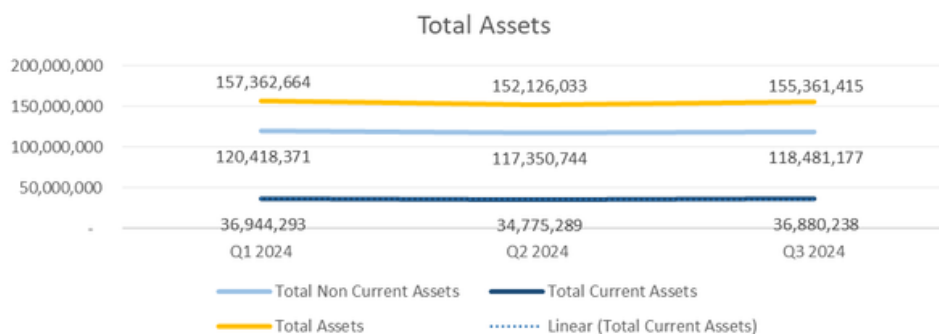


تقرير مناقشة وتحليل مجلس إدارة
شركة مجموعة أرام ش.م.ع
الربع الثالث لعام 2024

لمحة عامة

في الربع الثالث لعام 2024 على التوالي، شهدت شركة مجموعة أرام نمواً ملحوظاً في الدخل التشغيلي، ويرجع ذلك لقدرة الشركة على الاستفادة بفعالية من التحسينات الاستراتيجية لمصادر الإيرادات ومن الظروف الاقتصادية المواتية في البلاد. مع الالتزام التام بالمعايير العالية والسعي إلى تعزيز حوكمة الشركات والامتثال وفقاً للإرشادات التي وضعتها الهيئة التنظيمية، وهيئة الأوراق المالية والسلع (SCA) والهيئة الاتحادية للضرائب (FTA) سعياً لتعزيز قيمة المساهمين وإعطاء الأولوية لمصالحهم.

لمحة عن المركز المالي



خلال الربع الثالث، شهدت شركة مجموعة أرام تحسناً كبيراً في الأصول المتداولة، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى ارتفاع الأرصدة النقدية والمكاسب الملحوظة في "الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة". حيث يعكس هذا الاتجاه الإيجابي استراتيجية الشركة الفعالة في إدارة الأصول وتخصيص رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، شهدت أصولنا غير المتداولة نشاطاً تصاعدياً نتيجة المكاسب الناجمة عن "الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال مصادر الدخل الشامل الأخرى"، مما ساهم في زيادة إجمالي الأصول بأكثر من 3.2 مليون درهم إماراتي. وتسلسل هذه النتائج الضوء على مدى فعالية اتخاذ القرارات الاستراتيجية والاستغلال الأمثل للموارد المتاحة، بهدف تعظيم ثروة المساهمين.

النتائج الرئيسية خلال الفترة المالية

إجمالي الأصول	155,361,415 درهم إماراتي
إجمالي حقوق الملكية	124,922,058 درهم إماراتي
رأس مال الشركة	78,901,086 درهم إماراتي
إجمالي الالتزامات	30,439,357 درهم إماراتي

ملخص الأداء التشغيلي

خلال الربع الثالث من عام 2024، شهدت الشركة تقدماً ملحوظاً على مختلف الأبعاد التشغيلية، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى الاستراتيجيات الفعالة التي صاغها ونفذها فريق الإدارة لاغتنام الفرص المتاحة في السوق.

وعلى الرغم من التحدي المتمثل في تسييل عقارين خلال العام السابق، بما في ذلك أحد الأصول الرئيسية في المنطقة الصناعية 13، حققت الشركة أرباحاً قبل الضريبة تقدر بـ 1,350,428 درهمًا إماراتيًا، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 443% مقارنة بالربع الثاني من عام 2024، وزيادة بنسبة 248% مقارنة بنفس الفترة من عام 2023.

بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت الشركة الإيرادات المستهدفة المدرجة في الميزانية، وحققت 145% من الدخل التشغيلي المتوقع بقيمة -/1,794,000 درهم إماراتي والمدرج في الميزانية. وقد تحقق هذا النجاح على الرغم من الانخفاض الطفيف في معدلات الإشغال لهذه الفترة، التي انخفضت بنسبة 1.15% إلى 96.54%، مقارنة بـ 97.69% في الربع الثاني من عام 2024. كما ارتفعت القيمة الدفترية للأسهم إلى 1.583، مقارنة بـ 1.554 في الربع السابق.

