

## شركة المراكز العربية تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن السنة المنتهية في 31 مارس 2019

الرياض في 26 يونيو 2019 – أعلنت اليوم شركة المراكز العربية (رمز الشركة على السوق المالية السعودية "تداول" [4321](#))، وهي شركة رائدة في تطوير وتشغيل وإدارة المراكز التجارية الفاخرة في المملكة العربية السعودية، عن نتائجها المالية والتشغيلية للسنة المنتهية في 31 مارس 2019، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 2,176.4 مليون ريال سعودي، وبلغ صافي الربح 804.1 مليون ريال.

التغيير (%)	العام المالي 2018 IFRS	العام المالي 2019 IFRS	قائمة الدخل الملخصة (مليون ريال سعودي)
0.7%	1,961	1,975	صافي الإيرادات الإيجارية
8.2%	61	66	المبيعات الإعلامية
(2.9%)	139	135	دخل المرافق والإيرادات الأخرى
<b>0.7%</b>	<b>2,161</b>	<b>2,176</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
(1.6%)	(795)	(782)	تكلفة الإيرادات
(58.0%)	(13)	(6)	مصروفات الدعاية والإعلان
(1.2%)	(174)	(172)	المصروفات العمومية والإدارية
48.8%	(295)	(440)	الأعباء المالية
<b>2.3%</b>	<b>786</b>	<b>804</b>	<b>صافي الربح</b>
0.5 pts	36.4%	36.9%	هامش صافي الربح
			<b>أبرز مؤشرات الربحية</b>
<b>4.7%</b>	<b>1,414</b>	<b>1,481</b>	<b>الأرباح التشغيلية قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء</b>
2.6 pts	65.4%	68.0%	هامش الأرباح التشغيلية
<b>1.0%</b>	<b>1,075</b>	<b>1,086</b>	<b>الأموال من العمليات<sup>1</sup></b>
0.1 pts	49.8%	49.9%	هامش الأموال من العمليات
			<b>أبرز المؤشرات التشغيلية</b>
<b>1%</b>	<b>1,075</b>	<b>1,086</b>	<b>المساحات القابلة للتأجير (مليون متر مربع)</b>
<b>0.8 pts</b>	<b>92.6%</b>	<b>93.4%</b>	<b>نسبة الإشغال في نهاية الفترة</b>
-	<b>109</b>	<b>109</b>	<b>متوسط عدد الزوار (مليون زائر)</b>

### المؤشرات المالية الرئيسية

- ارتفع إجمالي الإيرادات بمعدل سنوي 0.7% خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2019، وعند تحليل المثل بالمثل يبلغ معدل نمو الإيرادات 0.7% أيضًا. ويعكس ذلك مردود الاستراتيجية التي تتبناها الشركة لتعظيم الاستفادة من مشروعاتها التابعة، حيث ساهمت التحسينات المدخلة على سياسة منح التخفيضات وتدابير تعزيز استخدامات المساحات القابلة للتأجير في تعويض أثر التراجع المؤقت نتيجة فسخ العقود الأضعف أداءً. وقد شهد صافي الإيرادات الإيجارية (عند المقارنة على أساس المثل بالمثل) نموًا سنويًا بمعدل 0.7% خلال العام المالي 2019.
- بلغ هامش الأرباح التشغيلية قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء 68.0% بفضل نمو الإيرادات ومردود تحسينات الكفاءة التشغيلية وتدابير التحكم في النفقات.
- بلغت الأعباء المالية 439.5 مليون ريال سعودي، وهو ارتفاع سنوي بنسبة 48.8%. ويعكس ذلك أثر التكاليف غير المتكررة والمرتبطة بشطب تكلفة إحدى المعاملات غير المطفأة بقيمة 125 مليون ريال سعودي والمرتبطة بإعادة تمويل التسهيلات القديمة التي حصلت عليها الشركة.
- بلغ صافي الربح 804.1 مليون ريال سعودي، وهو نمو سنوي بمعدل 2.3%. وبلغ هامش صافي الربح 36.9% بزيادة 0.5 نقطة مئوية مقارنة بالعام السابق.
- بلغت الأموال من العمليات 1,086.3 مليون ريال سعودي، وهو نمو سنوي بمعدل 1.0%. وبلغ هامش الأموال من العمليات 49.9% دون تغيير ملحوظ عن العام السابق.
- بلغ إجمالي النفقات الرأسمالية لتغطية إنشاءات وتجهيزات المراكز التجارية الجديدة خلال العام 442 مليون ريال سعودي.
- بلغ صافي الدين 6,283.3 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019، مقابل 5,747.6 مليون ريال خلال العام السابق. وبلغ معدل صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء 4.2 مرة مقابل 4.1 مرة خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2018.

<sup>1</sup> بند الأموال من العمليات: يشمل صافي أرباح الفترة ويخصم منها تكلفة استهلاك العقارات الاستثمارية والموجودات الثابتة وتكلفة شطب العقارات الاستثمارية إن وجدت.

## المؤشرات التشغيلية الرئيسية

- تقوم الشركة بامتلاك وإدارة وتشغيل 19 مركزًا تجاريًا في مناطق استراتيجية بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ إجمالي المساحات القابلة للتأجير 1.1 مليون متر مربع، وهي زيادة سنوية بمعدل 1% اعتبارًا من 31 مارس 2019.
- بلغت نسبة الإشغال في نهاية الفترة 93.4% في المراكز التجارية التابعة للشركة، مقابل 92.6% خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2018. وتحسنت نسبة الإشغال من 92.0% إلى 94.3% في حالة المقارنة على أساس المثل بالمثل.
- استقبلت المراكز التجارية التابعة للشركة قرابة 109 مليون زائر خلال العام، وهو ما يعكس قوة الإقبال على مشروعات الشركة ومكانتها المرموقة في المجتمع السعودي.
- قامت الشركة بتوقيع 500 عقد جديد وتجديد 1,183 عقدًا.

