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

## الربع الثالث من عام 2026



عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

## نظرة عامة

خلال الربع الثالث والأشهر التسعة الأولى من عام 2026، واصلت شركة مجموعة أرام ش.م.ع تنفيذ استراتيجيتها لتنويع استثماراتها، مع الحفاظ على استقرار محفظتها العقارية الأساسية.

حيث ارتفعت إيرادات الإيجارات خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 لتصل إلى 9.34 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 8.24 مليون درهم إماراتي خلال الفترة ذاتها من عام 2025، بزيادة نسبتها 13.4%. وفي المقابل، انخفض صافي الربح بعد الضريبة بنسبة 62.8% ليبلغ 1.13 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 3.04 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من العام السابق، ويُعزى ذلك إلى لجوء الشركة إلى الاقتراض لتمويل استثمارين استراتيجيين، إلى جانب ارتفاع المصاريف العمومية والإدارية.

كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية إلى 160.02 مليون درهم إماراتي، وارتفعت القيمة الدفترية للسهم إلى 2.028 درهم إماراتي، مدعومين بتحسن القيمة العادلة لاستثمارات الشركة في الأسهم المدرجة في دولة الكويت بمقدار 4.69 مليون درهم إماراتي خلال الربع الثالث من عام 2026.

**هناك ثلاثة محاور رئيسية توضح أداء الشركة خلال الفترة:**

1- **نمو إيرادات النشاط العقاري الأساسي بالتزامن مع ارتفاع التكاليف**

ارتفعت إيرادات الإيجارات بنسبة 13.4% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، كما بلغت إيرادات الإيجارات خلال الربع الثالث 3.14 مليون درهم إماراتي، بزيادة نسبتها 9.8% مقارنةً بالفترة ذاتها من عام 2025. وفي المقابل، انخفض معدل الإشغال إلى 94.52%، مقارنةً بنسبة 96.83% خلال الربع الثالث من عام 2025، في حين ارتفعت التكاليف التشغيلية بمعدل تجاوز نمو الإيرادات. واعتباراً من 1 سبتمبر 2026، تولت شركة متخصصة في إدارة العقارات مهام الإدارة اليومية للمحفظة العقارية للشركة.

2- **تنويع الاستثمارات بالاعتماد على التمويل المصرفي**

استثمرت الشركة مبلغ 33.02 مليون درهم إماراتي في استثمارين جديدين، تمثّل الأول في الاستحواذ على حصة بنسبة 20% في شركة كوانتم إيه آي كونكت للخدمات السحابية ذ.م.م (Quantum AI)، بتاريخ 6 أبريل 2026، بقيمة 11.02 مليون درهم إماراتي. أما الاستثمار الثاني، فتمثّل في تملك حصة بنسبة 10% في شركة بريبير لابز القابضة المحدودة (Prepaire)، والتي تم تسجيلها بتاريخ 4 يوليو 2026، بموجب آلية تسوية القرض مقابل أسهم، وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة بتاريخ 22 يناير 2026، والبالغة قيمته 6 ملايين دولار أمريكي (ما يعادل 22 مليون درهم إماراتي)

وقد تم تمويل الجزء الأكبر من هذه الاستثمارات من خلال تسهيلات مصرف الشارقة الإسلامي، مما أدى إلى ارتفاع القروض المصرفية إلى 56.42 مليون درهم إماراتي، وزيادة تكاليف التمويل إلى أكثر من الضعف لتبلغ 2.42 مليون درهم إماراتي، في حين انخفضت نسبة تغطية الفوائد إلى 1.5 مرة.

وتتوقع إدارة الشركة استمرار الضغوط على الأرباح نتيجة تكاليف التمويل، إلى حين بدء تحقيق عوائد من هذه الاستثمارات.

3- **تأثر حقوق الملكية بالتغيرات في القيم السوقية**

سجلت استثمارات الشركة في الأسهم المدرجة في دولة الكويت انخفاضاً في القيمة العادلة بمقدار 4.79 مليون درهم إماراتي خلال النصف الأول من عام 2026، تلاه ارتفاع في القيمة العادلة بمقدار 4.69 مليون درهم إماراتي خلال الربع الثالث من العام ذاته. وقد تم تسجيل هذه التغيرات ضمن الدخل الشامل الآخر، مما انعكس على إجمالي حقوق الملكية والقيمة الدفترية للسهم، دون أن يؤثر على صافي الربح.

وتواصل الشركة التزامها بالمتطلبات التنظيمية والرقابية الصادرة عن هيئة سوق المال (CMA)، وسوق أبوظبي للأوراق المالية (ADX)، والهيئة الاتحادية للضرائب (FTA)

## الأوراق المالية المصدرة خلال الفترة

لم تقم الشركة بإصدار أي أسهم أو أوراق مالية أخرى خلال الأشهر التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، حيث ظل رأس مال الشركة دون تغيير عند 78,901,086 درهماً إماراتياً، وذلك كما في 30 سبتمبر 2026 و30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025.

وقد تم تمويل الاستثمارات التي نفذتها الشركة خلال الفترة من خلال تسهيلات تمويلية مقدمة من مصرف الشارقة الإسلامي، وليس عن طريق إصدار أوراق مالية.

## أبرز الأحداث غير المالية خلال الفترة

### 6 أبريل 2026 – شركة كوانتم إيه آي (Quantum AI).

ساهمت الشركة في حصة ملكية بنسبة 20% في شركة كوانتم إيه آي كونكت للخدمات السحابية ذ.م.م (Quantum AI Connect Cloud Services L.L.C.)، بقيمة 11.02 مليون درهم إماراتي.

### 4 يوليو 2026 – شركة بريبير لابز (Prepaire Labs).

تم تسجيل الشركة مالكةً لحصة تبلغ 10% من أسهم شركة بريبير لابز القابضة المحدودة (Prepaire Labs Holding Ltd)، وذلك بموجب آلية تسوية القرض مقابل أسهم، وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة في يناير 2026.

### 26 أغسطس 2026 – إدارة العقارات.

أبرمت الشركة اتفاقية لإدارة العقارات مع مجموعة الخيال للتجارة والاستثمار لمدة سنتين، تسري اعتباراً من 1 سبتمبر 2026، وتشمل إدارة جميع العقارات الثمانية ضمن المحفظة العقارية للشركة.

### الامتثال للمتطلبات التنظيمية والرقابية.

واصلت الشركة الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والرقابية الصادرة عن هيئة سوق المال، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والهيئة الاتحادية للضرائب، طوال الفترة المشمولة بالتقرير.

## نظرة عامة على الأداء المالي

**المؤشرات المالية الرئيسية**

| البيان | 30 سبتمبر 2026 (درهم إماراتي) | 30 يونيو 2026 (درهم إماراتي) | 31 ديسمبر 2025 (درهم إماراتي) |
|---|---|---|---|
| إجمالي الأصول | 224,442,828 | 222,196,265 | 187,141,520 |
| إجمالي حقوق الملكية | 160,018,094 | 155,054,331 | 158,994,736 |
| إجمالي الالتزامات | 64,424,734 | 67,141,934 | 28,146,784 |
| رأس المال | 78,901,086 | 78,901,086 | 78,901,086 |

**إجمالي الأصول:** بلغ إجمالي أصول الشركة 224.44 مليون درهم إماراتي كما في 30 سبتمبر 2026، بزيادة قدرها 37.30 مليون درهم إماراتي، وبنسبة 19.9% مقارنةً بنهاية عام 2025، وزيادة قدرها 2.25 مليون درهم إماراتي، وبنسبة 1.0% مقارنةً بـ 30 يونيو 2026. ويعكس الارتفاع المسجل منذ بداية العام استثمار الشركة بمبلغ 22.0 مليون درهم إماراتي في شركة بريبير، واكتتابها بمبلغ 11.02 مليون درهم إماراتي في شركة كوانتم إيه آي، حيث تم تمويل الجزء الأكبر من كلا الاستثمارين من خلال تسهيلات مصرف الشارقة الإسلامي. ويمثل هذا الارتفاع تغيراً هيكلياً في المركز المالي للشركة، وليس مجرد تغير استثنائي غير متكرر.

**إجمالي الالتزامات:** ارتفع إجمالي الالتزامات بمقدار 36.28 مليون درهم إماراتي، وبنسبة 128.9% مقارنةً بنهاية عام 2025، ليصل إلى 64.42 مليون درهم إماراتي، نتيجة الحصول على تمويل جديد لأجل. وفي المقابل، انخفض إجمالي الالتزامات بمقدار 2.72 مليون درهم إماراتي مقارنةً بـ 30 يونيو 2026، مع بدء الشركة في سداد أقساط أصل التمويل.

**إجمالي حقوق الملكية:** ارتفع إجمالي حقوق الملكية إلى 160.02 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 1.02 مليون درهم إماراتي، وبنسبة 0.6% مقارنةً بنهاية عام 2025، وزيادة قدرها 4.96 مليون درهم إماراتي، وبنسبة 3.2% مقارنةً بـ 30 يونيو 2026. ويُعزى التحسن المسجل خلال الربع الثالث بصورة رئيسية إلى تحقيق مكاسب في القيمة العادلة بقيمة 4.69 مليون درهم إماراتي ضمن محفظة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)، مما عوّض معظم الانخفاض البالغ 4.79 مليون درهم إماراتي والمسجل خلال النصف الأول من العام. ونظراً لارتباط هذه المكاسب بتقلبات الأسعار السوقية، فلا ينبغي اعتبارها مصدراً متكرراً لنمو حقوق الملكية.

## الأداء التشغيلي والمالي

**الإيرادات**: ارتفعت إيرادات الإيجارات خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 بنسبة 13.4%، وبزيادة قدرها 1.10 مليون درهم إماراتي، لتصل إلى 9.34 مليون درهم إماراتي، مدعومةً باستمرار الطلب من المستأجرين ومواصلة إعادة توجيه المحفظة العقارية نحو الوحدات السكنية الملائمة للعائلات. كما بلغت إيرادات الإيجارات خلال الربع الثالث 3.14 مليون درهم إماراتي، بزيادة نسبتها 9.8% مقارنةً بالربع الثالث من عام 2025. وقد تسلمت الشركة خلال الربع الثالث إيرادات توزيعات أرباح بقيمة 0.24 مليون درهم إماراتي. وعلى الرغم من نمو إيرادات الإيجارات، فقد انخفض معدل الإشغال مقارنةً بالفترة ذاتها من العام السابق، مما يشير إلى أن نمو الإيرادات لم يكن ناتجاً عن ارتفاع معدلات الإشغال.

**المصاريف**: ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 53.2% لتصل إلى 5.87 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها نحو 2.0 مليون درهم إماراتي. ويُعزى الجزء الأكبر من هذا الارتفاع إلى بندين رئيسيين؛ أولهما ارتفاع المصاريف القانونية ورسوم التراخيص والأتعاب المهنية إلى 1.33 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.24 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 1.09 مليون درهم إماراتي، وذلك ارتباطاً بأنشطة الشركة الاستثمارية وجهودها لتنويع استثماراتها. أما البند الثاني، فيتمثل في ارتفاع تكاليف الموظفين إلى 2.46 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 1.83 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 0.63 مليون درهم إماراتي، وبنسبة تقارب 34%. كما ارتفعت مصاريف الإصلاحات والصيانة بنسبة 27.2% لتصل إلى 0.53 مليون درهم إماراتي.

**تكاليف التمويل**: ارتفعت تكاليف التمويل إلى أكثر من الضعف، لتصل إلى 2.42 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 1.12 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025، بزيادة قدرها 1.30 مليون درهم إماراتي، وذلك عقب إعادة هيكلة التمويل في يناير 2026 وسحب تمويل إضافي من مصرف الشارقة الإسلامي. وتُحتسب تكلفة التمويل على أساس سعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور – EIBOR) لأجل ستة أشهر، مضافاً إليه هامش بنسبة 2.5%، وعليه، ستستمر الشركة في تحمل هذه التكاليف طالما بقيت القروض قائمة، مع تأثرها بالتغيرات في سعر الإيبور.

**الأرباح**: بلغ الربح قبل الضريبة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 نحو 1.20 مليون درهم إماراتي، وبعد احتساب ضريبة الدخل البالغة 0.07 مليون درهم إماراتي، بلغ صافي الربح بعد الضريبة 1.13 مليون درهم إماراتي، بانخفاض نسبته 62.8% مقارنةً بنحو 3.04 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025، ليبلغ نصيب السهم من الأرباح 0.014 درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.038 درهم إماراتي في عام 2025. وعلى الرغم من ارتفاع إيرادات الإيجارات بمقدار 1.10 مليون درهم إماراتي، فقد تجاوز أثر الزيادة في المصاريف العمومية والإدارية، البالغة نحو 2.0 مليون درهم إماراتي، وارتفاع تكاليف التمويل بمقدار 1.30 مليون درهم إماراتي، أثر النمو المحقق في إيرادات الإيجارات.

**الدخل الشامل الآخر**: سجل صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI) خسارة قدرها 0.10 مليون درهم إماراتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مقارنةً بمكاسب بلغت 3.05 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025. وفي هذا الإطار، شهد الربع الثالث تحقيق مكاسب في القيمة العادلة بلغت 4.69 مليون درهم إماراتي، نتيجة تعافي القيمة السوقية لاستثمارات الشركة في الأسهم المدرجة في دولة الكويت. وبلغ إجمالي الدخل الشامل للربع الثالث 5.04 مليون درهم إماراتي.

## مؤشرات الأداء الرئيسية

تم احتساب المؤشرات الواردة أدناه وفقاً للأسس والمنهجية ذاتها المتبعة خلال الفترات السابقة، مع توضيح تعريفات هذه المؤشرات بما يتيح للقراء إعادة احتسابها استناداً إلى البيانات الواردة في القوائم المالية.

### معدل الإشغال

بلغ معدل الإشغال في نهاية الربع الثالث من عام 2026 نسبة 94.52%، مقارنةً بنسبة 96.83% في نهاية الربع الثالث من عام 2025، ونسبة 96.54% في نهاية الربع الثاني من عام 2026.

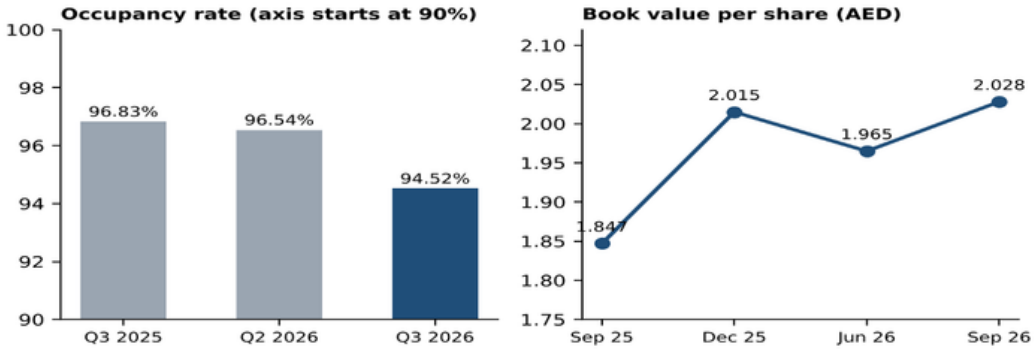
### القيمة الدفترية للسهم

بلغت القيمة الدفترية للسهم 2.028 درهم إماراتي كما في 30 سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 1.965 درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026، و2.015 درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025. وبالمقارنة مع القيمة الدفترية للسهم البالغة 1.847 درهم إماراتي كما في 30 سبتمبر 2025، فقد سجلت ارتفاعاً بنسبة 9.8%.

## المديونية والسيولة

بلغ إجمالي القروض المصرفية 56.42 مليون درهم إماراتي، بما يعادل 35.3% من إجمالي حقوق الملكية، مقارنةً بنسبة 12.7% كما في 31 ديسمبر 2025. كما انخفضت نسبة تغطية الفوائد (الربح قبل تكاليف التمويل مقسوماً على تكاليف التمويل) إلى 1.5 مرة، مقارنةً بنحو 3.9 مرة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، وذلك نتيجة ارتفاع تكاليف التمويل إلى أكثر من الضعف، بالتزامن مع انخفاض الأرباح.

وفي المقابل، تحسنت نسبة التداول (الأصول المتداولة مقسومة على الالتزامات المتداولة) لتصل إلى 0.55 مرة، مقارنةً بنحو 0.26 مرة كما في 31 ديسمبر 2025، ويُعزى ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع النقد والأرصدة النقدية إلى 4.25 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.45 مليون درهم إماراتي.




## المركز المالي

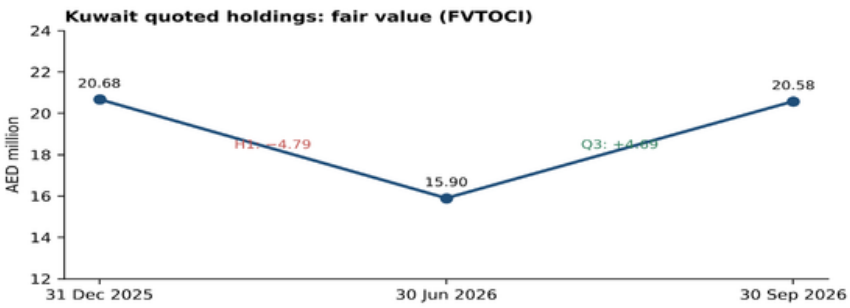
**العقارات الاستثمارية:** استقرت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عند 163.46 مليون درهم إماراتي، دون تغيير مقارنةً بـ 31 ديسمبر 2025، نظراً لإجراء تقييمات القيمة العادلة للعقارات على أساس سنوي. وتخضع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية 109.12 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 84.47 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025، لرهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح مصرف الشارقة الإسلامي، وذلك ضماناً للتسهيلات التمويلية الممنوحة للشركة.

**القروض المصرفية:** بلغ إجمالي القروض المصرفية 56.42 مليون درهم إماراتي كما في 30 سبتمبر 2026، منها 48.74 مليون درهم إماراتي مصنفة ضمن الالتزامات غير المتداولة، و7.68 مليون درهم إماراتي ضمن الالتزامات المتداولة، مقارنةً بنحو 20.26 مليون درهم إماراتي في نهاية عام 2025، و58.42 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026. وتتوافق هذه التسهيلات التمويلية مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويتم سدادها على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى عشر سنوات، بمعدلات ربح سنوية تُحتسب على أساس سعر الفائدة المعروض بين بنوك الإمارات (إيبور – EIBOR) لأجل ستة أشهر، مضافاً إليه هامش يتراوح بين 2.0% و2.5% سنوياً.

**الاستثمارات:** بلغت قيمة الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI) نحو 42.59 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 20.68 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025. وتشمل هذه الاستثمارات حصص الشركة في الأسهم المدرجة في دولة الكويت بقيمة 20.58 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 20.68 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025، و15.90 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026، بالإضافة إلى استثمار الشركة في بريبير بقيمة 22.00 مليون درهم إماراتي.

أما حصة الشركة البالغة 20% في كوانتم إيه آي، فقد تم إدراجها ضمن الاستثمارات في الشركات الزميلة بالتكلفة البالغة 11.02 مليون درهم إماراتي.

**حقوق الملكية:** ارتفعت الأرباح المحتجزة إلى 26.34 مليون درهم إماراتي، فيما بلغ رصيد احتياطي القيمة العادلة 2.82 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 2.92 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2025.



## التدفقات النقدية

**الأنشطة التشغيلية**: بلغ صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 نحو 2.95 مليون درهم إماراتي، بانخفاض نسبته 28.6% مقارنةً بنحو 4.14 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من العام السابق، ويُعزى ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع تكاليف التمويل وزيادة الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى. كما بلغ الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل 3.78 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 4.48 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025.

**الأنشطة الاستثمارية**: بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية 32.80 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.03 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025. وشملت هذه التدفقات الاستثمار في شركة بريبير بقيمة 22.00 مليون درهم إماراتي، والاكتتاب في شركة كوانتم إيه آي بقيمة 11.02 مليون درهم إماراتي، وقد قابل ذلك جزئياً توزيعات أرباح مستلمة بقيمة 0.24 مليون درهم إماراتي.

**الأنشطة التمويلية**: بلغ صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية 33.65 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بصافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التمويلية بقيمة 2.68 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025. ويعكس ذلك صافي القروض المصرفية البالغ 36.16 مليون درهم إماراتي، بعد خصم تكاليف التمويل المدفوعة بقيمة 2.40 مليون درهم إماراتي، ومدفوعات عقود الإيجار البالغة 0.11 مليون درهم إماراتي.

**المركز النقدي**: بلغ رصيد النقد وما يعادله في نهاية الفترة 4.25 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.45 مليون درهم إماراتي في نهاية عام 2025، و6.31 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026. ويعكس الانخفاض البالغ 2.06 مليون درهم إماراتي خلال الربع الثالث مدفوعات خدمة الدين وسداد أقساط من أصل القروض بقيمة إجمالية تقارب 2.0 مليون درهم إماراتي.

## أداء القطاعات التشغيلية

تُفصح الشركة عن نتائج قطاعين تشغيليين. فقد حقق **قطاع العقارات** إيرادات بلغت 9.34 مليون درهم إماراتي، وإيرادات أخرى بقيمة 0.44 مليون درهم إماراتي، فيما بلغ ربح القطاع 0.89 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 2.84 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025، بانخفاض قدره 1.95 مليون درهم إماراتي. وبلغ إجمالي مصاريف القطاع 8.89 مليون درهم إماراتي، بما في ذلك تكاليف التمويل وضريبة الدخل. ونظراً لإدراج تكاليف الاقتراض المرتبطة بالاستثمارات الجديدة ضمن هذا القطاع، فقد انخفضت أرباحه على الرغم من نمو إيراداته.

أما **قطاع الاستثمارات**، فقد حقق إيرادات من توزيعات الأرباح بلغت 0.24 مليون درهم إماراتي، مقارنةً بنحو 0.19 مليون درهم إماراتي خلال الفترة المماثلة من عام 2025.

وبلغ إجمالي أصول قطاع العقارات 170.42 مليون درهم إماراتي، مقابل 54.02 مليون درهم إماراتي لقطاع الاستثمارات، مما يعكس نمو المحفظة الاستثمارية للشركة خلال العام.

## اتفاقية إدارة العقارات

بتاريخ 26 أغسطس 2026، أبرمت الشركة اتفاقية لإدارة العقارات مع مجموعة الخيال للتجارة والاستثمار («مدير العقارات»)، تسري اعتباراً من 1 سبتمبر 2026 ولمدة سنتين تنتهي في 31 أغسطس 2028. وبموجب الاتفاقية، يتولى مدير العقارات مهامه بصفته وكيلاً عن الشركة في إدارة العقارات الثمانية ضمن محفظتها العقارية، والتي تضم 356 وحدة، منها 278 وحدة سكنية و78 وحدة تجارية، موزعة على مناطق الخان، والمناطق الصناعية 7 و10 و13، ومويلح، والسور، والقاسمية.

يتولى مدير العقارات مسؤولية تأجير الوحدات وتجديد عقود الإيجار، وتحصيل الإيجارات، ومتابعة شؤون المستأجرين، والإشراف على أعمال الصيانة وخدمات المرافق، والتعاقد مع مزودي الخدمات. وتظل جميع عقود الإيجار مبرمة باسم الشركة بصفتها المؤجر.

ويلتزم مدير العقارات بتحويل الإيجارات المحصلة إلى الشركة على أساس أسبوعي، وتقديم تقارير أداء شهرية تتضمن الإيرادات والمصاريف ومعدلات الإشغال وتجديد عقود الإيجار وحالة الشيكات وأعمال الصيانة، مع احتفاظ الشركة بحق الاطلاع على سجلات مدير العقارات وفحصها. كما تتطلب الالتزامات الجوهرية والتسويات والالتزامات طويلة الأجل الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة.

تتوقع إدارة الشركة أن تسهم هذه الاتفاقية في تحسين كفاءة العمليات التشغيلية اليومية، وتعزيز عمليات تحصيل الإيجارات وإدارة شؤون المستأجرين، بما يتيح لفريق العمل الداخلي للشركة التركيز بصورة أكبر على تنفيذ برنامج تنويع استثماراتها. ونظراً إلى أن الاتفاقية كانت سارية لمدة شهر واحد فقط خلال الفترة المشمولة بالتقرير، فقد كان تأثيرها على النتائج المالية للربع الثالث محدوداً.

## تنويع أنشطة الشركة

تتمثل استراتيجية الشركة في الحفاظ على استقرار محفظتها العقارية الأساسية، بالتوازي مع الاستحواذ على شركات وأنشطة تجارية ذات فرص نمو مرتفعة وتطويرها، بما يحقق قيمة مستدامة على المدى الطويل. وفيما يلي استعراض للتقدم المحرز في تنفيذ هذه الاستراتيجية خلال عام 2026.

**كوانتم إيه آي (Quantum AI)**: تمتلك الشركة حصة بنسبة 20% من حقوق الملكية في شركة كوانتم إيه آي، المرخصة لمزاولة أنشطة استشارات تقنية المعلومات وخدمات شبكات تقنية المعلومات والحوسبة السحابية، والتي تم الاستحواذ عليها بتاريخ 6 أبريل 2026 مقابل 11,017,500 درهم إماراتي. وقد تم تسجيل هذا الاستثمار بالتكلفة باعتباره استثماراً في شركة زميلة.

**بريبير لابس (Prepaire Labs)**: بموجب اتفاقية القرض المؤرخة في 22 يناير 2026، والبالغة قيمتها 6.0 ملايين دولار أمريكي (ما يعادل 22.0 مليون درهم إماراتي)، بفائدة سنوية قدرها 6% ولمدة 12 شهراً، يتم تسوية القرض من خلال الحصول على أسهم في شركة بريبير لابس. وبتاريخ 4 يوليو 2026، تم تسجيل الشركة مالكةً لحصة تبلغ 10% من أسهم بريبير لابس.

ومن المخطط أن تصبح بريبير لابس منصة لتكنولوجيا الرعاية الصحية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة، تركز على الابتكار في مجال التوائم الرقمية الحيوية والحلول الصحية المدعومة بالذكاء الاصطناعي.

وكما في 30 سبتمبر 2026، تم إدراج مبلغ 22.00 مليون درهم إماراتي ضمن الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وسيعتمد أي تغير مستقبلي في القيمة الدفترية لهذا الاستثمار على تقييم مستقل، على أن يتم الاعتراف به وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

## النفقات الرأسمالية

تركزت الاستثمارات الرأسمالية الرئيسية للشركة خلال الفترة على تنويع أنشطتها بدلاً من الاستثمار في محفظتها العقارية، حيث شملت استثماراً بقيمة 11.02 مليون درهم إماراتي للاكتتاب في شركة كوانتم إيه آي، واستثماراً بقيمة 22.0 مليون درهم إماراتي في شركة بريبير لابس.

**الفترة الحالية:** لم يتم إنفاق أي مبالغ على الاستحواذ على عقارات استثمارية أو تطويرها خلال فترة التسعة أشهر، واقتصر الإنفاق على المحفظة العقارية القائمة على أعمال الإصلاح والصيانة الاعتيادية بقيمة 0.53 مليون درهم إماراتي، والتي تم تحميلها على قائمة الدخل. وبلغ صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة الاستثمارية 32.80 مليون درهم إماراتي، وتمثلت بالكامل في الاستثمارين المذكورين أعلاه، بعد خصم جزء من التدفقات النقدية الداخلة من توزيعات الأرباح المستلمة.

**النفقات الرأسمالية المتوقعة وأثرها:** لا تخطط الشركة لتكبد أي نفقات رأسمالية جوهرية إضافية على محفظتها العقارية خلال الفترة المقبلة، باستثناء أعمال الصيانة الاعتيادية. وسيخضع أي استثمار جديد للتقييم في ضوء نسبة السيولة المتداولة للشركة البالغة 0.55 مرة، ونسبة تغطية الفوائد البالغة 1.5 مرة، مع مراعاة أقساط السداد نصف السنوية المجدولة للتسهيلات المصرفية المقدمة من مصرف الشارقة الإسلامي.

## التقدم في تنفيذ المشاريع والخطط

**إعادة هيكلة الديون والتمويل الجديد:** تم الانتهاء من هذه المرحلة، حيث تم تفعيل التسهيلات التمويلية المقدمة من مصرف الشارقة الإسلامي، ويجري سدادها على أقساط نصف سنوية متساوية. وقد انخفضت القروض المصرفية من 58.42 مليون درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026 إلى 56.42 مليون درهم إماراتي كما في 30 سبتمبر 2026.

**كوانتم إيه آي (حصة ملكية بنسبة 20%):** اكتمل الاستحواذ بتاريخ 6 أبريل 2026، وتم تسجيل الاستثمار بالتكلفة البالغة 11.02 مليون درهم إماراتي.

**بريبير لابس (تسوية قرض بقيمة 6.0 ملايين دولار أمريكي مقابل أسهم):** اكتملت إجراءات تسجيل الأسهم بتاريخ 4 يوليو 2026، بحصة ملكية تبلغ 10%.

**إدارة العقارات من قبل طرف خارجي:** بدأ تطبيق الاتفاقية اعتباراً من 1 سبتمبر 2026، وسيكون الربع الرابع أول ربع مالي كامل تظهر فيه نتائجها.

## الأحداث اللاحقة

تواصل إدارة الشركة متابعة البيئة التشغيلية في ضوء التطورات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة. واستناداً إلى تقييمها، لم يتم تحديد أي تأثير جوهري على عمليات الشركة أو مركزها المالي أو سيولتها.

## التوقعات المستقبلية للقطاع ودور الشركة

يواصل سوق العقارات في الشارقة نموه، حيث أفادت دائرة التسجيل العقاري في الشارقة بأن قيمة التصرفات العقارية بلغت 46.8 مليار درهم إماراتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة نسبتها 14% مقارنة بالفترة نفسها من عام 2025.

كما أظهرت بيانات الإيجارات الصادرة عن منصة بيوت (Bayut) أن متوسط الإيجارات في الشارقة بلغ 41.4 درهم إماراتي للقدم المربعة في أغسطس 2026، بارتفاع نسبته 1.8% مقارنة بالعام السابق، مع تسجيل زيادات سنوية في الإيجارات بجميع المناطق السكنية الأكثر بحثاً عن الشقق.

ويدعم الطلب على العقارات انخفاض تكلفة المعيشة في الشارقة مقارنة بدبي، إلى جانب النمو السكاني. وفي المقابل، يتوقع محللو السوق تباطؤ وتيرة نمو الإيجارات مع دخول وحدات عقارية جديدة إلى السوق، مما قد يؤدي إلى زيادة المنافسة على استقطاب المستأجرين.

تمتلك الشركة 356 وحدة موزعة على ثمانية عقارات في إمارة الشارقة، وتعمل على إعادة توجيه محفظتها العقارية نحو الوحدات السكنية المناسبة للعائلات. وقد ارتفعت إيرادات الإيجارات بنسبة 13.4% خلال فترة التسعة أشهر، على الرغم من انخفاض معدل الإشغال مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

ويتمثل دور الشركة في هذا السوق في الحفاظ على قاعدة مستأجريها وتعزيز عمليات تحصيل الإيجارات من خلال مدير العقارات الجديد، مع الاستفادة من استقرار الإيرادات الإيجارية لدعم استراتيجيتها الرامية إلى تنويع أنشطتها والاستثمار في أعمال جديدة.

## التوقعات الاقتصادية وأثرها على القطاع والشركة

تشير توقعات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، الواردة في تقرير المراجعة الاقتصادية الفصلية الصادر في أكتوبر 2026، إلى أن معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي سيبلغ 1.6% خلال عام 2026، ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي 1.3%، على أن يرتفع معدل النمو في عام 2027 ليصل إلى 10.4% للناتج المحلي الإجمالي الحقيقي و4.9% للناتج المحلي الإجمالي غير النفطي.

كما يتوقع كل من صندوق النقد الدولي والبنك الدولي تباطؤ النمو الاقتصادي خلال عام 2026، يليه تحسن في عام 2027، مع تفاوت تقديراتهما بشأن معدلات النمو المتوقعة. وقد أشار صندوق النقد الدولي إلى أن حالة عدم اليقين الإقليمي خلال عام 2026 أثرت سلباً على قطاعات السياحة والتجارة والنقل والعقارات.

تُعد أسعار الفائدة العامل الأكثر تأثيراً على الشركة، حيث رفع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي سعر الأساس بمقدار 25 نقطة أساس ليصل إلى 3.90%، اعتباراً من 17 سبتمبر 2026، فيما بلغ سعر الفائدة بين بنوك الإمارات (إيبور) لأجل ستة أشهر 4.60% كما في 30 سبتمبر 2026.

وتخضع التسهيلات المصرفية للشركة لهامش ربح يتراوح بين 2.0% و2.5% فوق سعر إيبور لأجل ستة أشهر، مما يعني أن إجمالي معدل الربح على هذه التسهيلات سيتراوح بين 6.6% و7.1% تقريباً، استناداً إلى سعر إيبور المذكور، وذلك قبل احتساب أثر تواريخ إعادة تسعير كل تسهيل.