يعكس هذا الإنجاز فعالية مبادرات واستراتيجيات الإدارة التنفيذية وقدرة الشركة على مواجهة التحديات والحفاظ على الأداء التشغيلي الشامل بما يتماشى مع أهداف الشركة طويلة المدى.

معدل الإشغال

انخفض معدل الإشغال في نهاية الفترة المالية بنسبة 1.15% ليصل بذلك إلى 96.54% (مقارنة مع 97.69% في الربع الثاني من 2024)، وذلك بسبب الزيادة المنتظمة لمعدل الإيجارات.

القيمة الدفترية

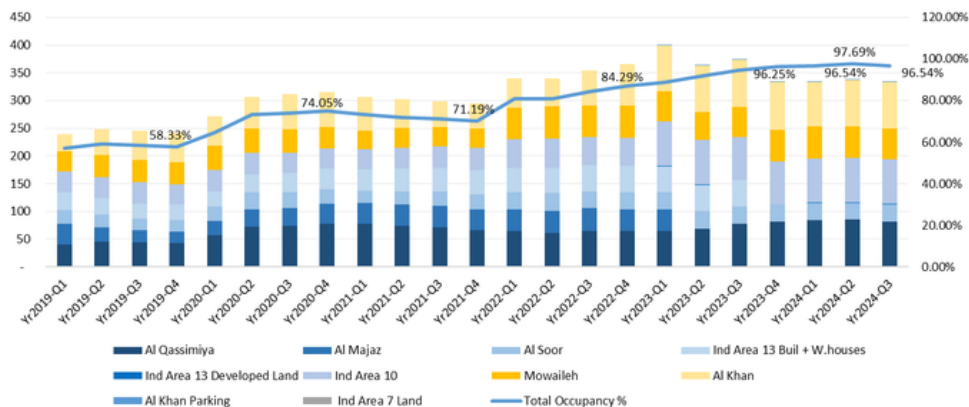
رتفعت القيمة الدفترية إلى 1.583 في نهاية الفترة (مقارنة بـ 1.554 مسجلة في الربع الثاني من 2024) حيث انخفضت القيمة السوقية البالغة 2.630 بنسبة 9% مقارنة بالربع الثاني من عام 2024.

الإيرادات المقدرة

بلغت الإيرادات المقدرة في الميزانية للربع الثالث من عام 2024 -/1,794,000 درهم إماراتي، وتجاوزت الشركة ذلك بنسبة 45% بتحقيق إيرادات فعلية تبلغت 2,598,795 درهم إماراتي.

الأداء التشغيلي خلال الفترة المالية

Occupancy in Terms of Units



خلال عام 2024، تمكنت الشركة من الحفاظ باستمرار على معدل إشغال مرتفع متجاوزاً متوسط السوق، ويسلط هذا الأداء الضوء على كفاءة إدارة الممتلكات لدى الشركة والاستراتيجيات الفعالة للاحتفاظ بالمستأجرين. وخلال الربع الحالي لوحظ انخفاض طفيف بنسبة 1.15% مقارنة بنتائج الربع الثاني من عام 2024، ويعزى هذا الانخفاض إلى الفجوة الزمنية المتوقعة بين مرحلة إخلاء المستأجرين السابقين وانتقال المستأجرين الجدد إلى الوحدات السكنية. وعلى الرغم من هذا التغيير المؤقت، فإن معدل الإشغال المعلن عنه بنسبة 96.54% للربع الثالث يفوق المتوسط السنوي المدرج في الميزانية البالغ 93.5%، مما يعكس مرونة الشركة وقدرتها على إدارة انتقالات وحركة المستأجرين بكفاءة.

سجلت الشركة في الربع الحالي إيرادات تشغيلية بعد الضريبة بقيمة 1,170,731 درهماً إماراتياً، مما يمثل تقدماً كبيراً مقارنة بالإيرادات البالغة 243,623 درهماً إماراتياً المسجلة في الربع الثاني من عام 2024 والإيرادات البالغة 388,023 درهماً إماراتياً المسجلة في الربع الثالث من عام 2023. كما ارتفع إجمالي الدخل الشامل إلى 2,343,440 درهم إماراتي، مما يشير إلى تقدّم ملموس عن نتائج الربع السابق وزيادة مذهلة بنسبة 240% مقارنة بالخسارة البالغة (1,678,658) درهماً إماراتياً والتي تم الإبلاغ عنها في الربع الثالث من عام 2023.

