

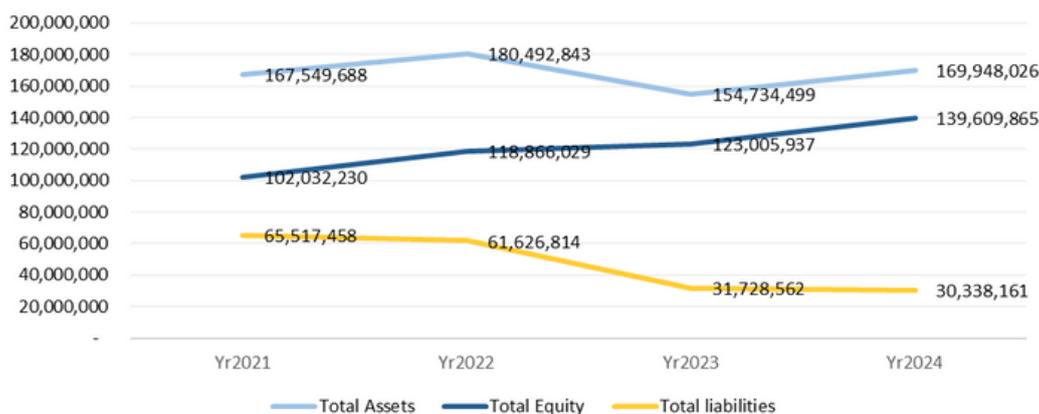
تقرير مناقشة وتحليل مجلس إدارة
شركة مجموعة أرام ش.م.ع

الربع الرابع لعام 2024

لمحة عامة

في الربع الرابع لعام 2024، نجحت شركة مجموعة أرام في الحفاظ على مسارها الإيجابي في نمو الدخل التشغيلي، ويُعزى هذا الإنجاز إلى قدرة الشركة على الاستفادة بفعالية من الفرص الاستراتيجية التي أتاحتها توجهات السوق المواتية، بالإضافة إلى التنفيذ الفعال للقرارات الإدارية المدروسة في الوقت المناسب، مما يعكس التزام الإدارة الراسخ بتعزيز ثروة المساهمين وتوفير قيمة مستدامة على المدى الطويل. كما تلتزم الشركة بأعلى معايير حوكمة الشركات والامتثال التام بكافة التوجيهات والإرشادات التي تضعها هيئة الأوراق المالية والسلع (SCA)، وسوق أبوظبي للأوراق المالية (ADX)، والهيئة الاتحادية للضرائب (FTA) سعياً لتحقيق الشفافية وتعزيز النمو المستدام.

لمحة عن المركز المالي



خلال الربع الرابع من عام 2024، شهدت الأصول غير المتداولة زيادة ملحوظة قدرها 16 مليون درهم، لتصل إلى 167 مليون درهم مقارنة بـ 151.9 مليون درهم في الربع الرابع من عام 2023. وقد كان هذا النمو مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات. كما تم تسجيل انخفاض طفيف في إجمالي الالتزامات. وبهدف الاستفادة من الفرص الملائمة في السوق والاستغلال الأمثل للموارد المتاحة، تم اتخاذ قرار استراتيجي بإعادة تصنيف الأصول "المحتفظ بها للبيع" إلى عقارات استثمارية.

ارتفع إجمالي حقوق الملكية بمقدار 14.6 مليون درهم خلال الربع الرابع من عام 2024، مما يعكس مزيجاً من الأرباح التشغيلية وارتفاع قيمة الممتلكات الاستثمارية، ومن الجدير بالذكر أن معدل النمو السنوي في إجمالي الأصول غير المتداولة قد تجاوز 10.5%، وذلك بالرغم من تسييل عقار استثماري رئيسي في ديسمبر 2023.

