

تعلن شركة المراكز العربية نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة الربع الأول المنتهية في 30 يونيو 2022م

الرياض، 17 أغسطس 2022م – 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 عن فترة الربع الأول المنتهية في 30 يونيو 2022م (الربع الأول من السنة المالية 2023م)، حيث بلغ صافي الربح 127.7 مليون ريال، وبلغ إجمالي الإيرادات 563.0 مليون ريال خلال نفس الفترة.

قائمة الدخل الملخصة (مليون ريال)	الربع الأول السنة المالية 2023م	الربع الأول السنة المالية 2022م	التغيير (%)
إجمالي الإيرادات	563.0	510.7	10.2%
إجمالي الربح	306.1	285.7	7.2%
هامش إجمالي الربح	54.4%	55.9%	-1.6 نقطة
صافي الربح	127.7	126.3	1.1%
هامش صافي الربح	22.7%	24.7%	-2.0 نقطة
أبرز مؤشرات الربحية			
صافي الربح المتكرر ¹	185.0	190.7	-3.0%
هامش صافي الربح المتكرر	31.3%	34.0%	-2.8 نقطة
الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزيادة والاستهلاك والإطفاء ²	419.4	420.9	-0.3%
هامش الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزيادة والاستهلاك والإطفاء	70.9%	75.1%	-4.2 نقطة
الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزيادة والاستهلاك والإطفاء	387.2	349.7	10.7%
هامش الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزيادة والاستهلاك والإطفاء	68.8%	68.5%	0.3 نقطة
الأموال من العمليات ³	245.0	212.9	15.1%
هامش الأموال من العمليات	43.5%	41.7%	1.8 نقطة
أبرز المؤشرات التشغيلية			
المساحات القابلة للتأجير (مليون متر مربع)	1,340	1,200	11.6%
نسبة الإشغال في نهاية الفترة على أساس المثل بالمثل	94.1%	92.3%	1.8 نقطة
عدد الزوار (مليون زائر)	27.3	18.7	45.9%

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفاع إجمالي الإيرادات بمعدل سنوي 10.2% ليلبلغ 563.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، ويأتي ذلك في ضوء استمرار عودة الخصومات المقدمة إلى مسارها الطبيعي، وارتفاع نسبة الإشغال، فضلاً عن النمو المستمر لعدد زوار المراكز التجارية التابعة وتكثيف الأنشطة التشغيلية بالمراكز التجارية التابعة التي تم تدشينها مؤخراً. وبالإضافة إلى ذلك، يمضي متوسط الخصومات الممنوحة قدماً على مسار الانخفاض الذي حافظت عليه الشركة منذ السنة المالية 2018، حيث انخفضت الخصومات غير المتكررة المتعلقة بدعم المستأجرين لمواجهة الأثر السلبي لأزمة (كوفيد - 19) التي تم إطفائها خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م بنسبة سنوية 43%.
- نمو صافي الربح بمعدل سنوي 1.1% ليلبلغ 127.7 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، بفضل المردود الإيجابي لارتفاع إجمالي الإيرادات على صافي الربح خلال نفس الفترة. ويأتي هذا النمو رغم تسجيل خسائر انخفاض استثنائية (غير متكررة) بقيمة مركز الظهران بواقع 25.0 مليون ريال عقب حادث الحريق الذي تعرضت له منطقة محدودة من المركز في 13 مايو 2022م، مما أدى إلى انخفاض صافي الربح من 152.7 مليون ريال إلى 127.7 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وتجدر الإشارة إلى أن المركز التجاري المذكور يحظى بتغطية تأمينية شاملة، وتتوقع الشركة أن ينعكس الأثر المالي لهذه التغطية التأمينية خلال النصف الثاني من السنة المالية 2023م وأن يتجاوز هذا الأثر المالي خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة خلال الربع الحالي. من جانب آخر، سجل هامش صافي الربح 22.7% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م،

¹ صافي الربح المتكرر يمثل صافي الربح بعد استثناء البنود غير المتكررة. تشمل البنود غير المتكررة الخصومات الاستثنائية الممنوحة من مالكي الأراضي والمراكز المستأجرة والتي تم تصنيفها ضمن بند الإيرادات الأخرى، وكذلك الخصومات الممنوحة للمستأجرين لدعمهم في مواجهة الأثر السلبي لتدابير (كوفيد - 19)، وخسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بأزمة (كوفيد - 19)، والمخصصات الاستثنائية للديون المحتمل عدم تحصيلها بالإضافة إلى الإيرادات التي حصلت عليها الشركة مقابل التخارج من الاستثمارات غير الأساسية.

² الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزيادة والاستهلاك والإطفاء تستثني البنود غير المتكررة والتي تم شرحها في رقم 1.

³ بند الأموال من العمليات: يشمل صافي أرباح الفترة ويضاف إليه تكلفة استهلاك/انخفاض العقارات الاستثمارية ثم يخصم منها تكلفة شطب العقارات الاستثمارية إن وجدت.

مقابل 24.7% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تسجيل خسائر انخفاض استثنائية (غير متكررة) بقيمة مركز الظهران بالإضافة إلى ارتفاع مصروفات الاستهلاك على خلفية تنشيط مركز تجاري جديد خلال الفترة. كما تأثر صافي الربح بارتفاع المصروفات العمومية والإدارية، بالإضافة إلى ارتفاع مخصصات الزكاة خلال نفس الفترة.

- تراجع صافي الربح المتكرر (قبل احتساب البنود غير المتكررة) بمعدل سنوي 3.0% إلى 185.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 190.7 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويعكس ذلك بشكل رئيسي ارتفاع مصروفات استهلاك العقارات الاستثمارية إلى 87.7 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م مقابل 81.4 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية، على خلفية افتتاح مركز تجاري جديد خلال الفترة. كما يرجع انخفاض صافي الربح المتكرر إلى زيادة المصروفات العمومية والإدارية خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م.
- انخفاض الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء (قبل احتساب البنود غير المتكررة) بصورة طفيفة بمعدل سنوي 0.3% لتسجل 419.4 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وسجل هامش الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء 70.9% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م مقابل 75.1% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويأتي الانخفاض الطفيف للأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء رغم عودة المصروفات التشغيلية إلى مستوياتها الطبيعية وتأثير تكثيف الأنشطة التشغيلية بالمراكز التجارية التي تم إطلاقها مؤخرًا.
- ارتفاع نسبة الإشغال إلى 94.1% كما في 30 يونيو 2022م صعودًا من 92.3% كما في 30 يونيو 2021م. كما تجاوزت نسبة الإشغال المسجلة قبل انتشار فيروس كورونا المستجد البالغة 90.6% كما في نهاية السنة المالية 2020م.
- نمو عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة بمعدل سنوي 45.9% ليسجل 27.3 مليون زائر خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 18.7 مليون زائر خلال نفس الفترة من السنة المالية 2022م. وتجدر الإشارة إلى استمرار تعافي عدد الزوار خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مع تجاوز عدد الزوار خلال شهر أبريل 2022م (الذي تزامن مع شهر رمضان المبارك والذروة المعهودة لأنشطة التجزئة) مستويات ما قبل الجائحة.

تعليق الإدارة التنفيذية على النتائج المالية والتشغيلية

نجحت المراكز العربية في استهلال السنة المالية 2023م بانطلاقة قوية، حيث تمكنت من تحقيق نمو ملحوظ للإيرادات خلال الربع الأول، في ضوء استمرار عودة الخصومات المقدمة للمستأجرين إلى مستوياتها الطبيعية، فضلًا عن النمو القوي لنسبة الإشغال التي سجلت 94.1% مقابل 92.3% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية، ومتجاوزة مستويات الإشغال المسجلة قبل أزمة (كوفيد - 19). وفي الوقت نفسه، ارتفع عدد الزوار بنسبة سنوية 45.9% إلى 27.3 مليون زائر خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وقد انعكس المردود الإيجابي لنمو الإيرادات على مستويات ربحية الشركة، حيث ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء بنسبة سنوية 10.7% لتسجل 387.2 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مصحوبًا بتسجيل هامش أرباح تشغيلية قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء 68.8% صعودًا من 68.5% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. وبالإضافة إلى الإنجازات المالية والتشغيلية، نجحت الشركة أيضًا في تحقيق تقدم كبير على صعيد مجموعة من أهدافها الاستراتيجية.