## نظرة تطلعية

تعتبر الإدارة عن تفاؤلها بمقومات النمو الفريدة التي تزخر بها شركة المراكز العربية، وقدرتها المتجددة على توظيف المعطيات الاقتصادية الجذابة وتلبية الطلب غير المستوفى بقطاع التجزئة في السوق السعودي. وتكثرت الإدارة جهودها لتعظيم الاستفادة من المشروعات الحالية عبر تطوير آليات ونظم إدارة العائد وتحقيق أقصى استفادة من محفظة المساحات القابلة للتأجير، وذلك بالتزامن مع تنفيذ التوسعات المخططة لإضافة مساحات تأجيرية جديدة تصل إلى 659 ألف متر مربع، منها 172 ألف متر مربع تقريبًا بحلول ديسمبر 2019 بالإضافة إلى 129 ألف متر أخرى بحلول أبريل 2020. وتتوقع الإدارة أن تثمر تلك التوسعات عن تحقيق نمو ما بين 6-8% خلال العام المقبل، على أساس مقارنة المثل بالمثل، وبالتالي تعزز الشركة مواصلة العمل بسياسة تقديم توزيعات الأرباح بما يتراوح بين 850 و900 مليون ريال سعودي للعام المالي 2020، وتوزيع ما لا يقل عن 60% من الأموال الناتجة عن العمليات خلال السنوات التالية.

وفي تعليقه على النتائج المالية والتشغيلية والتطلعات المستقبلية للشركة، أوضح سعادة رئيس مجلس إدارة شركة المراكز العربية السيد فواز عبد العزيز فهد الحكير، أن النتائج القوية التي حققتها الشركة جاءت بالتزامن مع تنفيذ عملية الطرح العام في السوق المالية السعودية «تداول»، وهي العملية التي تمت بنجاح خلال مايو 2019. وأوضح الحكير أنه يتطلع إلى تسطير الفصل الجديد من قصة نمو الشركة بعد إتمام قيدها في السوق المالية السعودية، وأن مجلس الإدارة شديد الحرص على تبني أحدث ما وصلت إليه معايير وممارسات الحوكمة حول العالم، مع مواصلة العمل على تعزيز السياسات والإجراءات التشغيلية – وخاصة السياسات المنظمة للعقود والصفقات مع الأطراف ذات العلاقة. وأعرب عن تفاؤله بمقومات النمو التي تحظى بها الشركة في ضوء النقلة التحولية التي يمر بها السوق السعودي، وأنه على قناعة تامة بجودة الأدوات والاستراتيجيات والخبرات المتضافرة لفرق العمل سعيًا لتعظيم العائد الاستثماري طويل الأجل لجميع المساهمين.

ومن جانبه قال السيد أوليفييه نوجارو الرئيس التنفيذي لشركة المراكز العربية، إن الشركة نجحت في تنمية الإيرادات والأرباح بفضل تبني وتطبيق استراتيجية نمو واضحة المعالم مصحوبًا بتحسين المشهد الاقتصادي بشكل عام، ولفت أن نمو إجمالي الإيرادات بمعدل 0.7% على أساس المثل بالمثل، وهي أول زيادة من نوعها منذ عام 2016، يرجع بالمقام الأول إلى جهود الإدارة لتحسين سياسات منح التخفيضات وتعزيز استخدامات محفظة المساحات القابلة للتأجير وزيادة معدلات الكفاءة التشغيلية. وفي ذات الوقت، رصدت الإدارة ارتفاع نسبة الإشغال في مراكزنا التجارية التابعة حتى نهاية العام، كما نجحت الشركة في الحفاظ على قوة الأنشطة التأجيرية من خلال توقيع عقود جديدة وإضافة علامات تجارية جديدة خلال السنة الماضية. وبالتوازي مع نمو الإيرادات، استفادت الشركة من تحسن مؤشرات الكفاءة التشغيلية ومردود سياسات التحكم في التكاليف، وهو ما انعكس في نمو هامش الأرباح التشغيلية قبل المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء بواقع 2.6 نقطة مئوية، وأيضًا نمو صافي الربح بنسبة 2.3% مقارنة بنتائج العام السابق.

وأضاف نوجارو أن خبراء الاقتصاد والأعمال يجتمعون على أن المملكة العربية السعودية في طريقها لتحقيق انتعاشة مرتقبة بفضل تحسن أنماط القوة الشرائية على المدى البعيد، وأن التوقعات الإيجابية تدعما أيضًا رؤية المملكة 2030 التي ستضيف انطلاقة قوية أخرى لقطاع التجزئة بالمملكة. وعلى هذه الخلفية، تتطلع الشركة لتعظيم الاستفادة من المقومات التنافسية لسوق التجزئة السعودي عبر توظيف نموذج أعمالها المتكامل وقدرتها على التحكم بجميع مراحل المشروعات. وتجدر الإشارة إلى نجاح الشركة في جذب حصيلة رأسمالية بقيمة 780 مليون ريال تقريبًا من الأسهم المصدرة حديثًا ضمن عملية الطرح العام، كما حصلت على تسهيل بقيمة 7.2 مليار ريال سعيًا لدعم الهيكل الرأسمالي وتأمين السيولة اللازمة لتنفيذ التوسعات المخططة خلال المرحلة المقبلة بما في ذلك زيادة المساحات القابلة للتأجير بأكثر من 50% على مدار السنوات الخمس المقبلة.