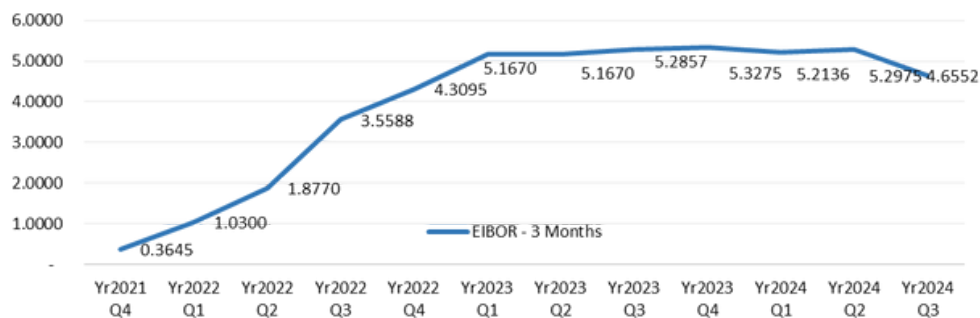
ويرجع هذا التقدم الملحوظ في المقام الأول إلى ارتفاع القيمة العادلة لاستثمارات أسهم الشركة في فنادق الكويت، الأمر الذي ساهم بشكل كبير في النمو الإجمالي. حيث يمثل ارتفاع القيمة العادلة للاستثمارات من خلال مصادر الدخل الإجمالي الأخرى دوراً كبيراً وعاملاً رئيسياً في تعزيز حقوق الملكية للشركة مما يؤدي إلى تعزيز أداؤها المالي والتوقعات المستقبلية لها.

المركز المالي

مع نهاية الربع الثالث من عام 2024، بلغ إجمالي الأصول 155.36 مليون درهم إماراتي، مما يشير إلى زيادة قدرها 3.2 مليون درهم في محفظة الأصول مقارنة بـ 152.13 مليون درهم المسجلة في نهاية الربع الثاني من عام 2024. وبالتزامن مع ارتفاع الأصول، ارتفع إجمالي الالتزامات بمبلغ يقدر بـ 890,941 درهماً فقط. ونتيجة لذلك، تم إسناد غالبية هذه الزيادة لإجمالي حقوق الملكية، والذي شهد ربحاً قدره 2.3 مليون درهم إماراتي.

تلتزم الشركة بدفع قسط القرض المستحق في نوفمبر 2024. ومن المتوقع أن يتم الاستفادة بشكل إيجابي من هبوط سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (إيبور) ومن الشروط التي تم التفاوض عليها مع البنك المقرض بما في ذلك تخفيض سعر الفائدة المطبق. وفي ظل هذه الظروف المواتية، تؤكد الشركة قدرتها على سداد أقساط القرض القادمة في الوقت المحدد، دون مواجهة أي تحديات مالية.

EIBOR Rate



التدفقات النقدية

في الربع الثالث من عام 2024، أعلنت الشركة عن صافي تدفقات نقدية تشغيلية بقيمة 4.294 مليون درهم إماراتي، محققةً بذلك ارتفاعاً من 2.25 مليون درهم إماراتي في الربع الثاني من عام 2024. وخلال هذه الفترة، استمرت الأنشطة الاستثمارية عند حدها الأدنى، في حين شهد التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية زيادة طفيفة، حيث ارتفع إلى 3.479 مليون درهم مقارنة بـ 3.022 مليون درهم بنهاية الربع الثاني من عام 2024. ومن الجدير بالذكر أن هناك تحسناً ملحوظاً في إجمالي الرصيد النقدي الذي ارتفع إلى 1.967 مليون درهم من 379.244 درهماً فقط في الربع الثاني من عام 2024.

التوقعات والخطط المستقبلية

على الرغم من الانخفاض الطفيف في معدل الإشغال خلال الربع الثالث من عام 2024، نجحت الشركة في الحفاظ على نسبة أعلى من متوسط السوق وتزيد عن 96%. ويعكس هذا الإنجاز قدرة الشركة على التكيف والاستفادة من تغيرات ومعطيات السوق المواتية، بالإضافة إلى تركيزها على تعزيز الكفاءة الداخلية واتخاذ وتنفيذ التدابير والقرارات الاستراتيجية بما يضمن الحفاظ على معدلات إشغال أعلى من متوسط السوق.

