مجموعة تيكوم



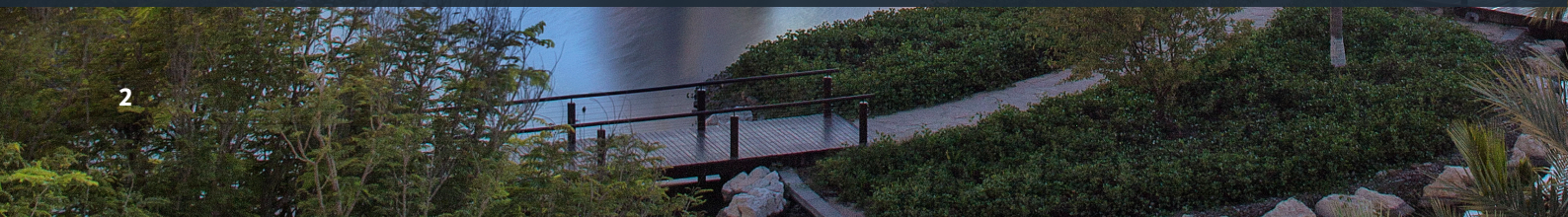
تحليل و مناقشة الإدارة

مجموعة تيكوم ش.م.ع. | النتائج المالية 2023



مع إتمام أول سنة مالية كاملة لنا كشركة مدرجة، نجحت مجموعة تيكوم في مواصلة مسيرة الإنجازات وتخطت التوقعات؛ حيث واصلنا البناء على المكتسبات وتعزيز مجمعاتنا للأعمال ذات المواصفات العالمية من خلال استقطاب الشركاء ورؤوس الأموال والمواهب إلى دبي، وإرساء معايير تشغيلية ومالية جديدة تخلق المزيد من القيمة لأصحاب المصلحة، بالإضافة إلى تعزيز قدرات المجموعة لتحقيق المزيد من النمو خلال السنوات المقبلة. وتظهر نتائجنا لعام 2023 نمواً قوياً عبر مختلف قطاعات أعمالنا؛ ويشكل ذلك دليلاً ملموساً على مرونة نموذج أعمالنا في مواجهة تحديات السوق واحتياجات العملاء المتنامية، والتزامنا الراسخ بمواكبة متطلبات عملائنا الحاليين والمحتملين.

مجموعة تيكوم



لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات العربية المتحدة

تشهد دولة الإمارات العربية المتحدة انتعاشاً اقتصادياً كبيراً؛ ويساهم التدفق القوي لرؤوس الأموال والاستثمارات، وزيادة الأنشطة الاقتصادية المحلية في تعزيز توقعات النمو. ومن المتوقع أن يرتفع الناتج المحلي الإجمالي الوطني بنسبة 2.3% في عام 2023؛ وتستند هذه التوقعات إلى الأداء الاستثنائي الذي حققته الدولة في عام 2022، حيث نما الاقتصاد بنسبة 7.0% بفعل ارتفاع إنتاج النفط والإجراءات التحفيزية التي اتخذتها الحكومة لمواجهة تداعيات "كوفيد-19".

وفي ضوء التوقعات بنمو عدد سكان الدولة إلى 10 ملايين نسمة خلال السنتين القادمتين، ارتفع عدد السكان والوظائف في الدولة بنسبتي 0.8% و 2.5% على التوالي في عام 2023. ومن المتوقع أن يؤدي هذا الارتفاع إلى ازدياد الطلب على مرافق البنية التحتية وقطاع العقارات عموماً.

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لإمارة دبي

ساهم الأداء القوي لاقتصاد دبي خلال عام 2023 في حفز التوقعات الإيجابية للاقتصاد الكلي للدولة هذا العام. ومن المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي لدبي بنحو 4.6% في عام 2023 مع ارتفاع معدل التضخم السنوي بنسبة 4.9% تقريباً، وتشير التقديرات إلى نمو الوظائف بنسبة 2.5% خلال الفترة نفسها.

من المتوقع أن يحافظ ارتفاع أسعار النفط على المعنويات الإيجابية للمستثمرين في المنطقة، فيما لا تزال السياحة الدولية محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي في دبي.

