Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20



تقرير مناقشة وتحليل الإدارة

للتسعة أشهر الأولى 2026

MAIRGROUP.COM

Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20

أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة – 11 نوفمبر 2026: أعلنت مجموعة "مير" ش.م.ع المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية تحت الرمز (MAIR) ("مير" أو "المجموعة")، وهي شركة تُعنى بالاستثمارات الاستراتيجية في قطاعي التجزئة والعقارات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، عن نتائجها المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 ("التسعة أشهر الأولى 2026").

أهم الإنجازات

- ارتفعت مبيعات قطاع التجزئة على أساس المثل بالمثل بنسبة 6.6%، فيما ارتفع إجمالي المبيعات بنسبة 6.9%.
- ارتفعت إيرادات مكاني العقارية ("مكاني") بنسبة 16.3% على أساس سنوي.
- بلغت إيرادات المجموعة 1,596.7 مليون درهم، بنمو 7.9% مقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق.
- بلغت الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء 192.6 مليون درهم خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بهامش ربح بلغ 12.1%.
- ارتفع صافي الربح بعد الضريبة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 إلى 111.1 مليون درهم، مسجلاً نمواً بنسبة 4.9% على أساس سنوي.

تصريح نهيان حمد العامري، العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للمجموعة

"تؤكد نتائجنا خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 مواصلة المجموعة إحراز تقدّم ملموس في تنفيذ استراتيجيتها للنمو، إذ ارتفعت الإيرادات بنسبة 7.9%، وتسارعت وتيرة نموها إلى 12.6% على أساس سنوي خلال الربع الثالث. وشمل هذا النمو قطاعَي التجزئة والعقارات التجارية، مدعوماً بافتتاح منافذ بيع ومراكز تجارية جديدة، وتطوير الخدمات المقدّمة للمتعاملين، وتعزيز مكانتنا التنافسية في قطاع التجزئة.

"ونتطلع بثقة إلى المرحلة المقبلة، مستندين إلى خطط نمو واضحة وأولويات استراتيجية تركز على تعزيز أعمالنا الأساسية، وتنويع محفظتنا الاستثمارية، والتوسّع في أسواق جديدة، بما يسهم في تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل لمساهمينا والمجتمعات التي نخدمها".

جميع الأرقام بملايين الدراهم، ما لم يُذكر خلاف ذلك	التسعة أشهر الأولى من العام 2026	التسعة أشهر الأولى من العام 2025	المقارنة على أساس سنوي (%)	الربع الثالث 2026	الربع الثالث 2025	المقارنة على أساس سنوي (%)
الإيرادات	**1,596.7**	1,479.8	7.9	**516.9**	458.9	12.6
مجمل الربح	**558.9**	534.9	4.5	**191.9**	169	13.6
الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء[1]	**192.6**	222.3	(13.3)	**53.4**	64.4	(17.1)
صافي ربح الفترة	**111.1**	105.9	4.9	**17.2**	24.1	(28.7)
العائد على السهم (درهم)	**0.050**	0.047	6.4	**0.008**	0.011	(27.3)

[1] يتم احتساب الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) بإضافة صافي تكاليف التمويل، ومصروف ضريبة الدخل، والاستهلاك، والإطفاء وخسائر انخفاض القيمة إلى صافي الربح، مع استبعاد حصة الأرباح من الشركات الزميلة.

Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20

أبرز النتائج التشغيلية

قطاع التجزئة

حققت "أدكووب"، الذراع المتخصصة بقطاع التجزئة التابعة لمجموعة مير، نمواً بنسبة 6.6% في المبيعات على أساس المثل بالمثل، والذي تسارعت وتيرته إلى 7.3% في الربع الثالث، فيما ارتفع إجمالي مبيعات التجزئة بنسبة 6.9% على أساس سنوي. ويعزى هذا الأداء إلى المبادرات الهادفة إلى تعزيز القيمة المقدّمة للمتعاملين، وتطوير العروض التجارية في قطاع التجزئة، إلى جانب تحسين إنتاجية منافذ البيع. وخلال الربع الثالث، واصلت المجموعة توسيع نطاق انتشارها في قطاع التجزئة من خلال افتتاح منفذ بيع لأدكووب في "مكاني شخبوط"، ونقل فرع "كووبس" في "مضب" بإمارة الفجيرة إلى موقع جديد، بما يعزّز حضورها ويسهّل وصول المتعاملين إلى منافذ البيع في المجتمعات التي تخدمها، ليصل بذلك إجمالي شبكة منافذ البيع التابعة للمجموعة إلى 100 منفذ بيع.

وفي سياق متصل، عزّزت أدكووب القيمة المقدّمة للمتعاملين من خلال توسيع محفظة علاماتها التجارية الخاصة لتضم أكثر من 300 منتج متاح، بما في ذلك طرح أكثر من 128 منتجاً جديداً خلال الربع الثالث تحت علامتَي "بيبي كيو" و"بيوتي كيو". وفي إطار جهودها لتعزيز تفاعل المتعاملين، تجاوز عدد المشتركين في برنامج الولاء "بلس" التابع لأدكووب 241 ألف مشترك بنهاية سبتمبر 2026، بدعم من الأسعار الحصرية للمشتركين والحملات الترويجية الموجّهة.

قطاع العقارات التجارية

وفي قطاع العقارات التجارية، ارتفعت إيرادات مكاني العقارية خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 بنسبة 16.3% على أساس سنوي لتبلغ 190.1 مليون درهم (مقارنةً بـ 163.5 مليون درهم خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025)، مدعومة بالتوسّع في محفظتها العقارية واستقرار أداء وجهاتها التجارية المجتمعية للتجزئة.

وخلال الربع الثالث، واصلت مكاني توسيع نطاق حضورها في قطاع العقارات التجارية من خلال افتتاح مكاني شخبوط، مع الحفاظ على معدل إشغال إجمالي متميز بلغ 90%، وفي نهاية الفترة ضمت المحفظة أكثر من 70 مركزاً تجارياً ومجمعاً مجتمعياً، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ نحو 486,000 متر مربع.

واستشرافاً للفترة المقبلة، تواصل المجموعة تركيزها على تطوير محفظتها من العقارات التجارية، من خلال تنفيذ خطة مدروسة للمشاريع التطويرية. وخلال الفترة المتبقية من عام 2026، تتوقع شركة مكاني إنجاز مركزين تجاريين جديدين لخدمة المجتمعات السكنية في أبوظبي، والتوسع في مركز مدينة زايد بمنطقة الظفرة، إلى جانب البدء في أعمال إعادة تطوير وتوسعة مول العين، بما يشمل إضافة خدمات فندقية. ويتوقع إسهام هذه المبادرات مجتمعةً في زيادة أعداد الزوار، وتعزيز الطلب من قبل المستأجرين، ودعم تحقيق قيمة مستدامة للمجموعة على المدى الطويل.

Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20

أبرز النتائج المالية

إيرادات المجموعة

بلغت الإيرادات الإجمالية للمجموعة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 نحو 1,596.7 مليون درهم، مقارنةً بـ 1,479.8 مليون درهم خلال الفترة ذاتها من عام 2025، محققةً نمواً بنسبة 7.9% على أساس سنوي، وجاء هذا النمو مدعوماً بالأداء القوي في مبيعات المثل بالمثل في قطاع التجزئة والتوسع في قطاع العقارات التجارية ضمن بيئة تشغيلية ديناميكية. وعلى صعيد الأداء الربعي، تسارع نمو الإيرادات في الربع الثالث من عام 2026 ليصل إلى 12.6% على أساس سنوي.

صافي الربح

ارتفع صافي ربح المجموعة بنسبة 4.9% على أساس سنوي ليصل إلى 111.1 مليون درهم خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بـ 105.9 مليون درهم خلال الفترة ذاتها من عام 2025. ويعكس هذا الارتفاع مساهمات من حصة المجموعة من أرباح الشركات الزميلة، إلى جانب استمرار الزخم الإيجابي في أنشطتها الأساسية.

التدفقات النقدية والميزانية العمومية

حققت مجموعة مير تدفقات نقدية تشغيلية خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بإجمالي نقد وأرصدة مصرفية بلغ 200 مليون درهم إماراتي. ويعكس ذلك قدرة المجموعة على توليد التدفقات النقدية من أنشطتها التشغيلية، فيما تواصل تعزيز مرونتها التمويلية لدعم خطط النمو والتوسّع. وتركز المجموعة على توظيف مواردها المالية بكفاءة لتنفيذ مشاريعها الاستراتيجية، ودعم فرص الاستحواذ، وتحقيق قيمة مستدامة للمساهمين على المدى الطويل.

التوسع في خطط النمو الاستراتيجية

وفي إطار مواصلة تنفيذ استراتيجية تنويع محفظتها الاستثمارية، وقّعت مجموعة مير في سبتمبر 2026 اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة تبلغ 70% في شركة "إسلاب"، المالكة لعلامة القهوة المتخصصة "إسبريسو لاب". ويمثّل الاستحواذ المقترح خطوة استراتيجية في مسار توسّع المجموعة، من خلال إضافة علامة تجارية عالمية متخصصة في قطاع المقاهي، تتمتع بشبكة واسعة تضم أكثر من 400 فرع موزّعة على 21 دولة، وتعتمد بصورة رئيسية على نموذج الامتياز التجاري، وذلك رهناً بالحصول على الموافقات التنظيمية واستيفاء شروط إتمام الصفقة المعتادة.

Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20

ملخص النتائج المالية

قائمة الدخل		
بالألف درهم	التسعة أشهر الأولى 2026	التسعة أشهر الأولى 2025
إجمالي الإيرادات	1,596,663	1,479,787
تكلفة بيع سلع التجزئة	(1,037,753)	(944,851)
مجمل الربح	**558,910**	**534,936**
المصاريف التشغيلية	(378,155)	(314,231)
الاستهلاك والإطفاء	(92,447)	(93,805)
الربح التشغيلي	**88,308**	**126,900**
الحصة من أرباح الشركات المستثمر فيها، بعد الضريبة	39,193	10,741
إيرادات أخرى	6,797	3,170
تكلفة التمويل (الصافي)	(16,143)	(25,430)
مصروف ضريبة الدخل	(7,100)	(9,480)
صافي الربح للفترة	**111,055**	**105,901**

قائمة التدفقات النقدية		
بالألف درهم	التسعة أشهر الأولى 2026	التسعة أشهر الأولى 2025
النقد والنقد المعادل في 1 يناير	**323,395**	**431,432**
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	218,844	217,496
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(211,293)	(28,212)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(192,780)	(401,426)
النقد والنقد المعادل في 30 سبتمبر	**138,930**	**228,112**

الميزانية العمومية		
بالألف درهم	كما في 30 سبتمبر 2026	كما في 31 ديسمبر 2025
الموجودات غير المتداولة	5,133,236	4,770,863
الموجودات المتداولة	750,229	840,082
إجمالي الموجودات	**5,883,465**	**5,610,945**
إجمالي حقوق الملكية	**4,366,061**	**4,350,616**
المطلوبات غير المتداولة	834,246	751,519
المطلوبات المتداولة	683,158	508,810
إجمالي المطلوبات	**1,517,404**	**1,260,329**
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	**5,883,465**	**5,610,945**

مير MAIR
ص.ب: ٨٣٣ - أبوظبي
P.O. BOX: 833 - ABU DHABI
1

نهيان حمد العامري - العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لمجموعة مير

HDN

Docusign Envelope ID: B04F7F94-44D3-8160-8212-716F0356EE20

نبذة عن مجموعة مير:

مجموعة مير هي شركة للاستثمارات الاستراتيجية تأسست في أبوظبي، وتعمل من خلال محفظتها الاستثمارية المتنوعة على دعم النمو المستدام عبر القطاعات الاقتصادية الرئيسية. تدير مير عدداً من كبرى المؤسسات والشركات المحلية بما فيها أدكووب - التي تأسست عام 1977 وهي إحدى أبرز سلاسل التجزئة الرائدة - و"سبار"، السلسلة الأوروبية المتميزة التي تتواجد في أبوظبي منذ أكثر من عقد. كما تمتلك مجموعة مير محفظة عقارية تجارية رائدة تُعرف بـ"مكاني العقارية"، والتي تصنّف من بين أفضل مشغلي العقارات التجارية في الإمارات العربية المتحدة، مع معدل إشغال يبلغ 90% ومساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب 486,000 متر مربع من العقارات. وتشمل المحفظة أكثر من 70 مركزاً تجارياً ومركز تسوّق مجتمعي، بما فيها مول العين. تقدم المجموعة أيضاً خدمات دعم مشترك، تشمل الخدمات المحاسبية، والموارد البشرية، والمشتريات، والشؤون القانونية، والامتثال، وغيرها للشركات ذات العلاقة. وتعمل المجموعة وفق نموذج متكامل، ما يضمن معايير الجودة واستدامة سلاسل التوريد، تحقيقاً لرسالتها في تعزيز مكانة الدولة الاقتصادية والتزامها بالإسهام في رفاهية المجتمع، فضلاً عن جهودها في دعم استراتيجية الأمن الغذائي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

للاستفسارات، الرجاء التواصل مع علاقات المستثمرين والاتصال المؤسسي

ir@mairgroup.com +971 54 233 5830

روابط مواقع التواصل الاجتماعي لمجموعة مير