ومن بين هذه الإنجازات، مضى الشركة قدمًا في تطبيق نموذج تخفيف الأصول الذي تنتبها. فعقب نجاحها في إبرام أول اتفاقية إدارة وتشغيل لمركز "جدة بارك"، شهد الربع الأول من السنة المالية 2023م إتمام الشركة توقيع اتفاقية مماثلة لإدارة وتشغيل مركز "مارينا مول" الذي يقع بمدينة الجبيل على مساحة 93 ألف متر مربع، وسيتم عن إضافة 30 ألف متر مربع إلى محفظة المساحات القابلة للتأجير. هذه الاتفاقيات، إلى جانب اتفاقيات عقود الإيجار ذات المنفعة المتبادلة التي تطبقها الشركة في 10 مراكز تابعة ضمن محفظتها البالغة 21 مركزًا، سوف تساهم في تعزيز قدرة الشركة على تحسين هيكل التكاليف وتوفير المرونة المالية اللازمة للتوسع بنطاق أنشطتها وتسريع عمليات إطلاق المراكز التجارية الجديدة، وبالتالي ضمان استمرار الانتشار الجغرافي لمحفظة الشركة بأفضل المواقع الاستراتيجية على مستوى المملكة. واستشرافًا للمستقبل، نعرب عن تفاؤلنا بالمردود الإيجابي لنموذج تخفيف الأصول الذي نتبناه، ودوره في تعزيز المقومات التنافسية التي تتميز بها الشركة في سوق المملكة، حيث ستتم شبكة المراكز التابعة واسعة الانتشار وما تحمله من مساحات قابلة للتأجير عن تحقيق إيرادات متنوعة ومستدامة مقارنة بالمنافسين ممن يمتلكون مراكز تجارية في مواقع جغرافية محدودة.

وقد شهد الربع الأول من السنة المالية 2023م أيضًا نجاح الشركة في عقد أول شراكة استراتيجية لها مع القطاع العام، حيث وقعت اتفاقية تأسيس مع الشركة الوطنية للإسكان لغرض تطوير وتشغيل مول جديد بمشروع مرسية السكني بالرياض. وسوف تثمر هذه الخطوة عن تعزيز قوة ومرونة المركز المالي للشركة بما يساهم في تحقيق أهدافها التوسعية على صعيد أنشطتها وانتشارها الجغرافي. وقد قامت الشركة بالفعل بتأسيس شركة مشروع مشترك مع شركائها الاستراتيجيين "الوطنية للإسكان" لغرض تأجير قطعة الأرض المخصصة للمشروع، ونتوقع افتتاح المركز التجاري الجديد خلال النصف الأول من عام 2025م. ويتميز مركز "مرسية مول" بلغة تصميمية حديثة ومتنوعة، ومن المقرر أن يساهم في تنمية محفظة الشركة من المساحات القابلة للتأجير بنحو 45 ألف متر مربع.

من جانب آخر، تسعى المراكز العربية إلى دراسة واستكشاف العديد من السبل لتعزيز قوة ومرونة مركزها المالي. وفي الإطار، تحرص الشركة على تعظيم الاستفادة من محفظة الأراضي التي تمتلكها، فعقب حصولنا على "شهادة تأهيل مطور عقاري" من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي)، انطلقنا في أعمال تطوير "مشروع جوري" بالقصيم، على قطعة أرض مساحتها الإجمالية 1.2 مليون متر مربع المجاورة لأحد مشروعات الشركة مركز "القصيم ووك" الجاري تطويره حالياً. وتستهدف الشركة تطوير البنية الأساسية لمشروع جوري وتقسيم أرض المشروع إلى قطع أراضي سكنية وتجارية لبيعها بالتجزئة كوححدات سكنية وتجارية على الخارطة. وقد قدرت الشركة صافي المساحات البيعية بالمشروع بحوالي 600 ألف متر مربع. وتعزيزاً للمركز المالي أيضاً، تعتزم الشركة تطبيق نموذج القيمة العادلة كأساس للقياس المحاسبي لاستثماراتها بدءاً من الربع الثالث من السنة المالية 2023م، وبالتالي تمضي الشركة قدماً في تطبيق أفضل الممارسات الدولية في تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بدلا من القياس بالتكلفة التاريخية.

