مجموعة تيكوم

مناقشات وتحليلات الإدارة



النتائج المالية
لعام 2024

حققت مجموعة تيكوم خلال عام 2024 إنجازات إستراتيجية ومالية مهمة عززت مكانتها كقوة دافعة للابتكار والاستثمار والنمو الاقتصادي المستدام في دبي، كما ارتفعت قيمة محفظة المجموعة على نحوٍ يعكس نجاح الإستراتيجية الاستثمارية والقدرة الكبيرة على مواصلة تحقيق معدّلات مرتفعة من الإشغال والاحتفاظ بالعملاء.

وانطلاقاً من حرصنا على تلبية احتياجات عملائنا المتطورة، ودورنا البارز في تحقيق رؤية دبي وتعزيز مكانتها وجهةً عالمية للأعمال والاستثمارات، واصلنا العمل على تطوير وتوسيع محفظة المجموعة من خلال عمليات الاستحواذ ومشاريع التطوير الإستراتيجية.



مدينة دبي للإعلام

يمكنكم الاطلاع على أحدث الإعلانات التنظيمية والمعلومات المالية وسجل بيانات الأسهم، بالإضافة إلى البيانات الصحفية والتقارير الدورية، على الموقع الإلكتروني لمجموعة تيكوم:

tecomgroup.ae

النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة لعام 2025[1]

%5.10

النمو المتوقع للناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي لعام 2025[1]

%4.50

مؤشر أسعار المستهلك

%112.87

التعداد السكاني

3.8

مليون نسمة

[1] هذه المعلومات لغرض التوقعات

لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات العربية المتحدة

حققت دولة الإمارات العربية المتحدة نمواً اقتصادياً قوياً في عام 2024، مدفوعاً بجهود التنويع الاقتصادي والأداء القوي للقطاعات غير النفطية، حيث ساهم الزخم والنشاط الاقتصادي الوطني والاستثمار الأجنبي في تعزيز مكانتها كمركز عالمي رائد للأعمال والاستثمار.

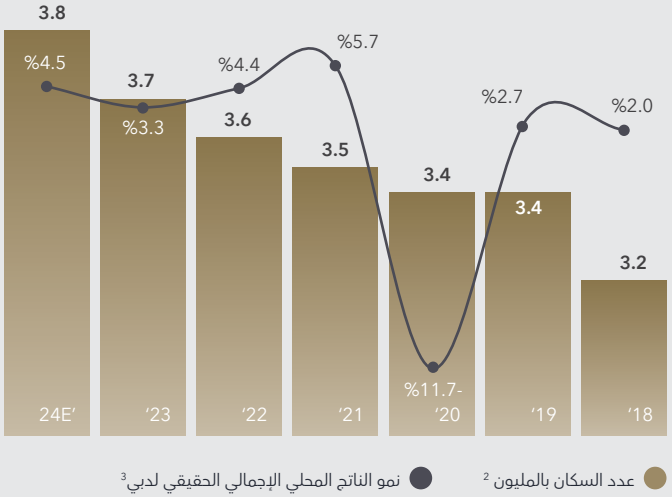
يتوقع أن يرتفع الطلب على البنية التحتية ومشاريع التطوير العقاري عبر القطاعات السكنية والتجارية مع تسارع وتيرة النشاط الاقتصادي، بما يعكس الثقة الكبيرة في مسيرة التنمية المستدامة لدولة الإمارات العربية المتحدة. وبفضل الدعم الحكومي المتواصل والتركيز على القطاعات القائمة على المعرفة والابتكار، ستحافظ دولة الإمارات العربية المتحدة على مسارها التصاعدي نحو مزيد من النمو والازدهار.



لمحة عامة عن الاقتصاد الكلي لإمارة دبي

سجل الناتج المحلي الإجمالي لإمارة دبي نمواً ملحوظاً بنسبة 4.5% في عام 2024، وسط توقعات بتسجيل ارتفاع إضافي بنسبة 4.5% في عام 2025، مدفوعاً بازدهار قطاعات العقارات والتجارة والسياحة. وبدعم من أجندة دبي الاقتصادية D33 وميزانية قياسية للفترة 2025-2027 بمصروفات تبلغ 272 مليار درهم إماراتي، يواصل اقتصاد الإمارة تركيزه على قطاعات الخدمات الاجتماعية والصحة والتعليم والبنية التحتية. ويؤكد هذا الزخم الإيجابي، والسياسات المحفزة للأعمال والطلب القوي على المساحات المكتبية، مؤشرات النمو المستدام والثقة المتنامية في اقتصاد دبي.

عدد السكان ونمو الناتج المحلي الإجمالي في دبي



[2] المصدر: خليج تايمز
[3] المصدر: صندوق النقد الدولي

لمحة عامة عن سوق الأصول التجارية

ألقى محدودية المعروض من المساحات المكتبية من فئة الدرجة الأولى في دبي بظلاله على السوق خلال عام 2024، مما كان له بالغ الأثر في الحفاظ على مستويات الإيجار المرتفعة في مجمعات الأعمال الرئيسية بالإمارة، مثل مدينة دبي للإنترنت. وقد أدى معدل الإشغال شبه الكامل، إلى جانب محدودية المعروض الجديد، إلى استمرار الطلب القوي على المساحات المكتبية، الأمر الذي واكبه المطورون بطرح العديد من المشاريع الكبرى والمقرر أن تضيف مجتمعة ما يقرب من 5.2 مليون قدم مربعة. ورغم هذه المشاريع الجديدة، لا يزال الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة قوياً، مما يدفع الشركات إلى البحث عن حلول بديلة مثل المشاريع المبنية حسب الطلب ومساحات العمل المرنة.

تلعب قطاعات رئيسية، مثل التكنولوجيا والخدمات المالية والخدمات المهنية، دوراً محفزاً لهذا الطلب، خاصة مع إقبال الشركات العالمية على توسيع عملياتها وحضورها في دبي. وقد وصلت نسبة الإشغال في المباني التجارية من فئة الدرجة الأولى، بما في ذلك حي دبي للتصميم إلى 98%، في ظل محدودية المعروض في السوق مما يرفع حدة التنافس على المساحات المكتبية عالية الجودة. وقد أسفر هذا العرض المحدود عن ارتفاع كبير في أسعار الإيجار، وهو توجه من المرجح أن يستمر في المدى المنظور.