وبالنظر إلى المستقبل، تهدف الشركة إلى لعب دور رئيسي في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. حيث تسعى باستمرار للحفاظ على تأثيرها الإيجابي و دورها الفعال من خلال التحسينات المستمرة للمرافق الحالية ومتابعة المشاريع الإستراتيجية التي تتماشى مع طموحات النمو في البلاد. ويعكس هذا الالتزام تفاني الشركة في دعم رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة للتنوع الاقتصادي والتنمية الحضرية، مما يضمن نجاحها على المدى الطويل وتحقيق رؤيتها نحو النجاح المستدام.

تنويع الأعمال

بالاستفادة من مزايا كونها كياناً مدرجاً في سوق أبوظبي للأوراق المالية، تسعى الشركة بفعالية إلى تنويع الأعمال في محفظتها الاستثمارية من خلال الدخول في قطاعات الأعمال ذات العائد المرتفع، والتحول استراتيجياً عن الاستثمارات ذات العوائد المنخفضة. ويعكس هذا النهج تركيزها على زيادة الربحية والاستفادة بشكل أكبر من الموارد المتاحة، وذلك بهدف تعزيز أدائها المالي وتحقيق النمو المستدام على المدى الطويل في سوق دولة الإمارات العربية المتحدة.

النققات الرأسمالية

تسعى الشركة بفعالية لوضع وتنفيذ خطط التوسع التي تركز على التطوير التجاري والمشاريع الجديدة. آخذةً بعين الاعتبار انخفاض سعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور) والظروف الواعدة في سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالنظر للتوقعات المستقبلية؛ تتبنى الشركة نهجاً استراتيجياً للاستجابة لتحركات السوق، وتقييم تأثير تغيرات أسعار الفائدة على مبادراتها التوسعية لضمان النمو المستدام.

تحسين المحفظة الاستثمارية

حدّدت إدارة الشركة فرص استثمارية جديدة واعدة، وتعمل بجهد لوضع وتحليل استراتيجيات التنفيذ الأكثر فعالية بهدف تحقيق أقصى قدر من العوائد لكل من المساهمين الحاليين والمحتملين. ويركز هذا النهج الشامل على مواءمة المشاريع الجديدة مع أهدافنا للنمو على المدى الطويل. وانطلاقاً من مبدأ تنويع محفظتنا الاستثمارية، لا نهدف إلى توسيع تواجدنا في الأسواق الحالية فحسب، بل نهدف أيضاً إلى استكشاف قطاعات ومناطق جغرافية جديدة واستثمارات تعود بمنافع وعوائد مستدامة.

تعد هذه الجهود جزءاً من استراتيجية أوسع لتنويع مصادر إيراداتنا وتأمين عوائد مستدامة، مما يضمن أساساً آمناً وأداءً مرناً يتكيف مع استمرار تطور ونمو قطاع الأعمال.

خاتمة التقرير

يشهد سوق الإمارات العربية المتحدة إزدهاراً، مما يوفر بيئة جاذبة ومناسبة للمستثمرين. وقد أظهرت شركة مجموعة أرام باستمرار مرونةً والتزاماً ثابتاً في مواجهة التحديات الخارجية، ويتجلى هذا الالتزام في جهودنا المتركزة والمستمرة للاستفادة من نقاط القوة والقدرات الداخلية لدينا، ومن خلال إعطاء الأولوية للحفاظ على معايير عالية لحوكمة الشركات وإجراءات الامتثال الصارمة، والسعي المستمر لتقديم النتائج المثلى لمستثمريننا.

وتؤكد الشركة عزمها المتواصل على تعزيز النمو المستدام وخلق قيمة كبيرة لمساهميننا، حيث أن تركيزنا على نقاط القوة الداخلية والتفاني في الممارسات المؤسسية الأخلاقية والفعالة هو ما يمكننا من مواجهة التحديات واغتنام الفرص لتحقيق النجاح على المدى الطويل.


علي محمد زيد مسمار
الرئيس التنفيذي



نسخة إلى:
هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA) - أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة