



## شركة مجموعة أرام

تقرير مناقشة وتحليل مجلس إدارة الشركة المساهمة المدرجة  
الربع الرابع لعام 2023

للفترة المنتهية في تاريخ 31/12/2023



## لمحة عامة

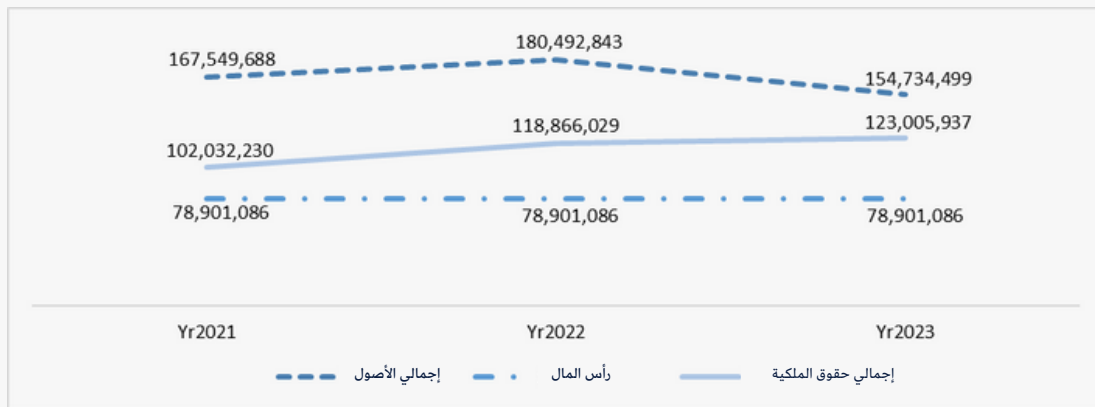
في الربع الأخير من عام 2023، نجحت الشركة في تحقيق أعلى مستوى إشغال تم الإبلاغ عنه، حيث واصلت شركة مجموعة آرام التركيز على استثمار الفرص التي تخلقها البيئة الخارجية مع الالتزام بالمعايير العالية والسعي إلى تعزيز حوكمة الشركات والامتثال وفقاً للإرشادات التي وضعتها الهيئة التنظيمية، وهيئة الأوراق المالية والسلع (SCA) سعياً لتعزيز قيمة المساهمين وإعطاء الأولوية لمصالحهم.

## لمحة عن المركز المالي

في الربع الأخير من عام 2023، واجهت الشركة تباطؤاً في نمو الإيرادات ويرجع ذلك إلى تحقيق الشركة معدل إشغال مرتفع بالإضافة إلى العدد المحدود من الوحدات المتاحة القابلة للتأجير.

كما وجدت الشركة أنه من الضروري القيام بتسييل عقار آخر بهدف تسوية التزاماتها تجاه الأرباح الغير مدفوعة لهيئة الأوراق المالية والسلع (SCA)، وعلى الرغم من ذلك، ساهم هذا الإجراء في زيادة في إجمالي حقوق الملكية.

شهد سعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور) تباطؤاً في الزيادة، إلا أن تأثير هذا الاتجاه أثر سلباً على ربحية الشركة، وقد اتضح هذا التأثير بشكل خاص بسبب سداد أقساط القرض القائم على الشركة خلال الربع، بالتزامن مع ذروة سعر إيبور. ونتيجة لذلك، تمكنت الشركة من التغلب على هذه التحديات وحافظت على ربحيتها على الرغم من قيامها بتسوية التزاماتها المالية وتحسين محفظة أصولها.



## النتائج الرئيسية خلال الفترة المالية

إجمالي الأصول	154.7 مليون درهم إماراتي
إجمالي حقوق الملكية	123.0 مليون درهم إماراتي
رأس مال الشركة	78,901,086 درهم إماراتي
العائد التشغيلي المحقق	9.04 مليون درهم إماراتي
صافي الأرباح	4.39 مليون درهم إماراتي

## ملخص الأداء التشغيلي

خلال الربع الرابع من عام 2023، شهدت الشركة تقدماً ملحوظاً على مختلف الأبعاد التشغيلية، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى الاستراتيجيات الفعالة التي صاغها ونفذها فريق الإدارة.

وعلى الرغم من التحدي المتمثل في تسييل أحد العقارات في النصف الأول من العام، فقد أظهرت الشركة أداءً مرناً ونجحت في تحقيق الإيرادات المسجلة في الميزانية بتراجع هامشي قدره 1٪ فقط. ويؤكد هذا الإنجاز فعالية مبادرات الإدارة التنفيذية وقدرة الشركة على مواجهة التحديات والحفاظ على الأداء التشغيلي الشامل بما يتماشى مع الأهداف المحددة.

### معدل الإشغال

حققت الشركة أعلى نسبة في معدل الإشغال بلغت 96.25٪ في نهاية الفترة المالية، مقارنةً بنسبة 86.94٪ المسجلة في نهاية الربع الرابع لعام 2022 و بنسبة 70.24٪ المسجلة في الربع الرابع لعام 2021.

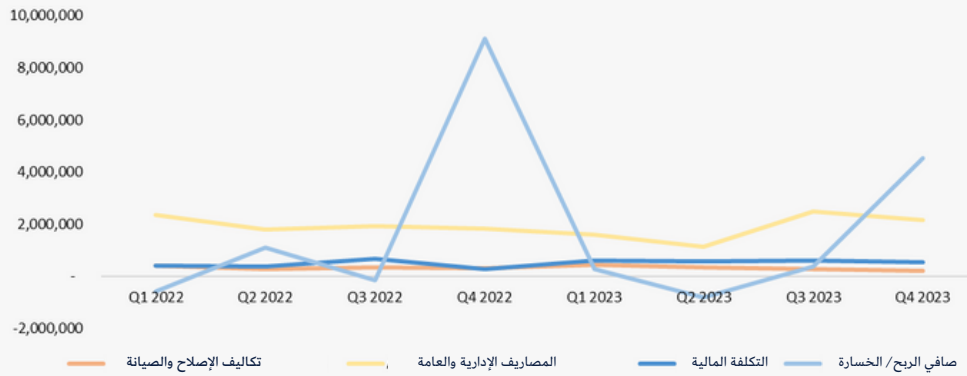
### القيمة الدفترية للسهم

ارتفعت القيمة الدفترية للسهم إلى 1.559 في نهاية الفترة، مقارنةً بالقيمة المسجلة في الربع الرابع من عام 2022 والتي بلغت 1.507، وارتفعت القيمة السوقية إلى 3.100 درهم مقارنةً بـ 2.230 درهم المسجلة في الربع الرابع لعام 2022.

### الإيرادات المقدرة

حققت الشركة 99٪ من الإيرادات المقدرة لعام 2023 وبلغت 11.34 مليون درهم إماراتي (متضمنةً الربح من العمليات الغير مستمرة) على الرغم من تسييل أحد العقارات خلال النصف الأول من العام.

## الأداء التشغيلي خلال الفترة المالية



حققت الشركة نسبة إشغال قياسية بلغت 96.25٪ في قطاع أعمالها العقارية، متفوقاً على متوسط القطاع البالغ نسبته حوالي 92.7٪.

أعلنت الشركة في الربع الأخير عن إيرادات تشغيلية تبلغ قيمتها 4.5 مليون درهم إماراتي، وهو ما يمثل تقدماً ملحوظاً مقارنةً بالإيرادات البالغة 388,023 درهماً إماراتياً والمعلن عنها في الربع الثالث من عام 2023. كما بلغ الربح الإجمالي لهذه الفترة 4.39 مليون درهم إماراتي، مما يمثل انخفاضاً عن الربح المسجل بمبلغ 9.49 مليون درهم في عام 2022.

ساهمت عملية إعادة تقييم العقارات الاستثمارية في تحقيق مكاسب بقيمة 7.1 مليون درهم إماراتي معوّضةً بذلك الخسارة المترتبة عن تسجيل بعض العقارات بقيمة 3.69 مليون درهم إماراتي، وبذلك وصل صافي الربح من الأنشطة التشغيلية إلى ما يقارب 700,038 درهم إماراتي (العمليات المستمرة + العمليات الغير مستمرة).

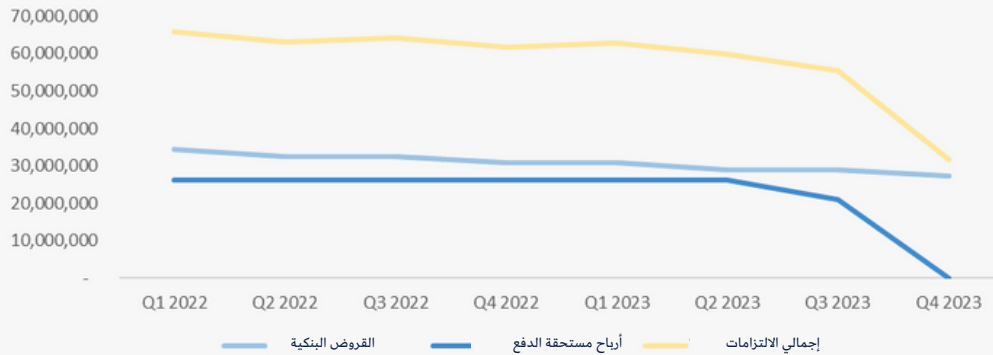
خلال الربع الثاني من عام 2023 قامت الشركة بتصفية أحد مبانها الأقل ربحية بهدف تنويع الأعمال في قطاعات مربحة والتخلص تدريجياً من الاستثمارات ذات العوائد المنخفضة بشكل استراتيجي، مما أدى إلى خسارة بمبلغ 1,38 مليون درهم، كما وقد واجهت الشركة ضغوطاً كبيرة لتسوية أرصدة توزيعات الأرباح غير المدفوعة لما قبل عام 2015، مما أدى إلى تصفية أصل آخر في ديسمبر 2023 وتسبب في خسارة قدرها 2.655 مليون درهم.

## المركز المالي

خلال الفترة، قامت الشركة بسداد توزيعات أرباح مستحقة الدفع بقيمة 26.3 مليون درهم إماراتي إلى هيئة الأوراق المالية والسلع وتم تمويل ذلك عن طريق تسجيل بعض العقارات الاستثمارية. وبالتالي، اعتباراً من نهاية الربع الرابع من عام 2023، بلغ إجمالي الأصول 154.74 مليون درهم، مما يشير إلى انخفاض بنسبة 11.8% من محفظة الأصول البالغة 175.45 مليون درهم المسجلة في الربع الثالث من عام 2023. وبالتزامن مع انخفاض الأصول، انخفض إجمالي الالتزامات بنسبة 42.76% من 55,43 مليون درهم في الربع الثالث 2023 إلى 31.73 مليون درهم في نهاية الربع الرابع 2023. ويرجع هذا الانخفاض إلى بيع عقار المنطقة الصناعية 13 وتسوية التزام متداول بقيمة 21.05 مليون درهم يتعلق بتوزيعات الأرباح المستحقة لما قبل عام 2015 خلال الربع الرابع لعام 2023. وعلى الجانب الآخر، حققت الشركة ربحاً قدره 7.1 مليون درهم إماراتي وذلك بسبب انتعاش السوق وارتفاع قيمة العقارات الاستثمارية.

كما شهد إجمالي حقوق المساهمين زيادة قدرها 2.98 مليون درهم، ليصل إلى 123 مليون درهم مقارنة بـ 120 مليون درهم المسجلة في الربع الثالث من عام 2023.

### إجمالي الالتزامات



## التدفقات النقدية

خلال السنة المالية 2023، حققت الشركة 3.45 مليون درهم إماراتي في صافي التدفقات النقدية التشغيلية و28.46 مليون درهم إماراتي في صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية.

وعلى الجانب الآخر، فقد بلغ صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة التمويلية 32.57 مليون درهم، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى قيام الشركة بتسوية توزيعات أرباح مستحقة الدفع بقيمة 26.32 مليون درهم.

## أبرز مؤشرات الأداء الرئيسية

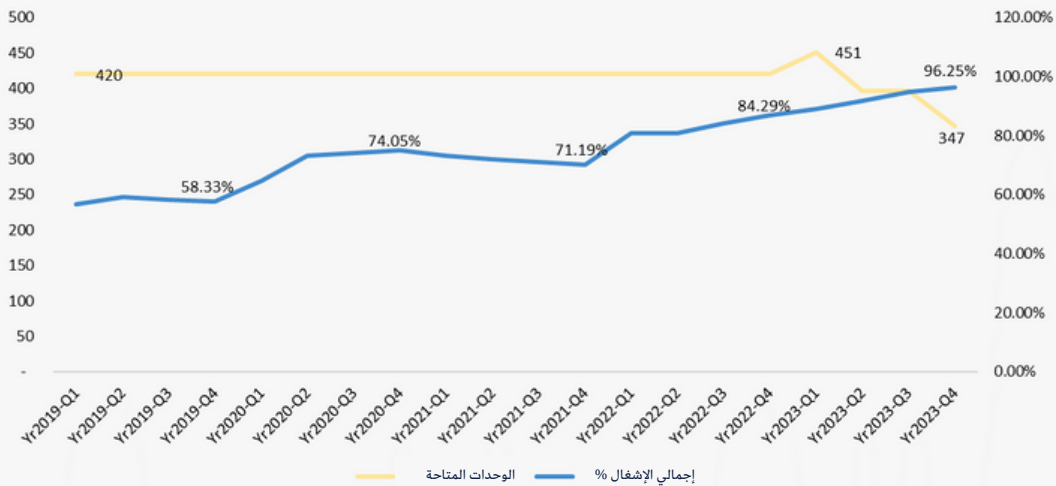
على مدار الربع الرابع، شهد مؤشر السعر السوقي للسهم مقابل القيمة الدفترية تحسناً، حيث ارتفع إلى 1.9885 درهم إماراتي مقارنةً مع 1.8867 درهم إماراتي المسجل سابقاً في الربع الثالث من عام 2023، ومقارنةً مع 1.4802 درهم إماراتي المسجل في الربع الرابع من عام 2022.

