

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

الربع الثالث 2025

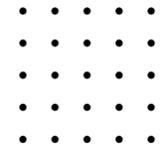
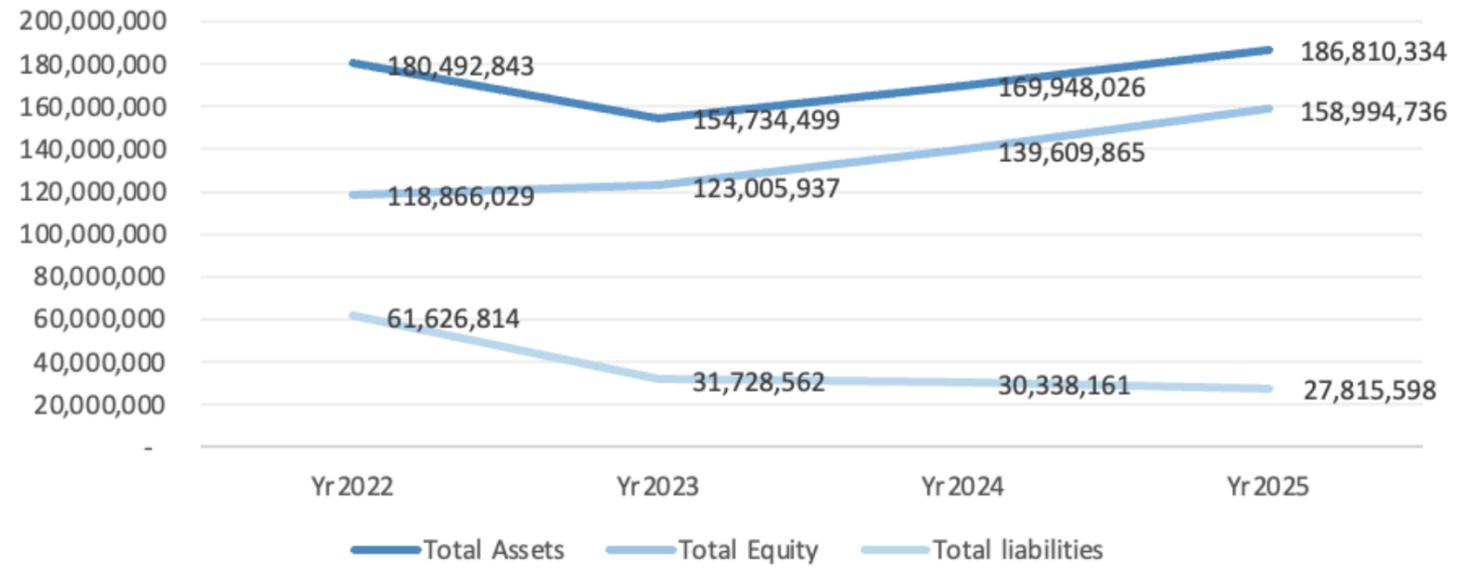
للفترة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2025

نظرة عامة:

خلال الربع الرابع من عام 2025، حافظت على مسارها الإيجابي في نمو الدخل التشغيلي، مدفوعةً بالاستثمار الاستراتيجي للفرص الناشئة عن تطورات واتجاهات السوق، إلى جانب التنفيذ في الوقت المناسب لقرارات إدارية مدروسة. ويجسد هذا الأداء المتسق التزام الإدارة الراسخ بتعزيز قيمة المساهمين وتحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

وتؤكد الشركة التزامها بتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، وضمان الامتثال الكامل للأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة سوق المال، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والهيئة الاتحادية للضرائب. ومن خلال الالتزام بهذه الأطر التنظيمية، تواصل الشركة تعزيز نهجها القائم على الشفافية ودعم النمو المستدام.

الأداء المالي:



بنهاية عام 2025، ارتفع إجمالي أصول الشركة إلى 186.81 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بـ 169.94 مليون درهم إماراتي في عام 2024، وبزيادة قدرها 16.87 مليون درهم إماراتي. وبالتوازي مع نمو الأصول، ارتفع إجمالي حقوق الملكية بمقدار 19.38 مليون درهم إماراتي ليصل إلى 158.99 مليون درهم إماراتي، في حين انخفض إجمالي الالتزامات بمقدار 2.5 مليون درهم إماراتي ليبلغ 27.8 مليون درهم إماراتي. ونتيجةً لهذا الأداء المالي والإدارة الرشيدة للالتزامات، سجلت حقوق الملكية نمواً بنسبة 13.9% خلال العام.

أبرز المؤشرات المالية خلال الفترة:

إجمالي الأصول	186,810,334 درهم إماراتي
إجمالي حقوق الملكية	158,994,334 درهم إماراتي
إجمالي الالتزامات	27,815,598 درهم إماراتي
رأس مال الشركة	78,901,086 درهم إماراتي

ملخص الأداء التشغيلي:

خلال عام 2025، سجلت الشركة أداءً تشغيليًا وماليًا قويًا ومستقرًا، يعكس التطبيق الفعال لمبادراتها الاستراتيجية وقدرتها على الاستفادة من ظروف السوق القائمة. وبلغ إجمالي الربح 10.65 مليون درهم إماراتي، مسجلًا ارتفاعًا بنسبة 11% مقارنة بعام 2024، ومتجاوزًا الميزانية المعتمدة بنسبة 36.91%. ويُعزى هذا الأداء إلى زيادة الإيرادات، والإدارة المنهجية للتكاليف، وتحقيق مستوى أعلى من الكفاءة التشغيلية عبر محفظة الأصول.

وخلال العام، بلغ الدخل التشغيلي 11,236,419 درهم إماراتي مقارنة بالميزانية المعتمدة البالغة 8,448,000 درهم إماراتي، محققًا فرقًا إيجابيًا بنسبة 36.91%. وقد نتج هذا الأداء المتميز عن تحسين استراتيجيات التأجير، وارتفاع العوائد الإيجارية، وإدارة الأصول بشكل فعال.

كما ركزت الشركة خلال العام على تعزيز جودة الخدمات السكنية للعائلات من خلال إدارة محفظة المستأجرين بطريقة استراتيجية، استنادًا إلى السياسات المعتمدة في عام 2024. وقد مكن هذا النهج الشركة من الحفاظ على معدل إشغال مرتفع بلغ 97.8%، متجاوزًا المعدل السنوي المخطط له البالغ 93.5%. مما يبرز فعالية وكفاءة ممارسات إدارة المستأجرين.



الإيرادات المقدّرة

تجاوزت الشركة الإيرادات المقدّرة في الميزانية لعام 2025 والبالغة 8,448,000 درهم إماراتي، محققةً بذلك زيادةً بنسبة 36.9%، حيث بلغت الإيرادات الفعلية 11,236,419 درهم إماراتي.

القيمة الدفترية للسهم

ارتفعت القيمة الدفترية للسهم لتصل إلى 2.015 درهم إماراتي في نهاية عام 2025، مقارنةً بـ 1.769 درهم إماراتي في نهاية 2024، ما يعكس نمو حقوق ملكية الشركة لكل سهم. وعلى صعيد القيمة السوقية، شهد السهم ارتفاعاً بنسبة 26.2% خلال العام، ليصل إلى 2.45 درهم عند الإغلاق في نهاية 2025، مقارنةً بـ 1.94 درهم في نهاية 2024.

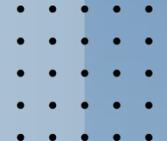
معدل الإشغال

شهد معدل الإشغال ارتفاعاً بنسبة 1.5% ليصل إلى 97.8%، مقارنةً بـ 96.3% في عام 2024. ويعكس هذا الأداء التنفيذ الفعال لاستراتيجية الشركة لإعادة هيكلة المحفظة الاستثمارية، والتي تهدف إلى تعزيز أداء الأصول، ودعم النمو المستدام على المدى الطويل.

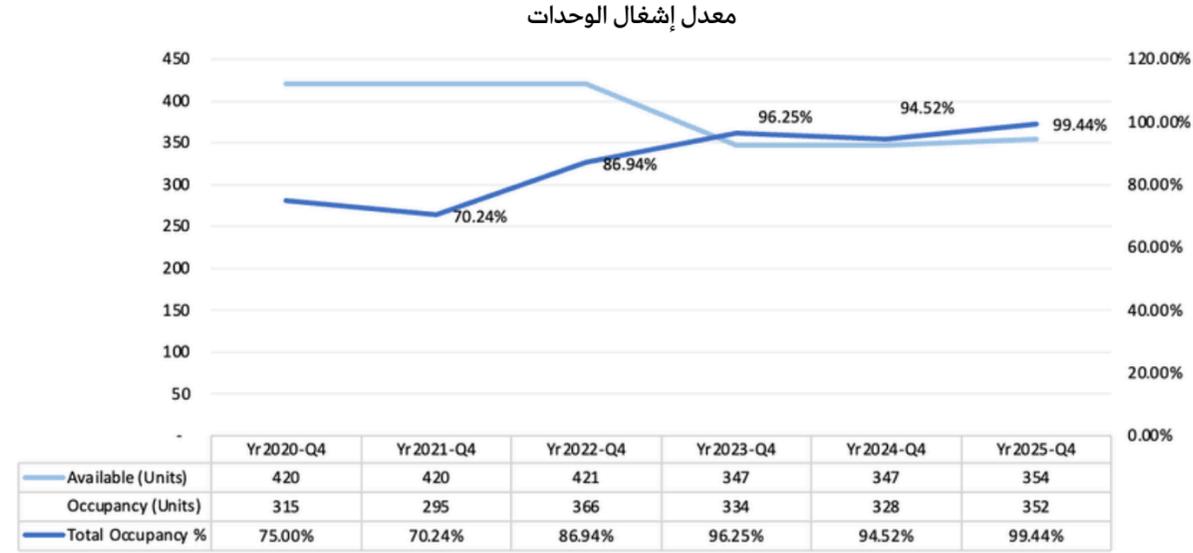
بنهاية عام 2025، حققت الشركة نموًا في القيمة الدفترية للسهم بنسبة 13.9%، لتصل إلى 2.015 درهم إماراتي مقارنةً بـ 1.769 درهم في نهاية 2024. وعلى صعيد القيمة السوقية، ارتفعت قيمة السهم بنسبة 26.2% خلال العام لتصل إلى 2.45 درهم عند الإغلاق، مقارنةً بـ 1.94 درهم في نهاية 2024، مما أسهم في رفع نسبة السعر إلى القيمة الدفترية إلى 1.22 مرة.

تُبرز هذه الإنجازات مرونة الشركة وفاعلية مبادراتها الاستراتيجية في مواجهة التحديات، مع الحفاظ على أداء تشغيلي مرتفع يتماشى مع أهدافها طويلة الأجل. وخلال العام، واصلت الإدارة تنفيذ استراتيجية إعادة هيكلة المحفظة، مع التركيز على التحول التدريجي الكامل نحو الوحدات السكنية المخصصة للعائلات، عبر التخلص المنظم من وحدات الإقامة الفردية. ومن المتوقع أن يسهم هذا التحول الاستراتيجي في تحقيق عوائد مالية ملموسة في الفترات القادمة، بما يشمل خفض تكاليف الصيانة، وتعزيز جودة الأصول، وتحقيق عوائد إيجابية أكثر استقرارًا واستدامة.

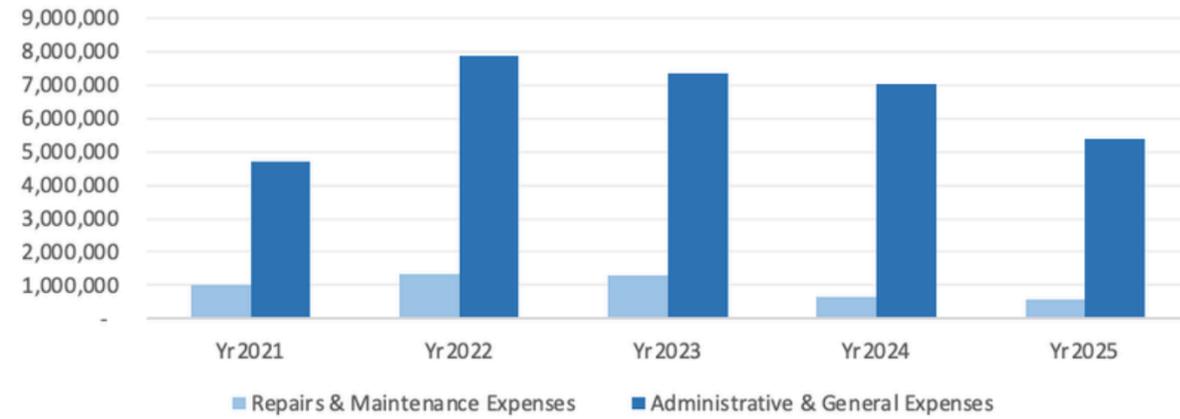
وتعزز هذه المبادرات مجتمعة قوة الأداء المالي للشركة وتدعم قدرتها على تحقيق النمو المستدام على المدى الطويل.



الأداء التشغيلي خلال الفترة المالية:



أدى هذا التحول الاستراتيجي إلى ارتفاع معدل الإشغال بنسبة 1.5%، ليصل إلى 97.8% مقارنة بـ 96.3% في عام 2024، مع التركيز على تعزيز القيمة طويلة الأجل وتحقيق عوائد أفضل خلال العام. وقد حافظت الشركة على معدل إشغال سنوي قوي بلغ 97.8% طوال العام، متجاوزًا المتوسط السنوي المخطط له البالغ 93.5%، ما يعكس فاعلية الأداء التشغيلي وكفاءة إدارة عمليات الانتقال بين المستأجرين.



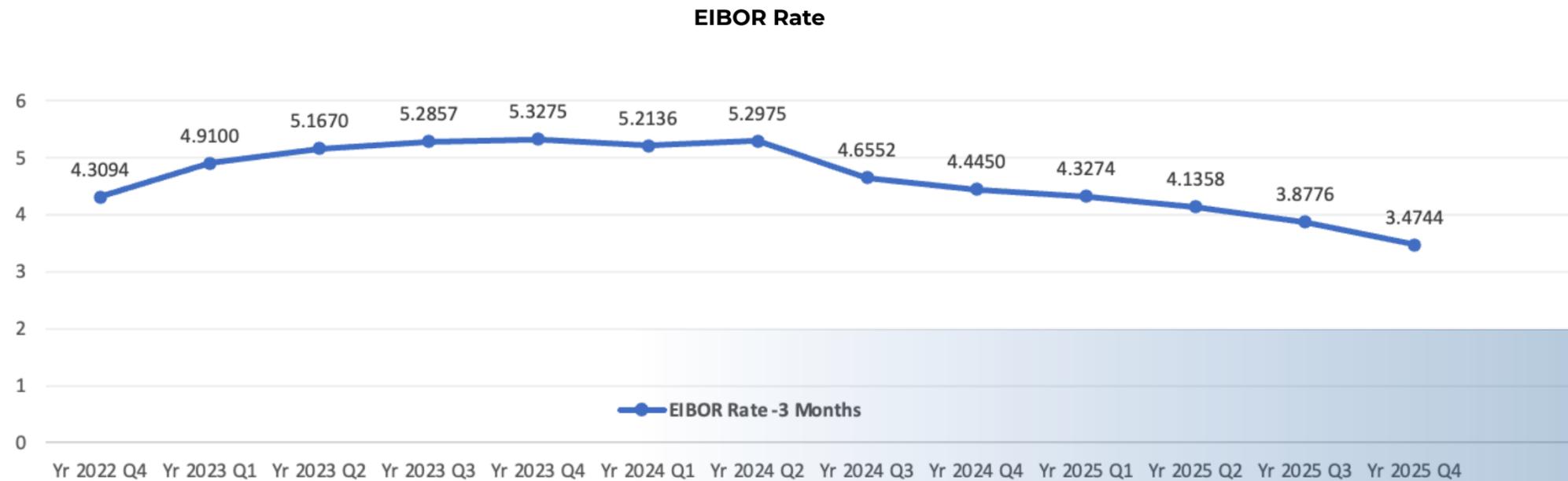
حرصت الشركة خلال العام على الحفاظ على كفاءة تشغيلية عالية وإدارة مالية مدروسة للنفقات. وبلغت المصاريف العامة والإدارية 5.407 مليون درهم، مقارنة بـ 7.048 مليون درهم في عام 2024 (أو 6.048 مليون درهم باستثناء مخصصات المكافآت). كما تم خفض تكاليف الإصلاح والصيانة بنحو 11%، لتصل إلى 583,782 درهم مقارنة بـ 653,615 درهم في العام السابق، ما يعكس فعالية سياسات التحكم في التكاليف وتحسين إدارة الأصول.

المركز المالي:

بنهاية عام 2025، ارتفع إجمالي أصول الشركة إلى 189.81 مليون درهم، مسجلاً زيادة قدرها 16.87 مليون درهم مقارنة بـ 169.94 مليون درهم في نهاية عام 2024. وتزامن هذا النمو في الأصول مع انخفاض في إجمالي الالتزامات، حيث انخفضت بمقدار 2.5 مليون درهم لتبلغ 27.8 مليون درهم في نهاية 2025، مقارنة بـ 30.3 مليون درهم في نهاية 2024.

واستفادت الشركة خلال عام 2025 من انخفاض معدل الفائدة بين البنوك الإماراتية (EIBOR)، ما أدى إلى خفض تكاليف التمويل بمقدار 0.63 مليون درهم لتصل إلى 1.48 مليون درهم مقارنة بـ 2.1 مليون درهم في 2024. ويتمشى هذا الانخفاض مع الاتجاه التنافلي لمعدل الـ 3 أشهر من EIBOR، الذي بلغ 3.47% في الربع الرابع من 2025، مقارنة بـ 3.88% في الربع الثالث من نفس العام.

وبالنظر إلى المستقبل، وإلى كافة المعطيات المتعلقة بالقدرة المالية للشركة، وتحسن التدفقات النقدية، والإدارة الفعالة للتكاليف، تؤكد الشركة التزامها بدفع قسط القرض المستحق في مايو 2026 في الوقت المحدد دون مواجهة أي تحديات مالية.



التدفقات النقدية:

في عام 2025، نجحت الشركة بتحقيق صافي تدفقات نقدية قدرها 5.28 مليون درهم إماراتي من الأنشطة التشغيلية، أي بزيادة تقدر بنسبة 21% مقارنةً بـ 4.36 مليون درهم إماراتي في العام السابق. ويعزى هذا النمو إلى قوة سوق الإيجارات والمعدل الثابت المرتفع للإشغال على مدار العام.

بلغت التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة الاستثمارية 0.28 مليون درهم، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى شراء أراضٍ إضافية في المنطقة الصناعية 07 وأعمال الأثاث والتجهيزات لمكتب الشركة في إمارة أبوظبي. في حين شهد التدفق النقدي الصادر من الأنشطة التمويلية انخفاضًا كبيرًا ليصل إلى 5.23 مليون درهم، مقارنةً بـ 5.87 مليون درهم في العام السابق، نتيجة انخفاض تكاليف التمويل خلال العام.

وبناءً على ذلك، بلغ الرصيد النقدي الختامي للشركة في 31 ديسمبر 2025 نحو 448,996 درهم، مقارنةً بـ 697,289 درهم في نهاية العام السابق.

التوقعات والخطط المستقبلية:

حافظت الشركة على معدل إشغال مرتفع طوال العام من خلال الاستفادة من الظروف السوقية المواتية وتنفيذ مبادرات استراتيجية لتعزيز الكفاءة التشغيلية. حيث ارتفع متوسط معدل الإشغال بنسبة 1.5% ليصل إلى 97.8% مقارنةً بـ 96.3% في عام 2024. ويبرز هذا الإنجاز قدرة الشركة على التكيف واستثمار الفرص المتاحة في السوق. وبالنظر إلى المستقبل، تهدف الشركة إلى الحفاظ على معدل إشغال لا يقل عن 97% خلال عام 2026.

تهدف الشركة إلى تعزيز حضورها في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. حيث تسعى باستمرار للحفاظ على تأثيرها الإيجابي و دورها الفعّال 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 (ADX)، 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 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.

النفقات 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. ومن المتوقع الإفصاح عن تطورات جوهرية خلال الفترة القادمة، حيث 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 تنويع محفظتنا الاستثمارية، تسعى الشركة إلى تعزيز حضورها في السوق، سواء ضمن قطاعاتها الحالية أو من خلال التوسع المدروس نحو قطاعات ومناطق جغرافية ذات إمكانات نمو مرتفعة.

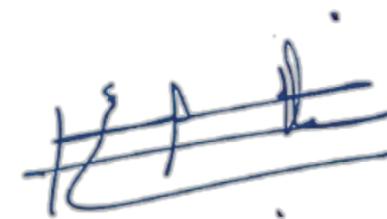


خاتمة التقرير:

يشهد سوق دولة الإمارات العربية المتحدة إزدهاراً ملحوظاً، مما يوفر بيئة واعدة ومناسبة للمستثمرين. وقد أظهرت شركة مجموعة أرام باستمرار مرونةً والتزاماً ثابتاً بمعايير التميز، ويتجلى هذا الالتزام في جهودنا المركزة والمستمرة للاستفادة من نقاط القوة والقدرات الداخلية لدينا بما يدعم تحقيق نتائج مستدامة.

كما تلتزم الشركة بتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، وتعزيز منظومة الامتثال والرقابة بما يضمن حماية مصالح المستثمرين وتحقيق أفضل النتائج لهم، بهدف تحقيق النمو المستدام وتعظيم قيمة المساهمين، مع الالتزام بمسؤولياتنا المؤسسية. ومن خلال اعتماد ممارسات أعمال تتسم بالكفاءة والنزاهة، تؤكد الشركة عزمها المتواصل لمواجهة التحديات واغتنام الفرص لتحقيق النجاح على المدى الطويل.

.....



علي محمد زيد مسمار

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

شركة مجموعة أرام ش.م.ع