الناتج المحلي الإجمالي
458 مليار درهم إماراتي

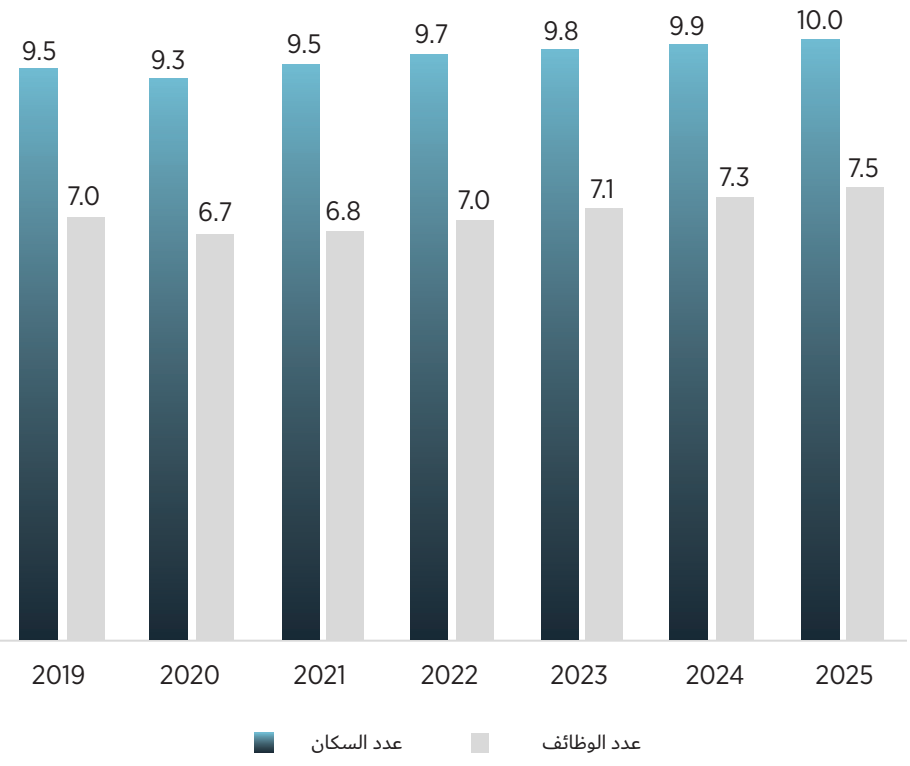
مؤشر أسعار المستهلك
%4.9

التوظيف
3.0 ملايين موظف

عدد السكان
3.6 مليون

المصدر: أكسفورد إيكونوميكس، مركز دبي للإحصاء

عدد السكان والوظائف في دولة الإمارات (بالملايين)



المصدر: أكسفورد إيكونوميكس



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.

أهمية ذلك لمجموعة تيكوم

بالنسبة لمجموعة تيكوم، ارتفعت معدلات الإيجار عبر مجمعاتنا للأعمال في ضوء استمرار الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة ومحدودية المخزون. وتؤثر تكاليف البناء المرتفعة وقضايا سلاسل التوريد على الجداول الزمنية لتسليم المشاريع، وهذا يعني أن مخزون المساحات المكتبية قد يبقى محدوداً نسبياً، مما يساهم بدوره في ارتفاع معدلات الإشغال الحالية عبر مجمعاتنا للأعمال.

ونسعى إلى الاستفادة من الطلب المتزايد على مساحات فئة الدرجة الأولى A والامتثال لممارسات الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة، وذلك من خلال طرح المشاريع الجديدة وتعزيز أصولنا الحالية. علاوة على ذلك، أثّر ارتفاع أسعار الفائدة على التدفقات النقدية للأعمال ليترافق ذلك مع زيادة الطلب على دمج المساحات، ولهذا نعمل على توفير مساحات مكتبية أكبر للعملاء الحاليين والمحتملين.

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.



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.

أهمية ذلك لمجموعة تيكوم

تتمتع مدينة دبي الصناعية، التابعة لمجموعة تيكوم، بوضع مثالي يؤهلها للاستفادة من سوق العقارات الصناعية الآخذة في التوسع والطلب المتزايد على المستودعات. ولدى مدينة دبي الصناعية خطط إستراتيجية لزيادة استثمار المزايا الحصرية لموقعها في المنطقة الصناعية. وتلتزم مدينة دبي الصناعية بالحفاظ على مستويات إشغال عالية في مستودعاتها الحالية، وتعزيز الإيرادات من خلال مواءمة الأسعار مع توجهات السوق.

لمحة عامة عن 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.

أهمية ذلك لمجموعة تيكوم

لدينا أصول سكن للعاملين في مدينة دبي الصناعية، ونسعى للاستفادة بشكل أكبر من نمو هذه الفئة. ونوفر لقاعدة عملائنا المتنوعة عبر القطاعات كافة، مثل البناء والتصنيع والخدمات اللوجستية، مساكن للعاملين لديهم مع إمكانات نمو متفاوتة. علاوةً على ذلك، نتوقع أن نشهد طلباً متنامياً على أصولنا في مدينة دبي الصناعية بعد تطوير مشروع قطار الاتحاد في المنطقة المجاورة.