## عن شركة المراكز العربية

تُعد شركة المراكز العربية أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية العصرية في المملكة العربية السعودية. وترتكز الشركة على تزويد عملائها بباقة متكاملة من الأنشطة الترفيهية والاجتماعية المتوفرة في مراكزها التجارية المتميزة بالجودة الفائقة والمصممة وفق أرقى المعايير العالمية في أكثر الوجهات جاذبيةً بالمملكة، ملبيةً بذلك متطلبات المستهلكين في المملكة. واعتباراً من 31 مارس 2019؛ تضمنت محفظة الشركة 19 مركزاً تجارياً تقع جميعها في مواقع استراتيجية ضمن 10 مدن رئيسية بالمملكة. وتتولى الشركة تشغيل عدد من أبرز المراكز التجارية في السوق المحلية بما فيها مول العرب، والظهران مول، والنخيل مول الذي حصد لقب وجهة التسوق المفضلة في الرياض بحسب آراء المستهلكين خلال مؤتمر "عالم الرفاهية العربي". وتحضن مراكز التسوق التابعة للشركة أكثر من 4,100 متجر، كما تستقطب نحو 109 مليون زائر سنوياً. لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني: [www.arabiancenters.com](http://www.arabiancenters.com)

## للاستعلام والتواصل

إدارة علاقات المستثمرين

[ir@arabiancentres.com](mailto:ir@arabiancentres.com)

+966 11 825 2080

## العرض التقديمي والمؤتمر الهاتفي للمحللين

ستستضيف شركة المراكز العربية المؤتمر الهاتفي للمحللين من أجل عرض ومناقشة النتائج المالية والتشغيلية للشركة وذلك في يوم الأربعاء الموافق 26 يونيو 2019 في تمام الساعة الرابعة مساءً بتوقيت السعودية. للحصول على تفاصيل المؤتمر الهاتفي، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى [ir@arabiancentres.com](mailto:ir@arabiancentres.com). ويمكن تحميل العرض التقديمي للمستثمرين عبر الموقع الإلكتروني: [www.arabiancenters.com](http://www.arabiancenters.com)

## التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضاً عاماً بموجب أي تشريع معمول به، ولا تشكل عرضاً للبيع، أو توصية من أي نوع لشراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية، ولا تعد بمثابة نصيحة أو توصية فيما يتعلق بهذه الأوراق المالية أو غيرها من الأدوات المالية. المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي والمتعلقة بالسعر الذي تم عنده شراء أو بيع الاستثمارات في الماضي، أو العائد على هذه الاستثمارات، لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر للأداء المستقبلي لتلك الاستثمارات.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية. قد تنطوي تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تتسبب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة المراكز العربية ("الشركة") مختلفة جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمناً بهذه البيانات الاستشرافية. تعتمد البيانات التطلعية على افتراضات عديدة فيما يتعلق باستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية ومناخ الأعمال والبيئة التي تعمل بها الشركة في المستقبل.

ولا ينبغي اعتبار أي من التقديرات المستقبلية أو التوقعات المتضمنة في هذا العرض التقديمي بمثابة مؤشرات أو وعود، ولا ينبغي اعتبار أي منها إشارة ضمنية أو تأكيد أو ضمان بدقة أو اكتمال الافتراضات التي تستند إليها هذه التوقعات أو التقديرات. هذه البيانات التطلعية تُعنى فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتنبأ الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديثات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لتعكس النتائج الفعلية أو أي تغيير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتد بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والآراء إلى بيانات عامة تم جمعها في هذا التاريخ ولكنها قد تخضع للتغيير دون إشعار مسبق. وتعتمد الشركة على المعلومات التي تم الحصول عليها من مصادر يعتقد أنها موثوقة، ولكنها لا تضمن دقتها أو اكتمالها. مع مراعاة الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، لا تنوي الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي واجب أو التزام نحو تزويد المستلم بأي معلومات إضافية، سواء على سبيل التعديل أو التحديث أو المراجعة لهذا العرض التقديمي أو أي معلومات واردة فيه.

تم اقتباس بعض المعلومات المالية الواردة في هذا العرض التقديمي من تقرير الإدارة والقوائم المالية غير المدققة. قد يكون هناك اختلافات بين آليات إعداد تقارير الإدارة عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً في الولايات المتحدة، ولذلك ينبغي عليك الرجوع إلى مستشاريك المحترفين و / أو إجراء الفحص الذاتي للجهات لفهم هذه الاختلافات بشكل كامل ومفصل وأي من الآثار المترتبة عليها فيما يتعلق بالمعلومات المالية ذات الصلة الواردة في هذا العرض. وتخضع بعض الأرقام العددية المدرجة في هذا العرض التقديمي إلى تعديلات بهدف التقريب. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في جداول المجموع في بعض جداول مطابقتاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقها.

## كلمة الرئيس التنفيذي

يطيب لنا أن نعرض بإيجاز المسيرة الحافلة بالنجاحات التي استهلتها شركة المراكز العربية قبل حوالي عقدين من الزمان، والتي تمكنت خلالها من النمو والتوسع لتصبح أكبر مطور ومشغل للمراكز التجارية العصرية في المملكة العربية السعودية، بدءًا بإدارة وتشغيل مركز تجاري وحيد على مساحة 10 آلاف متر مربع في عام 2002، وحتى وصلت إلى إدارة وتشغيل 19 مركزًا تجاريًا على أعلى مستوى بإجمالي مساحات قابلة للتأجير تصل إلى 1.1 مليون متر مربع في مواقع استراتيجية موزعة في أنحاء المملكة. وتعكس النجاحات المحققة محاور استراتيجية طموحة تهدف لتوظيف التركيبة الديموغرافية الفريدة حيث الغلبة للشباب، وكذلك هيمنة الأنماط الاستهلاكية في السوق السعودي، إلى جانب توظيف نموذج الأعمال المتكامل لتعظيم العائدات الاستثمارية للمساهمين. والآن أصبحت شركة المراكز العربية بوابة الدخول الأولى لقطاع التجزئة السعودي الذي يربو حجمه على 450 مليار ريال، وخاصة بعد الإتمام الناجح لعملية طرح العام الأولي في السوق المالية السعودية «تداول» خلال مايو الماضي.

وبهذه المناسبة، يسعدنا الإعلان عن أول نتائج مالية وتشغيلية للشركة بعد إتمام طرح العام، حيث نجحت شركة المراكز العربية في تنمية الإيرادات والأرباح رغم التحديات السوقية خلال المرحلة الماضية. وقد شهدت إجمالي الإيرادات نموًا سنويًا بمعدل 0.7% خلال السنة المنتهية في 31 مارس 2019، في حين ارتفعت الإيرادات الإيجارية بمعدل سنوي 0.7% عند مقارنة المثل بالمثل، وهي أول زيادة من نوعها منذ عام 2016.