وفي حال استمرار أسعار الفائدة عند هذه المستويات، فمن المتوقع أن ترتفع تكاليف التمويل مقارنة بالأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مما يعزز توقعات الإدارة باستمرار الضغوط على أرباح الشركة.

تتأثر استثمارات الشركة في الأوراق المالية المدرجة في سوق الكويت بالظروف السائدة في الأسواق الإقليمية. ويتوقع صندوق النقد الدولي انكماشاً حاداً في الاقتصاد الكويتي خلال عام 2026، يليه تعافٍ قوي في عام 2027، وهو ما يتماشى مع التقلبات التي شهدتها هذه الاستثمارات خلال العام.



## الخطط المستقبلية للنمو والتوقعات والأولويات

لا تقدم الشركة توقعات مالية رسمية. وتأتي الملاحظات الواردة أدناه في إطار استراتيجية الشركة المعلنة، والتي تقوم على الحفاظ على استقرار محفظتها العقارية الأساسية بالتوازي مع تنويع أنشطتها. وتوضح هذه الملاحظات أولويات الشركة والعوامل الرئيسية التي تتابعها الإدارة، ولا تُعد توقعات للأداء المالي المستقبلي.

### الأولويات خلال الفترة المقبلة

**المحفظة العقارية:** التعاون مع مدير العقارات لتعزيز عمليات تحصيل الإيجارات وتجديد عقود الإيجار وتحسين معدلات الإشغال، بالاستناد إلى تقارير الأداء الشهرية التي يقدمها.

**التمويل والسيولة:** الاستمرار في سداد أقساط أصل القروض نصف السنوية وفقاً للجداول المحددة، مع إدارة التدفقات النقدية بحرص، نظراً لاستمرار نسبة السيولة المتداولة عند مستوى أقل من 1.0 مرة.

### التحديات المتوقعة

من المتوقع أن تظل تكاليف التمويل مرتفعة ما دامت القروض الجديدة قائمة، في حين ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية مقارنة بالعام السابق، وانخفض معدل الإشغال عن مستواه خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وتتوقع الإدارة استمرار الضغوط على أرباح الشركة إلى حين بدء الاستثمارات الجديدة في المساهمة في تحقيق العوائد، مع بقاء توقيت تحقق هذه المساهمة غير مؤكد.

### الافتراضات والعوامل المؤثرة

تستند هذه الملاحظات إلى الافتراضات التالية: (1) عدم حدوث تغير جوهري في سعر إيبور لأجل ستة أشهر، الذي ترتبط به التسهيلات التمويلية للشركة، حيث إن أي تغير فيه سينعكس بصورة مباشرة على تكاليف التمويل؛ (2) احتمال ارتفاع أو انخفاض أسعار استثمارات الشركة في الأوراق المالية المدرجة في سوق الكويت، كما يتضح من انخفاض قيمتها بمبلغ 4.79 مليون درهم إماراتي خلال النصف الأول من العام، ثم تعافيها بمبلغ 4.69 مليون درهم إماراتي خلال الربع الثالث، علماً بأن هذه التغيرات تؤثر على حقوق الملكية دون التأثير على الأرباح؛ و(3) استمرار استقرار الطلب من المستأجرين في سوق العقارات بالشارقة بصورة عامة.

ويُعاد تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة سنوياً، وبالتالي فإن حقوق الملكية الواردة في التقارير المالية ربع السنوية لا تعكس التغيرات في قيم هذه العقارات.

## خاتمة التقرير

خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، حققت الشركة نمواً في إيرادات الإيجارات بنسبة 13.4%، وسجلت صافي تدفقات نقدية موجبة من الأنشطة التشغيلية بقيمة 2.95 مليون درهم إماراتي، كما ارتفع صافي أصولها إلى 160.02 مليون درهم إماراتي، وزادت القيمة الدفترية للسهم إلى 2.028 درهم إماراتي. وفي المقابل، أدى تمويل استثمارات الشركة في كوانتم إيه آي وبريبير لابس من خلال القروض المصرفية إلى ارتفاع تكاليف التمويل إلى أكثر من الضعف، كما ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة 53.2%، وانخفض معدل الإشغال، وتراجعت الأرباح بعد الضريبة بنسبة 62.8%.

وتشكل الإيرادات الإيجارية المستقرة، واتفاقية إدارة العقارات الجديدة، واستراتيجية تنويع الأنشطة، الركائز الأساسية لأداء الشركة خلال الأرباع المقبلة. وستواصل الإدارة اتباع نهج متوازن ومدروس، يجمع بين الاستفادة من فرص النمو والإدارة المالية الحصيفة، بما يضمن تحقيق أداء مستدام على المدى الطويل.

شركة مجموعة أرام
P.O.BOX : 5440
SHARJAH
U. A. E.
ARAM GROUP COMPANY

علي محمد زيد مسمار
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب