



## شركة مجموعة أرام

تقرير مناقشة وتحليل مجلس إدارة الشركة المساهمة المدرجة  
الربع الأول لعام 2024

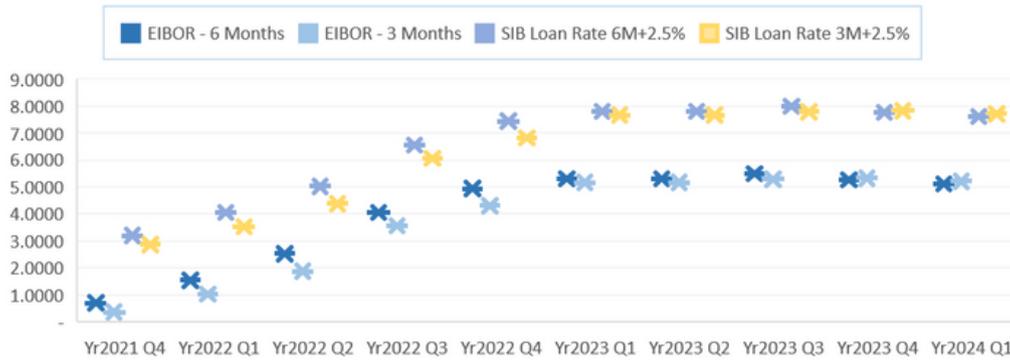
للفترة المنتهية في تاريخ 31/03/2024

## لمحة عامة

على مدار الربع الأول لعام 2024، واصلت شركة مجموعة أرام نجاحها في تحقيق أعلى مستوى للإشغال تم الإبلاغ عنه، ويرجع ذلك لقدرة الشركة على الاستفادة بفعالية من الظروف الاقتصادية المواتية في البلاد. مع الالتزام 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

في الربع الأول من عام 2024، واجهت الشركة تباطؤاً في نمو الإيرادات ويرجع ذلك في المقام الأول إلى تحقيق الشركة معدل إشغال مرتفع بالإضافة إلى العدد المحدود من الوحدات المتاحة للتأجير ( والتي بلغ عددها 14 وحدة شاغرة فقط في نهاية الربع)، ويعود هذا الانخفاض في الوحدات المتاحة للتأجير إلى قيام الشركة بتسييل عقار المنطقة الصناعية 13 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. وخلال الفترة، ارتفع إجمالي أصول الشركة بمبلغ 2.6 مليون درهم إماراتي، كما ارتفعت حقوق الملكية بمبلغ 2.1 مليون درهم إماراتي.



وبالرغم من استمرارية ارتفاع سعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور) والذي أثر بدوره سلباً على ربحية الشركة بالإضافة إلى تكاليف التمويل التي ما زالت تمثل ما يقارب ربع نفقات التشغيل؛ نجحت الإدارة في التفاوض مع البنك، مما أدى إلى خلق ظروف مواتية للحصول على قرض قائم. ومن المتوقع أن ينعكس هذا الانخفاض في تكاليف التمويل بشكل إيجابي خلال الفترات المالية المقبلة.

## النتائج الرئيسية خلال الفترة المالية

إجمالي الأصول	157,362,664 درهم إماراتي
إجمالي حقوق الملكية	125,162,581 درهم إماراتي
رأس مال الشركة	78,901,086 درهم إماراتي
إجمالي الالتزامات	32,200,083 درهم إماراتي



## ملخص الأداء التشغيلي

خلال الربع الأول من عام 2024، شهدت الشركة تقدمًا ملحوظًا على مختلف الأبعاد التشغيلية، ويرجع ذلك بشكل كبير إلى الاستراتيجيات الفعالة التي صاغها ونفذها فريق الإدارة.

وعلى الرغم من التحدي المتمثل في تسييل عقارين خلال العام السابق، حققت الشركة ربحًا قدره 478,069 درهمًا إماراتيًا (PBT)، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 64% مقارنة بالربع الأول من عام 2023، كما نجحت في الوصول إلى 97% من الإيرادات المستهدفة المدرجة في الميزانية لهذه الفترة. ارتفعت معدلات الإشغال خلال الفترة بشكل ملحوظ لتصل إلى 96.54% مقارنة مع 88.91% في الربع الأول من عام 2023. كما ارتفعت القيمة الدفترية بنسبة 5% مقارنة بنتائج الربع الأول من عام 2023، ويؤكد هذا الإنجاز فعالية مبادرات الإدارة التنفيذية وقدرة الشركة على مواجهة التحديات والحفاظ على الأداء التشغيلي الشامل بما يتماشى مع الأهداف المحددة.

### معدل الإشغال

بلغ معدل الإشغال ذروته ليصل إلى 96.54% في نهاية الفترة المالية ( حيث تم تسجيل معدل الإشغال للربع الرابع من عام 2023 بنسبة 96.25%)

### القيمة الدفترية

ارتفعت القيمة الدفترية إلى 1.586 في نهاية الفترة (مقارنةً بـ 1.559 مسجلة في الربع الرابع من 2023) حيث انخفضت القيمة السوقية البالغة 2.970 بنسبة 4% مقارنة بالربع الرابع من عام 2023

### الإيرادات المقدرة

حققت الشركة 97% من الإيرادات المقدرة وبلغت 2.475 مليون درهم إماراتي ( متضمنةً الربح من العمليات الغير مستمرة)

## الأداء التشغيلي خلال الفترة المالية



تمكنت الشركة من الحفاظ على نسبة إشغال مرتفعة قياسية بلغت 96.54% في قطاع أعمالها العقارية، متفوقاً على متوسط القطاع البالغ نسبته حوالي 92.7%.

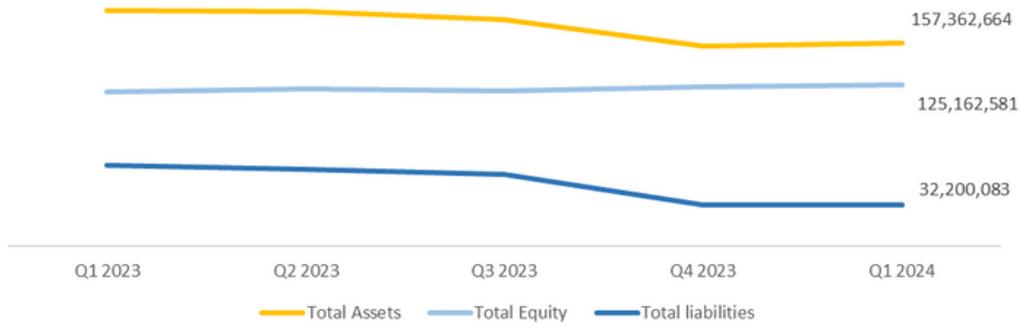
أعلنت الشركة في الربع الحالي عن إيرادات تشغيلية تبلغ قيمتها 478,069 درهمًا إماراتيًا (PBT)، وهو ما يمثل تقدمًا ملحوظًا مقارنة بالإيرادات البالغة 291,182 درهمًا إماراتيًا تم الإبلاغ عنها في الربع الأول من عام 2023. كما بلغ الدخل الإجمالي لهذه الفترة 2,156,646 درهمًا إماراتيًا، مما يمثل انخفاضاً عن الدخل الإجمالي المسجل في الربع الرابع من عام 2023 وارتفاعاً في المقابل بنسبة 434% مقارنةً بالدخل الإجمالي المسجل في الربع الأول من عام 2023 والذي بلغ 403,749 درهمًا إماراتيًا، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع القيمة العادلة للاستثمار في أسهم فنادق الكويت. إن ارتفاع القيمة العادلة للاستثمارات من خلال مصادر الدخل الإجمالي كان له دور كبير في الزيادة في حقوق الملكية.



## المركز المالي

اعتباراً من نهاية الربع الأول من عام 2024، بلغ إجمالي الأصول 157.36 مليون درهم، مما يشير إلى زيادة قدرها 2.6 مليون درهم في محفظة الأصول البالغة 154.74 مليون درهم والمسجلة في الربع الرابع من عام 2023. وبالتزامن مع ارتفاع الأصول، ارتفع إجمالي الالتزامات بمبلغ يقدر بـ 460,427 درهماً فقط.

تلتزم الشركة بدفع قسط القرض بقيمة 2.9 مليون درهم إماراتي في مايو 2024، مما يشكل تحدياً بالنظر إلى الرصيد النقدي الحالي والتوقعات.