ويتماشى هذا الطلب المرتفع مع النمو السكاني وازدهار قطاع السياحة في دبي، حيث استقبلت الإمارة 17.15 مليون زائر دولي في عام 2023 وما يقارب 10 ملايين زائر في النصف الأول من عام 2024 فقط. وتعمل مجموعة تيكوم على الاستفادة من هذه العوامل من خلال تحسين شروط عقود الإيجار، وتعزيز إدارة الأصول، وتوسيع محفظتها بمشاريع نوعية مثل المرحلة الثانية من حي دبي للتصميم والمرحلة الثالثة من مركز الابتكار لتلبية الطلب المتزايد على المساحات المكتبية المتميزة.

الانعكاسات والفرص بالنسبة لمجموعة تيكوم

يؤدي زيادة أعداد سكان دبي والسياح القادمين إليها إلى ضغوط تصاعدية تدفع أسعار الإيجار للارتفاع في مختلف مجمعات الأعمال الرئيسية، مما يعود بالنفع على مجموعة تيكوم نتيجة تعزيز الإيرادات من خلال الإدارة الإستراتيجية لأصول المجموعة وتحسين شروط الإيجار. حيث تتمتع مجموعة تيكوم بوضع قوي يمكنها من تلبية الطلب المتزايد على المساحات المكتبية المتميزة في المواقع الإستراتيجية، وذلك بفضل توسيع محفظتها عبر مشاريع تطويرية متكاملة مثل المرحلة الثانية من حي دبي للتصميم بجانب حرصها على الارتقاء بجودة أصولها الحالية.

لمحة عامة عن سوق الأصول الصناعية

شهد قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في دولة الإمارات العربية المتحدة نمواً قوياً في عام 2024، مدفوعاً بالطلب القوي من قطاعات التصنيع والإنشاءات والخدمات اللوجستية. وقد تجلى هذا الزخم في الارتفاع الكبير في الطلب على حلول التخزين والخدمات اللوجستية بنسبة بلغت 185% من النصف الأول من عام 2023 إلى النصف الأول من عام 2024. واستجابة لهذا الطلب المتنامي، تم التخطيط لإنشاء 14 وحدة تخزين وخدمات لوجستية جديدة. وعلى الرغم من ذلك، فإن النقص المستمر في المعروض من فئة الدرجة الأولى دفع بعض المستأجرين للتفكير في بدائل، مثل حلول البناء حسب الطلب، أو إطلاق مشاريع تطويرية خاصة، أو القبول بمساحات أدنى جودة.

وقد شهدت سوق الإيجار تحولات جذرية مع ارتفاع أسعار إيجارات وحدات التخزين والخدمات اللوجستية في دبي بشكل ملحوظ، في حين ازداد عدد عقود الإيجار المسجلة في دبي بنسبة 2.5% خلال العام الماضي. وفي ظل ارتفاع معدلات إشغال وحدات التخزين والخدمات اللوجستية عالية الجودة، تواصل أسعار الإيجار ارتفاعها، خاصة في المواقع داخل الإمارة.


مدينة دبي الصناعية

وتهدف إستراتيجية النقل التجاري واللوجستي البري 2030 في دبي إلى مضاعفة المساهمة الاقتصادية للقطاع في اقتصاد الإمارة بحلول عام 2030، مما يعزز من مكانتها كمركز عالمي ريادي. وتتمتع مجموعة تيكوم بموقع إستراتيجي يمكنها من الاستفادة من هذا التوجه المتنامي.

الانعكاسات والفرص بالنسبة لمجموعة تيكوم

تعتمد مجموعة تيكوم على أصولها الإستراتيجية، في مناطق رئيسية مثل «مدينة دبي الصناعية»، للاستفادة من الارتفاع المتواصل في أسعار إيجار وحدات التخزين والخدمات اللوجستية من فئة الدرجة الأولى. وتعزز المجموعة مكانتها كشريك مفضل للشركات العاملة في قطاعي التجارة الإلكترونية والخدمات اللوجستية، عبر تلبية احتياجاتهم وتقديم حلول مخصصة تشمل مرافق التخزين والخدمات اللوجستية القريبة والمساحات القابلة للتوسيع، مما يعزز الإيرادات ويدعم كفاءة العمليات.

لمحة عامة عن سوق سكن العاملين

يشهد قطاع سكن العاملين في دولة الإمارات العربية المتحدة طلبا متزايداً يعززه النمو المتسارع لقطاعات النقل والخدمات اللوجستية والتجارة الإلكترونية، خاصة في المناطق الصناعية مثل «مدينة دبي الصناعية» حيثُ وصلت مُعدلاتُ الإشغالِ إلى 97%. وينبع هذا الطلب من الزيادة في أعداد القوى العاملة، مع توقعات بتنفيذ 18 مشروعاً جديداً سترفع معدلات الإشغال في السوق إلى 80% بحلول عام 2030. ويبدي ملاك الأصول مرونة في التسعير، خاصة لصالح الشركات الكبيرة والمستقرة والتي تسعى لتأمين عقود إيجار طويلة الأجل وتطوير مرافق مخصصة وفقاً لاحتياجاتها.

ويعزز التزام دولة الإمارات العربية المتحدة بتحسين مرافق سكن العاملين من خلال مبادرات تضمن أفضل اشتراطات الراحة والسلامة وترسي معايير عالمية غير مسبوقة في هذا الصدد وتستقطب اهتمام المستثمرين.

من المتوقع أن يستقر القطاع عند معدل إشغال يبلغ حوالي 80% بحلول عام 2030، مدفوعا بالنمو الاقتصادي والتوسع الصناعي عبر مختلف القطاعات، مما يضمن طلباً مستمراً على حلول سكن العاملين نتيجة الحاجة المتزايدة إلى قوة عاملة ماهرة.

الانعكاسات والفرص بالنسبة لمجموعة تيكوم

يعزى النمو في معدلات إشغال منشآت سكن العاملين التابعة لمجموعة تيكوم إلى السياسات الحكومية الرامية إلى تحسين ظروف العمل وتشجيع أصحاب الأعمال على الاستثمار في حلول سكنية أفضل لعمالهم. ومما لا شك فيه أن المشاريع الطموحة، مثل «قطارات الاتحاد»، ستسهم أيضا في زيادة الطلب على منشآت سكن العاملين القريبة من المراكز الصناعية الرئيسية خلال الأعوام المقبلة.


مدينة دبي الصناعية

لمحة عامة عن سوق تأجير الأراضي

أدى الارتفاع الكبير في الطلب على الأراضي إلى نقص في المعروض في المواقع الرئيسية والجذابة ضمن المناطق الصناعية الرئيسية في دبي. ويدفع محدودية مخزون الأراضي في هذه المواقع، إلى جانب نمو المجمعات الصناعية في المواقع الثانوية، بالعديد من الشركات إلى اختيار وتفضيل مناطق غير مركزية. ولا تزال التوقعات الخاصة بقطاع تأجير الأراضي إيجابية، حيث يتطلع كبار المطورين للاستفادة من محدودية الأراضي المتاحة عبر رفع أسعار الإيجار وشروط تعاقدية أكثر صرامة. وتهدف إستراتيجية النقل التجاري واللوجستي البري 2030 في دبي إلى مضاعفة المساهمة الاقتصادية للقطاع من 8.5 مليار إلى 16.8 مليار درهم إماراتي.

الانعكاسات والفرص بالنسبة لمجموعة تيكوم

تتمتع «مدينة دبي الصناعية» بميزة تنافسية فريدة بفضل مخزونها الكبير من الأراضي وتنوع مساحات القطع المتاحة ، وستواصل المدينة الاستفادة من هذه الميزة، خاصة مع تزايد محدودية المعروض من الأراضي الصناعية في دبي.
ونتيجة لذلك، بدأ العملاء بالتحول نحو المواقع غير المركزية التي توفر شروط إيجار وخيارات قطع أراض أفضل، وهو ما يعزز من فرص «مدينة دبي الصناعية» التي تستفيد بشكل مستمر من هذا التوجه، خاصة مع أسعارها التنافسية.


مدينة دبي الصناعية

عائدات مستدامة للمساهمين

حققت مجموعة تيكوم في عام 2024 نتائج مالية متميزة، حيث نجحت في تحقيق نمو كبير في الإيرادات والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك مقارنة بالعام السابق. ويعزى هذا الإنجاز إلى الاستثمارات المدروسة، والأداء القوي للأصول، والإدارة الحكيمة للتكاليف، والحرص الكبير على إرضاء العملاء.

وفي تأكيد على التزامنا بالتميز التشغيلي، سجلنا نمواً في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 12%، كما أثمرت ممارساتنا للإدارة المالية الإستراتيجية عن خفض إجمالي نفقات الديون بنسبة 13%، الأمر الذي عزز مركزنا المالي إلى حد كبير. وبالإضافة إلى ذلك، حافظنا على تدفقات نقدية قوية، أتاحت لنا المرونة اللازمة لإعادة الاستثمار في مجالات الأعمال الرئيسية ودراسة الفرص الإستراتيجية الواعدة.

وتبرز نتائجنا المالية القوية التنفيذ الفعال لإستراتيجيتنا المالية، إلى جانب مرونتنا وقدرتنا على التكيف مع المستجدات الاقتصادية المتلاحقة. وبالنظر إلى المستقبل، نؤكد التزامنا بمواصلة مسيرة النمو وتوفير قيمة مستدامة لأصحاب المصلحة.

المؤشرات المالية

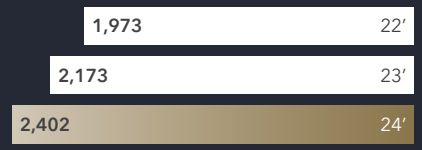
ارتفع صافي أرباح مجموعة تيكوم في ختام العام بنسبة 14% مسجلاً 1,228 مليون درهم إماراتي، مدعوماً بالأداء التشغيلي القوي وتحسن معدلات الإشغال.

الإيرادات

2,402 مليون درهم إماراتي

+11%

نسبة النمو السنوي

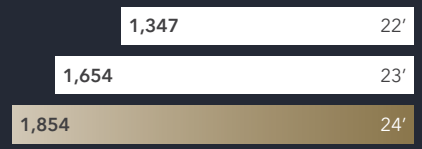


الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

1,854 مليون درهم إماراتي

+12%

نسبة النمو السنوي

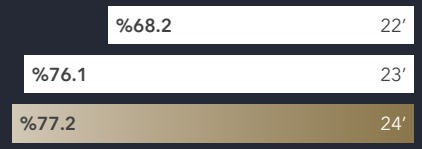


هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

77%

+1%

نسبة النمو السنوي

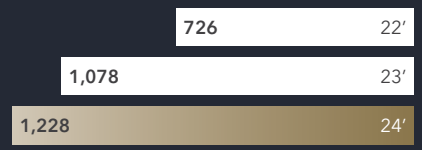


صافي الأرباح

1,228 مليون درهم إماراتي

+14%

نسبة النمو السنوي



أبرز النتائج التشغيلية

تواصل مجموعة تيكوم ترسيخ ريادتها في القطاع، وتعزيز الشراكات طويلة الأمد وتحقيق النمو المستدام من خلال التطوير المستمر لمحفظة أصولها والتركيز على تلبية احتياجات العملاء.

94%
الإشغال

92%
معدل الاحتفاظ بالعملاء

2,236 مليون درهم
الإيجارات السنوية المقررة
+17% مقارنةً بعام 2023

9.5 عاماً
متوسط مدة عقود الإيجار بما فيها الأراضي

بيان الدخل

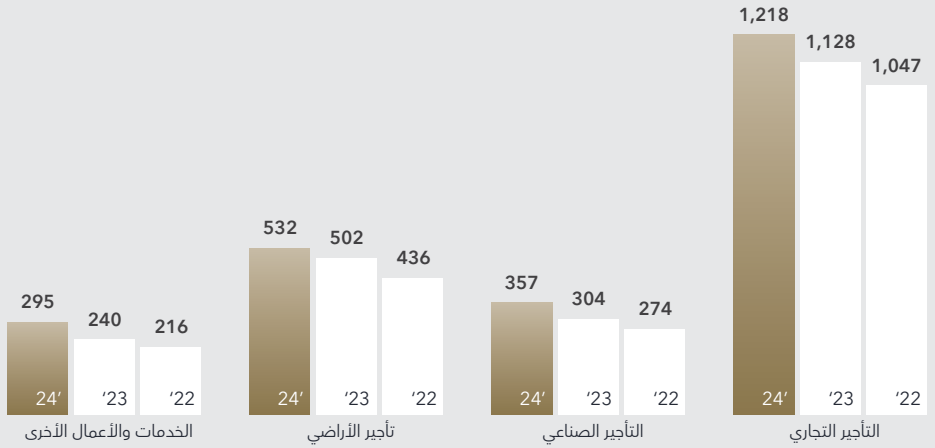
	2024 مليون درهم إماراتي	2023 مليون درهم إماراتي	الفرق مليون درهم إماراتي	الفرق بالنسبة المئوية
الإيرادات	**2,402**	2,173	229	%11
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**1,854**	1,654	200	%12
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**%77**	%76	%1	
صافي الأرباح	**1,228**	1,078	150	%14
هامش صافي الأرباح	**%51**	%50	%1	

أداء الإيرادات

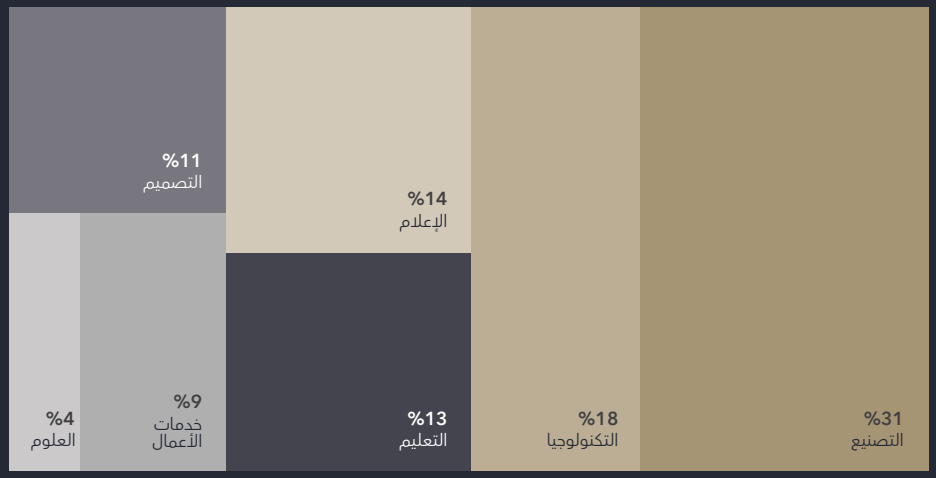
سجلت مجموعة تيكوم نموا قياسياً توج بزيادة في الإيرادات بنسبة 11% مقارنة بالعام السابق، ويعود الفضل في ذلك بشكل رئيسي إلى الأداء المتميز لمدينة دبي للإنترنت التي نفذت عمليات استحواذ إستراتيجية خلال العام، بالإضافة إلى مدينة دبي الصناعية التي شهدت ارتفاعا كبيرا في معدل إشغال الأراضي المخصصة للإيجار.

وقد أثمر التزام المجموعة بتعزيز رضا العملاء عن تمديد العديد من العملاء لعقودهم الإيجارية، الأمر الذي انعكس إيجابا على معدلات الإشغال وعزز إيرادات التأجير وإيرادات منصة axs التي شهدت ارتفاعاً كبيراً لعدد التأشيرات المصدرة. وتحقيقا لمزيد من التنوع في الخدمات، فاق منتج مساحات العمل المشتركة في D/Quarters التوقعات، مسجلاً نمواً قوياً في الإيرادات.

توزيع الإيرادات على القطاعات (مليون درهم إماراتي)



توزيع الإيرادات على القطاعات (%)



أداء القطاعات

التأجير التجاري

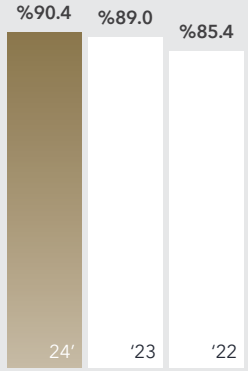
شهد قطاع التأجير التجاري قفزة نوعية في عام 2024، حيث ارتفعت الإيرادات بواقع 90 مليون درهم إماراتي من 1,128 مليون درهم إماراتي إلى 1,218 مليون درهم إماراتي وهو ما يمثل زيادة تناهز 8%. ويعزى هذا النمو اللافت إلى مساهمة قطاعات رئيسية، أبرزها قطاع التكنولوجيا من خلال عمليات استحواذ إستراتيجية، وقطاع العلوم من خلال تحسين أسعار الإيجار. كما كان لقطاعي الإعلام والتعليم دور بارز في دعم هذا النجاح عبر استقطاب عملاء جدد وتوسع العملاء الحاليين.

الأداء على أساس سنوي

90 مليون درهم إماراتي

نمو بنسبة 8%

الإشغال (%)



إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)	المباني التجارية
10.6 مليون	153
متوسط مدة عقود الإيجار	**الإيجار السنوي**
2.5 سنوات	1,310 مليون

تأجير الأراضي

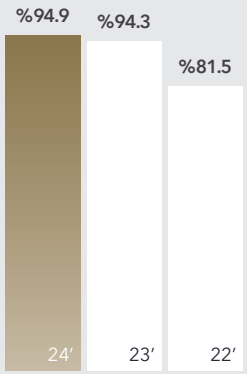
حقق قطاع تأجير الأراضي نمواً في الإيرادات بنسبة 6%، من 502 مليون درهم إماراتي إلى 532 مليون درهم إماراتي في عام 2024. وجاء هذا الأداء الإيجابي مدعوماً بنشاط التأجير المتزايد والظروف الاقتصادية الإقليمية الداعمة للطلب على الأراضي الصناعية، وهو ما استفاد منه القطاع لمواصلة مسار النمو.

الأداء على أساس سنوي

31 مليون درهم إماراتي

نمو بنسبة 6%

الإشغال (%)



إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)	عدد قطع الأراضي
176.6 مليون	846
متوسط مدة عقود الإيجار	**الإيجار السنوي**
32.4 سنوات	535 مليون درهم إماراتي

أداء القطاعات - تتمة

التأجير الصناعي

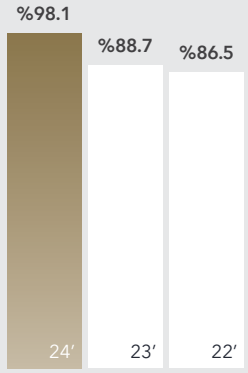
شهد قطاع التأجير الصناعي نمواً ملحوظاً في عام 2024، حيث قفزت إيراداته بمقدار 53 مليون درهم إماراتي، لتصل إلى 357 مليون درهم إماراتي، مسجلة زيادة بنسبة 17%. ويعزى هذا الأداء القوي إلى ارتفاع معدلات الإشغال وأسعار الإيجار في كل من مرافق التخزين والخدمات اللوجستية وقطاعات سكن العاملين.

الأداء على أساس سنوي

53 مليون درهم إماراتي

نمو بنسبة 17%

الإشغال (%)



إجمالي المساحة القابلة للتأجير (قدم مربع)

11.6 مليون

التخزين والخدمات اللوجستية

1,140

مباني سكن العاملين

92

الإيجار السنوي

391 مليون درهم إماراتي

الخدمات والأعمال الأخرى

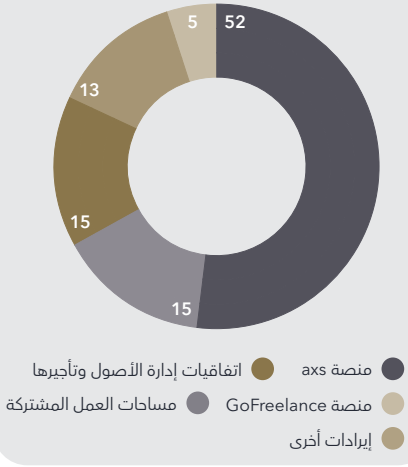
شهدت إيرادات الخدمات والأعمال الأخرى نمواً بنسبة 23%، مسجلةً 295 مليون درهم إماراتي خلال العام. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى تنامي الطلب على مساحات العمل المشتركة، إلى جانب استقرار مساهمات خدمات التأشيرات القائمة.

الأداء على أساس سنوي

56 مليون درهم إماراتي

نمو بنسبة 23%

نسبة المساهمات في إيرادات خدمات الأعمال (%)



عدد المعاملات

182,220

نمو بنسبة +8%

المهنيون المستقلون

4,769

نمو بنسبة +10%

الرقمنة

%92

الإشغال في D/Quarters

%87

التكاليف

	2024 مليون درهم إماراتي	2023 مليون درهم إماراتي	الفرق مليون درهم إماراتي	الفرق بالنسبة المئوية
التكاليف المباشرة	**(440)**	(389)	(51)	(%13)
النفقات التشغيلية	**(246)**	(187)	(59)	(%32)
الإجمالي	**(686)**	**(576)**	**(110)**	**(%19)**

التكاليف المباشرة

ارتفعت التكاليف المباشرة التي تشمل تكاليف إدارة المنشآت والخدمات العامة وخدمات التأشيرات، بمقدار 51 مليون درهم إماراتي في عام 2024. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى الاستحواذ على أصول إضافية، وارتفاع مستويات الإشغال، وتوسيع نطاق خدمات التأشيرات مدفوعاً بطرح منتجات جديدة تتمتع بهياكل تكلفة متنوعة. تماشياً مع إطار عمل الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمة للمجموعة، واصلنا التزامنا بالاستدامة من خلال الاستثمار في مشاريع للطاقة الشمسية.

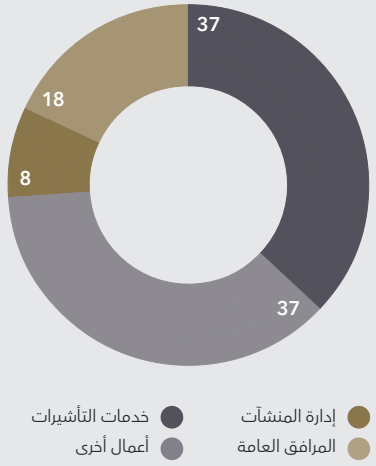
النفقات التشغيلية

شهدت النفقات التشغيلية ارتفاعاً بقيمة 59 مليون درهم إماراتي خلال عام 2024. ويعزى هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى إلغاء مخصصات الديون المعدومة والتي تم تسجيلها في العام السابق، بالإضافة إلى ارتفاع التكاليف الإدارية الناجمة عن تنامي قاعدة العملاء.

صافي تكاليف التمويل

نجحت المجموعة في المحافظة على المتوسط المرجح لتكلفة التمويل عند نسبة 4% في عام 2024. حيث انخفضت صافي تكاليف التمويل بمقدار 23 مليون درهم إماراتي لتصل إلى 158 مليون درهم إماراتي، مدعومةً بهوامش أقل على التسهيلات الائتمانية المعاد تمويلها ومكاسب من المشتقات المالية.

عناصر التكلفة المباشرة (%)



الميزانية العمومية

	2024 مليون درهم إماراتي	2023 مليون درهم إماراتي	2022 مليون درهم إمارات
الأصول الاستثمارية	**13,820**	11,865	11,874
الميزانية النقدية والمصرفية	**1,017**	1,535	1,261
إجمالي الأصول	**16,291**	14,814	14,555
الديون	**5,213**	4,352	4,342
حقوق الملكية (صافي الأصول وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	**6,708**	6,329	5,968
صافي الدين	**4,196**	**2,817**	**3,081**

على الرغم من توزيعات الأرباح، حافظت الميزانية العمومية للمجموعة على قوتها في عام 2024، حيث ارتفعت حقوق الملكية بنسبة 6% لتصل إلى 6,708 مليون درهم إماراتي. ويوفر هذا الأساس المتين الاستقرار اللازم لتلبية الاحتياجات التشغيلية ودعم خطط التوسع المستقبلية. وخلال العام، تم سحب 850 مليون درهم إماراتي من التسهيلات الائتمانية لتمويل عمليات استحواذ إستراتيجية، بقيمة إجمالية بلغت 1.7 مليار درهم إماراتي، مما يعكس نسبة قرض إلى قيمة تعادل 55% لهذه الأصول الجديدة.

ونجحت المجموعة رغم هذه التسهيلات الائتمانية في الحفاظ على نسب استدانة متحفظة، وظلت ضمن حدود اتفاقيات التمويل بهامش كبير. ويعكس نمو الأصول بنسبة 10% التخصيص الفعال لرأس المال والاستثمارات الإستراتيجية، مما يساهم في خلق القيمة الإجمالية. حافظت المجموعة أيضاً على سيولة قوية، مع 1,017 مليون درهم إماراتي في صورة نقد وأرصدة مصرفية، إلى جانب تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بقيمة 2,350 مليون درهم إماراتي، مما يضمن الجاهزية لاغتنام الفرص التشغيلية والإستراتيجية. وبالإضافة إلى ذلك، ساهم وضع رأس المال العامل القوي في تعزيز كفاءة الإدارة اليومية للعمليات، مما مكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل بكفاءة.

العائد على حقوق المساهمين

%18.8

العائد على رأس المال المستثمر

%12

التدفقات النقدية

	2024 مليون درهم إماراتي	2023 مليون درهم إماراتي	2022 مليون درهم إماراتي
التدفقات النقدية التشغيلية	**1,822**	1,631	1,504
التدفقات النقدية الاستثمارية	**(1,724)**	(477)	(1,043)
التدفقات النقدية التمويلية	**(129)**	(761)	(953)
صافي التدفقات النقدية	**(32)**	393	(492)
النقد وما يعادله	**638**	**670**	**277**

حققت مجموعة تيكوم أداء تشغيلياً قوياً في عام 2024، حيث وصلت التدفقات النقدية التشغيلية إلى 1,822 مليون درهم إماراتي، مسجلة زيادة بنسبة 12% مقارنة بالعام السابق. ويعكس هذا النمو كفاءة المجموعة في إدارة رأس المال العامل، خاصة عبر تبسيط إجراءات تحصيل الذمم المدينة.

وشهد العام زيادة كبيرة في النفقات الرأسمالية التي بلغت 2,288 مليون درهم إماراتي، أي 5.3 ضعفاً لما تم تسجيله في عام 2023. وقد تم توظيف هذه الاستثمارات في عمليات استحواذ رئيسية واطلاق مشاريع كبرى مثل المرحلة الثالثة من «مركز الابتكار في مدينة دبي للإنترنت» والمرحلة الثانية من «حي دبي للتصميم». كما ساهمت مبادرات التطوير والتجديد المستمرة في تعزيز قيمة الأصول الحالية.

وفيما يتعلق بأنشطة التمويل، قامت المجموعة بسحب تسهيل بقيمة 850 مليون درهم إماراتي لتمويل جزء من هذه النفقات الرأسمالية الكبيرة. وأظهرت المجموعة التزامها بمسؤولياتها المالية من خلال سداد تكاليف الفوائد وفقا لاتفاقيات التسهيلات الائتمانية، وتوزيع أرباح نقدية تماشياً مع سياستها المعلنة لتوزيع الأرباح.

تغطية التدفقات النقدية

%176

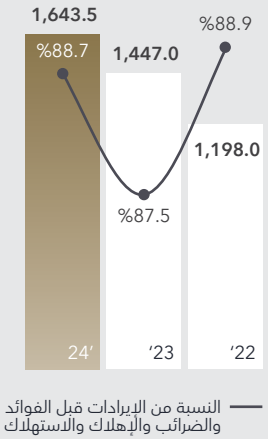
نسبة القرض إلى القيمة

%15

الأموال المتاحة

3,367 مليون

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية (مليون درهم إماراتي)



التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

حققت التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية لمجموعة تيكوم نمواً قوياً في عام 2024، حيث ارتفعت بنسبة 14% لتصل إلى 1,643 مليون درهم إماراتي، مما يؤكد على قدرة المجموعة الفائقة على توليد النقد من أصولها وعملياتها الأساسية. وتعزيزاً لهذا الأداء، نجحت المجموعة في تحويل 89% من أرباحها قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى تدفقات نقدية من العمليات التشغيلية، مما يبرهن على كفاءتها العالية في تحويل أرباحها إلى سيولة نقدية فعلية. ويؤكد هذا المعدل التصاعدي على قدرة المجموعة على تلبية توقعات المساهمين، مع دعم مبادرات النمو المستقبلية بثقة كبيرة. وباعتباره مؤشراً مالياً بالغ الأهمية، فإن التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية تجسد قوة وإمكانات محفظة المجموعة من الأصول العقارية المدرة للدخل وقدرتها على تحقيق عوائد مستدامة.

التدفقات النقدية الحرة المتكررة

حافظت التدفقات النقدية الحرة المتكررة على مرونتها، محققة نمواً بنسبة 18% في عام 2024 مع معدل تحويل بلغ 76% من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك. ويؤكد هذا الأداء الاستثنائي قدرة المجموعة على توليد تدفقات نقدية إيجابية، مما يوفر أساساً متيناً للاستثمارات الاستراتيجية وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين من خلال توزيعات الأرباح. وتبرز هذه الاستدامة المالية قدرة المجموعة على الموازنة بين الاحتياجات التشغيلية والفرص المتاحة لإعادة الاستثمار وخلق القيمة.

تقييم الأصول

بلغت قيمة الأصول الاستثمارية لمجموعة تيكوم 28 مليار درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2024، وفقاً لتقييم شركة «سي بي ريتشارد إليس» العقارية. ويمثل ذلك نمواً قوياً في قيمة الأصول الأساسية بنسبة 22.1% (5.1 مليار درهم إماراتي) مقارنةً بتقييم العام السابق. وعلى أساس حساب المثل بالمثل، وبعد استبعاد عمليات الاستحواذ ومشاريع التطوير، بلغت نسبة نمو الأصول الأساسية 11% (2.5 مليار درهم إماراتي).

يعزى النمو الذي حققته الأصول الأساسية للمجموعة والبالغ 11%، في المقام الأول إلى ارتفاع قيمة أصولها التشغيلية، والتي تشكل ثلثي محفظتها. وقد تضافرت عدة عوامل لتحقيق هذه النتائج الإيجابية، أبرزها النجاح في استقطاب عملاء جدد، وتوسيع قاعدة العملاء الحاليين، وتحسن أسعار الإيجار بشكل ملحوظ، فضلا عن تعزيز الكفاءة التشغيلية. كما كان لتركيز مجموعة تيكوم الإستراتيجي على توفير بيئات أعمال مرنة ومتطورة وقادرة على مواكبة متطلبات السوق، دور جوهري في تعزيز هذه التقييمات الإيجابية.

تقييم الأصول الاستثمارية

28 مليار

22% نمو على أساس سنوي

النمو منذ الطرح العام الأولي

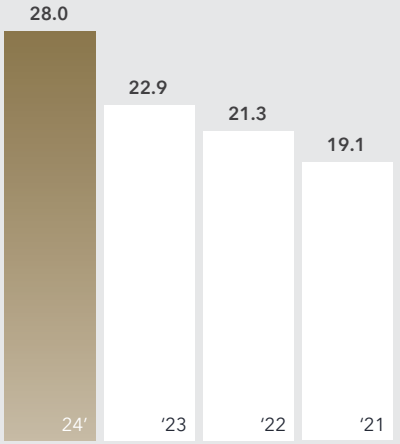
%44

النمو على أساس حساب المثل بالمثل

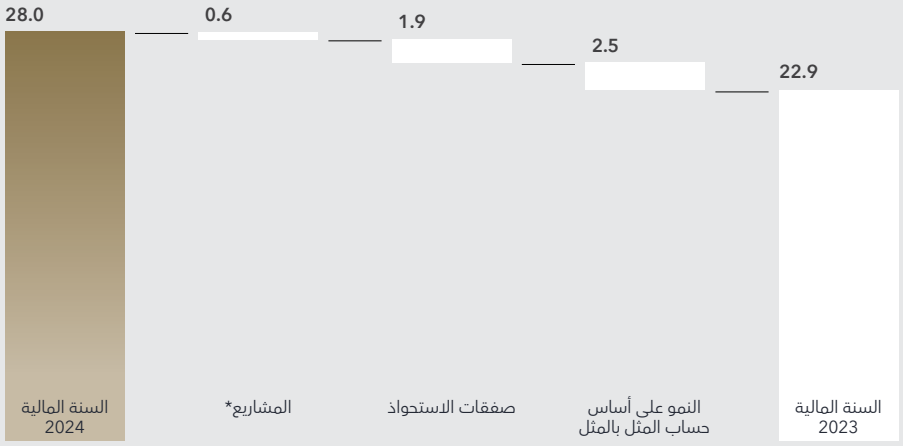
%11



تقييم الأصول الاستثمارية (مليار درهم)



تقييم الأصول الاستثمارية (مليار درهم)



المشاريع قيد التطوير (ارتفاع التقييم)

الاستثمارات

اختتمت مجموعة تيكوم عام 2024 بإنجاز أكبر خطة توسع لها على الإطلاق في محفظتها من الأصول التجارية والصناعية المتميزة باستثمار إجمالي بلغ 2.7 مليار درهم إماراتي. وقد شملت هذه التوسعات سلسلة من الصفقات المتنوعة التي تتضمن الاستحواذ على مبان مكتبية قائمة من فئة الدرجة الأولى، بالإضافة إلى مشاريع تطويرية جديدة واستحواذ على أراض صناعية مخصصة للإيجار، بما يدعم مستهدفات النمو المستدام للمجموعة.

عززت مجموعة تيكوم محفظة أصولها باستثمارات رسخت مكانتها السوقية الرائدة من خلال أصول عالية الجودة تواكب أهداف النمو على المدى الطويل.وتتقدم المشاريع قيد التنفيذ وفقاً للخطط المقررة، مع التركيز على توفير مساحات عمل مُبتكرة ومُستدامة ومرنة تُلبي احتياجات العملاء. ويعكس هذا النهج التزام مجموعة تيكوم بتنويع محفظتها، وتنفيذ خطط نمو طموحة تؤسس لنجاحات مستدامة.

الاستحواذ الأصول وتطويرها

مشاريع التطوير
الاستحواذ على الأراضي
الاستحواذ على الأصول التشغيلية

إجمالي الاستثمارات
2.7 مليار درهم إماراتي

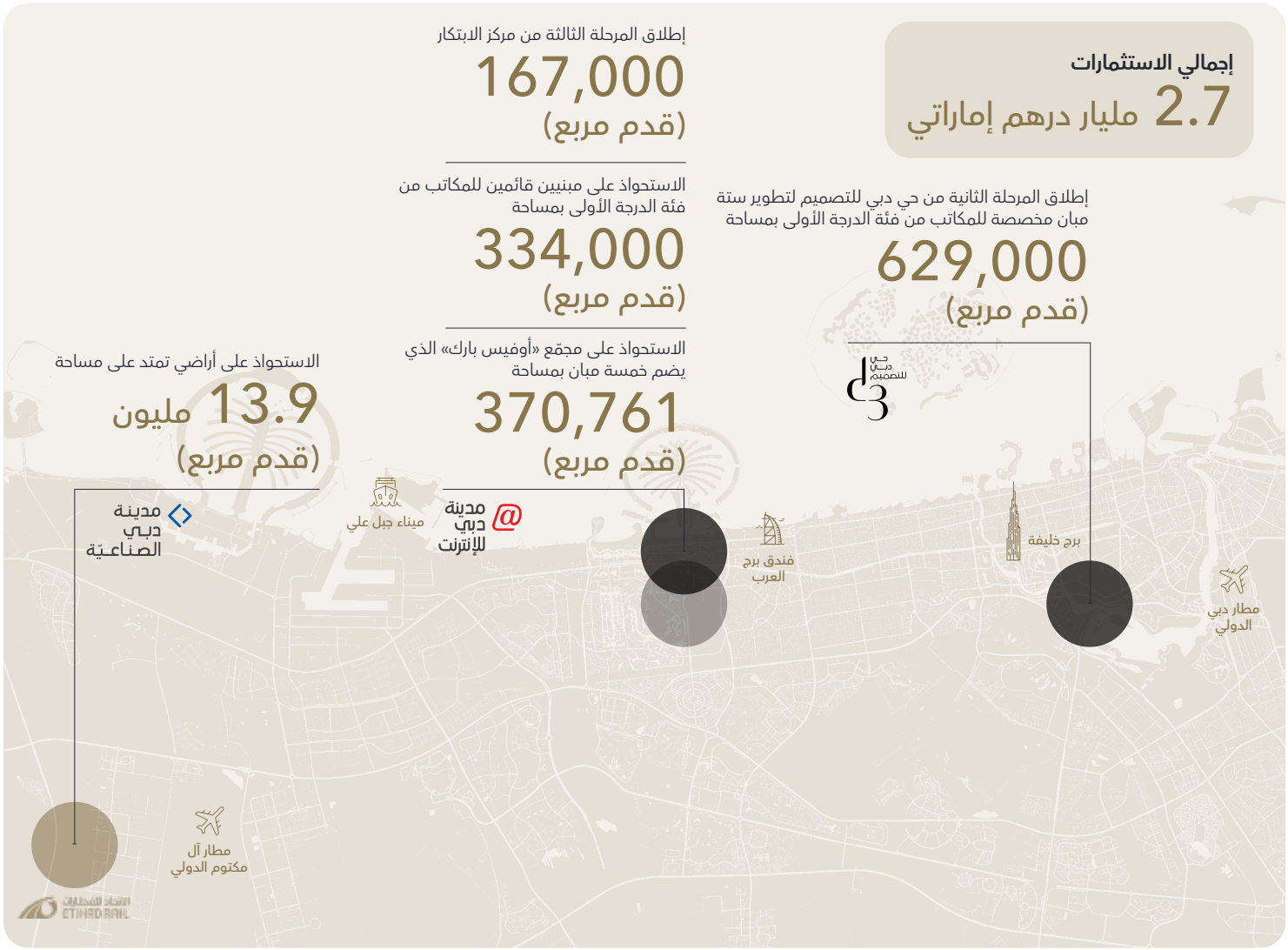
إطلاق المرحلة الثانية من حي دبي للتصميم لتطوير ستة مبان مخصصة للمكاتب من فئة الدرجة الأولى بمساحة
629,000
(قدم مربع)

إطلاق المرحلة الثالثة من مركز الابتكار
167,000
(قدم مربع)

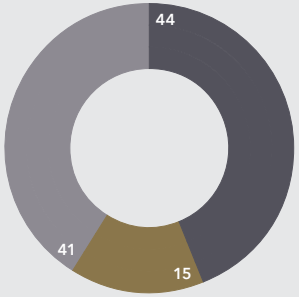
الاستحواذ على مبنيين قائمين للمكاتب من فئة الدرجة الأولى بمساحة
334,000
(قدم مربع)

الاستحواذ على مجمّع «أوفيس بارك» الذي يضم خمسة مبان بمساحة
370,761
(قدم مربع)

الاستحواذ على أراضي تمتد على مساحة
13.9 مليون
(قدم مربع)



الاستثمارات حسب فئات الأعمال (%)

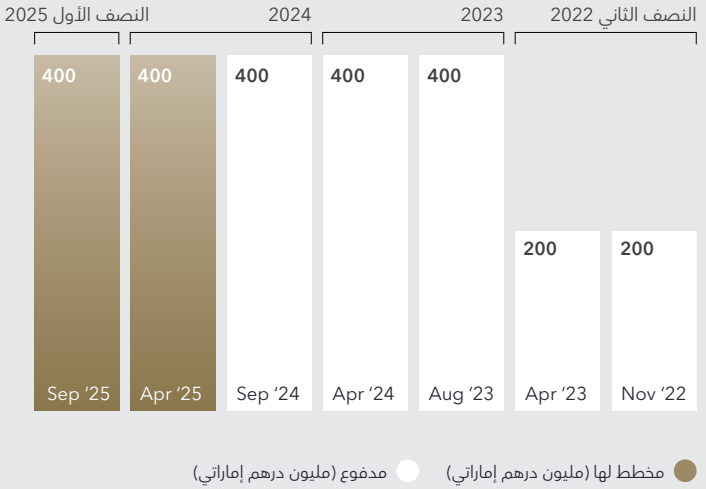


مشاريع التطوير
الاستحواذ على الأراضي
الاستحواذ على الأصول التشغيلية

توزيعات الأرباح

أعلنت المجموعة عام 2022 عن سياستها لتوزيع الأرباح ضمن نشرة الاكتتاب الخاصة بالطرح الأولي، حيث التزمت 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.

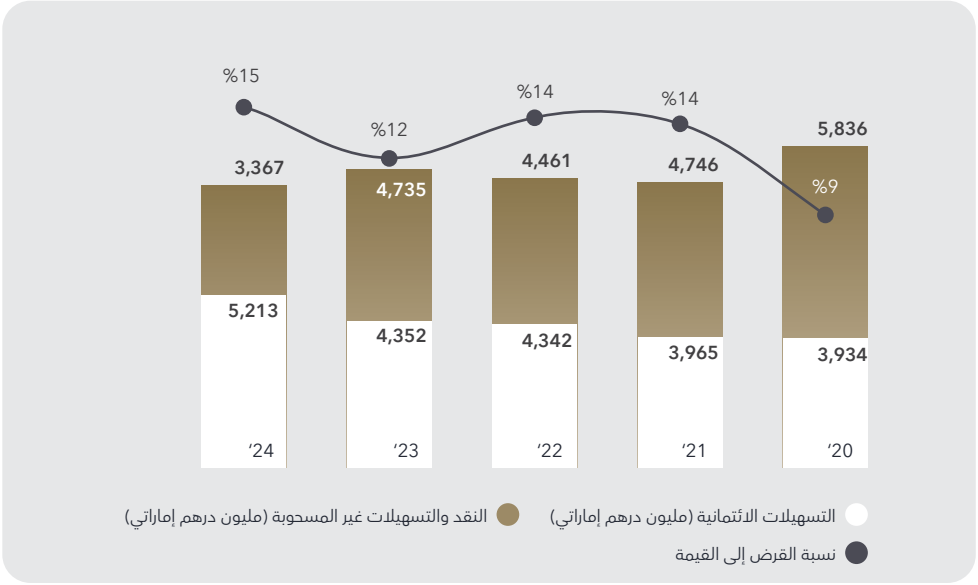
وفي ضوء ربحيتنا وتدفقاتنا النقدية القوية، حققت المجموعة نسبة تغطية توزيعات أرباح قوية قدرها 176% خلال عام 2024 بناء على التدفقات النقدية الحرة المتكررة وتوزيعات الأرباح السنوية المقررة. ويضمن هذا الأساس المالي القوي قدرة المجموعة على تلبية توقعات المساهمين مع الحفاظ على تركيزها على خلق القيمة على المدى الطويل.



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 أيضا إلى انخفاض كبير في تكاليف التمويل.

وقد تجلت كفاءة المجموعة في إدارة تمويل عمليات الاستحواذ والمشاريع المعلن عنها خلال العام، عبر تحقيق توازن محكم بين الديون وحقوق الملكية، مع الالتزام الصارم بنسبة متحفظة للقرض إلى القيمة، كما أثمرت الإدارة الإستراتيجية للنقد عن تحقيق دخل كبير من الفوائد خلال فترات انخفاض النفقات الرأسمالية، مما ساهم في الوصول إلى متوسط تكلفة دين منخفض بشكل استثنائي.



نظرة مستقبلية

تستشرف مجموعة تيكوم عام 2025 بتفاؤل وجاهزية تامة، متطلعةً إلى مواصلة مسيرة نجاحاتها وتعزيز مكانة مجمعات الأعمال التابعة لها كخيار مفضل للعملاء الحاليين والمستقبليين.

وتماشيا مع مستهدفات أجندة دبي الاقتصادية D33، ستواصل مجموعة تيكوم تعزيز مكانة دبي مركزاً عالمياً للأعمال والاستثمار، من خلال تشجيع الاستثمار الأجنبي وإرساء الشراكات الإستراتيجية مع أبرز رواد القطاع. كما نتوقع أن تسهم عمليات الاستحواذ والتطوير الإستراتيجية التي أطلقناها في عام 2024 في تحقيق قيمة مستدامة أكبر للمساهمين في عام 2025 وما بعد.



حي دبي للتصميم



مالك سلطان راشد آل مالك
رئيس مجلس الإدارة

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

tecomgroup.ae