النتائج الرئيسية خلال الفترة المالية

إجمالي الأصول	169,948,026 درهم إماراتي
إجمالي حقوق الملكية	139,609,865 درهم إماراتي
رأس مال الشركة	78,901,086 درهم إماراتي
إجمالي الالتزامات	30,338,161 درهم إماراتي

ملخص الأداء التشغيلي

خلال الربع الرابع من عام 2024، أظهرت الشركة أداءً إيجابياً 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 (PBT) تقدر بـ 14,619,573 درهماً إماراتياً للربع الرابع من عام 2024، مما يعكس ارتفاعاً ملحوظاً مقارنةً بـ 4,523,290 درهماً إماراتياً للربح قبل الضرائب المسجل خلال الربع الرابع من 2023، ويعكس هذا الإنجاز فعالية مبادرات واستراتيجيات الإدارة التنفيذية ومرونة الشركة في مواجهة التحديات و قدرتها على تعزيز محفظتها الاستثمارية بموائمة تغييرات السوق بشكل فعال.

أظهرت الشركة أداءً تشغيلياً استثنائياً من خلال تجاوزها الإيرادات المتوقعة والمدرجة في الميزانية التقديرية، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المحققة 10,193,038 درهماً إماراتياً والذي يمثل 122% من الدخل التشغيلي المتوقع بقيمة 8,311,000 درهم إماراتي مُدرج في الميزانية. وقد تحقق هذا النجاح على الرغم من الانخفاض الطفيف في معدلات الإشغال لهذه الفترة، التي تراجعت بنسبة 1.73% لتصل إلى 94.52% في عام 2024 مقارنة بـ 96.25% في العام السابق. ويُعزى هذا الانخفاض في معدل الإشغال بشكل رئيسي إلى قرار الإدارة الاستراتيجي لتسييل بعض العقارات بهدف إعادة هيكلة المحفظة لتلبية احتياجات الشركة.

معدل الإشغال

يُعد الانخفاض بنسبة 1.73% في معدلات الإشغال، ليصل إلى 94.52% مقارنة بـ 96.25% في عام 2023، نتيجةً لاستراتيجية إعادة هيكلة المحفظة الاستثمارية للشركة بهدف تحقيق منافع طويلة الأجل وتعزيز الربحية المستقبلية.

القيمة الدفترية

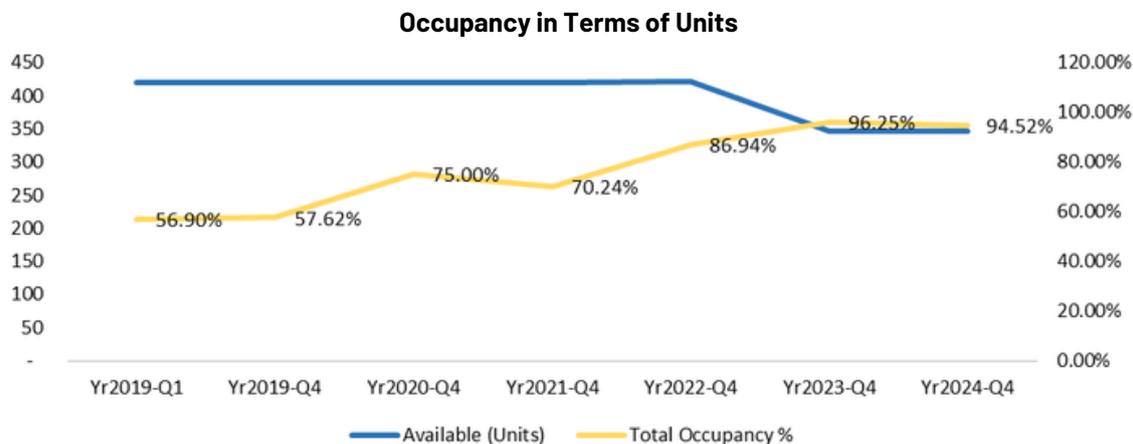
ارتفعت القيمة الدفترية إلى 1.769 في نهاية الفترة (مقارنةً بـ 1.559 مسجلة في عام 2023) مما يعكس بشكل إيجابي الأداء المالي للشركة، وفي المقابل انخفضت القيمة السوقية إلى 1.94 درهم إماراتي، مقارنة بـ 3.10 درهم إماراتي في العام السابق، مما يشير إلى التغييرات المتوقعة في السوق الخارجية.

الإيرادات المقدرة

بلغت الإيرادات المقدرة في الميزانية لعام 2024 -/8,311,000 درهم إماراتي، وتجاوزت الشركة ذلك بنسبة 22.6% بتحقيق إيرادات فعلية بلغت 10,198,038 درهم إماراتي.

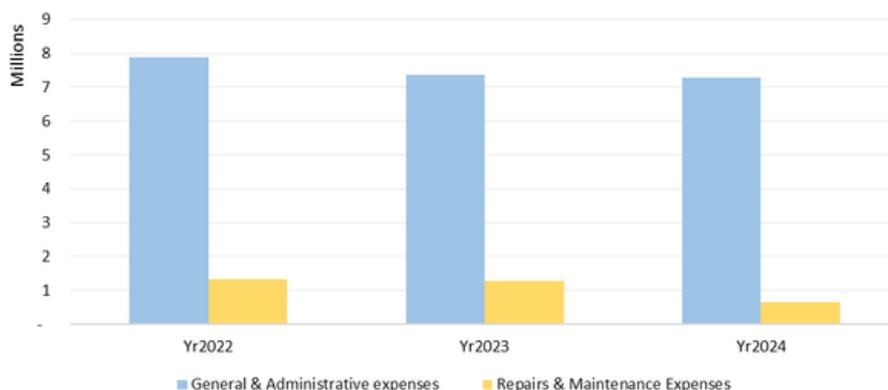
بالإضافة إلى ذلك، ارتفعت القيمة الدفترية للأسهم بنهاية عام 2024 إلى 1.783 مقارنةً بـ 1.583 المسجلة في الربع السابق و 1.559 المسجلة بنهاية عام 2023، مما يعكس نمو القدرة المالية للشركة بهدف تعزيز قيمة المساهمين وتحقيق النمو المستدام في قاعدة أصول الشركة.

تُبرز هذه الإنجازات مرونة الشركة وفعاليتها مبادراتها الاستراتيجية في مواجهة التحديات، مع الحفاظ على أداء تشغيلي مرتفع يتماشى مع أهدافها طويلة الأجل. ومن المتوقع أن تحقق عملية إعادة هيكلة المحفظة الاستثمارية للشركة، والتي تركز على تلبية احتياجات الأسر حصرًا من خلال إلغاء الإقامات الفردية بشكل منهجي ومدروس، عوائد مالية كبيرة في المستقبل وذلك من خلال تقليل تكاليف الصيانة وزيادة الإيرادات الإيجارية، مما يعزز من القدرة المالية للشركة وآفاق نموها على المدى الطويل.



في عام 2023، تمكنت الشركة من الحفاظ باستمرار على معدل إشغال مرتفع متجاوزاً متوسط السوق، ومع ذلك، خلال عام 2024 أولت الإدارة الأهمية لتحسين تجربة الإقامة للأسر من خلال التحول الاستراتيجي في محفظة الإيجارات، وتعكس هذه المبادرة التزام الشركة برضا المستأجرين وتُبرز فعالية وكفاءة استراتيجيات إدارة العقارات للحفاظ على المستأجرين.

بينما أدى هذا التغيير الاستراتيجي إلى انخفاض طفيف في معدل الإشغال بنسبة 1.73% مقارنة بشهر ديسمبر 2023، فمن المتوقع أن تحقق هذه المبادرة فوائد على المدى البعيد وارتفاعاً في العوائد المرجوة لعام 2025. وعلى الرغم من هذا التغيير المؤقت، نجحت الشركة في الحفاظ على معدل إشغال متوسط بلغ 96.33% طوال عام 2024، متفوقة بذلك على المعدل السنوي المدرج في الميزانية والبالغ 93.5%، مما يُظهر مرونتها وقدرتها على إدارة انتقالات المستأجرين بشكل فعال.



حققت الشركة خلال عام 2024 إيرادات تشغيلية (PBT) بلغت 14,619,573 درهماً إماراتياً، متفوقةً بذلك على الإيرادات التشغيلية المحققة في عام 2023 والتي بلغت 4,393,652 درهماً إماراتياً وعلى الإيرادات التشغيلية المتوقعة في الميزانية التقديرية وتبلغ 8,311,000 درهماً إماراتياً، وباستثناء أرباح إعادة التقييم وتخصيصات المكافآت، حققت الشركة إيرادات تشغيلية تقدر بـ 2.5 مليون درهم إماراتي في عام 2024، وفي إطار تركيزها المستمر على تحسين كفاءة التكاليف، تمكنت الشركة من تقليص نفقات الصيانة بنسبة 28.2% مقارنة بالمبلغ المدرج في الميزانية، كما شهدت النفقات الإدارية العامة انخفاضاً طفيفاً كذلك، مما يعكس التزام الشركة وسعيها إلى تخفيض التكاليف وتعزيز الكفاءة التشغيلية.

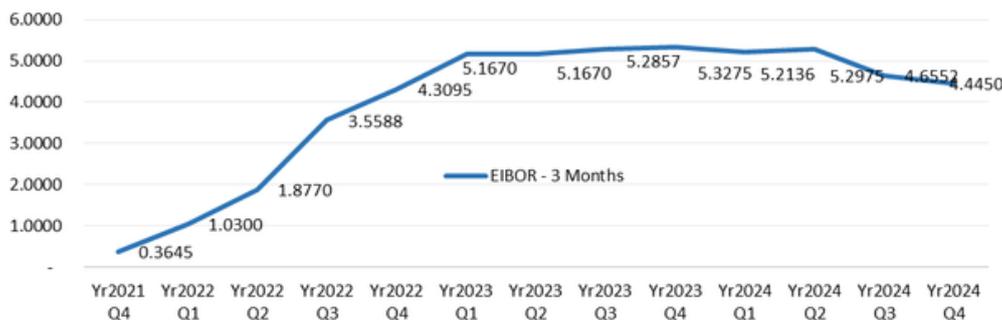
المركز المالي

مع نهاية عام 2024، بلغ إجمالي أصول الشركة 169.95 مليون درهم إماراتي، مما يشير إلى زيادة قدرها 15.2 مليون درهم في محفظة الأصول مقارنة بـ 154.74 مليون درهم المسجلة في نهاية عام 2023، وبالتزامن مع ارتفاع الأصول، انخفض إجمالي الالتزامات بمبلغ يقدر بـ 1.4 مليون درهم إماراتي إلى 30.8 مليون درهم في نهاية عام 2024 مقارنةً بـ 31.7 مليون درهم إماراتي في نهاية عام 2023.

كما استفادت الشركة من هبوط معدل الفائدة بين البنوك الإماراتية (EIBOR)، مما أسهم في تقليص إجمالي تكاليف التمويل بمقدار 0.25 مليون درهم إماراتي، ليصل إجمالي المصاريف إلى 2.1 مليون درهم إماراتي مقارنةً بـ 2.37 مليون درهم إماراتي في عام 2023. ويعكس هذا الانخفاض الاتجاه التنافلي في معدل الفائدة لمدة 3 أشهر (EIBOR)، الذي سجل 4.28% في ديسمبر 2024، مقارنةً بـ 4.53% في نوفمبر 2024.

وبالنظر إلى المستقبل، وإلى كافة المعطيات المتعلقة بالقدرة المالية للشركة والإدارة الفعالة للتكاليف، تؤكد الشركة التزامها بدفع قسط القرض المستحق في مايو 2025 في الوقت المحدد دون مواجهة أي تحديات مالية.

EIBOR Rate



التدفقات النقدية

في عام 2024، نجحت الشركة بتحقيق صافي تدفقات نقدية قدرها 4.36 مليون درهم إماراتي من الأنشطة التشغيلية، أي بزيادة تقدر بنسبة 25% مقارنةً بـ 3.46 مليون درهم إماراتي في العام السابق. ويعزى هذا النمو إلى قوة سوق الإيجارات والمعدل الثابت المرتفع للإشغال على مدار العام.

تراجع التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية بنسبة 95%، حيث انخفض من 28.46 مليون درهم إماراتي في 2023 إلى 1.25 مليون درهم إماراتي في 2024. في حين شهد التدفق النقدي الصادر من الأنشطة التمويلية انخفاضاً كبيراً ليصل إلى 5.81 مليون درهم، وهو ما يعادل 17.83% فقط من التدفق النقدي الصادر في 2023 والذي بلغ 32.57 مليون درهم إماراتي. ويُعزى هذا التحسن بشكل رئيسي إلى تسوية المدفوعات المستحقة من توزيعات الأرباح بالكامل خلال عام 2023.

وبناءً على ذلك، بلغ إجمالي الرصيد النقدي مع نهاية عام 2024 ما يقدر بـ 697,289 درهماً إماراتياً، مقارنةً بـ 959,461 درهماً إماراتياً في العام السابق.

التوقعات والخطط المستقبلية

تمكنت الشركة بنجاح من الحفاظ على معدل إشغال مرتفع طوال العام، مستفيدة من الظروف السوقية المواتية وتنفيذ مبادرات استراتيجية تهدف إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، وعلى الرغم من الانخفاض الطفيف في الربع الرابع من عام 2024، الذي نتج عن قرار إداري استراتيجي، بلغ متوسط معدل الإشغال مستوى مرتفعاً قدره 96.3%، مقارنةً بـ 92.95% في عام 2023. ويعكس هذا الإنجاز قدرة الشركة الاستثنائية على التكيف مع التغيرات السوقية واستثمار الفرص المتاحة. وبالنظر إلى المستقبل، تهدف الشركة إلى الحفاظ على معدل إشغال لا يقل عن 95% خلال عام 2025.

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.

تنوع الأعمال

بالاستفادة من مزايا كونها كياناً مدرجاً في سوق أبوظبي للأوراق المالية (ADX)، تسعى الشركة بفعالية إلى تنوع الأعمال في محافظتها الاستثمارية من خلال الدخول في قطاعات الأعمال ذات العائد المرتفع، والتحول استراتيجياً عن الاستثمارات ذات العوائد المنخفضة. ويعكس هذا النهج تركيزها والتزامها بتحقيق أقصى مستويات الربحية والاستفادة بشكل أكبر من الموارد المتاحة، وذلك بهدف تعزيز أدائها المالي وتوطيد مكانتها لتحقيق النمو المستدام على المدى الطويل في سوق دولة الإمارات العربية المتحدة.

التفقات الرأس مالية

تسعى الشركة بفعالية لوضع وتنفيذ خطط التوسع التي تركز على التطوير التجاري والمشاريع الجديدة. آخذةً بعين الاعتبار انخفاض سعر الفائدة المعروف بين بنوك الإمارات (إيبون) 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 الاستراتيجية للنمو المستدام على المدى الطويل. وانطلاقاً من مبدأ تنوع محافظتنا 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 لتنوع مصادر إيراداتنا وتأمين عوائد مستدامة، مما يضمن أساساً أمتن وأداءً مرناً يتكيف مع استمرار تطور ونمو قطاع الأعمال.

خاتمة التقرير

يشهد سوق الإمارات العربية المتحدة إزدهاراً ملحوظاً، مما يوفر بيئة واعدة 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 الحفاظ على أعلى معايير حوكمة الشركات، مع ضمان الامتثال الصارم لجميع الأنظمة والتشريعات ذات الصلة لتقديم النتائج المثلى لمستثمريننا.

وتؤكد الشركة عزمها المتواصل على تعزيز النمو المستدام وخلق قيمة كبيرة لمساهميها، حيث أن التركيز على نقاط القوة الداخلية والتفاني في الممارسات المؤسسية الأخلاقية والفعالة هو ما يمكّن الشركة 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