## التدفقات النقدية

في الربع الأول من عام 2024، حققت الشركة 1.245 مليون درهم إماراتي في صافي التدفقات النقدية التشغيلية والذي يعتبر إنجازاً جديراً بالذكر مقارنةً بـ 1.247 مليون درهم إماراتي المسجلة في الربع الأول من عام 2023، لا سيما بعد الأخذ بعين الاعتبار قيام الشركة بتسييل عقارين خلال عام 2023.

وقد تمكنت الشركة من الحفاظ على مركز مالي ثابت بالرغم من هذه التحديات التي واجهتها، حيث بلغ إجمالي الرصيد النقدي 2.187 مليون درهم إماراتي في نهاية الربع الأول من عام 2024، والذي يعتبر انخفاضاً مقبولاً مقارنةً بـ 2.935 مليون درهم إماراتي المسجلة في الربع الأول من عام 2023.



## التوقعات والخطط المستقبلية

حققت الشركة خلال الفترة إنجازاً ملحوظاً حيث بلغ معدل الإشغال 96.54% وهو ما يمثل أعلى نسبة تم تسجيلها حتى تاريخه، 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 التزامها بالتميز والتقدم.

وعلى المدى الطويل وبهدف تحقيق رؤية الشركة نحو النجاح المستدام، تسعى الشركة للحفاظ على تأثيرها الإيجابي و دورها الفعال من خلال التحسينات المستمرة للمرافق الحالية والمبادرات الاستراتيجية قيد التنفيذ؛ مؤكدةً على التزامها نحو تعزيز نمو وتطور قطاع العقارات.

### • تنوع الأعمال:

تسعى الشركة بفعالية إلى تنوع 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.

### • النفقات الرأسمالية:

تتبنى الشركة نهجاً استراتيجياً فيما يتعلق بمبادراتها للتوسع والتطوير التجاري، آخذةً بعين الاعتبار ارتفاع سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (إيبور) وتداعيات السوق المحتملة، حيث تعمل بعناية لتقييم التأثير المحتمل لتقلبات أسعار الفائدة على خطتها التوسعية.

وفي المقابل، وعلى الرغم من تأني الشركة في اتخاذ قرارات التوسع الاستراتيجي، فإنها تعمل بشكل فعال واستباقي لوضع الأساس للتوسعات المستقبلية المحتملة. وتنفيذ المبادرات الأولية المدروسة، مما يعكس رؤية الشركة المستقبلية واستعدادها للاستفادة من الفرص الملائمة في السوق بهدف النمو الاستراتيجي وإعطاء الأولوية لإدارة المخاطر والاستقرار المالي.

### • تحسين المحفظة الاستثمارية:

تعمل الشركة حالياً على صياغة خطط استثمارية جديدة ومبادرات استراتيجية تهدف إلى توسيع نطاق عملياتها التجارية. وتشير هذه المساعي إلى جهد وتصميم إدارة الشركة إلى تنوع محفظتها الاستثمارية، والاستفادة من الفرص الناشئة، وتعزيز مكانتها في السوق.

كما يعمل الفريق الإداري بشكل فعال للبحث والتحليل الشامل لتحديد السبل المربحة للاستثمار والنمو. ومن خلال هذه الجهود، لا نهدف إلى توسيع تواجدنا في الأسواق الحالية فحسب، بل نهدف أيضاً إلى استكشاف قطاعات ومناطق جغرافية جديدة واستثمارات تعود بمنافع وعوائد مستدامة.

وقد تم تصميم ووضع هذه الخطط الاستثمارية بدقة على المدى البعيد، آخذين بعين الاعتبار كافة العوامل المؤثرة في السوق، والأعمال التنافسية، والجهات التنظيمية. ومن خلال متابعة هذه المبادرات الإستراتيجية، فإننا نهين أنفسنا لتحقيق النجاح المستمر وإظهار أداءً مرناً يتكيف مع تطور ونمو قطاع الأعمال.



## المواضيع الأخرى التي تمت مناقشتها

سيتم نقل المقر الرئيسي لشركة مجموعة أرام إلى إمارة أبوظبي، لتنتقل بذلك من تواجدها بمقرها على مدار السنوات السابقة في إمارة الشارقة.

## 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 الممكزة 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