لمحة عامة عن تأجير الأراضي

أدى النشاط الاقتصادي المتنامي والمبادرات الحكومية المواتية، ولا سيما في قطاعات التصنيع والخدمات اللوجستية والتخزين والاستدامة، إلى زيادة الطلب على استئجار الأراضي. ولا يزال محدودية أو قلة مخزون المساحات الصناعية واللوجستية عالية الجودة في هذه القطاعات يمثّل التحدي الأكبر للعملاء، واضطرهم ذلك إلى الارتباط بعقود إيجار طويلة الأجل للأراضي وبناء منشآتهم عليها وفقاً لمتطلباتهم المخصصة. وقد أدت الزيادة الملحوظة في الطلب إلى نقص الأراضي المتاحة (ولا سيما الأراضي الصناعية) في المواقع الرئيسية الجذابة.

أهمية ذلك لمجموعة تيكوم

تتمتع مدينة دبي الصناعية بميزة تنافسية واضحة بفضل مخزونها الكبير من قطع الأراضي واتساع مساحاتها، وستواصل العمل على استثمار هذه الميزة خصوصاً وأن معروض الأراضي الصناعية بات محدوداً أكثر في باقي أنحاء المدينة. علاوةً على ذلك، تستمر المبادرات الحكومية الداعمة لقطاعات التصنيع - مثل مشروع 300 مليار - والشراكات الإستراتيجية التي أبرمتها مدينة دبي الصناعية مع الجهات الحكومية وأصحاب المصلحة الآخرين، في حفز الطلب على عقود استئجار الأراضي في مدينة دبي الصناعية.

لمحة عن البيانات المالية

تواصل المجموعة مسار نموها القوي، فحققت نمواً سنوياً كبيراً في الإيرادات وصافي الأرباح لهذا العام. ولا زلنا نحافظ على قوة أداء عملياتنا التشغيلية الأساسية، حيث ارتفعت إيراداتنا في عام 2023 بنسبة 10% عن العام الماضي مدعومةً بالزخم الإيجابي عبر أعمالنا الأساسية. وانتهى العام بتحقيق أرباح صافية قياسية بلغت قيمتها 1,078 مليون درهم بنسبة نمو 49% عن العام الماضي.

وتُمكننا الميزانية العمومية القوية والتدفقات النقدية السليمة من تحقيق أولوياتنا الإستراتيجية لحفز النمو، وتحقيق عوائد كبيرة للمساهمين في عام 2023 وما بعده.

بشكلٍ عام، يعكس هذا الأداء القوي نجاحنا في تنفيذ إستراتيجيتنا المالية، وقدرتنا على التكيّف مع المشهد الاقتصادي الحيوي. وبينما نمضي قدماً، نلتزم بالحفاظ على هذا الزخم الإيجابي وتوفير قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.



حققت المجموعة نجاحاً استثنائياً في عام 2023، حيث سجلت إيرادات قياسية تجاوزت 2 مليار درهم لأول مرة في تاريخها، بنمو نسبته 10% على أساس سنوي

بيان الدخل

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

الإيرادات

شهد عام 2023 نمواً كبيراً في إيراداتنا، حيث تخطّت المجموعة حاجز 2 مليار درهم للمرة الأولى منذ تأسيسها. ويشكل هذا النمو بنسبة 10% دليلاً ملموساً على نجاح إستراتيجيتنا، ويساهم في تعزيز الثقة بأعمال المجموعة وحفز نموها. وباتت مجموعة تيكوم اليوم أكثر قوة ومرونة وقدرةً على تحقيق أجندة نموها لعام 2023 والأعوام اللاحقة.

وكان لمبادراتنا الإستراتيجية خلال العام دور كبير في مواصلة تحقيق النمو عبر جميع قطاعات الأعمال.

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 المساهمة 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.