ارتفع مؤشر السعر السوقي للسهم مقابل القيمة الدفترية تحسناً، حيث ارتفع إلى 1.9885 درهم إماراتي مقارنةً مع 1.8867 درهم إماراتي المسجل سابقاً في الربع الثالث من عام 2023، ومقارنةً مع 1.4802 درهم إماراتي المسجل في الربع الرابع من عام 2022.

ارتفع القيمة الدفترية إلى 1.559 درهم إماراتي من 1.507 درهم إماراتي مسجلة في الربع الرابع من عام 2022.

تجاوزت معدلات الإشغال للعقارات الرئيسية التوقعات حيث بلغت نسبة 90%، بالإضافة إلى تحقيق بعض العقارات إشغالاً كاملاً بنسبة 100%. ويمثل هذا الإنجاز أعلى مستوى إشغال تم تسجيله في تاريخ الشركة، حيث بلغ نسبة استثنائية تساوي 96.25%.

معدل الإشغال (الوحدات)



## التوقعات والخطط المستقبلية

حققت الشركة معدل إشغال مرتفع يبلغ 96,25٪، وهي أعلى نسبة تم تسجيلها حتى تاريخه. ويرجع ذلك الإنجاز إلى تركيز الشركة الاستراتيجي على الكفاءة الداخلية والاستفادة من معطيات السوق المواتية، وتسعى الشركة للحفاظ على تأثيرها الإيجابي على قطاع العقارات من خلال التحسينات المستمرة للمرافق والمبادرات الاستراتيجية قيد التنفيذ؛ مؤكدةً على التزامها نحو تعزيز نمو وتطوير قطاع العقارات.

تنويع الأعمال: تسعى الشركة بفعالية إلى تنويع الأعمال في قطاعات مريحة بينما تتخلص تدريجياً من الاستثمارات ذات العوائد المنخفضة بشكل استراتيجي.

النفقات الرأسمالية: تعمل الشركة على صياغة المزيد من الإستراتيجيات وخط التوسع والتطوير التجاري للاستفادة بشكل فعال من ارتفاع معدل الفائدة (إيبور) مع اتخاذ التدابير اللازمة للتوسعات المستقبلية المحتملة.

تحسين المحفظة الاستثمارية: تهدف الشركة لوضع خطط واستراتيجيات استثمارية جديدة مصممة لتوسيع عملياتها التجارية.



## المواضيع الأخرى التي تمت مناقشتها

أصدرت هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA) كتاباً بتاريخ 30 أبريل 2023 بالرقم المرجعي E.M.SH/KH/258/2023، والذي يفيد بتعيين الهيئة لإدارة توزيعات الأرباح غير المحصلة للشركات المساهمة العامة المدرجة محلياً قبل مارس 2015، مطالبةً الشركات المساهمة العامة بوقف إجراءات الشركة المتبعة لتوزيع الأرباح غير المحصلة قبل مارس 2015 منذ تاريخ استلام الخطاب وتحويل القيمة الكاملة للأرباح غير المحصلة قبل مارس 2015 لحساب الهيئة في موعد أقصاه 21 مايو 2023. واستجابةً لتلبية متطلبات الهيئة؛ تمت تسوية الالتزامات القائمة البالغة 26,317,201 درهم إماراتي في ديسمبر 2023

## 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 الموكزة 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 واعتنام الفرص لتحقيق النجاح على المدى الطويل.

علي محمد زيد مسمار  
الرئيس التنفيذي