وتعكس النتائج المالية والتشغيلية مردود الاستراتيجية التي تتبناها الشركة، والتي تتبلور محاورها الرئيسية في تعظيم الاستفادة المادية من مشروعاتها التابعة عبر تحسين سياسات منح التخفيضات وتعزيز استخدام المساحات القابلة للتأجير، وهو ما ساهم في تعويض أثر التراجع المؤقت نتيجة فسخ العقود الأضعف أداءً. ومن جهة أخرى أثمرت مبادرات تحسين الكفاءة التشغيلية وترشيد التكاليف عن تعظيم العائدات المحققة من الاستثمارات التابعة وبالتالي تنمية معدلات الربحية، علمًا بأن الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء ارتفعت بنسبة 4.7%، كما ارتفع هامش الأرباح التشغيلية بواقع 2.6 نقطة مئوية ليسجل 68%. وبلغ صافي الربح 804 مليون ريال سعودي، وهو نمو سنوي بمعدل 2.3%، وارتفع أيضًا هامش صافي الربح إلى 36.9% مقابل 36.4% خلال العام السابق.

وفي إطار الأهداف الاستراتيجية لشركة المراكز العربية والمتمثلة في تقديم تجربة تسوق متكاملة فريدة لأكثر من 109 مليون متسوق، رصدت الشركة ارتفاع نسبة الإشغال في مراكزها التجارية التابعة لتبلغ 93.4% حتى نهاية العام، كما نجحت الشركة في تدعيم أنشطتها التأجيرية بإضافة 82 علامة تجارية جديدة، ومن بينها كبرى الأسماء والماركات العالمية مثل Dior وNando's وSmashbox. كما اضطلعت الإدارة بتنفيذ استراتيجية جديدة لتحسين استخدامات الأصول والمساحات المتوافرة بالمراكز التجارية التابعة للشركة، وهو ما تضمن إعادة رفع المساحات مما أثمر عن إضافة حوالي 28 ألف متر مربع من المساحات القابلة للتأجير. وتتوقع الإدارة أن ينعكس ذلك على نتائج أعمال الشركة عند تجديد العقود الإيجارية خلال عامين أو ثلاثة أعوام على الأكثر. وعلاوة على ذلك، أحرزت الشركة تقدمًا ملحوظًا في تنفيذ التوسعات المخططة ومشروعاتها التابعة، والتي ستضيف إلى محفظتها ما يقرب من 172 ألف متر تقريبًا من المساحات القابلة للتأجير بحلول أواخر العام المالي 2020.

جدير بالذكر أن اسم شركة المراكز العربية أصبح مرادفًا للجودة والدقة في تطوير وتشغيل وإدارة المراكز التجارية العصرية والتميزة بتحقيق العائدات الجذابة. ويرجع الأداء المالي والتشغيلي القوي إلى نموذج الأعمال المتكامل الذي يتيح للشركة أعلى درجات التحكم في كافة مراحل المشروعات، بدءًا من اختيار وتأمين المواقع الجذابة لمراكزها التجارية، ووصولاً إلى روعة التصميم ودقة التنفيذ وفراة النموذج التجاري الذي تطبقه الإدارة. ومن خلال شراكتها الاستراتيجية مع شركة فواز الحكير العقارية (التابعة لشركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه)، تنفرد شركة المراكز العربية بقدرتها على تنفيذ مشروعات المراكز التجارية خلال فترة إنشاء تتراوح ما بين سنة وثلاث سنوات على الأكثر، وبمعدل تفاوت أقل من 5% عن تقديرات الموازنة، وهو ما يساهم بدوره في تقليص فترات سداد تكاليف إنشاء المراكز التجارية الجديدة. ومن جهة أخرى تمثل الشراكة الاستراتيجية مع شركة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه أهم ركائز تحجيم مخاطر المشروعات التي تقوم بها شركة المراكز العربية، وذلك من خلال التأجير المسبق لما نسبته 25% للأطراف ذوي العلاقة. وعلى هذه الخلفية، تعتقد الإدارة أن هذا النموذج المتكامل هو أهم مقومات النمو التي تتميز بها شركة المراكز العربية في سوق تهيمن عليه ثقافة تفضيل مراكز التسوق باعتبارها وجهة رئيسية لقضاء أوقاف الفراغ وممارسة الأنشطة الاجتماعية والترفيهية بالمملكة، وذلك رغم انخفاض مستوى العرض والانتشار عن المتوسطات الدولية والإقليمية.

## الرؤية والاستراتيجية

يجتمع خبراء الاقتصاد والأعمال على أن المملكة العربية السعودية في طريقها لتحقيق انتعاشة مرتقبة، مع توقعات انتعاش مبيعات التجارة المباشرة وخروجه من أدنى مستوى خلال 2018 إلى زيادة تتجاوز نسبتها 2% في عام 2019 وما بعده. كما يُتوقع أن تنطلق هذه المؤشرات الإيجابية في ضوء استعادة أنماط القوة الشرائية بعد تجاوز المستهلكين بصورة كبيرة أية اضطرابات قصيرة المدى على خلفية برنامج الإصلاح الاقتصادي. وكل ذلك علاوة على مرونة ونمو الإنفاق الاستهلاكي على المدى البعيد والقوة الاقتصادية للمملكة العربية السعودية التي تدعمها رؤية المملكة 2030، والتي ستضيف انطلاقةً تنموية إضافية لقطاع تجارة التجزئة بالمملكة. وقد عززت التوقعات الإيجابية للنمو الاقتصادي؛ تسليط رؤية المملكة 2030 الضوء على مجالات حيوية مثل: إثراء وتعزيز جودة حياة المواطنين، وتمكين المرأة، وتشجيع السياحة، وتحسين البنية التحتية، والتي سوف تعظم من المردود الإيجابي على السوق بصورة عامة، والأنشطة التجارية للشركة بصورة خاصة.

وفي ضوء هذه التوقعات الاقتصادية الواعدة، فإن شركة المراكز العربية تعمل على تعظيم الاستفادة من الإمكانيات والمقومات السوقية الجذابة من خلال التزود بالاستراتيجيات والأدوات اللازمة، وفي سبيل تحقيق ذلك، تستند استراتيجية نمو الشركة إلى ركائز رئيسية تهدف إلى تعظيم العائد الاستثماري للمساهمين، وهي: (1) ترسيخ الموقع الريادي للشركة في قطاع تجارة التجزئة بالمملكة من خلال زيادة عدد المراكز التجارية التابعة لها؛ (2) تحقيق أقصى قدر من العوائد المالية من المراكز التجارية الحالية للشركة؛ (3) المحافظة على العلاقات مع المستأجرين وتعزيزها؛ (4) تحسين تجربة الزائرين وترسيخ الوعي بالعلامات التجارية للشركة.

إن شركة المراكز العربية تنطلق بالفعل في مختلف الاتجاهات، وتحرز إنجازات مذهلة عبر كافة السبل، مستفيدةً من نموذج أعمالها القوي والفريد وفريقها الإداري من ذوي القدرات والكفاءات العالية، وتكرس كل جهودها لتعزيز إدارة العائد من محفظة المساحات القابلة للتأجير ورفع وتحسين الكفاءة التشغيلية للشركة، مع العمل على تنمية الإيرادات غير المرتبطة بالمساحات القابلة للتأجير بما يضيف قيمة جديدة على محفظة الشركة من الأنشطة التشغيلية الحالية. كل ذلك يجري جنباً إلى جنب مع التنفيذ الدقيق لخطة الشركة التوسعية، والتي ستمتد الشركة بمساحات إيجارية جديدة تصل إلى 659 ألف متر مربع تقريباً بحلول عام 2024، بما يعزز من مكانة الشركة الرائدة في السوق.

وقد أشرق نجاح جديد على الشركة يتمثل في جذب حصيلة رأسمالية بقيمة 780 مليون ريال تقريباً من الأسهم المصدرة حديثاً ضمن عملية الطرح العام، وكذلك الحصول على تسهيل بقيمة 7.2 مليار ريال، وبالتالي تحظى الشركة بالهيكل الرأسمالي ومستوى السيولة اللازمة لتنفيذ توسعاتها المخططة خلال المرحلة المقبلة. كما تحرز الشركة تقدماً على صعيد آخر يرسخ مكانتها في تقديم أرقى تجارب التسوق والترفيه من خلال إقامة أربع دور سينما في مراكز التسوق التابعة لها بحلول نهاية هذا العام، بما سيثمر بكل تأكيد عن زيادة عدد الزوار والمرتادين بصورة تدريجية. وفي سبيل توفير أعلى مستويات التسوق المتكاملة والترفيه، تقوم الشركة أيضاً بتطوير وتحسين أنشطة الأتعمة والمشروبات وغيرها من الأنشطة الترفيهية، وستعمل منصة الشركة الرقمية التي سيتم طرحها على زيادة مشاركة الزوار وتحسين تجربة المستأجرين.

ليست مبالغة القول إن كافة المؤشرات والمنجزات تدعو إلى التفاؤل بشأن الأفق المستقبلية لشركة المراكز العربية، سواء من منطلق الانتعاش القوية بالسوق السعودية، أو من منطلق المركز القوي للشركة، والعروض المبهرة، والاستراتيجيات المدروسة الواضحة. تلك المؤشرات ترسخ توقعات الإدارة بتحقيق نمو ما بين 6-8٪ خلال العام المقبل (على أساس مقارنة المثل بالمثل)، وبالتالي تعتزم الشركة مواصلة العمل بسياسة تقديم توزيعات الأرباح بما يتراوح بين 850 و900 مليون ريال سعودي للعام المالي 2020، وتوزيع ما لا يقل عن 60٪ من الأموال الناتجة عن العمليات خلال السنوات التالية.

وختاماً، فإنني أتطلع إلى تقديم تقارير دورية للتعليق على مستجدات الأداء المالي والتطورات التشغيلية خلال رحلتنا الجديدة كشركة مدرجة في السوق المالية السعودية، وكأكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية.

أوليفيه نوغارو  
الرئيس التنفيذي

## عرض المؤشرات المالية والتشغيلية

### الإيرادات

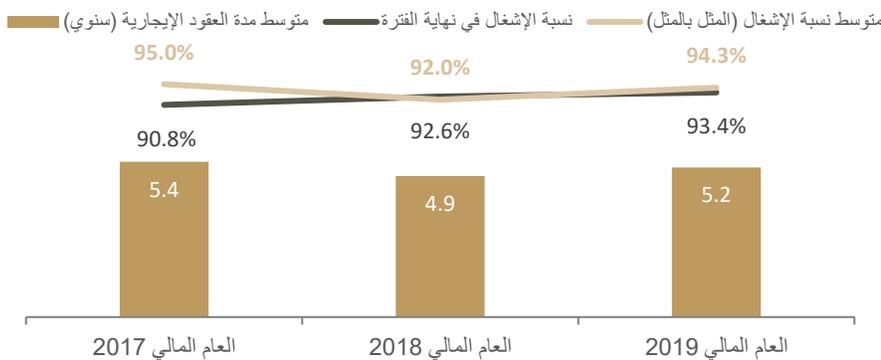
بلغ إجمالي الإيرادات 2,176.4 مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2019، وهو نمو سنوي بمعدل 0.7% مقابل 2,160.5 مليون ريال خلال العام السابق. وقد استحوذ صافي الإيرادات الإيجارية على نصيب الأسد من إجمالي الإيرادات بنسبة 91% أو ما يعادل 1,974.9 مليون ريال سعودي، ويليه إيرادات المرافق بنسبة 6% ثم المبيعات الإعلامية بنسبة 3%. وكان صافي الإيرادات الإيجارية أكبر مساهم في معدل إجمالي نمو الإيرادات لهذا العام بنسبة 95% تقريباً.

ويعكس نمو الإيرادات خلال العام مردود الاستراتيجية التي اتبعتها الشركة لإدارة العائد من المساحات التأجيرية، والتي أدت إلى تعظيم العائد من المشروعات القائمة للشركة، ومن بين المبادرات الرئيسية المنبثقة من تلك الاستراتيجية؛ تقليل التخفيضات الممنوحة والتي ساهمت في زيادة صافي الإيرادات الإيجارية من المستأجرين الداخليين والخارجيين على حد سواء كما أدت أيضاً إلى تعويض التراجع بقيمة العقود الإيجارية خلال العام. وقد بلغ متوسط التخفيضات الممنوحة للمستأجرين الداخليين والخارجيين 8% خلال العام المالي 2019 (أو ما يعادل 178.2 مليون ريال سعودي) مقابل 13.1% خلال العام السابق وبما يعادل 337.1 مليون ريال سعودي. وفي الوقت نفسه، بلغت نسبة الإشغال بجميع المراكز التجارية في نهاية العام 93.4% مقابل 92.6% في نهاية العام السابق.

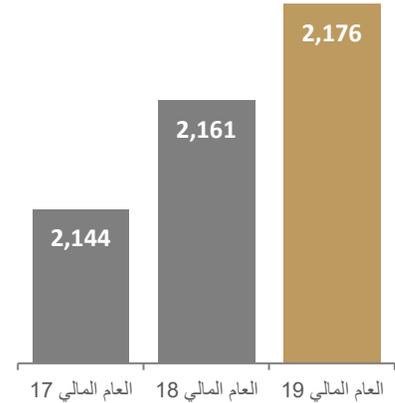
وقد شهد صافي الإيرادات الإيجارية (عند المقارنة على أساس المثل بالمثل) نمواً سنوياً بمعدل 0.7% خلال العام المالي 2019 مدفوعاً بتحسين نسبة الإشغال (المثل بالمثل) والتي بلغت 94.3% مقابل 92.0% خلال العام السابق.

ونجحت الشركة في الحفاظ على زخم الانطلاقة القوية بأنشطة التأجير، حيث قامت بتوقيع أكثر من 500 عقد جديد، وقامت أيضاً بتجديد 1,183 عقداً بفروق أسعار إيجابية، كما تم تجديد حوالي 90% من العقود الإيجارية المرتقب انتهائها حتى ديسمبر 2019. فيما بلغ متوسط مدة العقود الإيجارية غير المنتهية حوالي 5.2 عامًا حتى ختام السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2019 مقابل 4.9 سنة خلال العام السابق. وتجدر الإشارة إلى ارتفاع متوسط سعر تأجير المتر ليسجل 1,985 ريال في العام المالي 2019 مقابل 1,961 ريال خلال العام السابق.

### متوسط مدة العقود الإيجارية مقابل نسبة الإشغال



### إجمالي الإيرادات (مليون ريال سعودي)

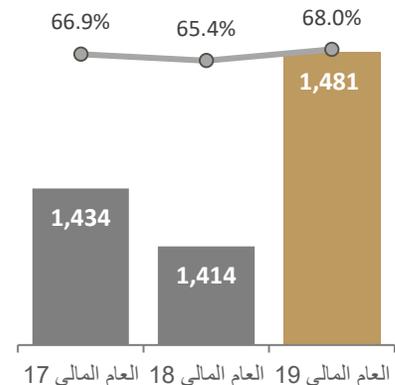


### توزيع الإيرادات



- صافي الإيرادات الإيجارية
- المبيعات الإعلامية
- دخل المرافق والإيرادات الأخرى

### الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء (مليون ريال سعودي / الهامش)



### الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء

بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء 1,480.7 مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2019، بزيادة سنوية قدرها 4.7%، ما نتج عنه نمو هامش الأرباح التشغيلية بواقع 2.6 نقطة مئوية ليبلغ 36.8%. ويرجع تحسن الربحية إلى زيادة الإيرادات إلى جانب مردود استراتيجية تعزيز الكفاءة وترشيد النفقات، والتي نجحت الشركة في تحقيقها عبر عدة وسائل من بينها إعادة التفاوض على العقود المبرمة مع شركات الخدمات الخارجية، مثل شركات خدمات النظافة، والأمن، والموارد البشرية.

وإضافة إلى ذلك، نجحت الشركة في دعم الأرباح التشغيلية عبر تقليص تكاليف الاضمحلال على الأرصة المدينة وأوراق القبض، وذلك في ضوء تعديل سياسة تكوين المخصصات (بتطبيق نموذج Expected Credit Loss (ECL) وفقاً لمعايير المحاسبة IFRS-9)، وذلك بالتوازي مع جهود الإدارة لتعزيز أنشطة التحصيل واستبعاد الديون المشكوك في تحصيلها عن العام السابق.

### مصروفات الاستهلاك

سجلت الشركة تكاليف استهلاك العقارات الاستثمارية بقيمة 256.2 مليون ريال سعودي خلال العام المالي 2019، بمعدل انخفاض سنوي قدره 4.3%، نتيجة لتمديد مدة العقد التأجير لمركز "عزيز مول" في جدة.

### الأعباء المالية

بلغت الأعباء المالية 439.5 مليون ريال سعودي خلال العام المالي 2019، وهو ارتفاع سنوي بنسبة 48.8% مقابل 295.4 مليون ريال سعودي خلال العام السابق. ويرجع ذلك إلى شطب تكلفة معاملة غير مطفاة بقيمة 125 مليون ريال سعودي التي تمثل رسوم ترتيبات التسهيلات التمويلية القديمة والمرتبطة بإعادة تمويل التسهيلات القديمة التي حصلت عليها الشركة. وقد قامت الشركة بتأمين تسهيل جديد بقيمة 7.2 مليار ريال سعودي خلال أبريل 2018 بهدف تعزيز الهيكل الرأسمالي للشركة وتغطية تكاليف تمويل بناء المراكز التجارية الجديدة. كما تعكس أيضاً.

### صافي الربح

بلغ صافي الربح 804.1 مليون ريال خلال السنة المالية المنتهية في 31 مارس 2019، وهو نمو سنوي بمعدل 2.3%. وبلغ هامش صافي الربح 36.9% بزيادة 0.5 نقطة مئوية مقارنة بالعام السابق. ويعكس استقرار الأرباح رغم زيادة الأعباء المالية تأثير رد مخصص فائض الزكاة بقيمة 75.1 مليون ريال خلال العام.

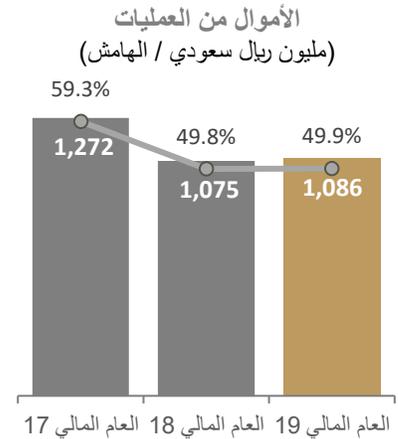
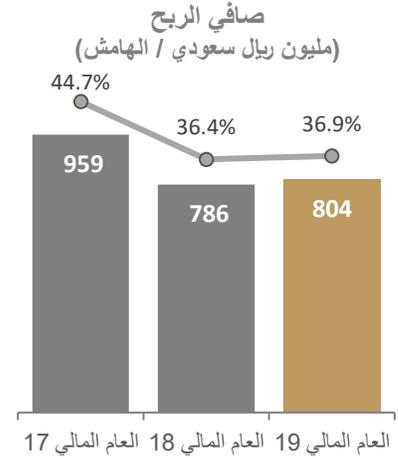
### الأموال من العمليات

بلغت الأموال من العمليات 1,086.3 مليون ريال سعودي، بزيادة سنوية 1% خلال العام المالي 2019. وقد بلغ هامش الأموال من العمليات 49.9% مقابل 49.8% خلال العام السابق.

### الأصول القائمة والتوسعات المستقبلية

بلغت القيمة الدفترية لإجمالي العقارات الاستثمارية (تشمل استثمارات الشركة في 19 مركز تجاري قائم) 10,983.8 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019، مقابل 10,781.9 مليون ريال في نفس الفترة من العام السابق. وبلغت قيمة الدفعات المقدمة للمقاولين (تمثل قيمة المشروعات تحت التنفيذ) 604.9 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019، بزيادة سنوية قدرها 70% وهو ما يعكس تأثير الدفعة القوية لتنفيذ التوسعات المخططة.

وتعمل الشركة حالياً على تطوير ثلاثة مراكز تجارية جديدة هي: (بوليفارد الجامعة، نخيل الدمام مول، الخليج مول)، فضلاً عن بناء ملحق مركز النخيل مول في الرياض والمقرر تشغيله بحلول ديسمبر 2019 لإضافة حوالي 172 ألف متر مربع إلى المساحات قابلة التأجير. وعلاوة على ذلك؛ نجحت الشركة في إتمام صفقة استحوادها على الحقوق التأجيرية في مشروع جدة بارك، وهو أحد الركائز الرئيسية



لاستراتيجية التوسعات قصيرة الأجل والمقرر أن تضيف مساحة تأجيرية جديدة تبلغ 129 ألف متر مربع تقريباً عند اكتمالها خلال أبريل 2020.

وفي الوقت نفسه، تعمل الشركة أيضًا على المضي قدمًا باستراتيجية التوسعات متوسطة الأجل عبر مواصلة الاستثمار في خمسة مشاريع تطويرية إضافية ستضيف حوالي 358 ألف متر مربع إلى إجمالي المساحات القابلة للتأجير التي تمتلكها الشركة. ومن المقرر الانتهاء من المشروعات متوسطة الأجل بحلول عام 2024.

بلغ إجمالي النفقات الرأسمالية على مشروعات المراكز التجارية تحت التنفيذ 442 مليون ريال سعودي خلال العام. وبلغ إجمالي النفقات الرأسمالية المطلوبة لتغطية المشروعات قصيرة الأجل (بما في ذلك تكلفة أرض النخيل مول والخليج مول) 1.8 مليار ريال سعودي منها 1.5 مليار ريال تم ضخها خلال عام 2019 و0.3 مليار ريال تم رصدها لعام 2020. أما المشروعات متوسطة الأجل فتبلغ النفقات الرأسمالية اللازمة لتغطيتها 6.6 مليار ريال منها تكلفة أراضي مشروع مول العرب بالرياض ومشروع جوهرة جدة، ويشمل ذلك 3.4 مليار ريال تم ضخها خلال عام 2019 و3.2 مليار ريال تم رصدها لعام 2020.

#### صافي الدين

بلغ إجمالي الديون 6,741 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019، ويبلغ الجزء المتداول من التسهيلات طويلة الأجل 501.9 مليون ريال سعودي، وذلك مقابل 5,828 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2018. ويعكس ارتفاع الديون زيادة مستخدمات التسهيل الذي حصلت عليه الشركة في أبريل 2018 بقيمة 7.2 مليار ريال سعودي. وقد بلغت نسبة التسهيلات إلى قيمة الشركة 32% حتى 31 مارس 2019 مقابل 26% حتى نفس الفترة من العام السابق.

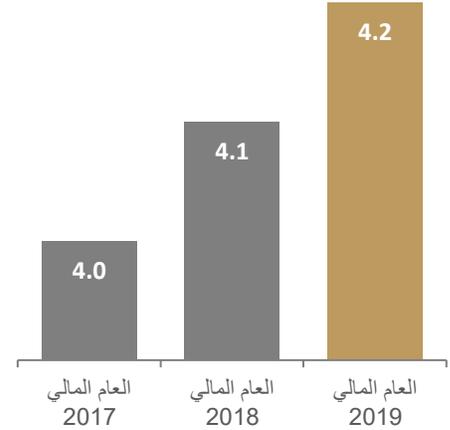
ارتفعت النقدية والأرصدة لدى البنوك من 80.4 مليون ريال سعودي في 31 مارس 2018 إلى 457.7 مليون ريال سعودي في 31 مارس 2019، ويعكس ذلك ارتفاع الأرصدة النقدية التي تم ترصدها لسداد أقساط التسهيلات والقروض خلال أبريل 2019. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة جذبت حصيلة رأسمالية بقيمة 780 من الأسهم المصدرة حديثًا ضمن عملية الطرح العام، وهي الحصيلة المخصصة لخفض الديون.

