافة المعايير والجوانب، منها:

- تقوية ممارسات الحوكمة.
- تعزيز ثقافة المساءلة والشفافية.
- تشجيع التفكير الإستراتيجي والقيادة والتعاون.
- إرسال إشارة إيجابية للمستثمرين وأصحاب المصلحة حول التزامنا بالحوكمة الرشيدة.
- الإسهام في اتخاذ القرارات السليمة.
- إظهار التزامنا بالتطوير المستمر لقدرات مجلس الإدارة.

آلية التقييم السنوي

إن تقييم مجلس الإدارة ولجانه هو نشاط سنوي. وتتبع الآلية دورة مدتها ثلاث سنوات حيث يتم تيسير التقييمات داخليا لمدة عامين ويتم تيسيرها خارجيا في العام الثالث، بما يتوافق مع نظام الحوكمة الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع. ويتولى رئيس مجلس الإدارة، بمعاونة أمين سر الشركة، قيادة هذه العملية. ولضمان إبداء الملاحظات بكل أمانة ودون تحيز، يتم جمع المداخلات بشكل سري دون الكشف عن الاسم.

الأثر والنتيجة

تؤدي عملية التقييم المنظمة هذه دوراً محورياً في ضمان بقاء مجلس إدارة مجموعة تيكوم ديناميكياً وفعالاً ومتوافقاً مع الاحتياجات الناشئة للشركة وأصحاب المصلحة. إنها شهادة على تفانينا في التميز في حوكمة الشركات والتزامنا الراسخ بالتحسين المستمر لقيادتنا وممارسات الحوكمة.

وتتبع عملية التقييم آلية من سبع خطوات:

تحديد الأهداف:
وضع أهداف واضحة لما يهدف التقييم إلى تحقيقه.

تحديد نطاق التقييم:
تحديد من سيتم تقييمه، بما في ذلك مجلس الإدارة ولجانه وأعضاء مجلس الإدارة الفرديين.

وضع المنهجية:
اختيار طريقة التقييم المناسبة سواء كانت استبيانات أو استطلاعات أو مقابلات فردية.

إجراء التقييم:
استخدام منصة إلكترونية لجمع البيانات بكفاءة وفعالية.

تحليل النتائج:
تقييم كل من البيانات النوعية والكمية للحصول على بصيرة شاملة.

الصياغة النهائية وتقديم التقرير:
تجميع النتائج في تقرير للمراجعة من قبل مجلس الإدارة.

وضع وتنفيذ خطة العمل:
وضع خطة عمل بناءً على نتائج التقييم، ووضع جدول زمني لكل إجراء، ومتابعة التقدم بانتظام.

مجلس إدارتنا (تتمة)

تدريب وتطوير مجلس الإدارة

في مجموعة تيكوم، ندرك أن التدريب والتطوير المستمر لمجلس إدارتنا ليس أمراً اختيارياً، بل هو أمراً حتمياً لبناء حوكمة مؤسسية قوية ولضمان اتخاذ قرارات مدروسة على أعلى مستوى.

وفي هذا العام، ركزنا بشكل كبير على تعزيز معرفة ومهارات أعضاء مجلس الإدارة، مما يعكس إيماننا بأن مجلس الإدارة هو جزء لا يتجزأ من نجاح ونزاهة شركتنا. وفقاً لهذا الالتزام، تلقى أعضاء مجلس الإدارة تحديثات وإحاطات حول مواضيع مهمة، بما في ذلك:

- **معاملات الأطراف ذات العلاقة:** قدم التميمي ومشاركوه عرضاً تقديمياً حول معاملات الأطراف ذات العلاقة. وتناولت الإحاطة المتطلبات القانونية ومتطلبات الحوكمة وفقا للقواعد واللوائح المعمول بها، بما في ذلك الواجبات الائتمانية لأعضاء مجلس الإدارة، والمساءلة، ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة، والتزامات الشفافية والإفصاح، وإدارة تضارب المصالح.
- **الحوكمة المؤسسية الفعالة:** قدم معهد "حوكمة" عرضاً تقديمياً حول الحوكمة المؤسسية. وغطى العرض موضوعات الحوكمة مقابل الامتثال، والتركيز المتطور لمجلس الإدارة ودوره، والسلطة والمسؤولية، والإستراتيجية، ومجلس الإدارة والثقافة، ومشاركة أصحاب المصلحة، والاستدامة وتقييم المجلس.

وقد حضر جميع أعضاء المجلس كلتا الإحاطتين.

تعاملات أسهم مجلس الإدارة

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.

وبناء على إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة، يوضح الجدول أدناه تعاملات الأعضاء وأقاربهم من الدرجة الأولى بالأوراق المالية للشركة خلال عام 2023.

الاسم	المنصب	الأسهم مملوكة كما في 2023/12/31	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 مجلس الإدارة	0	0	0
عائشة ميران	عضو مجلس الإدارة	0	0	0
فاطمة حسين	عضو مجلس الإدارة	0	0	0
أميت كاوشال	عضو مجلس الإدارة	0	0	0
عمر كريم	عضو مجلس الإدارة	0	0	0

تفويض مجلس الإدارة

فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي بمتابعة الأمور اليومية المتعلقة بإدارة الشركة وتسيير أعمالها، بما يتوافق مع تفويض السلطة المعتمد.

وقد فوض المجلس الإدارة اليومية إلى الرئيس التنفيذي. كما حدد المجلس ووافق على تفويض صلاحيات المجموعة والذي يحدد أنواع وحدود الصلاحيات الممنوحة للرئيس التنفيذي، والمسائل التي تقع ضمن نطاق مسؤولية الجمعية العمومية ومجلس الإدارة ولجان المجلس. ويساعد تفويض الصلاحيات على اتخاذ القرارات بكفاءة وتمكين المجموعة من مواكبة احتياجات السوق.

تتضمن المسؤوليات الأساسية المفوضة ما يلي:

- تنفيذ إستراتيجية الشركة على النحو الذي يحدده مجلس الإدارة؛
- وضع وتنفيذ إطار عمل لإدارة المخاطر على النحو الذي يقرره مجلس الإدارة وتحت إشراف لجنة المخاطر.
- إعداد وتنفيذ أطر عمل للرقابة الداخلية والامتثال خاضعة لإشراف لجنة التدقيق.
- 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، ضمن الحدود التي يضعها مجلس الإدارة.	صالحة حتى إلغائها من قبل مجلس الإدارة

أمين سر الشركة

عيّن مجلس الإدارة السيدة ريتفا قسيس-نيكولاس أمينة سر الشركة اعتباراً من 19 سبتمبر 2022.

وتعتبر السيدة/ نيكولاس 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.



مدينة دبي للتعهيد

لجان مجلس الإدارة

أنشأ المجلس ثلاث لجان تابعة له: لجنة التدقيق، لجنة المخاطر، ولجنة الترشيحات والمكافآت ("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 تقارير دورية للمجلس.

وفوض المجلس بعض سلطاته إلى اللجان، على أن تخضع كل لجنة لميثاقها الخاص. 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	


مدينة دبي للإعلام

لجنة التدقيق



بصفتي رئيس لجنة التدقيق في مجموعة تيكوم، تقع على عاتقي مسؤولية ضمان فعالية ونزاهة عمليات إعداد التقارير المالية والتدقيق. إن التزامنا بالامتثال الصارم للوائح دولة الإمارات العربية المتحدة وهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي أمر بالغ الأهمية. ونحن نسعى باستمرار لتعزيز الحوكمة والشفافية المالية التي يتوقعها منا أصحاب المصلحة. "

السيد/ عارف أهلي
رئيس لجنة التدقيق

الأنشطة الرئيسية خلال عام 2023

- مراجعة واعتماد البيانات المالية السنوية للعام 2022 بالإضافة إلى البيانات المالية المرحلية (ربع سنوية) خلال العام 2023.
- النظر في الميزانية والخطة السنوية للتدقيق الداخلي واعتمادها.
- الانتهاء من تقييم المدقق الخارجي.
- مراجعة تقارير التدقيق الداخلي الربع سنوية.
- النظر في إطار الضوابط الداخلية للتقارير المالية واعتماده.
- النظر في تقييمات مخاطر الاحتيال ومراجعتها.
- الموافقة على دليل الامتثال الخاص بالشركة.

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؛
- مراجعة ومراقبة الأعمال الأخرى التي يقوم بها مدقق الحسابات الخارجي، والتي لا تشمل أعمال التدقيق المنوطة به؛
- تقديم الاستشارات بخصوص تعيين مدقق الحسابات الخارجي؛
- الإشراف على العلاقة مع المدققين الخارجيين؛
- مراجعة كفاءة عملية التدقيق الخارجي؛
- التحقق 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 الترشيحات والمكافآت:

الاسم	المنصب
عارف أهلي	الرئيس
أحمد القاسم	عضو
أميت كاوشال	عضو

عقدت لجنة التدقيق ستة (6) اجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور شخصياً	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
1 فبراير 2023	3	–	–
8 فبراير 2023	3	–	–
1 مايو 2023	3	–	–
31 يوليو 2023	3	–	–
30 أكتوبر 2023	3	–	–
7 ديسمبر 2023	3	–	–

لجان مجلس الإدارة (تتمة)

لجنة المخاطر

بصفتي رئيسا للجنة المخاطر في مجموعة تيكوم، التزم بضمان فعالية إستراتيجياتنا لإدارة المخاطر والاستدامة. نحن نركز على الحفاظ على ضوابط داخلية قوية ومواءمة إطار إدارة المخاطر لدينا مع أعلى معايير الحوكمة مع حماية مصالح الشركة على المدى الطويل".



عارف أهلي
رئيس لجنة المخاطر

الأنشطة الرئيسية خلال عام 2023

- تم تعيين مدير للمخاطر والامتثال.
- تمت الموافقة على خطة إدارة المخاطر المؤسسية لعام 2023.
- مراجعة تقارير المخاطر ربع السنوية والنظر فيها.
- الموافقة على خطة وميزانية 2024 للمخاطر والامتثال.
- النظر في مخاطر الشركة ومناقشتها.
- الموافقة على سياسة التواصل المعتمدة في حالات الأزمات.
- النظر في إستراتيجية الاستدامة وتنفيذها.

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 إدارة المخاطر والاستدامة ومن ضمن ذلك:

- ضمان وجود الأنظمة والإجراءات المناسبة لإدارة المخاطر بشكل فعال داخل الشركة؛
- تحليل وتقييم وضمان كفاءة إجراءات إدارة المخاطر الداخلية والضوابط الداخلية على أساس منتظم؛
- مراجعة نموذج التشغيل المستهدف لإدارة المخاطر، بالإضافة إلى إطار العمل، والسياسات، ومستويات الإقدام على المخاطر ودرجة تحملها، وتقديم التوصيات بهذا الشأن إلى مجلس الإدارة؛
- تقييم ما إذا كان الشركة تمتلك خططاً حديثة مناسبة للتعامل مع حالات الطوارئ، واستمرارية الأعمال، والتعافي من الكوارث؛
- ضمان وجود إستراتيجية استدامة فعالة والإشراف على تنفيذها.

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. يجب اختيار واحد من الأعضاء المستقلين بمنصب رئيس لجنة المخاطر.

تلتزم الشركة بهذه الأحكام ويتم تحديد تفاصيل العضوية فيما يلي.

الاسم	المنصب
عارف أهلي	الرئيس
أحمد القاسم	عضو
أميت كاوشال	عضو

عقدت لجنة المخاطر خمسة (5) اجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تاريخ اجتماع لجنة المخاطر	عدد الحضور شخصياً	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
8 فبراير 2023	3	–	–
1 مايو 2023	3	–	–
31 يوليو 2023	3	–	–
30 أكتوبر 2023	3	–	–
7 ديسمبر 2023	3	–	–

لجنة الترشيحات والمكافآت

بصفتي رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في مجموعة تيكوم، أكرس جهودي لتوجيه عملية الهيكلة الإستراتيجية وإطار المكافآت لمجلس الإدارة والإدارة العليا. تؤدي اللجنة دورًا محورياً في ضمان مزيج متوازن من المهارات والخبرات في مجلس الإدارة، وفي وضع سياسات المكافآت التي تتوافق مع أهداف الشركة ومعايير الحوكمة، مع الحفاظ على التنافسية العالية في السوق لجذب أفضل المواهب"



أحمد القاسم
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

الأنشطة الرئيسية خلال عام 2023

- مراجعة واعتماد سياسة مكافآت مجلس الإدارة.
- مراجعة ودراسة الزيادات التقديرية خلال العام.
- النظر في مكافآت مجلس الإدارة لعام 2022 والتوصية بها.
- مراجعة ودراسة التوظيف والتوطين السنوي.
- مراجعة إعلانات استقلالية أعضاء مجلس الإدارة ورفع التقارير إلى المجلس.
- النظر في المبادئ التوجيهية لتكوين مجلس الإدارة ومجموعة المهارات واعتمادها.

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.

وتشمل مسؤولياتها:

- تقييم المهارات والمعرفة والخبرات إضافة إلى حجم مجلس الإدارة وهيكله وتشكيله واللجان المنبثقة عنه،
- مراقبة وضع استقلالية أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين المستقلين.
- والمراجعة الدورية لهيكل مجلس الإدارة وتحديد المرشحين المحتمل تعيينهم كأعضاء بمجلس الإدارة أو أعضاء باللجان حسبما تقتضي الحاجة.

إضافة 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،
- تحديد 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:

الاسم	المنصب
أحمد القاسم	الرئيس
عائشة ميران	عضو
فاطمة حسين	عضو
عمر كريم	عضو

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت أربعة (4) اجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تاريخ اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت	عدد الحضور شخصياً	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
7 فبراير 2023	4	–	–
17 أبريل 2023	4	–	–
31 يوليو 2023	4	–	–
6 ديسمبر 2023	4	–	–

لجان مجلس الإدارة (تتمة)

لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والإفصاح



"بصفتي رئيساً للجنة المتابعة والإشراف على تعاملات المطلعين والإفصاح في مجموعة تيكوم، التزم بالحفاظ على شفافية ونزاهة أنشطة التداول للمجموعة من خلال ضمان الالتزام بجميع القوانين المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح وتداول المطلعين. بالإضافة إلى ذلك، تقع على عاتقي أيضا مسؤولية توجيه وتثقيف موظفينا حول كيفية التعامل مع المعلومات الحساسة المحتملة، من أجل حماية ومنع أي ممارسات خاطئة أثناء تداول أسهم مجموعة تيكوم."

هيثم بيضون
رئيس لجنة المتابعة والإشراف
على تعاملات المطلعين والإفصاح

يقر هيثم بيضون، رئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين الإفصاح بواجبه في مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف على التزامات الشركة المنبثقة عن القوانين واللوائح المعمول بها فيما يتعلق بالتداول الداخلي والإفصاح والشفافية. وتشمل مسؤولياتها ما يلي:

- وضع وتنفيذ إجراءات لمراجعة وتحديث سياسة الإفصاح المؤسسية وسياسة التعامل في الأسهم بانتظام مع مراقبة الامتثال لها.
- تحديد وإثبات ما يشكل معلومات مادية غير عامة.
- تحديد متوجبات الإفصاح عن المعلومات الداخلية المادية المحتملة، وضمان الإفصاح الدقيق وفي الوقت المناسب للسلطات المختصة.
- تثقيف الموظفين وتذكيرهم بمسؤولياتهم حول معالجة هذه المعلومات.
- تحديد الموظفين والاستشاريين الخارجيين المسموح لهم بالحصول على المعلومات المادية غير العامة وإنشاء قائمة "مطلعين" يتم تحديثها بانتظام.
- إخطار هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي سنوياً بقائمة المطلعين.
- وتقديم نسخة من القائمة إلى السلطات المختصة في أي وقت عند الطلب.
- إعداد تقارير التداول ربع السنوية متضمنة المخاوف بشأن أي من الصفقات وتقديمها إلى لجنة التدقيق

الأنشطة الرئيسية خلال عام 2023

- مراجعة سياسة تعاملات الأسهم ورفعها إلى مجلس الإدارة حيث تم إقرارها.
- التواصل مع موظفينا حول ما يشكل معلومات جوهرية غير عامة مع تقديم الإرشادات بشأن الالتزام بلوائح الإفصاح والشفافية بما يتوافق مع متطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي.
- مراجعة ومراقبة وتحديث قائمة المطلعين والإفصاح عنها بشكل منتظم بما يتوافق مع اللوائح التنظيمية.
- مراجعة تقرير التداول الربع سنوية والتأكد من دقتها.
- إعداد التقرير السنوي للمجلس الذي يلخص الأنشطة التي قامت بها اللجنة خلال العام.

تتكون لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات المطلعين الإفصاح من:

الاسم	المسمى الوظيفي	المنصب
هيثم بيضون	نائب الرئيس للشؤون المالية	الرئيس
مائيو مدانات	مدير إدارة المخاطر والامتثال	عضو
إليزابيث بورد	نائب الرئيس للشؤون القانونية	عضو

عقدت لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين الإفصاح 4 اجتماعات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

تاريخ الاجتماع	عدد الحضور شخصياً	عدد الحضور بالوكالة	أسماء الأعضاء الغائبين
17 أبريل 2023	2*	0	0
15 سبتمبر 2023	3	0	0
30 نوفمبر 2023	3	0	0
21 ديسمبر 2023	3	0	0

* ملاحظة: انضم مدير إدارة المخاطر والامتثال إلى مجموعة تيكوم في الربع الثاني من عام 2023. وتولى دوره كعضو لجنة متابعة والإشراف على تعاملات المطلعين الإفصاح اعتباراً من 1 يونيو 2023.

إدارتنا التنفيذية

الهيكل التنظيمي

تمتلك مجموعة تيكوم فريق إدارة ديناميكي يتألف من مديرين تنفيذيين متمرسين يتمتعون بسجل حافل وخبرة تشغيلية واسعة في قطاع الأصول التجارية والصناعية.



عبدالله بالهول الرئيس التنفيذي



عبد الله بهروزيان
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم – الشؤون الهندسية



هيف زمزم
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم – التخطيط الإستراتيجي والتسويق



مايكل وندربالدنجر
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



أحمد المهيري
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم – خدمات الأعمال



سعود أبو الشوارب
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم – القطاع الصناعي



عمار المالك
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم – القطاع التجاري



مجمع دبي للمعرفة

إدارتنا التنفيذية (تتمة)

السير الذاتية للتنفيذيين



عبدالله بالهول
الرئيس التنفيذي

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

شغل سابقاً منصب الرئيس التنفيذي لمدينة دبي الصناعية في عام 2013 وبعدها تولي منصب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية في مجموعة تيكوم في عام 2018.

وبين عامي 2007 و2013، شغل عبدالله العديد من المناصب القيادية في دبي القابضة، حيث أشرف على بناء وتشييد مجموعة من المشاريع التي باتت معالم بارزة في دبي. وفي الفترة من 2002 إلى 2007، شغل مناصب 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 عام 2014 ليشغل منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، كما شغل نفس المنصب في مجموعة "دي اتش اي ام" من عام 2020 إلى يونيو 2022. قبل انضمامه إلى مجموعة تيكوم، شغل مايكل منصب المدير المالي في "يونيبايل-رودامكو-ويستفيلد" من عام 2007 إلى عام 2013، وهي تكتل عقاري تجاري مدرج ومتكامل تماماً في أوروبا، حيث كان مسؤولاً عن العمليات في وسط وشرق أوروبا. وقد شغل بين عامي 1997 و2007 العديد من المناصب المالية ومنصب الرئيس التنفيذي للعمليات في جنرال إلكتريك إلى جانب مسؤوليات متنوعة للعمليات الأوروبية في القطاعين المصرفي والعقارات.



عمار المالك
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم (القطاع التجاري)

يتولى عمار مسؤولية تنمية وتطوير تسعة مجمعات أعمال وترسيخ بيئات 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 منصب مدير عام مدينة دبي للإنترنت ومدينة دبي للتعهيد، حيث تولى قيادة قطاع التكنولوجيا ضمن محفظة المجموعة ورسخ مكانة هذه المجمعات كملتقى لأكبر شركات التكنولوجيا إقليمياً والمواهب العاملة في مجالاتها في المنطقة.



سعود أبو الشوارب
النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم (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 الإستراتيجية لمدينة دبي الصناعية، وتخطيط وتنفيذ إستراتيجيات الأعمال طويلة الأجل لتطوير القطاع لترسيخ مكانة دبي وجهة عالمية رئيسية للصناعة والخدمات اللوجستية. يمتلك سعود خبرة واسعة في العديد من المجالات ضمن القطاع الصناعي مثل الأغذية والآلات والمعدات الثقيلة والنقل والخدمات اللوجستية والمعادن والكيماويات وغيرها.

انضم سعود إلى مجموعة تيكوم في عام 2006. شغل سابقا منصب مدير عام والرئيس التنفيذي للعمليات في مدينة دبي الصناعية.



هيف زمزم
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (التخطيط الإستراتيجي والتسويق)

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

ومن عام 2015 إلى 2016، كانت هيف مسؤولةً عن الإشراف على أصول الطاقة وإدارتها ضمن محفظة أعمال شركة مبادلة للتنمية. وقبل ذلك، عملت 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 للأصول.



عبدالله بهروزيان
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (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، وتنفيذ المشاريع، والتصميم الداخلي، والإدارة الشاملة للممتلكات. انضم عبدالله إلى مجموعة تيكوم في عام 2012 كمدير لإدارة المرافق. وتولى قبل ذلك مسؤولية صيانة المرافق في شركة الإنشاءات البترولية الوطنية حيث كان مسؤولاً أيضاً عن تنفيذ إنشاء المجمعات السكنية للعاملين في مشاريع النفط والغاز البرية والبحرية، بالإضافة إلى أعمال تحديث المكاتب وإعادة تجهيزها. بدأ عبد الله حياته المهنية في عام 2007 كمهندس مدني في هيئة دبي الحرة للتكنولوجيا والإعلام.



أحمد المهيري
النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (خدمات الأعمال)

انضم أحمد إلى مجموعة تيكوم عام 2017، وشغل منصب المدير التنفيذي لمنصة "axs" وكان مسؤولاً 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 وسلطة المنطقة الحرة في جبل علي "جافزا".

> **تساهم خبرة ومؤهلات فريق الإدارة التنفيذية في تحقيق النمو طويل الأمد والمستدام لمجمعات الأعمال المتخصصة ضمن مجموعة تيكوم."**
>
> **عبدالله بالهول**
> الرئيس التنفيذي

إدارتنا التنفيذية (تتمة)

مكافآت التنفيذيين

فيما يلي تفاصيل الإدارة التنفيذية ووظائفها وتاريخ تعيينها وإجمالي الرواتب للسنة المالية 2023.
ستنظر لجنة الترشيحات والمكافآت في المكافآت لعام 2023 وتطرح لموافقة مجلس الإدارة في النصف الأول من عام 2024.

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2023 (درهم إماراتي)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2023* (درهم إماراتي)	أي مكافآت نقدية / عينية أخرى لعام 2023 أو تستحق مستقبلاً
عبدالله خليفة بالهول	الرئيس التنفيذي	7 يناير 2007	2,400,000	2,400,000	0
مايكل وندربالدينجر	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية	1 أبريل 2014	2,040,000	1,445,000	0
عمار المالك	النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم (القطاع التجاري)	4 سبتمبر 2005	1,200,000	800,000	0
سعود أبو الشوارب	النائب التنفيذي لرئيس مجموعة تيكوم (القطاع الصناعي)	28 أغسطس 2006	1,200,000	800,000	0
هيف زمزم	النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (التخطيط الإستراتيجي والتسويق)	1 يوليو 2020	1,080,000	360,000	0
عبد الله بهروزيان	النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (الشؤون الهندسية)	1 أبريل 2012	1,020,000	340,000	0
أحمد المهيري	النائب الأول لرئيس مجموعة تيكوم (خدمات الأعمال)	4 سبتمبر 2017	1,020,000	340,000	0

* المكافآت المدفوعة لعام 2022 كما وافقت عليها لجنة الترشيحات والمكافآت خلال الربع الأول من عام 2023

معاملات الأطراف ذات العلاقة

لم تدخل الشركة في أي تعامل مع أطراف ذات علاقة بموجب التعريفات المنصوص عليها في هذه المصطلحات في دليل الحوكمة: "رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة وموظفي الشركة والشركات التي يمتلك فيها أي من هؤلاء الأشخاص 30% أو أكثر من رأس مالها وكذلك الشركات التابعة أو الشقيقة أو الشركات 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، والتي تم اعتمادها بالفعل في البيانات المالية الموحدة لعام 2023 وكذلك خلال العام في سياق الأعمال الاعتيادية وبشروط تم الاتفاق عليها بين الطرفين.

الرقابة الداخلية والامتثال

تتمثل مسؤولية المجلس في وضع إطار قوي يضمن فعالية نظام الرقابة الداخلية. وتدعم كل من لجنة التدقيق ولجنة المخاطر مجلس الإدارة من خلال مراجعة فعالية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة، بالإضافة إلى تقييم المخاطر الناشئة والرئيسية.

تعتمد مجموعة تيكوم نموذجاً دفاعياً ثلاثي الخطوط، مما يمكنها من تحقيق إدارة فعالة للمخاطر والرقابة الداخلية في جميع أنحاء المؤسسة.

الخط الأول:
الإدارة

يؤدي الخط الأول، الذي يمثله المسؤولون عن الأعمال وعمليات التشغيل دوراً مهماً في إدارة المخاطر، إذ أنهم يقومون بإعداد والمحافظة على الهياكل والعمليات المناسبة لإدارة العمليات والمخاطر، بما في ذلك الرقابة الداخلية. ويتولى الخط الأول المسؤولية عن الإدارة المستمرة للمخاطر من خلال التقييم المباشر والتحكم وتخفيف المخاطر وبناء نظام تحكم فعال لوحداتهم الوظيفية.

الخط الثاني:
المخاطر والامتثال

يساعد الخط الثاني على ضمان تصميم الخط الأول وتأسيسه وتشغيله بشكل فعال. وتكون هذه الوحدات الوظيفية مكملة للأنشطة الخاصة بمخاطر الأعمال من خلال مسؤولياتها في مجال المراقبة وإعداد التقارير. تقدم وحدة إدارة المخاطر تقاريرها إلى لجنة المخاطر، في حين تشرف لجنة التدقيق على الامتثال.

الخط الثالث:
الضمان المستقل

توفر إدارة التدقيق الداخلي للجنة الإدارية والإدارة تأكيداً مستقلاً وموضوعياً بشأن فعالية الحوكمة وإدارة المخاطر والضوابط الداخلية. ويشمل ذلك الطريقة التي يحقق بها الخطان الأول والثاني أهداف إدارة المخاطر والرقابة. ترفع إدارة التدقيق الداخلي تقاريرها إلى مجلس الإدارة عن طريق اللجنة لضمان استقلالية الإدارة وموظفيها في القيام بالواجبات والمسؤوليات الموكلة إليهم.

ولمعرفة المزيد عن نهج مجموعة تيكوم في مجال إدارة المخاطر، يرجى الاطلاع على صفحة 86-93.

يرأس إدارة التدقيق الداخلي السيد جهانجير علي محمد الذي تم تعيينه مديراً للتدقيق الداخلي بتاريخ 1 يوليو 2022. ويتمتع السيد محمد بخبرة تزيد عن 23 عاماً في التدقيق الداخلي والخارجي، وإدارة المخاطر، وحوكمة الشركات، والامتثال والتحقيقات المتعلقة بعمليات الاحتيال. يحمل 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 وآليات الحوكمة. في حال تم تحديد مشكلة رئيسية ضمن نطاق إدارة التدقيق الداخلي، تعمل الإدارة مع باقي الأقسام والإدارات 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. وطبقاً لخطة التدقيق السنوية المعتمدة لم تواجه إدارة التدقيق الداخلي أيّ مشكلة رئيسية داخل الشركة تستدعي الإفصاح خلال لعام 2023.

وخلال عام 2023، أصدرت إدارة التدقيق الداخلي 16 تقريراً منها المراجعات الخاصة، وقدّمت أربعة تقارير ربع سنوية خاصة بالتدقيق الداخلي إلى لجنة التدقيق، تلخص النتائج الرئيسية لعمليات التدقيق والمراجعات الخاصة التي أجريت خلال كل ربع سنة، وحالة سجل التدقيق والقضايا الرئيسية العالقة، وحالة خطة التدقيق.

لم ترتكب الشركة أية مخالفات خلال عام 2023.

تطبيق الحوكمة

تطبيق الضوابط الداخلية للتقارير المالية يدعم النمو المستدام لمجموعة تيكوم وثقافتها المؤسسية الأخلاقية

شكل تحول مجموعة تيكوم إلى شركة مساهمة عامة في عام 2022 علامة فارقة في مسيرة نموها. وإدراكا للأهمية الحاسمة للضوابط الداخلية القوية على التقارير المالية، شرع مجلس الإدارة وإدارة الشركة في مبادرة إستراتيجية لتدعيم هذه الضوابط. تضمن هذه الخطوة دقة وموثوقية بياناتنا المالية. وهي خطوة ضرورية لتعزيز ثقة المستثمرين.

تطبيق الضوابط الداخلية للتقارير المالية
تضمنت رحلتنا لتوثيق وتنفيذ إطار عمل فعال للضوابط الداخلية للتقارير المالية اتباع منهج منظم، اشتمل على اجتماعات مع أصحاب المصلحة، وتقييم المخاطر، وتقييم الآليات ومراجعة المستندات، ومراجعة تصميم الضوابط.

وعقب تقييم عدد من الأطر الأساسية المختلفة، اعتمدنا إطار لجنة المنظمات الراعية للجنة تريدواي. وقد جعلته مواده الإرشادية الشاملة، واعتماده الإقليمي على نطاق واسع، وتوافقه مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الخيار الأنسب.

أنشطة الرقابة الداخلية على التقارير المالية



اجتماعات مع أصحاب المصلحة
+40

تقييم المخاطر والضوابط
+235

عدد المستندات التي تمت مراجعتها
+450

من أول رواد القطاع العقاري في المنطقة لاعتماد الضوابط الداخلية للتقارير المالية

التبني الطوعي لإرشادات الضوابط الداخلية للتقارير المالية

حوكمة الضوابط الداخلية للتقارير المالية لمجموعة تيكوم
يوفر إطار عمل الضوابط الداخلية للتقارير المالية هيكلاً واضحا للحوكمة، يحدد الأدوار والمسؤوليات في جميع أنحاء المنظمة. ويضمن هذا الهيكل بأن الجميع يفهمون وينفذون مسؤولياتهم بشكل فعّال.

ويحدد إطار الضوابط الداخلية للتقارير المالية الخاص بنا الأنشطة المختلفة التي يتعين القيام بها على مدار العام، بغية تحقيق أهداف محددة. وتمثل هذه الأنشطة، المدعومة بمبادئ توجيهية مفصلة، أساساً صلباً للتقارير المالية المتسقة والموثوقة.

مجلس الإدارة
الإشراف على نظام الضوابط الداخلية داخل المؤسسة واعتماد التقرير السنوي والبيانات المالية

التدقيق الداخلي
تقديم الدعم لفريق الرقابة الداخلية

المخاطر والامتثال
تقديم الدعم لفريق الرقابة الداخلية

التدقيق الخارجي
إصدار رأي حول الضوابط الداخلية للتقارير المالية للكيان

لجنة التدقيق	الإدارة العليا	مكتب إدارة المشاريع لبرنامج الضوابط الداخلية للتقارير المالية	فريق الرقابة الداخلية	ملاك العملية
• مراقبة برنامج الضوابط الداخلية للتقارير المالية السنوي لضمان الامتثال للمتطلبات المحاسبية والتشريعية والقانونية والتنظيمية	• إنشاء بيئة رقابية قوية من خلال توفير القيادة والتوجيه للكيان. • التوقيع على تمثيل الضوابط الداخلية للتقارير المالية للكيان	• قيادة مشروع الضوابط الداخلية للتقارير المالية وتقديم التوجيه لجميع أعضاء فريق الرقابة الداخلية وأصحاب العمليات • التنسيق مع المدققين والإدارة العليا • التحديث الدوري وإدارة المشاريع	• مراجعة مؤقتة لآلية التنسيق الإقليمي وتقديم تقرير إلى مكتب إدارة المشاريع التابع لبرنامج الضوابط الداخلية للتقارير المالية • الاتصال بمالكي العمليات • تقديم تقرير إلى فريق مكتب إدارة المشاريع التابع لبرنامج الضوابط الداخلية للتقارير المالية حول حالة كل مراجعة لبرنامج الضوابط الداخلية للتقارير المالية وتنفيذها	• مسؤول عن تنفيذ سياسات الكيان والإجراءات والمبادئ التوجيهية والمعايير والدليل لضمان فعالية الضوابط الداخلية للتقارير المالية. • تنفيذ معالجة ثغرات الرقابة

مزايا تطبيق الضوابط الداخلية للتقارير المالية
حقق تنفيذ إطار عمل الضوابط الداخلية للتقارير المالية في مجموعة تيكوم العديد من الفوائد الرئيسية، ومنها:

- **دعم الامتثال:** من حيث التوافق مع المعايير التنظيمية وأفضل الممارسات في إعداد التقارير المالية.
- **رفع الكفاءة:** عن طريق تبسيط الآليات وتقليل مخاطر الأخطاء في التقارير المالية.
- **نتائج تدقيق إيجابية:** يؤدي تسهيل آليات التدقيق إلى زيادة سلاسة عملية التدقيق وتقليل حدوث التناقضات.
- **تقوية ثقة المساهمين:** بناء الثقة بين المستثمرين وأصحاب المصلحة في موثوقية ونزاهة بياناتنا المالية.

ويعد التنفيذ الناجح لإطار عمل الضوابط الداخلية للتقارير المالية بمثابة شهادة على تفانينا في الحفاظ على أعلى معايير النزاهة المالية، والاستدامة والشفافية.

الرقابة الداخلية والامتثال (تتمة)

مسؤول الامتثال
انضم ماثيو مدانات إلى الشركة في 25 مايو 2023 كمدير لإدارة المخاطر والامتثال. وهو يضيف إلى هذا المنصب خبرة واسعة في مجال الامتثال وإدارة المخاطر. وإضافة إلى تاريخه الوظيفي الراسخ في قطاع العقارات، يتمتع ماثيو بسجل حافل يمتد لأكثر من عقد من الزمان.

حيث أمضى ماثيو حوالي سبع سنوات في شركة "ديلويت"، تلاها بالعمل لمدة أربع سنوات في شركة PwC من فبراير 2019 إلى مايو 2023 قبل الانتقال إلى مجموعة تيكوم. وخلال تلك الفترة، اكتسب ماثيو خبرات قيمة في مجال الامتثال وإدارة المخاطر، حيث عمل مع مجموعة متنوعة من الشركات، منها شركات عامة وأخرى مدرجة وخاصة.

شارك ماثيو بنشاط في إنشاء برامج ووظائف الامتثال مع كيانات مختلفة، مما ساهم في التزام الشركات التي عمل بها من النواحي التنظيمية والأمنية. وقد زودت هذه الخبرة الواسعة ماثيو بالمعرفة والمهارات اللازمة لقيادة جهود الامتثال في مجموعة تيكوم بفعالية.

وبصفته مدير الامتثال، يلتزم ماثيو بأعلى معايير الامتثال، ويستثمر خبرته الكبيرة في قراءة المشهد التنظيمي الدقيق لمجموعة تيكوم.

المدقق الخارجي
إن شركة "ديلويت" في الإمارات العربية المتحدة هي جزء من ديلويت آند توش الشرق الأوسط، وهي بدورها شركة تابعة لمجموعة ديليوت توش توهماتسو المحدودة.

ويضم فريق عمل "ديلويت" في في منطقة الشرق الأوسط أكثر من 7,000 موظف. وهي شركة متكاملة الخدمات في دولة الإمارات العربية المتحدة، ولديها ممارسات متطورة لخدمة الشركات والمؤسسات الرائدة في قطاعات الخدمات المصرفية والمالية، والعقارات، والترفيه والضيافة، والبناء، وأنشطة القطاع العام، والتجارة، والتصنيع، والاتصالات، والتجزئة، والطاقة والموارد.

تضمّ قائمة عملائهم العديد من المؤسسات المرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة في قطاعات الطاقة والموارد، ومؤسسات الخدمات المالية، والعقارات، والبناء، والتجارة، والتصنيع في القطاعين العام والحكومي.

اسم مكتب التدقيق والمدقق الشريك	**ديلويت وتوش (إم.إي)** الشريك: فراس عنبتاوي
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	خمس سنوات (2019-2023)
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق لعام 2023 (درهم إماراتي)	1,500,000 درهم إماراتي
قيمة أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2023 (درهم إماراتي) إن وجدت وفي حال عدم وجود أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة.	360,000 درهم إماراتي إبداء الرأي حول فعالية الضوابط الداخلية للتقارير المالية.
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى التي قام بها مدقق حسابات الشركة (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة. وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة.	لا يوجد
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي أخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2023 (إن وجد). وفي حال عدم وجود خدمات مقدمة من مدقق خارجي آخر يتم ذكر ذلك صراحة	لم يقدم أي مدقق خارجي آخر خدمات خلال عام 2023.

لم تكن هناك أي تحفظات من قبل ديلويت وتوش (إم.إي) مدرجة في البيانات المالية المرحلية والبيانات المالية السنوية لعام 2023.

التواصل وإعلام مساهمينا

في مجموعة تيكوم، نولي قيمة كبيرة لتعزيز المشاركة الشفافة والمستمرة مع مستثمرينا.

إن التزامنا بهذا المسعى منبثق من اعتقادنا الراسخ بأن مجتمع الاستثمار المطلع أمر حيوي لفهم توجهنا الإستراتيجي وعرض القيمة الفريد الذي نقدمه.

ونحن نهدف إلى ضمان أن مساهمينا والمستثمرين المحتملين ليسوا مجرد مراقبين ولكن مشاركين مطّلعين في رحلتنا. من هذا المنطلق، شاركنا في العديد من مؤتمرات المستثمرين على مدار العام، وأجرينا العديد من الاجتماعات مع المستثمرين ونظمنا دعوات ربع سنوية للإفصاح عن الأرباح. وقد تم تصميم هذه المبادرات لتوفير رؤى شاملة حول المحركات الرئيسية لأدائنا المالي والتشغيلي، في إطار سياق الاقتصاد الكلي والظروف التشغيلية الأوسع. إن هذه الشفافية ترشدنا في بناء الثقة والاهتمام بمسيرة مجموعة تيكوم الحافلة بالنجاحات والإنجازات، ومن ثم توسيع قاعدة مساهمينا.

ولمزيد من المعلومات حول كيفية إشراك مجموعة تيكوم لمساهمينا.

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 94

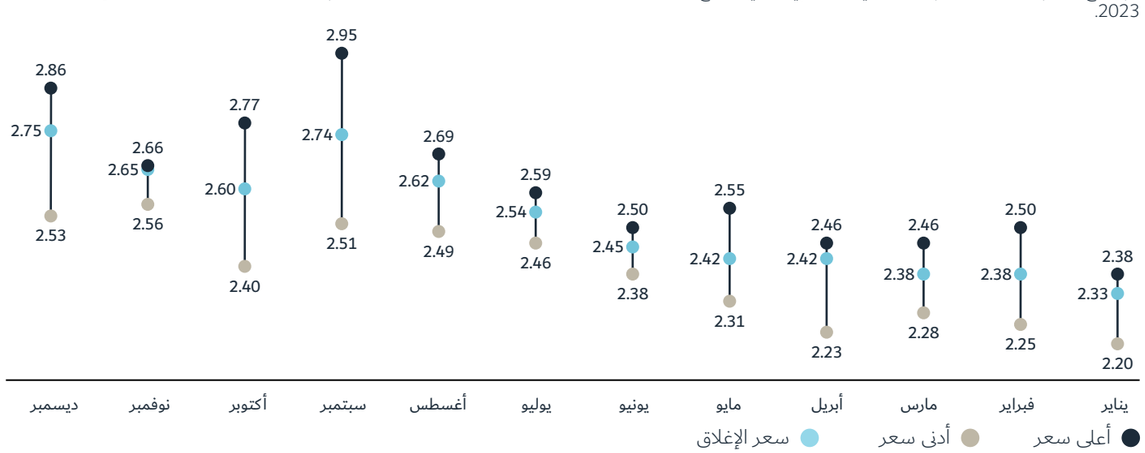
وضعت الشركة سياسة علاقات المستثمرين لتنظيم العلاقة مع أصحاب المصلحة بطريقة تضمن وفاء الشركة بالتزاماتها تجاه أصحاب المصلحة، مع الحفاظ على حقوقهم وتزويدهم بالمعلومات المطلوبة، إضافة إلى توطيد العلاقات معهم وفقاً لما هو منصوص عليه في اللوائح التنظيمية وأفضل الممارسات.

عينت الشركة السيد غيث زغيبي رئيساً لعلاقات المستثمرين، بتاريخ 27 يونيو 2022. يمتلك غيث أكثر من 17 سنة من الخبرة المتنوعة في مجالي المالية وإدارة الاستثمارات اكتسبها خلال عمله في شركات خاصة ومدرجة بارزة في دولة الإمارات، بما في ذلك أكثر من 10 سنوات من الخبرة في إدارة علاقات المستثمرين وأسواق رأس المال. يحمل غيث درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في دبي.

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

ويمكن للمساهمين الوصول إلى صفحة علاقات المستثمرين على موقع الشركة **www.tecomgroup.ae/investor-relations**

نشاط أسعار الأسهم خلال عام 2023
تم إدراج أسهم مجموعة تيكوم للتداول في سوق دبي المالي بتاريخ 5 يوليو 2022. يعرض الجدول أدناه حركة سعر السهم خلال الفترة الممتدة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2023.



التواصل وإعلام مساهمينا (تتمة)

مقارنة أداء الشركة مع المؤشر العام للسوق والمؤشر القطاعي الذي تنتمي إليه خلال عام 2023.

الأداء الشهري لأسهم مجموعة تيكوم خلال السنة المالية المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2023

الشهر	تيكوم	المؤشر العام لسوق دبي المالي	مؤشر القطاع العقاري في سوق دبي المالي
يناير	2.33	3,303.27	5,143.18
فبراير	2.38	3,437.76	5,207.38
مارس	2.38	3,406.72	5,413.71
أبريل	2.42	3,544.79	5,664.52
مايو	2.42	3,567.30	5,821.15
يونيو	2.45	3,791.99	6,187.36
يوليو	2.54	4,059.27	6,662.4
أغسطس	2.62	4,082.87	6,865.63
سبتمبر	2.74	4,163.58	7,457.10
أكتوبر	2.60	3,877.08	6,394.48
نوفمبر	2.65	3,992.36	7,071.57
ديسمبر	2.75	4,059.80	7,324.14

توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2023.

تصنيف المساهمين	نسبة الأسهم المملوكة				
	الأفراد	الشركات	بنوك	الحكومة	المجموع
محلي	%2.01	%91.40	%0.45	%1.32	%95.18
عربي	%0.09	%0.00	%0.00	%0.00	%0.09
دول مجلس التعاون الخليجي	%0.36	%2.37	%0.01	%0.00	%2.74
أجنبي	%0.23	%1.76	%0.00	%0.00	%1.99
المجموع	**%2.69**	**%95.53**	**%0.46**	**%1.32**	**%100.00**

المساهمون الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2023.

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
دي أتش أي أم ش.ذ.م.م.	4,235,000,000	%86.50

توزيع مساهمي مجموعة تيكوم وفقا لحجم حصة الملكية كما في 31 ديسمبر 2023

الفئة	عدد المستثمرين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة (%)
أقل من 50,000	6,886	15,605,953	0.312
بين 50,000 و 500,000	184	31,690,846	0.634
بين 500,000 و 5,000,000	80	133,754,969	2.675
أكبر من 5,000,000	26	4,818,948,232	96.379
المجموع	**7,176**	**5,000,000,000**	**100.000**

دعم مجتمعنا وبيئتنا

تعد مجموعة تيكوم مساهماً فاعلاً في عمل الخير والتغيير الإيجابي في مجتمعاتنا، حيث تحرص على التعاون مع المنظمات الخيرية الرائدة ودعم المبادرات الخيرية المتميزة للمساهمة في رفاهية وتحسين مجتمعاتنا المحلية والبيئة الطبيعية.

خلال عام 2023، تضمنت المساهمات النقدية والعينية ما يلي:

المبادرة	الأموال التي تم جمعها والتبرعات (بالدرهم الإماراتي)	المستلم
متجر الخير	90,700	الهلال الأحمر الإماراتي
دعم مشروع إفطار رمضان	180,000	جمعية بيت الخير
معاً نمشي	87,310	مركز دبي للتوحد
المجموع	**358,010**	

حملات التوعية شملت:

- حملة سرطان القولون
- القافلة الوردية

لمزيد من المعلومات حول هذه الأنشطة والتزامات ومبادرات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة الأوسع نطاقاً لمجموعة تيكوم،

لمعرفة المزيد، يرجى زيارة الصفحة 96



مجمع دبي للعلوم – معاً نمشي

قيادة الابتكار والمشاركة

عززت مجموعة تيكوم من مكانتها كمحرك إستراتيجي للأعمال والابتكار خلال عام 2023، حيث عملت على إيجاد وتنفيذ حلول وخدمات جديدة ومتميزة عبر كل بيئات الأعمال لمواكبة المتغيرات والتحديات واحتياجات العملاء الحالية والمستقبلية. ومع تغير متطلبات الأعمال وتطور أساليب العمل، يعد الابتكار الاستباقي مكوناً حاسماً لنمونا المستدام في المستقبل.

تطبيقات الابتكار:

إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم

أطلقت مجموعة تيكوم حاضنة الأعمال in5 للعلوم بالتعاون مع مجمع دبي للعلوم في مايو 2023 لتعزيز الابتكار في مجالات العلوم بدبي. وتهدف الحاضنة إلى تمكين ودعم الشركات الناشئة ورواد الأعمال واستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة وأفضل المواهب في شتى مجالات العلوم. وستوفر الحاضنة لرواد الأعمال العديد من المزايا بما في ذلك فرصة الوصول إلى شبكة واسعة من المستثمرين.

شركة ناشئة في حاضنة in5 للعلوم

380



وقد قامت حاضنة الأعمال in5 للعلوم بتوفير بيئة عمل شاملة للشركات في قطاعات علوم الحياة والرعاية الصحية والأغذية والزراعة والطاقة وعلوم البيئة. كما ستقدم حاضنة الأعمال in5 للعلوم رزنامة سنوية للفعاليات ولأحداث التواصل وحلقات النقاش لتغطية الموضوعات ذات الصلة من قبل قادة الفكر والخبراء في قطاع العلوم. يتيح التعاون مع مجمع دبي للعلوم لحاضنة ريادة الأعمال in5 الاستفادة من بيئة أعمال متخصصة بقطاع العلوم تضم كبرى الشركات العالمية والإقليمية وتشمل شركات الأدوية والرعاية الصحية والطاقة والبيئة والبحث والتطوير لاستكشاف فرص الشراكة وتمكين الوصول إلى المرافق التخصصية.

وتضم حاضنة الأعمال in5 للعلوم العديد من الشركات الناشئة، بما في ذلك:

Greener Crop

شركة ناشئة متخصصة في الزراعة العمودية في الشرق الأوسط وأفريقيا من خلال تقديم مجموعة من الخدمات، بداية من إنشاء المزارع وصيانتها حتى إدارة النمو والحصاد ومبيعات المنتجات. الشركة لديها الناشئة عملاء في جميع أنحاء الولايات المتحدة والإمارات العربية المتحدة وعمان وقطر.

Sentient Labs

تستخدم الشركة الناشئة تقنيات متقدمة مثل الروبوتات والذكاء الاصطناعي وإنترنت الأشياء لتشجيع تنظيف البحار.

RelphaCare Technologies

منصة تتبع الرعاية الصحية الاجتماعية التي تتيح الاتصال والمراقبة في الوقت الفعلي من قبل الأطباء والأسرة.

We4Recycle

خدمة لنقل النفايات من الباب إلى الباب قائمة على تطبيق الهاتف الجوال وتعمل على تبسيط آلية فصل النفايات منزلياً وتسعى جاهدةً لزيادة الوعي بأنماط الحياة المستدامة الواعية بيئيًا.

أبرز فعاليات العام 2023

وقد واصلت مجموعة تيكوم ومجمعات الأعمال التابعة لها تحديد وتيرة عام 2023، وتنظيم واستضافة والمشاركة في عدد كبير من الفعاليات والبرامج التي تغطي مجموعة واسعة من القضايا الرئيسية والمبادرات المبتكرة، بما في ذلك:

يناير

معرض الصحة العربي 2023
شارك مجمع دبي للعلوم في حدث الرعاية الصحية الرائد في المنطقة، إلى جانب الجهات الرئيسية في صناعة الرعاية الصحية.

فبراير

مؤتمر ستيب
افتتح مؤتمر ستيب، أحد الفعاليات الرائدة في المنطقة التي تركز على التكنولوجيا، دورته الحادية عشرة بالشراكة الإستراتيجية مع مدينة دبي للإنترنت. وعرضت حاضنة ريادة الأعمال in5 عشرين شركة ناشئة مبتكرة أثناء هذه الفعالية.

جلفود 2023
شاركت مدينة دبي الصناعية في نسخة هذا العام من أكبر معرض عالمي للأغذية الذي أقيم في مركز دبي التجاري العالمي، حيث أعلنت عن توسع أحد أكبر عملائها في السوق الهندية.

مارس

دبي لينكس
جمع دبي لينكس، المهرجان الإبداعي في المنطقة، ومدينة دبي للإعلام ألمع العقول والمواهب الإبداعية في مكان واحد.

أسبوع دبي للموضة
سجل أسبوع دبي للموضة الرسمي الأول في حي دبي للتصميم نمواً بنسبة تزيد عن 50%.

اجتماع الجمعية العمومية السنوي
عقدت مجموعة تيكوم ش.م.ع اجتماع الجمعية العمومية السنوي في مدينة دبي للإنترنت، وهو أحد مجمعات الأعمال الرئيسية التابعة لها. وخلال الاجتماع، وافق المساهمون على البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وتوصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 200 مليون درهم إماراتي في أبريل 2023، ليصل إجمالي الأرباح الموزعة للنصف الثاني من عام 2022 إلى 400 مليون درهم إماراتي. قرر المساهمون بقرار خاص تعديل النظام الأساسي للشركة والذي تمت الموافقة عليه لاحقاً من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وتم نشره في الجريدة الرسمية.

أبريل

متجر الخير

مايو

لنُبدع بصناعتنا
أطلقت مدينة دبي الصناعية حملة عالمية "لنُبدع بصناعتنا"، التي تتضافر أهدافها مع "اصْنَع في الإمارات" وجهود دولة الإمارات العربية المتحدة في دفع عجلة التنمية في قطاع الصناعة. وقعت مدينة دبي الصناعية شراكات إستراتيجية رئيسية مع وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدّمة ووزارة التغير المناخي والبيئة ومصرف الإمارات للتنمية ودائرة الاقتصاد والسياحة بدبي، بهدف ترسيخ مكانة دولة الإمارات كمركز صناعي عالمي ووجهة جاذبة للمستثمرين من جميع أنحاء العالم.

كابسات
شاركت مدينة دبي للاستوديوهات في هذا الحدث ونظمت بنجاح جلستي نقاش لاستكشاف أحدث الاتجاهات التي تشكل المشهد الإعلامي والترفيهي الإقليمي.

يونيو

"اصْنَع في الإمارات"
شاركت مدينة دبي الصناعية في دورة عام 2023 من مبادرة "اصْنَع في الإمارات"، والتي جمعت بين أكبر اللاعبين الصناعيين والممكّنين لتعزيز التصنيع المحلي.
أكدت مدينة دبي الصناعية استقطاب استثمارات بقيمة تقارب مليار درهم إماراتي في منتدى "اصْنَع في الإمارات".

إطلاق حاضنة الأعمال in5 للعلوم

سبتمبر

أنوجا 2023
شاركت مدينة دبي الصناعية في معرض أنوجا 2023 في ألمانيا، حيث سلطت الضوء على أهمية الأمن الغذائي عالميًا ومحليًا.

أكتوبر

جيتكس جلوبال 2023
شاركت مدينة دبي للإنترنت في معرض جيتكس جلوبال 2023.

نورث ستار 2023
كشفت حاضنة الأعمال in5 عن نمو بنسبة 20% في إجمالي التمويلات التي جمعتها الشركات الناشئة ضمن الحاضنة، وذلك في أعقاب مشاركة حاضنة الأعمال in5 في معرض "إكسباند نورث ستار 2023"، وهو أكبر معرض للشركات الناشئة والمستثمرين في العالم

أسبوع دبي الموضة

نوفمبر

معاً نمشي
ركزت مبادرة "معاً نمشي 2023" الخيرية على إلى التوعية باضطراب طيف التوحّد وجمع التبرّعات للأطفال المصابين به

أسبوع دبي للتصميم
بالشراكة الإستراتيجية مع حي دبي للتصميم، تم تنظيم أسبوع دبي للتصميم ودادون تاون ديزاين.
قدمت حاضنة الأعمال in5 أكبر منصة حدث ذات طباعة ثلاثية الأبعاد في المنطقة ضمن أسبوع دبي للتصميم.

الملتقى الإقليمي للهندسة المعمارية
إطلاق النسخة الرابعة من "الملتقى الإقليمي للهندسة المعمارية" تحت شعار "الاستدامة – الماضي والحاضر والمستقبل" وذلك بالشراكة مع المعهد الملكي للمهندسين المعماريين البريطانيين "ريبا" فرع منطقة الخليج.

الكونغرس العالمي للإعلام
شاركت مدينة دبي للإعلام في هذا الحدث وفي حلقة النقاش.

ديسمبر

مؤتمر الأطراف COP28 في دولة الإمارات العربية المتحدة
سلط مجمع دبي للعلوم الضوء على التزام دولة الإمارات العربية المتحدة بمرونة الرعاية الصحية واستدامتها في COP28.
أعلنت حاضنة الأعمال in5 أن شركة ميدوري الناشئة لإعادة تدوير البلاستيك جمعت 200,000 دولار أمريكي من التمويل في COP28.

سول دي إكس بي
مهرجان الثقافة ونمط الحياة المعاصر الأبرز في المنطقة، تم تنظيمه بشراكة إستراتيجية مع حي دبي للتصميم.

البيانات المالية الموحدة

تحقيق نمو مستدام وخلق قيمة أفضل لمساهمينا.

جدول المحتويات

158 تقرير مجلس الإدارة
159 تقرير مدقق الحسابات
162 البيانات المالية الموحدة
166 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

السادة المساهمين والمطلعين على التقرير
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 2023.

السادة أعضاء مجلس الإدارة
يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	السيد مالك سلطان راشد آل مالك
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد أحمد القاسم
السادة أعضاء المجلس	السيد أميت كوشال
	السيد عمر كريم
	السيدة فاطمة حسين
	السيدة عائشة عبد الله ميران
	السيد عارف عبدالرحمن اهلي

الأنشطة الرئيسية
تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في تطوير وإدارة الأصول التجارية والصناعية وتقديم الحلول والخدمات المبتكرة.

المؤشرات المالية
كان العام 2023 عاماً مميزاً لمجموعة تيكوم، حيث سجلت المجموعة نمو قياسياً في الإيرادات وصافي الأرباح، الأمر الذي يعد خير دليل على قوة إستراتيجية النمو المدروسة التي تمتلكها المجموعة. كما تعد النتائج التاريخية التي حققتها المجموعة تأكيداً على مكانة مجموعة تيكوم الرائدة في قطاع الأعمال، كما جعلت المجموعة مكتملة الجاهزية للمستقبل للمضي قدماً في مسيرتها الحافلة بالنجاحات والإنجازات.

لقد ارتفع صافي الأرباح للسنة بنسبة 49% ليصل إلى 1,078 مليون درهم إماراتي مقارنة بـ 726 مليون درهم في عام 2022 ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى النمو القوي في الإيرادات بنسبة 10% حيث بلغت الإيرادات في عام2023 مستوى قياسيًا مرتفعًا قدره 2,169 مليون درهم مقابل الايرادات البالغة 1,973 مليون درهم الذي سيق تحقيقها في عام 2022. وقد تم تحقيق هذا النمو في الإيرادات في جميع قطاعات الأعمال.

وعملًا بالنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة الساري، فقد تم تخصيص مبلغ 22 مليون درهم إماراتي للاحتياطي القانوني من أرباح الشركات التابعة للمجموعة.

وفي 30 يناير 2024، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 400 مليون درهم (0.08 درهم للسهم الواحد)، بشرط الحصول على موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم للمجموعة. وسيتم تحويل رصيد الربح القابل للتوزيع بعد الأخذ في الاعتبار التخصيص للاحتياطي القانوني وتوزيعات الأرباح المقترحة إلى الأرباح المستبقاة.

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة 6,329 مليون درهم إماراتي (2022: 5,968 مليون درهم إماراتي، وإجمالي المطلوبات 8,485 مليون درهم إماراتي (2022: 8,587 مليون درهم إماراتي)، والنقد والأرصدة المصرفية 1,535 مليون درهم إماراتي (2022: 1,261 مليون درهم إماراتي) وإجمالي الموجودات 14,814 مليون درهم إماراتي (2022: 14,555 مليون درهم إماراتي) وكما في 31 ديسمبر 2023. تم تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة بالقيمة العادلة بمبلغ 22,935 مليون درهم إماراتي (2022: 21,289 مليون درهم إماراتي).

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
تفصح البيانات المالية الموحدة المدققة المعاملات والأرصدة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة في إيضاح 10. ويتم تنفيذ جميع المعاملات وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها.

تنفيذ إطار الحوكمة
لقد اعتمدت المجموعة خلال عام 2023 إطار لجنة رعاية المؤسسات (COSO) لتعزيز قدرة المجموعة على تنفيذ بيئة داخلية صارمة تعنى بالرقابة على عملية إعداد التقارير المالية.

توقعات 2024
لقد أظهر سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة على مدار الإثني عشر شهرًا الماضية اتجاهاً تصاعديًا مع بزوغ إمكانات نمو ملحوظة. تمتلك مجموعة تيكوم محفظة قوية ومقومات متميزة تتضمن البنية التحتية المتطورة والموارد والمعرفة التقنية التي ستمكنها من اغتنام فرص النمو.

وكجزء من إستراتيجية النمو التي ننتهجها، فسوف نضع نصب أعيننا تعزيز محفظة المجموعة من خلال مزيج من عمليات الاستحواذ الإستراتيجية وتطوير مشاريع علاوة على ذلك، فإننا نتطلع إلى توسيع مخزون الأراضي لدينا لتلبية الطلب المرتفع خاصة في قطاع التأجير الصناعي.

وبينما نواصل التقدم بثبات وخطوات واثقة، فسنظل ملتزمين بالحفاظ على هذا الزخم الإيجابي وتحقيق نمو ملحوظ بفضل النمو الاقتصادي المتواصل وقوة جاذبية قطاع الأعمال في دبي

مدققو الحسابات
تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل شركة ديلويت آند توش (الشرق الأوسط).

نيابة عن مجلس الإدارة



مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

دبي، الإمارات العربية المتحدة
30 يناير 2024

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي 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 2023، 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 معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للمعايير الدولية لإعداد المالية (المعايير المحاسبية).

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 الآخرى 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.

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 رأيًا منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق
تظهر محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة بمبلغ 11.865 مليون درهم في الميزانية العمومية الموحدة. تظهر الاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية 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 للاستثمارات العقارية ومبلغه القابل للاسترداد يمكن أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة. لقد أخذنا في الاعتبار تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي بسبب الأهمية النسبية الكمية للميزان والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيمة العادلة. راجع إيضاحات 4 (د) و 4 (هـ) و 6 لمزيد من المعلومات حول تقييم انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية.	لقد قمنا بتقييم الضوابط المستخدمة في العملية المتضمنة في تحديد تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد إن كانت قد تم تصميمها وتنفيذها على النحو الأمثل. 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 للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. 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 المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)
بناية 2، الطابق 3
إعمار سكوير، داون تاون دبي، ص.ب: 4254
دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: 8888 376 4 (0) 971
فاكس: 8899 376 4 (0) 971
www.deloitte.com

السادة أكبر أحمد (1141)، سينتيا كوري (995)، فايزه بيبى سوهاون (5508)، فراس عنبتاوي (5482)، جورج نجم (809)، جزلة حمد (1267)، محمد جلاد (1164)، محمد خميس التح (717)، موسى الرمحي (872)، معتصم موسى الدجاني (726)، نورائي سوبرمانيان سوندر (5540)، عباده محمد وليد القوتلي (1056)، راما بادمانابها أشاريا (701)، سمير مدبك (386) مدققو حسابات قانونيون مقيدون بجداول مدققي الحسابات بوزارة الاقتصاد، دولة الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

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 نُعبر 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 للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية ، وإعدادها بما يتفق مع الأحكام السارية للمرسوم بالقانون 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 دائمًا 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.

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 يُعتقد 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 المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، فإنه بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، 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 المرسوم بالقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 ؛
- لقد احتفظت المجموعة بدفاتر حسابات منتظمة ؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متوافقة مع دفاتر حسابات المجموعة ؛
- لم تقم الشركة بشراء أية أسهم أو الاستثمار فيها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 ؛
- يفصح الإيضاح رقم 10 على البيانات المالية الموحدة عن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة وشروط إجرائه ؛
- يفصح الإيضاح رقم 26على البيانات المالية الموحدة عن المساهمات الاجتماعية خلال السنة؛ و
- بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا للاعتقاد بأن المجموعة قد انتهكت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أيًا من الأحكام المعمول بها في المرسوم بالقانون 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 2023.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



فراس عنتباوي
رقم القيد: 5482
30 يناير 2024
دبي
الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

الميزانية العمومية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2023

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	5	**93,459**	96,995
موجودات غير ملموسة		**20,427**	18,944
استثمارات عقارية	6	**11,864,542**	11,873,927
أدوات مالية مشتقة	7	**221,995**	315,519
ذمم مدينة أخرى	8	**14,215**	17,024
ذمم مدينة غير مفوترة	9	**802,057**	726,421
		13,016,695	13,048,830
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة أخرى	8	**124,803**	65,575
ذمم تجارية مدينة	9	**102,159**	150,515
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**35,425**	29,899
نقد وأرصدة مصرفية	11	**1,535,183**	1,260,514
		1,797,570	1,506,503
مجموع الموجودات		**14,814,265**	14,555,333
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة			
رأس المال	12	**500,000**	500,000
احتياطي قانوني	13	**458,410**	436,321
احتياطي تحوط		**218,995**	336,647
أرباح مستبقاة		**5,151,602**	4,695,416
مجموع حقوق الملكية		**6,329,007**	5,968,384
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	14	**3,304**	—
قروض	15	**4,351,767**	4,341,982
مقدمات من العملاء	16	**623,533**	645,326
التزامات مشاريع	17	**829,445**	869,271
الأدوات المالية المشتقة	7	**3,000**	2,817
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	18	**43,912**	43,909
مخصص المطلوبات والرسوم الأخرى	19	**902,807**	881,124
		6,757,768	6,784,429
المطلوبات المتداولة			
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	14	**348,523**	410,036
مقدمات من العملاء	16	**836,605**	767,207
التزامات مشاريع	17	**460,533**	401,047
مستحق لأطراف ذات علاقة	10	**60,244**	203,691
مخصصات المطلوبات والرسوم الأخرى	19	**21,585**	20,539
		1,727,490	1,802,520
مجموع المطلوبات		**8,485,258**	8,586,949
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**14,814,265**	14,555,333

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 30 يناير 2024 وتم التوقيع عليها نيابة عن المجلس من قبل:

مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

عبدالله خليفه بالهول
الرئيس التنفيذي

مايكل ويندربالدينجير
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الإيرادات	21	**2,169,197**	1,973,368
تكاليف مباشرة	22	**(760,382)**	(767,854)
إجمالي الربح		**1,408,815**	1,205,514
إيرادات تشغيلية أخرى	23	**47,162**	41,986
		1,455,977	1,247,500
المصاريف			
عمومية وإدارية	24	**(154,104)**	(245,363)
التسويق والبيع	26	**(42,823)**	(41,547)
		(196,927)	(286,910)
الربح التشغيلي		**1,259,050**	960,590
إيرادات تمويل	27	**81,592**	77,213
تكاليف تمويل	27	**(262,367)**	(312,185)
تكاليف تمويل- صافي		**(180,775)**	(234,972)
الربح للسنة		**1,078,275**	725,618
ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة الأساسي والمخفض (بالدرهم)	28	**0.22**	0.19

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الربح للسنة		**1,078,275**	725,618
البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقًا إلى بيان الدخل الموحد			
(خسارة) / ربح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية		**(93,707)**	373,214
ناقصا: الأرباح التراكمية الناشئة عن تحوطات التدفق النقدي معاد تصنيفها إلى الربح والخسارة	7	**(23,945)**	(44,008)
(الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة		**(117,652)**	329,206
مجموع الدخل الشامل للسنة		**960,623**	1,054,824

البيانات المالية الموحدة (تتمة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	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 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		499,700	—	—	(499,700)	—
مساهمة رأس المال	10(د)	—	—	—	404,293	404,293
توزيعات 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
في 1 يناير 2023		**500,000**	**436,321**	**336,647**	**4,695,416**	**5,968,384**
الربح للسنة		—	—	—	1,078,275	1,078,275
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة		—	—	(117,652)	—	(117,652)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**—**	**—**	**(117,652)**	**1,078,275**	**960,623**
معاملات مع المالكين						
توزيعات الأرباح المعلنة	20	**—**	**—**	**—**	**(600,000)**	**(600,000)**
تحويل إلى احتياطي قانوني	13	**—**	**22,089**	**—**	**(22,089)**	**—**
		(600,000)	(622,089)	—	22,089	—
في 31 ديسمبر 2023		**6,329,007**	**5,151,602**	**218,995**	**458,410**	**500,000**

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
النقد الناتج من العمليات	29	**1,634,959**	1,507,386
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	18	**(4,174)**	(3,684)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**1,630,785**	1,503,702
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء الممتلكات والمعدات	5	**(7,711)**	(9,271)
شراء موجودات غير ملموسة		**(13,977)**	(4,743)
الدفعات مقابل الاستثمارات العقارية، بالصافي من السلف المقدمة للمقاولين والتزامات المشروع والمخصصات ذات الصلة		**(411,227)**	(592,612)
مستحق من أطراف ذات علاقة		**(150,000)**	—
الحركة في الودائع الثابتة بآجال استحقاق تزيد عن ثلاثة أشهر		**58,547**	(445,632)
فائدة مستلمة		**47,568**	9,622
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(476,800)**	(1,042,636)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
فوائد مدفوعة		**(166,973)**	(209,060)
تكاليف إصدار مدفوعة		**(53,796)**	—
صافي العائدات من القروض		**—**	371,279
سداد قروض		**—**	(64,215)
توزيعات أرباح مدفوعة		**(600,000)**	(1,050,000)
النقد المقيد مقابل تسهيلات الاقتراض	11	**60,000**	(60,000)
الخروج من تحوطات التدفقات النقدية		**—**	59,413
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		**(760,769)**	(952,583)
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		**393,216**	(491,517)
النقد وما يعادله في بداية السنة	11	**276,666**	768,183
النقد وما يعادله في نهاية السنة	11	**669,882**	276,666
معاملات نقدية غير جوهرية:			
الأرباح المستبقاة المرسملة في رأس مال الشركة		**—**	499,700
المساهمة في رأس المال المعدلة مقابل المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة	10(د)	**—**	404,293
تسوية توزيعات الأرباح مقابل المبالغ المستحقة على الشركة الأم	10(ج)	**—**	53,995

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

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.

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

إن الشركة الأم هي دبي القابضة لإدارة الموجودات ذ.م.م. ("الشركة الأم") وهي شركة فرعية تؤول ملكيتها بالكامل لمجموعة دبي القابضة للعمليات التجارية ذ.م.م ("الشركة الأم الوسيطة")، والشركة الأم الوسيطة هي شركة فرعية تؤول ملكيتها بالكامل لشركة دبي القابضة ذ.م.م. "الشركة الأم النهائية"). وكان صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم هو "المساهم النهائي" في الشركة حتى 8 يناير 2023، وأصدر سموه بصفته المساهم النهائي وحاكم دبي في التاريخ المذكور القانون رقم 1 لسنة 2023 القاضي بنقل ملكيته المباشرة في الشركة الأم النهائية لحكومة دبي. ويشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعين باسم المجموعة ("المجموعة").

تمتلك المجموعة استثمارات في الشركات التابعة الرئيسية التالية:

اسم المنشأة	طبيعة العمل	نسبة الملكية % 2023	نسبة الملكية % 2022
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
دي كوارترز منطقة حرة ذ.م.م	مقر إقليمي للخدمات العقارية	**100**	100

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

تعمل المجموعة فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة وليس لديها شركات تابعة في بلدان أجنبية.

لم تقم المجموعة بشراء أو الاستثمار في أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

في 3 أكتوبر 2022، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 في شأن الضرائب على الشركات والأعمال التجارية ("قانون ضريبة الشركات") بهدف سن قانون جديد للضريبة على الشركات العاملة في دولة الإمارات العربية المتحدة . ويتم العمل بقانون ضريبة الشركات الجديد على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

وستخضع شركات المجموعة لمعدل ضريبة الشركات يتراوح من 0% إلى 9% على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن الحد المقرر البالغ 375,000 درهم وذلك عن الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

ويعد قانون ضريبة الشركات نافذًا لأغراض إعداد التقارير وقد توصلت الإدارة لعدم وجود أي أثر ضريبي مؤجل في تاريخ التقرير.

لم تحدد المجموعة أي مخاطر جوهرية أو عدم يقين هيكلي من منظور الشركة وستواصل مراقبة التطورات الإضافية التي يمكن أن تؤثر على الاستحقاق الضريبي.

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية

1.2 بيان الامتثال

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد المالية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون دولة الإمارات العربية المتحدة المعمول بها.

2.2 أساس الإعداد

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 المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية. 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.

لقد تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

3.2 تطبيق المعايير الدولية لإعداد المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة بدون تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يترتب على اعتمادها تأثيرات على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية - تعريف التقديرات المحاسبية
- تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2 إصدار الأحكام النسبية – الإفصاح عن السياسات المحاسبية
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل بشأن الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل – الإصلاح الضريبي الدولي – قواعد نموذج الركيزة الثانية

(ب) المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار وغير 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.

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية لفترات سنوية تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار – الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة الاستئجار	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية –الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات	1 يناير 2024
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات – ترتيبات تمويل الموردين	1 يناير 2024
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة فيما يتعلق باحتساب بيع الموجودات أو المساهمة بها من المستثمر	تم إرجاء السريان لأجل غير مسمى

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

4.2 مبادئ التوحيد (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

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 / تكاليف التمويل". ويتم 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 للشركة 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
.

8.2 الاستثمارات العقارية

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 كاستثمارات عقارية. بالإضافة إلى ذلك، يتم تصنيف الأراضي المحتفظ بها للاستخدام غير المحدد كاستثمارات عقارية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

8.2 الاستثمارات العقارية (تتمة)

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 الاستثمارات العقارية، 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 سابقاً 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.

3.11.2 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:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)
11.2 الاستثمارات والموجودات المالية الأخرى (تتمة)
3.11.2 القياس (تتمة)
أدوات الدين (تتمة)
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 ضمن إيرادات تشغيلية 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.

4.11.2 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.

12.2 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.

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 جزءًا 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

12.2 المطلوبات المالية وحقوق الملكية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

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 قابلاً 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 ضئيلاً.

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 محملًا 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.

(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 وإستراتيجيتها لإجراء معاملات التحوط. تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. ومع ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير المحاسبية الدولية لإعداد 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. تُصنف المشتقات المتداولة كموجودات أو مطلوبات متداولة عند توقع تسويتها خلال 12 شهرًا؛ وإلا يتم تصنيفها كغير 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.

(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 " إيرادات/ 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".

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

20.2 الأدوات المالية المشتقة وأنشطة التحوط (تتمة)

(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".

21.2 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 أصلًا قائمًا 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 السداد 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 للاستثمارات العقارية 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.

22.2 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 قابلاً 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، ناقصًا 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.

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 يغير 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2. معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

22.2 عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة تعاقدات إيجارية بصفة مؤجر فيما يتعلق باستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجرًا 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 للاستثمارات العقارية 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.

عقود 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 مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب حصتها في عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن بشكل منفصل. ويتم تقييم 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.

23.2 توزيع الأرباح

تقيد توزيع الأرباح على مساهمي الشركة كالتزام في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من المساهمين.

24.2 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.

25.2 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.

26.2 إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلامها.

3. إدارة المخاطر المالية

1.3 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 2023، إذا كانت أسعار الفائدة على الموجودات المالية التي تحمل فائدة بواقع 200 نقطة أساس (2022: 200 نقطة أساس) أعلى / أقل مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الربح بعد الضريبة للسنة سيبلغ 19,306,000 درهم (2022: 18,477,000 درهم) أعلى / أقل، ويرجع ذلك أساسًا إلى ارتفاع / انخفاض إيرادات الفائدة. بالإضافة إلى ذلك، في 31 ديسمبر 2023، لم تبرم المجموعة أي اتفاقيات لمقايضة أسعار الفائدة، إذا كانت أسعار الفائدة على القروض أعلى / أقل بواقع 200 نقطة أساس (2022: 200 نقطة أساس) مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان من الممكن أن يبلغ الربح بعد الضريبة للسنة 87.035.000 درهم (2022: 86.840.000 درهم) أقل / أعلى، ويرجع ذلك أساسًا 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 غير المفوترة والأرصدة المصرفية.

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.

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 المصرفية في تاريخ الميزانية العمومية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية كما هو موضح في الجدول أدناه:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
A1	**374,749**	159,575
A2	**329,610**	320,345
A3	**358,033**	406,503
Aa3	**6**	8
Ba1	**100,017**	31
Baa1	**372,070**	373,402
	1,534,485	1,259,864

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

3. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

1.3 عوامل المخاطر المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان (تتمة)

يتمثل باقي بند الميزانية العمومية الموحد" النقد والأرصدة المصرفية" في النقد في الصندوق. لقد تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناشئة عن الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة في إيضاح 9.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل المستحق من أطراف ذات علاقة 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 كافٍ وأوراق مالية قابلة للتداول، وتوافر التمويل من خلال مبلغ كافٍ 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 2023					
قروض		**38,867**	**121,970**	**4,963,400**	**—**
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى		**—**	**1,037,643**	**420,152**	**821,785**
الأدوات المالية المشتقة	7	**—**	**—**	**3,000**	**—**
مستحق لأطراف ذات علاقة	10	**60,244**	**—**	**—**	**—**
		99,111	**1,159,613**	**5,386,552**	**821,785**
في 31 ديسمبر 2022					
قروض		45,505	134,155	5,070,111	—
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى		—	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

لا تشمل الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى دفعات الإيجار التشغيلي ومقدمات العقود.

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 15) 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 2023 و 2022 ما يلي:

	إيضاح	**2023** **ألف درهم**	2022 ألف درهم
مجموع القروض	15	**4,351,767**	4,341,982
مجموع حقوق الملكية		**6,329,007**	5,968,384
مجموع رأس المال		**10,680,774**	10,310,366
نسبة الدين إلى مجموع رأس المال / الاستدانة		**%40.74**	%42.11

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-

يعرض الجدول التالي موجودات ومطلوبات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2023 و 2022.

	المستوى 2 **ألف درهم**
2023	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	**221,995**
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	**3,000**

	المستوى 2 ألف درهم
2022	
الموجودات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	315,519
المطلوبات	
المشتقات المصنفة كتحوطات تدفقات نقدية	2,817

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم دومًا 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

فيما 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

في عام 2022، ترتب على التقييم الدوري للمجموعة لتقديرات تكلفة البنية التحتية باستخدام متخصصين مستقلين إلى انخفاض في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ومخصص تكلفة البنية التحتية 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 مدخلاً 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. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة في تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة الحالية.

(ج) العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية

تُحدد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية للمجموعة. يتم تعديل هذه القيم عند اختلاف السمات الرئيسية مثل حجم الممتلكات.

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 للتدفقات 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 والاستثمارات العقارية 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 الداخلية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

5. ممتلكات ومعدات

	إيضاح	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
2023								
التكلفة								
كما في 1 يناير 2023		137,840	124,873	45,415	1,364	14,137	390	324,019
إضافات		—	1,778	839	—	4,940	154	7,711
تحويلات من استثمارات عقارية - بالصافي	6	—	1,664	—	—	—	(390)	1,274
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة		—	—	(18)	—	—	—	(18)
استبعاد		—	—	(55)	—	—	—	(55)
كما في 31 ديسمبر 2023		137,840	128,315	46,181	1,364	19,077	154	332,931
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة								
كما في 1 يناير 2023		52,115	118,611	43,997	456	11,845	—	227,024
مصاريف الاستهلاك للسنة		3,496	2,920	838	530	3,060	—	10,844
تحويلات من استثمارات عقارية	6	—	1,664	—	—	—	—	1,664
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة		—	—	(5)	—	—	—	(5)
استبعاد		—	—	(55)	—	—	—	(55)
كما في 31 ديسمبر 2023		55,611	123,195	44,775	986	14,905	—	239,472
صافي القيمة الدفترية								
في 31 ديسمبر 2023		82,229	5,120	1,406	378	4,172	154	93,459
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 استثمارات عقارية	6	—	(74)	—	—	—	(10,693)	(10,767)
إعادة التصنيف		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
إعادة التصنيف		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

يتم قيد مصاريف الاستهلاك للسنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية بمبلغ 10,844,000 درهم (2022: 9,805,000 درهم).

6. استثمارات عقارية

	إيضاحات	أراضي ألف درهم	مباني ألف درهم	البنية التحتية ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	المجموع ألف درهم
2023						
التكلفة						
كما في 1 يناير 2023		3,687,468	10,355,799	3,244,663	3,405,743	20,693,673
الإضافات		—	—	—	382,041	382,041
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة	10	—	—	—	(20,421)	(20,421)
التحويلات إلى الممتلكات والمعدات – بالصافي	5	—	(1,664)	—	390	(1,274)
التحويلات ضمن مسميات أخرى للاستثمارات العقارية		—	167,856	—	(167,856)	—
في 31 ديسمبر 2023		3,687,468	10,521,991	3,244,663	3,599,897	21,054,019
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
في 1 يناير 2023		1,946,344	4,303,841	1,043,833	1,525,728	8,819,746
مصاريف الاستهلاك للسنة	22	—	312,260	59,135	—	371,395
تحويلات للممتلكات والمعدات	5	—	(1,664)	—	—	(1,664)
في 31 ديسمبر 2023		1,946,344	4,614,437	1,102,968	1,525,728	9,189,477
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023		1,741,124	5,907,554	2,141,695	2,074,169	11,864,542
2022						
التكلفة						
في 1 يناير 2022		3,941,421	9,635,273	4,686,963	4,365,430	22,629,087
الإضافات		—	287,371	1,174	210,345	498,890
التحويلات إلى الأطراف ذات العلاقة	10	(253,953)	(112)	(1,923,437)	995,053	(1,182,449)
التحويلات من الممتلكات والمعدات	5	—	74	—	10,693	10,767
التحويلات ضمن مسميات أخرى للاستثمارات العقارية		—	433,193	479,963	(913,156)	—
تعديلات التكلفة*		—	—	—	(1,262,622)	(1,262,622)
في 31 ديسمبر 2022		3,687,468	10,355,799	3,244,663	3,405,743	20,693,673
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة						
في 1 يناير 2022		1,946,344	4,006,242	1,321,753	1,986,588	9,260,927
مصاريف الاستهلاك للسنة	22	—	297,599	60,277	—	357,876
تحويلات للممتلكات والمعدات	10	—	—	(338,197)	(460,860)	(799,057)
في 31 ديسمبر 2022		1,946,344	4,303,841	1,043,833	1,525,728	8,819,746
صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2022		1,741,124	6,051,958	2,200,830	1,880,015	11,873,927

* قامت المجموعة كما في 1 يناير 2022 بمراجعة مخصصاتها التقديرية لتكلفة البنية التحتية المقاسة بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة [إيضاح 4 (أ)]. ولقد أدى التغيير في التقديرات إلى انخفاض القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بمبلغ 1,262,622,000 درهم.

تشمل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ مباني قيد الإنشاء وأرض وبنية تحتية قيد الإنشاء للاستثمارات العقارية.

يتم الاعتراف بتكاليف الاستهلاك للسنة ضمن التكاليف المباشرة البالغة 371,395,000 درهم (357,876,000درهم).

كما في 31 ديسمبر 2023، لم يتم رهن أي استثمارات عقارية كضمان مقابل تسهيلات القروض التي حصلت عليها المجموعة (2022: تم رهن بعض الاستثمارات العقارية التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 993.208.000 درهم كضمان مقابل تسهيلات القروض السابقة للمجموعة) [إيضاح 15].

تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية :

	إيضاح	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	21	**1,929,534**	1,751,663
تكاليف مباشرة (بما في ذلك الاستهلاك) الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي حققت إيرادات إيجارية تشغيلية		**668,423**	662,210

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

6. استثمارات عقارية (تتمة)

تقنيات التقييم التي يستند إليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة

تم تطبيق "طرق رسملة الدخل والأسعار المتبقية" للتقييم العادل للعقارات المدرة للدخل.

تم تطبيق طرق مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات 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 الاستثمارات العقارية 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 الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل تقريبًا أعلى وأفضل استخدام.

كما في 31 ديسمبر 2023، تبلغ القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية للمجموعة 22.934.827.000 درهم (2022: 21.288.814.000 درهم).

7. أدوات مالية مشتقة

	القيمة الإسمية ألف درهم	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم
في 31 ديسمبر 2023			
مصنفة كتحوطات للتدفقات النقدية			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	**3,990,747**	**221,995**	**3,000**
المجموع	**3,990,747**	**221,995**	**3,000**
في 31 ديسمبر 2022			
المشتقات المتحفظ بها للتداول			
عقود مقايضة أسعار الفائدة	4,907,871	315,519	2,817
المجموع	4,907,871	315,519	2,817

تستخدم المجموعة المشتقات فقط لأغراض التحوط الاقتصادي وليس كاستثمارات مضاربة. وبالرغم من ذلك، عند عدم استيفاء المشتقات لمعايير التحوط بموجب المعايير الدولية لإعداد المالية، يتم تصنيفها على أنها "محتفظ بها للتداول" للأغراض المحاسبية وفقًا لمقتضى متطلبات المعايير الدولية لإعداد 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 2023، تتراوح معدلات الفائدة الثابتة من 1.52% إلى 4.37% سنويًا (2022: 1.52% إلى 4.37% 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 2023 خسارة بمبلغ 93,707,000 درهم (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: ربح بمبلغ 373,214,000درهم).

خلال السنة، تمت تسوية بعض المشتقات المصنفة كأدوات تحوط، وبالتالي يتم إيقاف محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على هذه البنود. تم إعادة تدوير مبلغ 23,945,000 درهم (44,008,000 درهم) متراكم في احتياطي التحوط من خلال بيان الدخل الموحد.

8. الذمم المدينة الأخرى

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مقدمات لمقاولين وموردين	**71,778**	25,730
ذمم عقود إيجار تمويلي مدينة	**18,336**	21,146
دفعات مقدمًا	**19,902**	22,837
ذمم مدينة أخرى	**29,002**	12,886
	139,018	82,599
ناقص: غير المتداولة	**(14,215)**	(17,024)
المتداولة	**124,803**	65,575

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:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
خلال سنة	**4,121**	4,121
بعد سنة ولا يتجاوز 5 سنوات	**14,475**	17,335
	18,596	21,456
إيرادات التمويل المستقبلي غير المحقق من عقود الإيجار التمويلي	**(260)**	(310)
صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية	**18,336**	21,146

تم تقدير القيمة العادلة للذمم المدينة للتمويل طويل الأجل بخصم إجمالي القيمة لذمم التأجير التمويلي باستخدام معدل اقتراض بنسبة 6% (2022: 6%).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

9. الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الذمم التجارية المدينة	**193,814**	270,298
ناقص: مخصص الخسارة	**(91,655)**	(119,783)
	102,159	150,515
ناقص: غير المتداولة	**—**	—
المتداولة	**102,159**	150,515
ذمم مدينة غير مفوترة – عقود إيجار تشغيلية	**958,987**	893,186
ناقص: مخصص خسارة	**(156,930)**	(166,765)
	802,057	726,421
ناقص: غير المتداولة	**(802,057)**	(726,421)
المتداولة	**—**	—
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
المتداولة	**102,159**	150,515
غير المتداولة	**802,057**	726,421
	904,216	876,936

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 2023 و 2022. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة.

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	**958,987**	898,438
حتى 3 أشهر	**59,244**	89,392
3 إلى 6 أشهر	**9,877**	42,378
أكثر من 6 أشهر	**124,693**	133,276
	1,152,801	1,163,484

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مخصص خسارة مقابل ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة غير مفوترة		
لم تتجاوز فترة استحقاقها	**156,930**	166,931
حتى 3 أشهر	**8,129**	19,259
3 إلى 6 أشهر	**7,392**	14,434
أكثر من 6 أشهر	**76,134**	85,924
	248,585	286,548

يعكس المخصص مقابل الذمم المدينة التي لم تتجاوز موعد استحقاقها مخصص الخسارة مقابل عملاء محددين ممن يعتقد وجود لديهم احتمالية أكبر للتعثر في السداد. يتم بشكل عام شطب المبالغ المحملة على حساب المخصص عندما لا يتوقع استرداد مبالغ نقدية إضافية. إن غالبية الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة للمجموعة مقومة بالدرهم.

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة غير المفوترة:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
في 1 يناير	**119,783**	153,353
(عكس مخصص) / مخصص خسارة	**(28,128)**	5,760
تحويل للشركة الأم	**—**	(39,330)
في 31 ديسمبر	**91,655**	119,783

فيما يلي الحركة في مخصص خسارة المجموعة على الذمم المدينة التجارية غير المفوترة:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
في 1 يناير	**166,765**	261,805
مخصص خسارة	**1,747**	51,874
ذمم مدينة مشطوبة	**(11,582)**	—
تحويل إلى الشركة الأم	**—**	(146,914)
في 31 ديسمبر	**156,930**	166,765

لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الجوهرية المتخذة في تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة الحالية.

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. كما تتضمن الأطراف ذات العلاقة الكيانات التي تتمتع الشركة الأم النهائية بسيطرتها أو تأثيرها الجوهري عليها.

(أ) مستحق من أطراف ذات علاقة من:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الشركة الأم الوسيطة	**49**	—
الشركة الأم	**1,691**	—
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	**14,774**	925
أطراف ذات علاقة أخرى	**18,911**	28,974
	35,425	29,899

تم تصنيف المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2023 و 2022 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.

تقارب القيم العادلة للمستحق من الأطراف ذات العلاقة قيمها الدفترية وتعمل بالكامل في 31 ديسمبر 2023 و 2022.

يتم إجراء تسوية بين المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدتهم المستحقة، ويقيد الصافي في الميزانية العمومية الموحدة عند وجود حق قانوني نافذ 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

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الشركة الأم النهائية	**9,111**	7,358
الشركة الأم	**—**	149,368
شركات تابعة أخرى للشركة الأم	**11,520**	11,108
أطراف أخرى ذات علاقة	**39,613**	35,857
	60,244	203,691

تنشأ الذمم الدائنة للأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي من معاملات الشراء ولا تحمل فائدة وتسدد عند الطلب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

10. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

(ج) معاملات مع أطراف ذات علاقة

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة الأخرى مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
المعاملات المبرمة بين الأطراف ذات العلاقة:		
توزيعات الأرباح المعلنة للشركة الأم	**525,000**	1,078,995
تحويل الموجودات غير الملموسة إلى الشركة الأم	**227**	1,593
تحويل الاستثمارات العقارية إلى الشركة الأم	**20,421**	383,392
مساهمة رأس المال	**—**	404,293
تحويل مكافأة نهاية الخدمة	**—**	37,513
تحويل الذمم التجارية المدينة من العملاء (بالصافي من المخصصات)	**—**	30,940
الخدمات المقدمة إلى الأطراف ذات العلاقة المدرجة في الإيرادات:		
إيرادات إيجارية تشغيلية من الشركات التابعة والزميلة الأخرى	**29,303**	22,338
إيرادات استرداد تكاليف	**18,242**	19,614
إيرادات الخدمات من الشركة الأم والشركات التابعة الزميلة	**5,291**	2,930
الخدمات المقدمة من قبل الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة بالمصاريف:		
التكاليف المباشرة - تكاليف التشغيل والصيانة		
– المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة	**99,488**	100,303
– الشركة الأم النهائية	**—**	6,200
– الشركة الأم	**2,615**	—
– الأطراف الأخرى ذات العلاقة	**52,160**	52,054
مصاريف عمومية وإدارية - تكلفة معاد تحميلها		
– الشركة الأم النهائية	**1,752**	22,256
– الشركة الأم	**45,360**	17,974
– الأطراف الأخرى ذات العلاقة	**3,795**	—

في عام 2022، تم تعديل توزيعات أرباح بقيمة 53.995.000 درهم مقابل الرصيد المستحق من الشركة الأم.

(د) مساهمة رأسمالية

في عام 2022، تمثل المساهمة الرأسمالية البالغة 404.293.000 درهم أرباحًا معلنة من كيانات تابعة للمجموعة سابقًا ولكن تم تحويلها لغرض الاكتتاب العام الأولي وتم تعديلها مقابل الرصيد المستحق للأطراف ذات الصلة.

(ه) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين فيما يتعلق بخدمات الموظفين:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الرواتب ومزايا الموظفين الأخرى قصيرة الأجل	**18,170**	15,702
مكافآت نهاية الخدمة وإنهاء الخدمة ومكافآت أخرى ما بعد التوظيف	**732**	2,971
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	**1,926**	5,000
	20,828	23,673

يتم قيد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 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 مصرفية

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
نقد في الصندوق	**698**	650
نقد وأرصدة مصرفية		
– حسابات جارية	**569,184**	336,016
– ودائع ثابتة	**965,301**	923,848
	1,535,183	1,260,514

يشتمل النقد وما يعادله ما يلي لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
نقد وأرصدة مصرفية	**1,535,183**	1,260,514
ودائع ثابتة بتواريخ استحقاق لأكثر من 3 أشهر	**(865,301)**	(923,848)
نقد مقيد مقابل تسهيل بنكي	**—**	(60,000)
	669,882	276,666

يتم الاحتفاظ بالحسابات المصرفية لدى بنوك مؤسسة محليًا وفروع بنوك دولية. تحمل الودائع الثابتة فائدة تتراوح من 3.11% إلى 5.75% (2022: 0.85% إلى 5.25%) سنويًا.

12. رأس المال

يتكون إجمالي رأس المال المصرح به والمصدر للشركة من 5,000,000,000 سهم (2022: 5,000,000,000 سهم) بقيمة 0.10 درهم للسهم الواحد. وكانت جميع الأسهم مدفوعة بالكامل.

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 2023، بلغ الاحتياطي القانوني للشركة 250,000,000 درهم (2022: 250,000,000 درهم). ويعود المبلغ المتبقي إلى الشركات التابعة للمجموعة.

14. ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
المصاريف المستحقة	**222,589**	252,389
ذمم تجارية دائنة	**72,489**	94,309
ذمم دائنة أخرى	**56,749**	63,338
	351,827	410,036
يطرح: غير المتداولة	**(3,304)**	—
	348,523	410,036

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

15. القروض

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
قروض مصرفية	**4,400,000**	4,400,000
تكاليف إصدار غير مطفأة	**(48,233)**	(58,018)
القيمة المدرجة	**4,351,767**	4,341,982
ناقص: غير المتداولة	**(4,351,767)**	(4,341,982)
المتداولة	**—**	—

في 14 يونيو 2023، قامت المجموعة بإعادة تمويل تسهيلاتها المصرفية الحالية من خلال تسهيل جديد يبلغ إجماليه 7.600.000.000 درهم مع شرائح متعددة من اتحاد البنوك، مقابل تسوية الالتزام القائم. بسبب التسوية، قامت المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام القائم مما أدى إلى تحرير تكاليف الإصدار غير المطفأة البالغة 52.183.000 درهم في تكاليف التمويل. بلغت تكلفة الإصدار المتكبدة على التسهيلات الجديدة 53,796,000 درهم، منها الجزء غير المطفأ كما في 31 ديسمبر 2023 بقيمة 48,233,000 درهم.

ويتمثل الغرض من تسهيل القرض الجديد في سداد التسهيلات الحالية ولأغراض عامة للمجموعة. ويتم سداد التسهيل الجديد على قسط واحد في سنة 2028.

كما في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة قروض بسعر فائدة متغير غير مسحوب بمبلغ 3.200.000.000 درهم من التسهيل أعلاه (31 ديسمبر 2022: 3.200.000.000 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 2023 و 2022.

فيما يلي التعهدات المالية الرئيسية التي تتطلبها شروط التسهيلات

i) ألا تتخطى الرافعة المالية لكل نسب محددة وفق المبين في اتفاقية التسهيلات
ii) ألا تقل نسبة تغطية خدمة الدين عن 1.20:1
iii) 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

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. تراوح سعر الفائدة على القروض المصرفية المذكورة أعلاه من 6.14% (31 ديسمبر 2022: تراوحت أسعار الفائدة من 2.74% إلى 6.39%) سنويًا.

تخضع إجمالي القروض بمبلغ 4,400,000,000 درهم (31 ديسمبر 2022: 4,400,000,000 درهم) لإعادة التسعير في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ الميزانية العمومية الموحدة.

فيما يلي بيان استحقاق القروض:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
خلال سنة	**—**	—
أكثر من سنة وأقل من 5 سنوات	**4,400,000**	4,400,000
أكثر من 5 سنوات	**—**	—
	4,400,000	4,400,000

إن القروض المصرفية للمجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي:

16. مقدمات من العملاء

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مقدمات عقود إيجار تشغيلية	**1,187,616**	1,159,525
مقدمات عقود	**42,144**	35,809
الودائع القابلة للاسترداد	**230,378**	217,199
	1,460,138	1,412,533
ناقص: غير المتداولة	**(623,533)**	(645,326)
المتداولة	**836,605**	767,207

تمثل مقدمات عقود الإيجار التشغيلية ومقدمات العقود المبالغ المحصلة من العملاء مقدمًا والتي يتم قيدها لاحقًا في بيان الدخل الموحد بمجرد استيفاء معايير الاعتراف بالإيرادات.

فيما يلي الحركة في مقدمات العقود:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
في 1 يناير	**35,809**	40,823
مبلغ مفوتر	**146,668**	132,945
إيرادات معترف بها	**(140,333)**	(137,959)
في 31 ديسمبر	**42,144**	35,809

17. التزامات مشاريع

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
ذمم مشاريع دائنة	**1,158,574**	1,159,426
ذمم دائنة محتجزة	**131,404**	110,892
	1,289,978	1,270,318
ناقص: غير المتداولة	**(829,445)**	(869,271)
المتداولة	**460,533**	401,047

تتضمن الذمم الدائنة للمشروع المبلغ المتعاقد عليه مع هيئة حكومية لسداد حصتها من تكاليف أعمال الطرق التي تخدم تطورات المجموعة بقيمة حالية تبلغ 923,675,000 درهم (2022: 968.099.000 درهم). تسدد هذه التكاليف على أساس الأقساط السنوية الثابتة المتفق عليها ويتم قيدها بالقيمة المتداولة للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

18. منافع نهاية الخدمة للموظفين

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
في 1 يناير	**43,909**	71,990
محمل للسنة	**4,177**	13,116
مدفوعات	**(4,174)**	(3,684)
تحويلات	**—**	(37,513)
في 31 ديسمبر	**43,912**	43,909

19. مخصصات مطلوبات ورسوم أخرى

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مخصصات تكلفة البنية التحتية	4(أ)	**902,807**	881,124
مخصص إنهاء الخدمات والمطالبات القانونية		**21,585**	20,539
		924,392	901,663
ناقص: غير المتداولة		**(902,807)**	(881,124)
المتداولة		**21,585**	20,539

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

20. توزيعات أرباح

في 14 يونيو 2022، وافق المساهمون على توزيع أرباح بقيمة 903,995,000 درهم.

وفي اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2022، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة 200,000,000 درهم (0.04 درهم للسهم الواحد).

وفي اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 14 مارس 2023، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بقيمة 200,000,000 درهم (0.04 درهم للسهم الواحد).

وفي 1 أغسطس 2023، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية بقيمة 400,000,000 درهم (0.08 درهم للسهم الواحد).

وفي 30 يناير 2024، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 400,000,000 درهم (0.08 درهم للسهم الواحد)، والتي تخضع لموافقة المساهمين في الاجتماع العام السنوي القادم للشركة.

21. الإيرادات

	إيضاح	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
إيرادات إيجارية تشغيلية	6	**1,929,534**	1,757,003
إيرادات الخدمات		**239,663**	216,365
		2,169,197	1,973,368

يتم تحصيل مدفوعات إيرادات الخدمات مقدمًا ولا تتضمن أي بنود تمويلي جوهرية.

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة / المستوفاة جزئيًا كما في 31 ديسمبر 2023 مبلغ قدره 42,144,000 درهم (2022: 35,809,000 درهم). تتوقع المجموعة الاعتراف بالإيرادات من التزامات الأداء غير المستوفاة على مدى سنتين.

22. تكاليف مباشرة

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
استهلاك	6	**371,395**	357,876
تكاليف تشغيل وصيانة		**338,015**	354,749
رواتب وتكاليف ذات صلة	25	**50,972**	55,229
		760,382	767,854

23. إيرادات تشغيلية أخرى

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
استرداد التكاليف	**18,242**	19,614
غرامات إنهاء عقد الإيجار وغرامات أخرى	**15,039**	11,539
التزامات مشطوبة	**12,589**	8,138
أخرى	**1,292**	2,695
	47,162	41,986

تتعلق إيرادات استرداد التكاليف بالمصاريف المعاد تحملها بناءً على اتفاقية مشاركة التكلفة مع أطراف ذات علاقة.

24. مصاريف عمومية وإدارية

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
رواتب وتكاليف ذات صلة	25	**71,279**	92,161
رسوم إدارية واستشارات		**60,950**	48,369
(عكس)/مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	9	**(26,381)**	57,634
استهلاك وإطفاء		**23,111**	28,328
عضويات مهنية		**3,877**	7,442
اتصالات		**3,825**	5,431
أخرى		**17,443**	5,998
		154,104	245,363

25. رواتب وتكاليف ذات صلة

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
رواتب وبدلات	**121,178**	133,459
مكافأة نهاية الخدمة ومعاشات تقاعدية	**6,908**	20,475
	128,086	153,934

يتم تقسيم الرواتب والتكاليف ذات الصلة كما يلي:

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
تكاليف مباشرة	22	**50,972**	55,229
مصاريف عمومية وإدارية	24	**71,279**	92,161
مصاريف تسويق وبيع	26	**5,835**	6,544
		128,086	153,934

26. مصاريف التسويق والبيع

	إيضاح	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
دعايات		**31,546**	30,817
رواتب وتكاليف ذات صلة	25	**5,835**	6,544
إعلانات		**5,442**	4,186
		42,823	41,547

يشمل مصروف الدعايات مساهمات اجتماعية بقيمة 358,000 درهم (2022: 311,000 درهم).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

27. تكاليف تمويل - صافي

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
(مصاريف) / إيرادات تمويل على:		
قروض مصرفية	**(292,953)**	(180,454)
أدوات مالية مشتقة	**127,772**	(30,473)
إطفاء تكاليف معاملات	**(64,323)**	(69,726)
فك الخصم على المطلوبات غير المتداولة	**(32,863)**	(31,532)
	(262,367)	(312,185)
الفوائد المكتسبة على:		
الودائع المصرفية الثابتة	**27,090**	4,933
الودائع الإسلامية	**14,888**	4,090
الحسابات الجارية	**14,367**	7,881
الأرباح على المشتقات	**23,945**	59,413
إيرادات التمويل الأخرى	**1,302**	896
	81,592	77,213
	(180,775)	(234,972)

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:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
العائدات:		
الأرباح لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة (الربح الموحد للسنة المنسوب إلى مالكي الشركة) مقربة إلى أقرب ألف درهم	**1,078,275**	725,618
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربحية السهم الأساسية والمخففة	**5,000,000,000**	3,780,821,991
العائدات الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة مقربة إلى أقرب فلس	**0.22**	0.19

29. النقد الناتج من العمليات

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الربح للسنة قبل ضريبة الدخل		**1,078,275**	725,618
تعديلات لـ:			
استهلاك وإطفاء		**394,506**	386,204
(عكس) / مخصص الخسارة على الذمم المدينة التجارية وغير المفوترة	9	**(26,381)**	57,634
مخصصات منافع نهاية الخدمة والمطلوبات والرسوم الأخرى		**5,223**	11,442
مطلوبات مشطوبة	23	**(12,589)**	(8,138)
إيرادات التمويل	27	**(81,592)**	(77,213)
تكاليف التمويل	27	**262,367**	312,185
		1,619,809	1,407,732
التغيرات في رأس المال العامل			
ذمم تجارية مدينة وأخرى قبل المخصص والمشطوبات		**(9,552)**	(33,146)
ذمم تجارية دائنة ومطلوبات أخرى باستثناء التزامات المشروع		**3,014**	59,482
مستحق من أطراف ذات علاقة		**15,135**	560,365
مستحق إلى أطراف ذات علاقة		**6,553**	(487,047)
النقد الناتج من العمليات		**1,634,959**	1,507,386

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 2023				
أدوات مالية مشتقة	7	**—**	**221,995**	**221,995**
ذمم تجارية مدينة وأخرى		**942,070**	**—**	**942,070**
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**35,425**	**—**	**35,425**
النقد والأرصدة المصرفية	11	**1,535,183**	**—**	**1,535,183**
		2,512,678	**221,995**	**2,734,673**
31 ديسمبر 2022				
أدوات مالية مشتقة	7	—	315,519	315,519
ذمم تجارية مدينة وأخرى		907,473	—	907,473
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	29,899	—	29,899
النقد والأرصدة المصرفية	11	1,260,514	—	1,260,514
		2,197,886	315,519	2,513,405

لا تشمل الذمم التجارية المدينة والأخرى دفعات مقدمة لمقاولين وموردين ومصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى.

	إيضاحات	مشتقات مستخدمة للتحوط ألف درهم	مطلوبات مالية أخرى ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات				
31 ديسمبر 2023				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى		**—**	**1,872,183**	**1,872,183**
أدوات مالية مشتقة	7	**3,000**	**—**	**3,000**
مستحق من أطراف ذات علاقة	10	**—**	**60,244**	**60,244**
قروض	15	**—**	**4,351,767**	**4,351,767**
		3,000	**6,284,194**	**6,287,194**
31 ديسمبر 2022				
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى		—	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	15	—	4,341,982	4,341,982
		2,817	6,443,226	6,446,043

لا تشمل الذمم التجارية الدائنة والأخرى المقدمات الإيجارية التشغيلية ومقدمات العقود.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

31. تسوية صافي الدين

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
نقد وأرصدة مصرفية	11	**1,535,183**	1,260,514
قروض – مستحقة السداد بعد أكثر من سنة	15	**(4,351,767)**	(4,341,982)
		(2,816,584)	(3,081,468)

	نقد وأرصدة مصرفية* ألف درهم	قروض مستحقة خلال سنة ألف درهم	قروض مستحقة بعد سنة ألف درهم	المجموع ألف درهم
صافي الدين كما في 1 يناير 2023	**1,260,514**	**—**	**(4,341,982)**	**(3,081,468)**
التدفقات النقدية	**274,669**	**—**	**53,796**	**328,465**
حركات أخرى غير نقدية	**—**	**—**	**(63,581)**	**(63,581)**
صافي الدين كما في 31 ديسمبر 2023	**1,535,183**	**—**	**(4,351,767)**	**(2,816,584)**
صافي الدين كما في 1 يناير 2022	1,246,399	(302,015)	(3,663,105)	(2,718,721)
التدفقات النقدية	14,115	64,215	(371,279)	(292,949)
حركات أخرى غير نقدية	—	237,800	(307,598)	(69,798)
صافي الدين كما في 31 ديسمبر 2022	1,260,514	—	(4,341,982)	(3,081,468)

* يعد عرض النقد والأرصدة المصرفية ضمن تسوية صافي الدين بمثابة إدراج طوعي بالإضافة إلى تسوية الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل كما هو موضح في بيان التدفقات النقدية الموحدة.

32. التزامات

(أ) التزامات رأسمالية

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
ممتلكات ومعدات	**4,679**	2,094
الموجودات غير الملموسة	**5,606**	6,377
استثمارات عقارية	**612,463**	289,554

(ب) ترتيبات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر

تتعلق عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء بالاستثمارات العقارية المملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار تتراوح بين 1 إلى 5 سنوات لعقود إيجار المباني وما بين 20 إلى 50 سنة لعقود إيجار الأراضي.

إن الحد الأدنى لذمم عقود الإيجارات المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
بعد 5 سنوات	**12,157,819**	11,767,418
أكثر من سنة ولا تزيد عن 5 سنوات	**2,818,047**	2,930,035
أقل من سنة	**798,861**	858,220
	15,774,727	15,555,673

(ج) خطابات الاعتماد

تم إصدار خطابات الاعتماد بمبلغ 96,602,000 درهم (2022: 20,295,000 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: (i) التأجير التجاري، (ii) التأجير الصناعي، (iii) تأجير الأراضي و (iv) 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 لمناسب 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 لدينا 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 2023					
الإيرادات	**1,123,536**	**501,716**	**304,282**	**239,663**	**2,169,197**
التكلفة المباشرة	**(231,551)**	**(3,772)**	**(66,629)**	**(36,063)**	**(338,015)**
إيرادات تشغيلية أخرى	**46,426**	**—**	**630**	**106**	**47,162**
مصاريف أخرى	**(166,246)**	**(16,774)**	**(17,854)**	**(23,914)**	**(224,788)**
نتائج القطاع قبل الفائدة والاستهلاك والإطفاء	**772,165**	**481,170**	**220,429**	**179,792**	**1,653,556**
الاستهلاك والإطفاء	**(323,748)**	**—**	**(65,000)**	**(5,758)**	**(394,506)**
صافي تكلفة التمويل غير المخصصة	**—**	**—**	**—**	**—**	**(180,775)**
الربح للسنة	**448,417**	**481,170**	**155,429**	**174,034**	**1,078,275**
31 ديسمبر 2022					
الإيرادات	1,047,422	435,877	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	656,537	366,936	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	340,359	366,936	105,153	148,142	725,618

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.

إفصاح مجموعة تيكوم وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA"

وتعد مجموعة تيكوم ش.م.ع. عضوًا في الرابطة منذ إدراجها في سوق دبي المالي في 2022 ، كما تعد من بين الشركات العقارية القليلة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي التي تتبنى الإفصاح عن مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة.

مدينة دبي للإنترنت - مركز الإبتكار

تقارير الرابطة الأوربية للعقارات العامة

تأسست الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (الرابطة) في عام 1999، وهي رابطة غير ربحية معترف بها على نطاق واسع لوضع إطار العمل وأفضل الممارسات لشركات الاستثمار العقاري.

تركز المبادىء التوجيهية لأفضل الممارسات التي توصي بها الرابطة على مجالات الإبلاغ الأكثر أهمية للمستثمرين وتعزيز الجودة وقابلية المقارنة والشفافية الشاملة لقطاع العقارات المدرجة. إن مقاييس الأداء للرابطة توفر أرباحًا إضافية ذات صلة وميزانية عمومية ومعايير تشغيلية تسهل المقارنة البسيطة والفعالة للمعلومات المتعلقة بالأداء عبر القطاع.

وتعد مجموعة تيكوم ش.م.ع (المجموعة) عضوًا في الرابطة منذ إدراجها في سوق دبي المالي في 2022، كما تعد من بين الشركات العقارية القليلة في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي التي تطبق إفصاحات أفضل الممارسات التي توصي بها الرابطة طواعية.

تطبق المجموعة المبادىء التوجيهية لأفضل الممارسات التي توصي بها الرابطة (صدرت آخر طبعة منها في فبراير 2022) للإبلاغ عن مقاييس أداء الرابطة والتي يتم عرضها في هذا البند لأول مرة (من الصفحة 203 إلى الصفحة 206).

لمزيد من المعلومات حول سياسات الرابطة وأفضل الممارسات التي توصي بها الرابطة، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني للرابطة (www.epra.com).

مقاييس أداء الرابطة الأوربية للعقارات العامة

جدول موجز لمقاييس أداء الرابطة الأوربية للعقارات العامة

المقياس	التعريف	الغرض	2023	2022
1 **الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة**	الأرباح من الأنشطة التشغيلية	مقياس رئيسي للنتائج التشغيلية الأساسية للشركة وإشارة إلى مدى دعم الأرباح لمدفوعات توزيعات الأرباح الحالية.	1,501,853	1,024,081
2 **صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة المقاييس**	**صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة** يفترض بأن الكيانات لا تبيع الأصول مطلقا ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان.	تقوم مجموعة مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة بإجراء تعديلات على صافي قيمة الأصول وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية لتزويد أصحاب المصلحة بالمعلومات الأكثر صلة بالقيمة العادلة لأصول والتزامات شركة الاستثمار العقاري، في ظل سيناريوهات مختلفة.	17,180,297	15,070,569
	صافي الأصول الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة: يفترض بأن الكيانات تشتري وتبيع الأصول، مما يؤدي إلى بلورة مستويات معينة من الضريبة المؤجلة التي لا يمكن تجنبها.		17,159,870	15,051,625
	صافي قيمة الاستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة: تمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو الاستبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة والأدوات المالية وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى لالتزاماتها، بعد خصم أي ضريبة ناتجة.		17,399,292	15,383,271
3(I) **صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة**	إيرادات الإيجار السنوية بناءً على الإيجارات النقدية السارية في تاريخ الميزانية العمومية، ناقصًا مصاريف تشغيل العقارات غير القابلة للاسترداد، مقسومة على القيمة السوقية للعقار، مع زيادة تكاليف المشترين (المقدرة).	مقياس مماثل لتقييمات المحفظة. من المفترض أن يسهل هذا المقياس على المستثمرين تقدير أنفسهم، وكيفية مقارنة تقييم المحفظة X مع المحفظة Y.	%6.75	%6.55
(II) **صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة**	يتضمن هذا المقياس تعديلاً على صافي العائد الأولي فيما يتعلق بانتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني (أو حوافز الإيجار الأخرى غير المنتهية مثل فترات الإيجار المخفضة والإيجارات المتدرجة).		%7.01	%6.66
4 **معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة**	قيمة الإيجار المقدرة في السوق للمساحة الشاغرة مقسومة على قيمة الإيجار المقدرة في السوق لكامل المحفظة.	مقياس "خالص" (%) لمساحة العقارات الاستثمارية الشاغرة، استنادًا إلى قيمة الإيجار المقدرة في السوق.	%10.95	%16.78
5 **نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة**	التكاليف الإدارية والتشغيلية (بما في ذلك تكاليف الشغور المباشر) مقسومة على إجمالي إيرادات الإيجار	مقياس رئيسي لتمكين القياس الهادف للتغيرات في تكاليف تشغيل الشركة.	%12.87	%22.71
	التكاليف الإدارية والتشغيلية (باستثناء تكاليف الشغور المباشر) مقسومة على إجمالي إيرادات الإيجار		%10.31	%18.67
6 **نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة**	الدين مقسوما على القيمة السوقية للعقار	مقياس رئيسي (مستوى الاستدانة عند المساهمين) لتحديد نسبة الدين مقارنة بالقيمة المقدرة للعقارات	%25.32	%29.30

يتم عرض تفاصيل حساب مقاييس أداء الرابطة في الجداول التالية.

مقاييس أداء الرابطة الأوربية للعقارات العامة (تتمة)

1. الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	2023	2022
الأرباح وفقاً لبيان الدخل بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية	**1,078,276**	725,617
التعديلات لحساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
التغيرات في قيمة العقارات الاستثمارية والعقارات التطويرية المحتفظ بها للاستثمار والمصالح الأخرى	**(371,395)**	(357,876)
الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقارات الاستثمارية والعقارات التطويرية المحتفظ بها للاستثمار والمصالح الأخرى	**—**	—
الأرباح أو الخسائر من مبيعات العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بما في ذلك رسوم انخفاض القيمة فيما يتعلق بالعقارات المحتفظ بها للمتاجرة.	**—**	—
الضريبة على الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد	**—**	—
الشهرة السالبة/ انخفاض قيمة الشهرة	**—**	—
التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرتبطة بها	**(52,183)**	59,413
تكاليف الاستحواذ على صفقات الأسهم والحصص غير المسيطرة في المشاريع المشتركة	**—**	—
الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بتعديلات الرابطة	**—**	—
التعديلات من (1) إلى (8) أعلاه فيما يتعلق بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مدرجة بالفعل ضمن التجميع النسبي)	**—**	—
الحصص غير المسيطرة فيما يتعلق بما ورد أعلاه	**—**	—
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	**1,501,853**	1,024,081
العدد الأساسي للأسهم	**5,000,000**	5,000,000
ربحية السهم وفقاً لمقاييس الرابطة	**0.30**	0.20

2. مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

	2023			2022		
(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة	صافي الأصول الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة	صافي الأصول الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية	**6,329,007**	**6,329,007**	**6,329,007**	5,968,384	5,968,384	5,968,384
الأمور المشمولة/ المستثناة*:						
الأدوات الهجينة	**—**	**—**	**—**	—	—	—
صافي قيمة الأصول المخففة	**6,329,007**	**6,329,007**	**6,329,007**	5,968,384	5,968,384	5,968,384
تشمل:						
إعادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40)	**11,070,285**	**11,070,285**	**11,070,285**	9,414,887	9,414,887	9,414,887
إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40)	**—**	**—**	**—**	—	—	—
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حاليا	**—**	**—**	**—**	—	—	—
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية	**—**	**—**	**—**	—	—	—
إعادة تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة	**—**	**—**	**—**	—	—	—
صافي قيمة الأصول المخففة بالقيمة العادلة	**17,399,292**	**17,399,292**	**17,399,292**	15,383,271	15,383,271	15,383,271
باستثناء:						
الضريبة المؤجلة المرتبطة بأرباح القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	**—**	**—**	**—**	—	—	
القيمة العادلة للأدوات المالية	**(218,995)**	**(218,995)**		(312,702)	(312,702)	
الشهرة الناتجة عن الضريبة المؤجلة	**—**	**—**	**—**	—	—	—
الشهرة الناتجة عن الميزانية العمومية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية		**—**	**—**	—	—	—
الأصول غير الملموسة الناتجة عن الميزانية العمومية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية		**(20,427)**		(18,944)		
تشمل:						
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة		**—**	**—**			—
إعادة تقييم الأصول غير الملموسة إلى القيمة العادلة	**—**	**—**	**—**	—	—	—
ضريبة نقل المشاريع العقارية	**—**	**—**	**—**	—	—	
صافي قيمة الأصول	**17,180,297**	**17,159,870**	**17,399,292**	15,070,569	15,051,625	15,383,271
العدد الإجمالي للحصص المخففة	**5,000,000**	**5,000,000**	**5,000,000**	5,000,000	5,000,000	5,000,000
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد	**3.44**	**3.43**	**3.48**	3.01	3.01	3.08

[1] الفرق بين العقارات قيد التطوير المحتفظ بها في الميزانية العمومية بالتكلفة والقيمة العادلة لتلك العقارات قيد التطوير.

3. صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	2023	2022
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	**22,934,827**	21,288,814
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	**—**	—
العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	**—**	—
ناقصًا: المشاريع التطويرية	**1,293,389**	1,645,606
محفظة العقارات المكتملة	**21,641,438**	19,643,208
مخصص تكاليف المشترين التقديرية	**726,973**	659,849
التقييم الإجمالي لمحفظة العقارات المكتملة (ب)	**22,368,411**	20,303,057
إيرادات التأجير النقدية المقدرة سنويا	**1,905,703**	1,715,838
المصروفات العقارية	**396,849**	385,780
صافي الإيجارات السنوية (أ)	**1,508,854**	1,330,058
مضافًا إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	**58,164**	22,330
صافي الإيجار السنوي المرفوع (ج)	**1,567,018**	1,352,388
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (أ/ ب)	**%6.75**	%6.55
صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة (ج/ ب)	**%7.01**	%6.66

4. معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	2023	2022
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة الشاغرة (أ)	**233,011**	348,424
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ب)	**2,128,349**	2,076,042
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة (أ/ ب)	**%10.95**	%16.78

5. نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	2023	2022
تشمل:		
المصروفات الإدارية/ التشغيلية لكل بيان دخل معد وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية	**547,491**	640,553
صافي تكاليف/ مصاريف رسوم الخدمة	**121,601**	139,750
أتعاب الإدارة مطروحا منها الربح الفعلي/ المقدر	**—**	—
إيرادات/ رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة مطروحا منها أي أرباح ذات صلة	**—**	—
حصة مصروفات المشاريع المشتركة	**—**	—
باستثناء (إذا كانت جزء مما سبق)		
إهلاك العقارات الاستثمارية	**371,395**	357,876
تكاليف استئجار الأرض	**3,747**	—
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها	**78,904**	78,618
تكاليف الرابطة (متضمة تكاليف الشغور المباشرة) (أ)	**215,046**	343,809
تكاليف الشغور المباشرة	**42,697**	61,132
تكاليف الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة) (ب)	**172,349**	282,677
إجمالي إيرادات الإيجار مطروحا منها إيجارات الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية	**1,750,361**	1,592,751
مطروحا منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار (إذا كان ذلك مناسبًا).	**78,904**	78,618
مضافًا إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار مطروحا منها إيجارات الأرضية)	**—**	—
إجمالي إيرادات الإيجار (ج)	**1,671,457**	1,514,133
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة (متضمة تكاليف الشغور المباشرة) (أ/ ج)	**%12.87**	%22.71
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة) (ب/ ج)	**%10.31**	%18.67

مقاييس أداء الرابطة الأوربية للعقارات العامة (تتمة)

6. نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

كما في 31 ديسمبر 2023

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	المجموعة وفقاً للبيانات المفصح عنها	حصة المشاريع المشتركة	حصة الشريك المساهم	الحصص غير المسيطرة	المجمع
تشمل:					
القروض من مؤسسات مالية	4,351,767				4,351,767
ورقة تجارية	—				—
أدوات هجينة (بما في ذلك الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)	—				—
قروض سندات	—				—
مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية والمقايضات والخيارات والعقود الآجلة)	—				—
صافي الذمم الدائنة	3,051,832				3,051,832
عقار يشغله المالك (الدين)	—				—
الحسابات الجارية (خصائص حقوق الملكية)	—				—
باستثناء:	—				—
النقد والنقد المعادل	1,535,183				1,535,183
صافي الدين (أ)	5,868,416				5,868,416
تشمل:					
عقار يشغله المالك	—				—
عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	22,934,827				22,934,827
عقارات محتفظ بها للبيع	—				—
عقارات قيد التطوير	—				—
الأصول غير الملموسة	20,427				20,427
صافي الذمم المدينة	—				—
الأصول المالية	218,995				218,995
إجمالي قيمة العقار (ب)	23,174,249				23,174,249
نسبة القرض إلى القيمة (أ/ ب)	%25.32				%25.32

كما في 31 ديسمبر 2022

(المبالغ بالألف درهم إماراتي)	المجموعة وفقاً للبيانات المفصح عنها	حصة المشاريع المشتركة	حصة الشريك المساهم	الحصص غير المسيطرة	المجمع
تشمل:					
القروض من مؤسسات مالية	4,341,982				4,341,982
ورقة تجارية	—				—
أدوات هجينة (بما في ذلك الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)	—				—
قروض سندات	—				—
مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية والمقايضات والخيارات والعقود الآجلة)	—				—
صافي الذمم الدائنة	3,252,716				3,252,716
عقار يشغله المالك (الدين)	—				—
الحسابات الجارية (خصائص حقوق الملكية)	—				—
باستثناء:	—				—
النقد والنقد المعادل	1,260,514				1,260,514
صافي الدين (أ)	6,334,184				6,334,184
تشمل:					
عقار يشغله المالك	—				—
عقارات استثمارية بالقيمة العادلة	21,288,814				21,288,814
عقارات محتفظ بها للبيع	—				—
عقارات قيد التطوير	—				—
الأصول غير الملموسة	18,944				18,944
صافي الذمم المدينة	—				—
الأصول المالية	312,702				312,702
إجمالي قيمة العقار (ب)	21,620,460				21,620,460
نسبة القرض إلى القيمة (أ/ ب)	%29.30				%29.30



مدينة دبي للإنترنت

المصطلحات

الأصول المبنية بغرض الإيجار – عقارات استثمارية لعملاء إستراتيجيين

الأصول المبنية 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

العملة المعتمدة في التقرير – الدرهم الإماراتي (AED)

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

tecomgroup.ae