التأجير التجاري مليون درهم



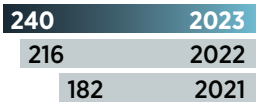
التأجير الصناعي مليون درهم



تأجير الأراضي مليون درهم



الخدمات والأعمال الأخرى مليون درهم



الإيرادات
2,169 مليون درهم

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك
1,654 مليون درهم

صافي الأرباح
1,078 مليون درهم

معدل إشغال الأراضي
%94

معدل إشغال الأصول التجارية والصناعية
%89

المتوسط المرجح لمدة عقود الإيجار (شاملاً الأراضي)
9.9 سنوات

التأجير التجاري

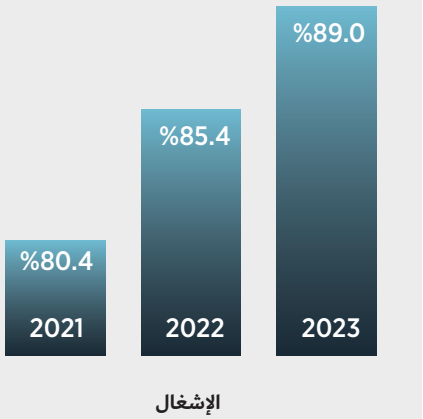
حققت محفظة الأصول التجارية أداءً مالياً استثنائياً في عام 2023، حيث شكّل 52% من إيرادات المجموعة. وجاء ذلك مدفوعاً بالطلب المتزايد على المكاتب ومساحات العمل المشتركة عالية الجودة ونقص معروض هذه المساحات في السوق. ولا تزال مجمعاتنا للأعمال العشر الخيار المفضل للعديد من الشركات المُدرجة على قائمة "فورتشن 500" وغيرها من الشركات العالمية التي تسعى إلى اغتنام الفرص المتاحة في دولة الإمارات والمنطقة عموماً. وحققت المساحات المكتبية من فئة الدرجة الأولى (A) في مجمعاتنا للأعمال متوسط معدلات إشغال يزيد على 90%خلال العام.

وشهدت محفظة الأصول التجارية زيادة في الإيرادات بقيمة 76 مليون درهم مقارنة مع عام 2022، ويشكل ذلك زيادة بنسبة 7% من 1,047 مليون درهم في 2022 إلى 1,124 مليون درهم في عام 2023. وجاء هذا النمو مدفوعاً بزيادة مستويات الإشغال عبر المحفظة وتحسن أسعار الإيجارات في كافة مجمعات الأعمال المركزية.

وحققت جميع قطاعات الأعمال مساهمات كبيرة في إيردات المجموعة؛ وشهد قطاع التصميم على وجه التحديد نمواً كبيراً في الإيرادات بفضل معدل الإشغال العالي أساساً

وارتفاع معدلات الإيجار مدفوعةً بعقود الإيجار الجديدة وتجديد العقود القديمة التي تم التفاوض عليها بشكل إستراتيجي. كما ساهمت قطاعات الأعمال الأخرى، بما في ذلك التعليم والتكنولوجيا والإعلام والعلوم، في زيادة نمو الإيرادات بالاستناد إلى معدلات الإشغال المستقرة، وعقود الإيجار الجديدة، ومعدل الاحتفاظ القوي بالعملاء وضمان رضاهم.

استقطبنا في عام 2023 أكثر من 1,000 عميل جديد لمحفظة الأصول التجارية. وارتفعت معدلات الإشغال الإجمالية خلال عام 2023 في بالعملاء إلى 89% بتحسن قدره 4% عن عام 2022. وبلغت نسبة الاحتفاظ بالمستأجرين 93% ، فيما تراوحت مدة الإيجار النموذجية بين سنة وخمس سنوات.



الإشغال

إجمالي المساحة القابلة للتأجير
(قدم مربع)
9.5 مليون

المتوسط المرجح لمدة عقود الإيجار
2.8 سنة

عدد المباني التجارية
147

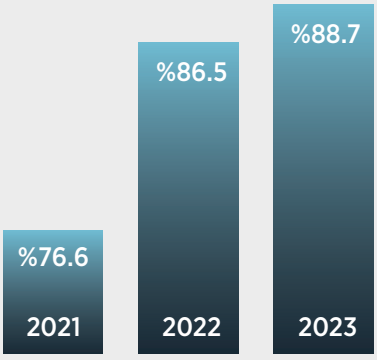
الدخل السنوي المحقق من الإيجار
(درهم إماراتي)
1,119 مليون

التأجير الصناعي

بلغت نسبة إيرادات محفظة الأصول الصناعية 14% من إجمالي إيرادات مجموعة تيكوم خلال عام 2023. وأظهر هذا القطاع نمواً قوياً، حيث بلغت إيراداته 304 ملايين درهم بزيادة قدرها 31 مليون درهم أو 11% عن العام السابق. وشهدت إيرادات أصول المستودعات ومساكن العاملين نمواً كبيراً مع استمرار ارتفاع معدلات الإشغال وزيادة معدلات الإيجار.

ولا تزال خيارات التأجير واسعة النطاق المتوفرة لدينا في مدينة دبي الصناعية، ومجمع دبي للعلوم، ومدينة دبي للإنتاج هي الخيار الرئيسي للشركات العالمية الرائدة التي تسعى إلى توسيع نطاق عملياتها في المنطقة وخارجها.

وارتفع معدل الإشغال الإجمالي للقطاع من 86% في نهاية عام 2022 إلى 89% في نهاية عام 2023. وحققت أصول المستودعات معدل إشغال قدره 94%. وبلغ معدل الاحتفاظ بعملاء الأصول الصناعية 88%.



الإشغال

إجمالي المساحة القابلة للتأجير
(قدم مربع)
11.5 مليون

عدد المستودعات
1,128

عدد مجمعات مساكن العاملين
81

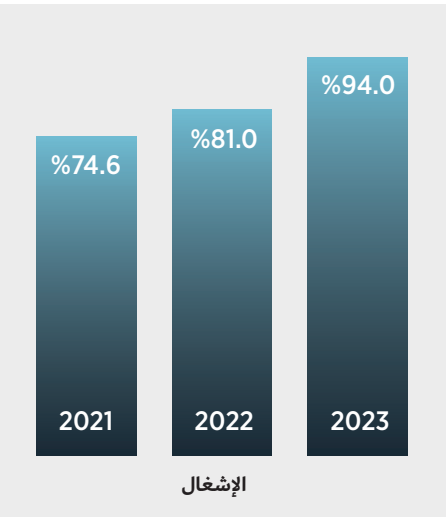
الدخل السنوي المحقق من الإيجار
(درهم إماراتي)
319 مليون

تأجير الأراضي

ساهمت محفظة الأراضي بنسبة 23% من إجمالي إيرادات مجموعة تيكوم لعام 2023، حيث حققت 502 مليون درهم. ويشكل ذلك تحسناً بنسبة 15% مقارنة بإيرادات القطاع لعام 2022 والبالغة 436 مليون درهم.

وكان للاتجاهات الاقتصادية في المنطقة دور كبير في حفز الطلب على الأراضي الصناعية، الأمر الذي يتماشى تماماً مع محفظتنا الاستثمارية. وقمنا بدعم أكثر من 600 عميل في استئجار الأراضي عبر تسعة من مجمعاتنا للأعمال. ووصل إجمالي مساحات الأراضي المؤجرة بنهاية عام 2023 إلى 155 مليون قدم مربعة بزيادة قدرها 21 مليون قدم مربعة عن عام 2022، وهذا أكبر بكثير من الزيادة السنوية للعام الماضي التي بلغت حينها 10 ملايين قدم مربعة. ووصلت نسبة الإشغال في نهاية عام 2023 إلى 94% مقارنة مع 81% في العام السابق.

ويعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى قلّة معروض الأراضي الصناعية في السوق، واغتنام المجموعة لهذه الفرصة في ضوء توجه الشركات إلى استئجار مساحات أكبر بالقرب من مراكز أعمالها.



إجمالي المساحة القابلة للتأجير
(قدم مربع)
164 مليون

عدد قطع الأراضي
789

الدخل السنوي المحقق من الإيجار
(درهم إماراتي)
481 مليون

معدل الإشغال
%94



الخدمات والأعمال الأخرى

واصل قطاع الخدمات والأعمال الأخرى نموه هذا العام عبر تقديم خدمات استثنائية لعملاء مجموعة تيكوم. وساهم هذا القطاع بنسبة 11% من إجمالي إيرادات المجموعة خلال عام 2023. ويُعزى 58% من إيرادات القطاع إلى منصة الخدمات الذكية "axs" الخاصة بنا في المقام الأول، ومن ثم مساحات العمل المشتركة D/Quarters، وخدمات إدارة الممتلكات وتأجيرها، والخدمات المستقلة.

وشهدت الإيرادات الإجمالية من قطاع الخدمات والأعمال الأخرى نمواً كبيراً بنسبة 11% لتصل إلى 240 مليون درهم. ويعزى هذا النمو إلى ارتفاع الطلب على مساحات العمل المشتركة، والأداء المستقر لخدمات التأشيرات.

التكاليف

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

التكاليف المباشرة

تشمل تكاليفنا المباشرة بشكل أساسي تكاليف إدارة المنشآت والمرافق العامة وخدمات التأشيرات. انخفضت التكاليف المباشرة 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.

وتماشياً مع الإطار البيئي والاجتماعي والحوكمة، واصلنا التزامنا بمبادرات الطاقة النظيفة من خلال الاستثمار في مشاريع الطاقة الشمسية لتقليل التكاليف المباشرة للمرافق العامة على الرغم من إضافة مساحات تأجير جديدة.



النفقات التشغيلية

تتكون نفقاتنا التشغيلية من النفقات العامة والإدارية، وتكاليف التسويق والخدمات الاستشارية، وجدول الرواتب، وبدلات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة غير مضمونة التحصيل، وتكاليف المبالغ المستردة، وغيرها الكثير

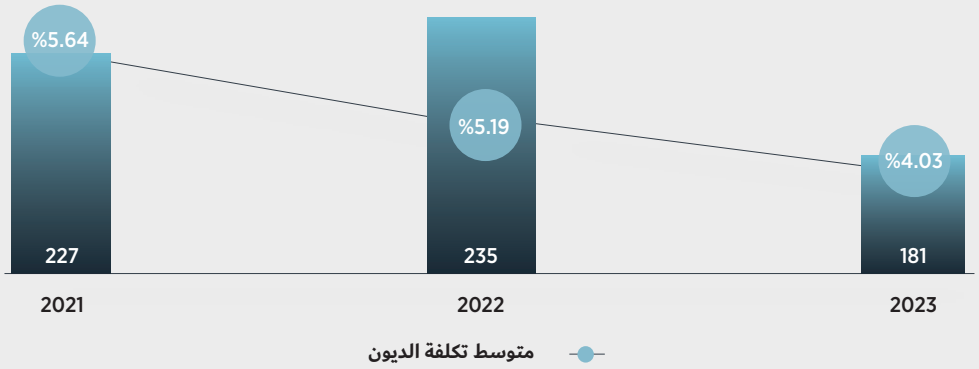
سجلت النفقات التشغيلية انخفاضاً بقيمة 85 مليون درهم إماراتي في عام 2023 ويعزى ذلك إلى ضبط التكاليف بحكمة وإلغاء مخصصات الديون المعدومة نتيجة للكفاءة في إدارة الذمم المدينة وعمليات التحصيل.

تكاليف التمويل الصافية

واصل متوسط تكلفة الديون انخفاضه على مرالسنوات ليصل إلى 4.03% مقارنة ب 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.



تكاليف التمويل الصافية



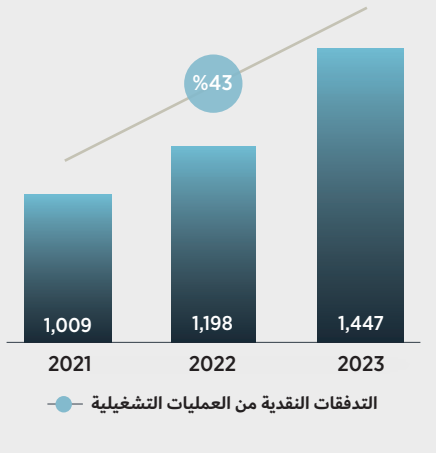


التدفقات النقدية الحرة المتكررة

أظهرت التدفقات النقدية الحرة المتكررة للمجموعة والبالغة 1,189 مليون درهم إماراتي 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، فضلا عن إمكانية تأمين استثمارات إستراتيجية أو توزيع أرباح على المساهمين.

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

تعد التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية مقياساً رئيسياً لتقييم القوة المالية للمجموعة وقدرتها على تحقيق إيرادات من أصولها العقارية حيث 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.



الميزانية العامة

بيان الدخل	2023 مليون درهم	2022 مليون درهم	2021 مليون درهم
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 IRFS	6,329	5,968	5,613
صافي الدين	2,817	3,081	2,719

بقيت أولوية مجموعة تيكوم الإستراتيجية مركزة على تحقيق النمو، وذلك في ظل عام آخر من الارتفاع القوي في تقييم محفظة العقارات الاستثمارية، وهو ما يعكس التزامنا الراسخ بتوفير أفضل قيمة لمساهمينا

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.

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

التقييم (درهم إماراتي)

22,935 مليون

7.7% نمو على أساس سنوي

العائد على حقوق الملكية

%18

العائد على الأصول

%7

التدفق النقدي

بيان الدخل	2023 مليون درهم	2022 مليون درهم	2021 مليون درهم
التدفق النقدي من العمليات التشغيلية	1,631	1,504	1,254
التدفق النقدي من الاستثمار	(477)	(1,043)	494
التدفق النقدي من التمويل	(761)	(953)	(1,550)
صافي التدفق النقدي	393	(492)	198
النقد وما يعادله	670	277	768

تبلغ التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية لدينا حالياً 1,631 مليون درهم إماراتي بنسبة زيادة 8% عن عام 2022. ويعكس هذا النمو قوة إدارة رأس المال العامل بشكل عام، وكفاءة إدارة الذمم المدينة بشكل خاص.

بلغت نفقاتنا الرأسمالية خلال عام 2023 433 مليون درهم، ما يمثل انخفاضاً بنسبة 29% عن العام السابق، ومرد ذلك أننا لا زلنا في مرحلة التصميم لمشاريع النمو القادمة، ومع ذلك فقد واصلنا الاستثمار لتعزيز أصولنا الحالية.

على صعيد الأنشطة التمويلية، وفي ظل عدم وجود نفقات رأسمالية كبيرة، قمنا بدفع توزيعات الأرباح وفوائد القرض الذي تم سحبه العام الماضي.

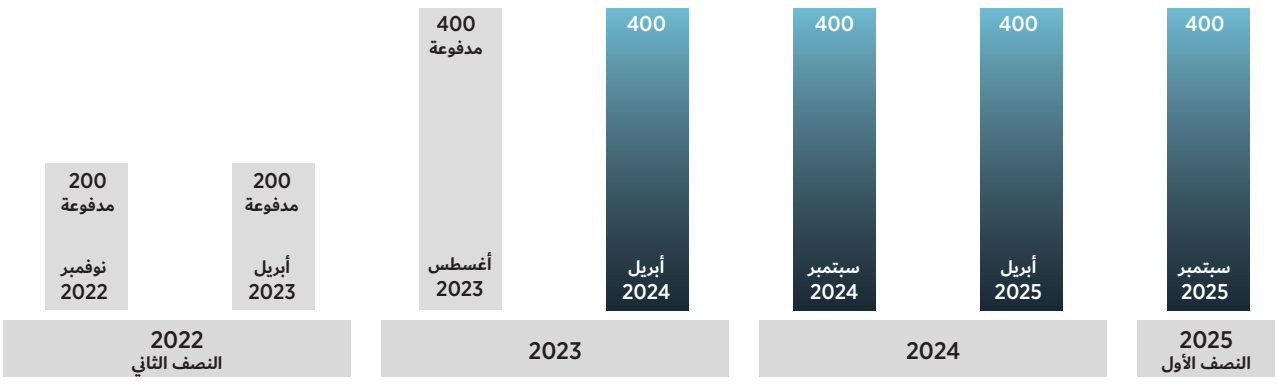
السيولة النقدية المتاحة	معدل القرض إلى القيمة	صافي الأصول لكل سهم (درهم إماراتي)	معدل تغطة التوزيعات
4,735	%12	3.43	%149

توزيعات الأرباح

أعلنّا في يونيو 2022 عن سياستنا الخاصة بتوزيع الأرباح ضمن إطار نشرة إصدار الطرح العام الأولي، حيث التزمنا بتوزيعات أرباح نصف سنوية بقيمة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً.

وقد أوفينا بهذا الالتزام منذ إدراج المجموعة، وما زلنا ملتزمين بالوفاء بدفع توزيعات الأرباح المستقبلية البالغة 800 مليون درهم إماراتي سنوياً وفقاً لسياسة توزيع الأرباح لدينا، 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.



إدارة رأس المال والتمويل

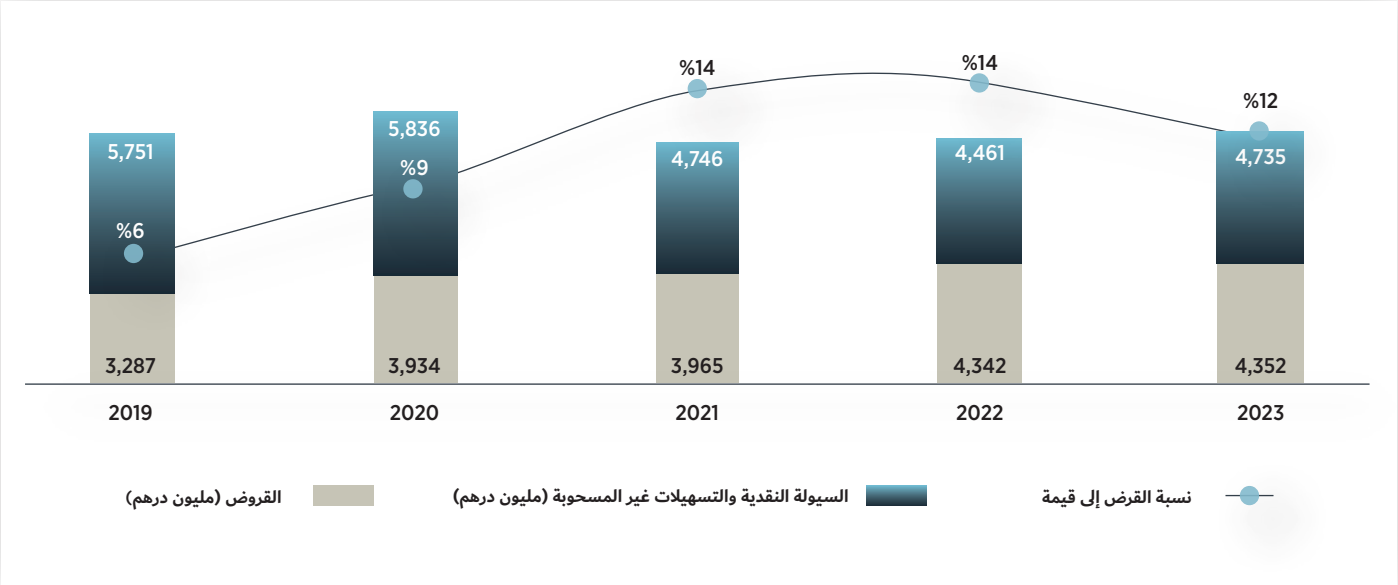
أظهرت مجموعتنا التزاماً راسخاً بالتميز في إدارة رأس المال، وتنفيذ الإستراتيجيات التي لم تساهم فقط في تحسين هيكلنا المالي من خلال الحفاظ على مستويات مديونية مناسبة وتغطية مثلى للفوائد، وإنما أدت أيضاً إلى انخفاض كبير في تكاليف التمويل. ونجحنا من خلال التقييم الدقيق وآليات صنع القرارات الإستراتيجية في إعادة تمويل التسهيلات الحالية بشروط أكثر ملاءمة. وأدى هذا الإجراء الاستباقي إلى انخفاض ملحوظ بنسبة 1.08% في هامش سعر الفائدة على التسهيلات المعاد تمويلها وانخفاض بنسبة 23% في إجمالي تكاليف التمويل مقارنة بالعام المالي السابق، مما يؤكد على التزامنا بتعزيز القيمة للمساهمين من خلال تقليل تأثير نفقات التمويل على صافي أرباحنا.

ومن أبرز أسباب نجاحنا في إدارة رأس المال هو نهجنا المنضبط بشأن رأس المال العامل. ومن خلال تحسين عمليات إدارة الذمم المدينة، تمكّنا من تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتقليل الحاجة إلى التمويل الخارجي، وتخفيف التكاليف المرتبطة به.

ولعب تركيزنا على إدارة المخاطر ضمن هيكل رأس المال دوراً محورياً في الحدّ من مكامن الضعف المالية وخلق القيمة لأصحاب المصلحة لدينا، حيث واصلنا اتخاذ إجراءات التحوط المناسبة مع تخفيف التعرض لتقلبات أسعار الفائدة ومخاطر الائتمان.

ويشكل حيز الأمان المالي للمجموعة دليلاً ملموساً على الإدارة المالية الحكيمة، والتي لا توفر فقط شبكة أمان ضد التحديات غير المتوقعة، ولكنها تمكّنا أيضاً من اغتنام فرص النمو والاستثمارات الإستراتيجية التي يمكن أن تحقق قيمة مستدامة طويلة الأجل.

وتنم إستراتيجيتنا لإدارة رأس المال عن رؤية متبصرة واسعة الأفق، خصوصاً وأنه يمكن تعديلها لاستكشاف حلول التمويل المبتكرة التي تتوافق مع أهدافنا بعيدة المدى.





المتوسط المرجح لتكلفة الدين

انخفاض بنسبة **1.16%**



هامش الدين عند إعادة التمويل

انخفاض بنسبة **1.08%**



صافي تكلفة التمويل

انخفاض بنسبة **23%**

التوقعات المستقبلية

يعكس أدائنا القياسي في عام 2023 الطلب المستمر في دبي على المساحات المكتبية ومرافق التخزين عالية الجودة وغيرها من المنتجات والخدمات التي نقدمها. وقد أظهرت سوق العقارات الإماراتية خلال الأشهر الـ 12 الماضية توجهاً صعودياً ملحوظاً مع إمكانات نمو هائلة. ونؤمن أننا نتمتع بوضع جيد ونمتلك البنية التحتية المناسبة والموارد والمعرفة الفنية اللازمة لمواصلة اغتنام فرص النمو هذه.

وبالنظر إلى المستقبل، كلّنا ثقة بالآفاق الاقتصادية لسوقنا المحلية في دولة الإمارات، ونتوقع أن تحافظ هذه السوق على قوتها ومرونتها نتيجةً للإصلاحات المستمرة التي تقوم بها الحكومة الإماراتية في مواجهة بيئة الاقتصاد الكلي العالمية. وأمامنا فرصةٌ كبيرة بلا شك للمساهمة في هذا النمو من خلال الاستمرار في دعم عملائنا وتلبية متطلباتهم واحتياجاتهم.

وكجزءٍ من إستراتيجية النمو لدينا، سنعمل على توسيع عروضنا التجارية عبر مجموعةٍ من عمليات الاستحواذ الرئيسية، وخطط تطوير المباني الجديدة. وسنبحث أيضاً فرص شراء أراضٍ جديدة لتلبية الطلب على تأجير الأراضي وخاصة في القطاع الصناعي.

وفيما نمضي قُدماً في هذه الإستراتيجية، سنبقى ملتزمين بالحفاظ على هذا الزخم الإيجابي وتحقيق نمو كبير مدعوم بمعنوياتنا الاستثمارية العالية، وسوق العقارات التجارية المزدهر، واقتصاد دبي المتنامي بشكل عام. ولتحقيق ذلك، يجب أن نواصل التركيز على تنفيذ استراتيجيتنا، وتعزيز مرونة المجموعة، والعمل وفق أعلى معايير حوكمة الشركات وأفضل الممارسات الدولية.



مالك آل مالك
رئيس مجلس الادارة
مجموعة تيكوم ش م.ع.



مجمّعات أعمالنا المتخصصة
ليست مجرد مساحات، بل
هي بيئاتُ عمل متكاملة تزخر
بالإمكانات وتحفّز الفرص. وقد
صُممت لتشجيع عملائنا على
التفاعل وتبادل المعرفة والتعاون
الهادف لتحقيق النمو معاً

TECOM GROUP

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

tecomgroup.ae