وعلى هذه الخلفية بلغ صافي الدين 6,283.3 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019، مقابل 5,747.6 مليون ريال خلال العام السابق. وبلغت معدل صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء 4.2 مرة مقابل 4.1 مرة خلال العام السابق. وتجدر الإشارة إلى أن نجاح الطرح العام الأولي للشركة في مايو 2019 وما أثمر عنه خفض الديون، أدى إلى وصول القيمة التقديرية لمعدل صافي الدين إلى الأرباح قبل خصم المصروفات البنكية والزكاة والاستهلاك والإطفاء إلى 3.8 مرة تقريبًا قبل اعتماد معايير المحاسبة IFRS-16 (حوالي 3 مرة بعد اعتماد IFRS-16).

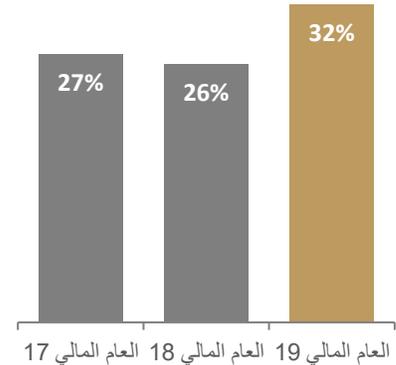
#### حقوق الملكية

بلغت حقوق الملكية 5,064.8 مليون ريال سعودي حتى 31 مارس 2019 مقابل 4,905 مليون ريال في 31 مارس 2018.

#### صافي الدين / الأرباح التشغيلية



#### نسبة التسهيلات إلى قيمة الشركة



## أهم مستجدات الشركة

### ال طرح العام الأولي في السوق المالية السعودية «تداول»

أتمت الشركة في 14 مايو 2019 عملية الطرح العام الأولي في السوق المالية السعودية «تداول»، وذلك بسعر 26 ريال سعودي للسهم. ويبلغ بذلك رأس المال السوقي للشركة 12.4 مليار ريال سعودي. وقد تم طرح 95 مليون سهم للاكتتاب في شريحتي المؤسسات المالية والمستثمرين الأفراد، وذلك عن طريق طرح 65 مليون سهم من الأسهم الحالية تم بيعها من قبل المساهمين الحاليين، و30 مليون سهم جديد تم إصدارها من قبل الشركة عن طريق زيادة رأس المال، وبعد الانتهاء من عملية بناء سجل الأوامر فقد أثمرت عملية الطرح عن جذب 3.1 مليار ريال سعودي، وبالتالي تغطية الاكتتاب بمعدل 126٪ من حجم العرض النهائي البالغ 2.8 مليار ريال سعودي.

وكانت الشركة قد عينت كلا من شركة "سامبا كابيتال للأصول وإدارة الاستثمار"، و"مورغان ستانلي السعودية"، وشركة "الأهلي المالية"، وشركة "جولدمان ساكس السعودية"، كمستشارين ماليين وكمديري سجل الاكتتاب، وشركة "سي تي جروب العربية السعودية"، و"كريدي سويس السعودية"، والمجموعة المالية هيرميس السعودية، وشركة "الإمارات دبي الوطني كابيتال السعودية"، وبنك "ناتيكسيس" كمشاركين أيضاً في إدارة سجل الاكتتاب، وقد تم تكليف شركة "سامبا كابيتال للأصول وإدارة الاستثمار" بدور منسق الطرح الرئيسي ومدير الاكتتاب، وتعيين مجموعة "سامبا المالية" و"البنك الأهلي التجاري" كوكيلين للاستلام في طرح أسهم شريحة المستثمرين الأفراد.

### تعيين عضوين جديدين بمجلس الإدارة

- **عمر المحمدي - غير تنفيذي:** ويشغل السيد عمر المحمدي منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة فواز الحكير كما يحظى بالعديد من الخبرات التنفيذية حيث كان في السابق المدير التنفيذي لشركة "باتك للاستثمار والأعمال اللوجستية"، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة جولدمان ساكس السعودية (Goldman Sachs Saudi Arabia)، وشغل أيضاً مناصب تنفيذية بشركات باركليز كابيتال (Barclays Capital)، وميرشانتبريدج يو بي اس للاستثمارات الأسهم الخاصة (MerchantBridge-UBS Private Equity)، وشركة أرامكو السعودية. السيد عمر المحمدي حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة من جامعة فاندربيلت (Vanderbilt) بالولايات المتحدة الأمريكية.
- **عمر الفارسي - مستقل:** ويعد السيد عمر الفارسي أحد خبراء قطاع الخدمات المالية على الساحة الإقليمية، حيث يشغل حالياً منصب رئيس شركة ديبالي للاستشارات (Diyala Advisors LLC) في نيويورك. وعمل سابقاً في دائرة الأعمال المصرفية الاستثمارية لبنك كريدت سويس فيرست بوسطن (Credit Suisse First Boston) في نيويورك. وقبل إلتحاقه بالعمل المصرفي عمل محامياً في شركة وايت أند كيس (White & Case) في نيويورك، حيث كان عضواً في دائرة الخدمات المالية والتجارية فيها. وكذلك يشغل حالياً عضوية مجلس الإدارة بمجموعة صافولا وسابقاً لبنك الخليج الدولي. السيد عمر الفارسي حاصل على درجة الدكتوراه في القانون من كلية الحقوق في جامعة كولومبيا وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة نوتردام في الولايات المتحدة الأمريكية.

ويضم تشكيل مجلس إدارة شركة المراكز العربية 4 أعضاء غير مستقلين و4 أعضاء مستقلين مع وجود عضوية واحدة شاغرة في الوقت الحالي.

– نهاية البيان –