شملت أبرز التطورات الواعدة خلال الفترة، حصول الشركة على موافقة مبدئية من البنك المركزي السعودي لتأسيس منصة للتمويل الاستهلاكي المصغر باسم شركة ("فاس لايز"). وهي شركة مملوكة لشركة المراكز العربية بالشراكة مع مجموعة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه وشركة فاليو ("فاليو") لتمويل المستهلك. ويأتي تأسيس شركة ("فاس لايز") في إطار التزام شركة المراكز العربية بتقديم تجربة تسوق متكاملة للمستهلك في السوق السعودي تساهم في تسهيل تحقيق تطلعاتهم الشرائية لتلبية مختلف احتياجاتهم. فمن خلال تحقيقها التكاملي بتوفير أفضل حلول الدفع الابتكارية، ستقدم المراكز العربية للزائرين قيمة مضافة وخيارات تسوق متنوعة من خلال منصة رقمية موحدة، مما سيؤدي بدوره إلى تعظيم العائد للمستأجرين بمراكزنا المختلفة المنتشرة بمختلف أنحاء المملكة، مع ترسيخ مكانة مراكزنا التابعة باعتبارها الشريك الاستراتيجية المفضل لأبرز العلامات التجارية المحلية والدولية على مستوى المملكة.

الأستاذ/ محمد مراد
العضو المنتدب

تحليل قائمة الدخل

- ارتفع إجمالي الإيرادات بمعدل سنوي 10.2% ليبلغ 563.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مدفوعاً بنمو صافي الإيرادات الإيجارية⁴ بنسبة 8.6%، لتبلغ 508.5 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 468.1 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويرجع نمو صافي الإيرادات الإيجارية إلى مواصلة انخفاض متوسط الخصومات المقدمة إلى جانب الزيادة القوية لنسبة الإشغال خلال الفترة. ويعكس ارتفاع الإيرادات أيضاً النمو القوي لإيرادات المبيعات الإعلامية، حيث سجلت 24.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، صعوداً من 18.0 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. كما ارتفعت إيرادات المرافق والإيرادات الأخرى بنسبة سنوية 23.8% لتسجل 30.4 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وتتبنى الشركة مجموعة من الخطط الاستراتيجية الهادفة إلى تنمية الإيرادات مستقبلاً، من بينها تكثيف الأنشطة التشغيلية في المراكز التي تم تدشينها مؤخراً، وضبط أسعار عقود الإيجار التي سيجري تجديدها، والعمل على جذب واستقطاب مستأجرين جدد، بالإضافة إلى زيادة إيرادات نسبة المبيعات في ضوء الاستفادة من تعافي الأنشطة التجارية وعودتها إلى مستوياتها الطبيعية مرة أخرى. من ناحية أخرى، ارتفع إجمالي الإيرادات على أساس المثل بالمثل بمعدل سنوي 3.7% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مدفوعاً بشكل أساسي بارتفاع نسب الإشغال وانخفاض متوسط الخصومات المقدمة.
- بلغ متوسط الخصومات الممنوحة 5.4% (أو ما يعادل 29.1 مليون ريال) خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، انخفاضاً من 9.8% (أو ما يعادل 50.8 مليون ريال) خلال الربع الأول من السنة المالية 2022م. ويمضي متوسط الخصومات الممنوحة قدماً على مسار الانخفاض الذي حافظت عليه الشركة منذ السنة المالية 2018، عقب تطبيق سياسة ترشيد الخصومات المقدمة. وقد مثلت الخصومات الإضافية غير المتكررة المتعلقة بدعم المستأجرين في مواجهة الأثر السلبي لتداعيات أزمة انتشار فيروس (كوفيد - 19) 97.2% من إجمالي الخصومات المسجلة خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وقد قامت الشركة بإطفاء خصومات غير متكررة تتعلق بدعم المستأجرين لمواجهة الأثر السلبي لأزمة (كوفيد - 19) بقيمة 28.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م مقابل 49.6 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية، وهو انخفاض سنوي بنسبة 43%.
- ارتفع إجمالي الربح بمعدل سنوي 7.2% ليبلغ 306.1 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، بفضل انخفاض تكلفة الإيرادات بنسبة سنوية 0.9% على خلفية انخفاض مصروفات خدمات الأمن بنسبة 18.6% خلال نفس الفترة. وسجل هامش إجمالي الربح 54.4% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 55.9% خلال نفس الفترة من العام السابق. ويعكس ذلك بشكل رئيسي ارتفاع مصروفات استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة سنوية 7.8% إلى 87.7 مليون ريال على خلفية افتتاح المركز التجاري الجديد «ذا فيو» خلال الفترة، بالإضافة إلى تسجيل خسائر انخفاض استثنائية (غير متكررة) بقيمة مركز الظهران بواقع 25.0 مليون ريال عقب حادث الحريق الذي تعرضت له منطقة محدودة من المركز في مايو 2022م.

⁴ الإيرادات الإيجارية تعكس إجمالي الإيرادات الإيجارية بالإضافة إلى إيرادات نسبة المبيعات مخصوماً منهم الخصومات الاعتيادية والخصومات المطفأة المتعلقة بدعم المستأجرين في مواجهة تداعيات أزمة فيروس كورونا المستجد.

- ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء بمعدل 10.7% لتسجل 387.2 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 349.7 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء إلى 68.8% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م مقابل 68.5% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. يأتي ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء على الرغم من تراجع الإيرادات الأخرى بمعدل سنوي 38.9% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م إلى جانب ارتفاع المصروفات العمومية والإدارية بمعدل سنوي 22.3% خلال نفس الفترة. وقد بلغت المصروفات العمومية والإدارية 62.5 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، على خلفية تكثيف عملياتها التشغيلية في المراكز الجديدة والقائمة تزامناً مع عودة جميع الأنشطة التجارية لطبيعتها بعد رفع كافة القيود المفروضة لاحتواء انتشار فيروس كورونا. يعكس ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء أيضاً نجاح الشركة في تعزيز ربحيتها من أنشطتها الأساسية من خلال التوظيف الأمثل لحالة التعافي التي تشهدها الأنشطة التجارية وعودة الأنشطة التشغيلية إلى مستوياتها الطبيعية.
- بلغت خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة 15.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م بانخفاض سنوي 1.9% مقابل 15.3 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويعكس هذا الانخفاض مواصلة الشركة مسار التراجع في خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة ربعا تلو الآخر بفضل نجاح جهود الشركة في تحسين أنشطة التحصيل، مستفيدة من حالة تعافي الأنشطة التشغيلية بمراكزها التابعة.
- بلغت الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء (قبل احتساب البنود غير المتكررة والاستثنائية) 419.4 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 420.9 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. وسجل هامش الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء 70.9% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 75.1% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويأتي استقرار الأرباح التشغيلية المتكررة قبل تكلفة التمويل والزكاة والاستهلاك والإطفاء رغم عودة المصروفات التشغيلية إلى مستوياتها الطبيعية مع تكثيف الأنشطة التشغيلية بالمراكز التجارية التابعة التي تم تدشينها مؤخراً. جدير بالذكر أن البنود غير المتكررة خلال الربع الأول من السنة المالية 2022م تمثلت بصورة أساسية في الخصومات الإضافية غير المتكررة التي منحتها الشركة لدعم المستأجرين في مواجهة الأثر السلبي لتداعيات أزمة انتشار فيروس (كوفيد - 19). وقد سجلت خصومات غير متكررة المذكورة بقيمة 28.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 49.6 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية 2022م.
- بلغ صافي الربح 127.7 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، بزيادة سنوية بمعدل 1.1% مقابل 126.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2022م. وصاحب ذلك تراجع هامش صافي الربح إلى 22.7% مقابل 24.7% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويرجع انخفاض هامش صافي الربح بشكل أساسي إلى ارتفاع مصروفات استهلاك العقارات الاستثمارية خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م على خلفية تكثيف الأنشطة التشغيلية في المراكز التابعة التي تم افتتاحها مؤخراً، بالإضافة إلى تسجيل خسائر انخفاض استثنائية (غير متكررة) في قيمة مركز الظهران مول بواقع 25.0 مليون ريال عقب حادث الحريق الذي تعرضت له منطقة محدودة من المركز في مايو 2022م. كما تأثر صافي الربح بتضاعف مخصصات الزكاة بواقع أربعة مرات تقريباً إلى 9.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 2.5 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية، بالإضافة إلى ارتفاع المصروفات العمومية والإدارية خلال الفترة. وقد تأثر صافي الربح أيضاً بانخفاض الإيرادات الأخرى بنسبة سنوية 38.9% إلى 1.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، إلى جانب تسجيل خسائر بقيمة 1.6 مليون ريال عن حصة الشركة بأحد الشركات المستثمر بها عن طريق حقوق الملكية خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م.
- بلغ صافي الربح المتكرر (قبل احتساب البنود غير المتكررة) 185.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، وهو انخفاض سنوي بمعدل 3.0% مقابل 190.7 مليون ريال خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. وتراجع هامش صافي الربح المتكرر ليسجل 31.3% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 34.0% خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويعكس انخفاض صافي الربح المتكرر ارتفاع مصروفات الاستهلاك، ومصروفات الزكاة، والمصروفات العمومية والإدارية، ومصروفات الفائدة على عقود الإيجار. وعلاوة على ذلك تأثر صافي الربح المتكرر بانخفاض الخصومات غير المتكررة المتعلقة بدعم المستأجرين لمواجهة الأثر السلبي لفيروس (كوفيد - 19) حيث تم إطفائها بقيمة 28.3 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 49.6 مليون ريال خلال نفس الفترة من العام السابق.
- ارتفعت الأموال من العمليات بمعدل سنوي 15.1% لتبلغ 245.0 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأموال من العمليات ليلعب 43.5% خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م مقابل 41.7% خلال الربع الأول من السنة المالية 2022م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مستويات الربحية الأساسية.

تحليل أبرز عناصر قائمة المركز المالي

- بلغ إجمالي النفقات الرأسمالية لتغطية إنشاءات وتجهيزات المراكز التجارية الجديدة ومصروفات أعمال الصيانة والتجديدات في مراكز التسوق القائمة 172.6 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م. وتواصل الشركة مساعيها لتنفيذ توسعاتها الجغرافية المستهدفة وفق خطط مرحلية تتماشى

مع الظروف السوقية السائدة، مع الحفاظ على وتيرة إنجاز خططها الاستثمارية المقررة. من جانب آخر، بلغ إجمالي نفقات أعمال الصيانة للمراكز التجارية القائمة 32.6 مليون ريال خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، والتي تم إنفاق أغلبها على أعمال الصيانة بمركز السلام مول بمدينة جدة ومركز الأحساء مول.

- وافق مجلس إدارة الشركة على تبني نموذج القيمة العادلة في تقييم أصول الشركة، حيث ستبدأ الشركة من الربع الثالث من السنة المالية 2023م (المنتهي في 31 ديسمبر 2022) في تقييم أصولها بالقيمة العادلة بدلاً من التكلفة التاريخية. ومن المتوقع ارتفاع قيمة صافي الأصول التابعة بواقع 10 مليار من خلال إعادة تقييم العقارات الاستثمارية بتطبيق نموذج القيمة العادلة، فضلاً عن ارتفاع حقوق المساهمين بواقع 10 مليار ريال من خلال الأرباح المبقاة. وتتوقع الإدارة أن يعكس المردود الإيجابي لتطبيق نموذج تقييم الأصول بالقيمة العادلة على قائمة الدخل، حيث سيؤدي تطبيق هذا النموذج إلى إظهار القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مع استبعاد بند استهلاك الأصول من قائمة الدخل. وتجدر الإشارة إلى عدم وجود أي تأثير لتبني نموذج القيمة العادلة على التدفقات المالية أو مخصصات الزكاة.
- بلغ صافي الدين⁵ 7,583.1 مليون ريال كما في 30 يونيو 2022م، مقابل 7,235.0 مليون ريال كما في 31 مارس 2022. وبلغت النقدية وما في حكمها⁶ 465.0 مليون ريال كما في 30 يونيو 2022م، مقابل 556.1 مليون ريال بنهاية السنة المالية 2022م. وقد قامت المراكز العربية بسداد مبلغ 225.1 مليون ريال من أصل الدين ومصرفات التمويل وفق خطط السداد المقررة للصكوك والتسهيلات القائمة، بينما قامت الشركة بسحب 294.7 مليون ريال من التسهيلات الائتمانية الدوارة.
- بلغت الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة 431.7 مليون ريال كما في 30 يونيو 2022م، ارتفاعاً من 325.3 مليون ريال بنهاية السنة المالية 2022م. وتتضمن تلك الأرصدة مستحقات إيجارية بقيمة 349.9 مليون ريال، ارتفاعاً من 257.3 مليون ريال بنهاية السنة المالية 2022م، فيما تبلغ المستحقات غير الإيجارية 81.8 مليون ريال سعودي.
- وافق مجلس إدارة شركة المراكز العربية في 2 يوليو 2022م على توزيع أرباح بواقع 0.75 ريال سعودي لكل سهم (بإجمالي 356.3 مليون ريال سعودي) عن فترة النصف الثاني من السنة المالية 2022م. وقد تم توزيع الأرباح على المساهمين في 26 يوليو 2022م.

المستجدات التشغيلية

- بلغت نسبة الإشغال في نهاية الفترة الحالية على أساس المثل المثل 94.1% كما في 30 يونيو 2022م، صعوداً من 92.3% كما في 30 يونيو 2021م. ويعكس هذا النمو نجاح الشركة في تعافي نسب الإشغال بشكل كامل وتجاوزها مستويات ما قبل انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) البالغة 93.1% كما في نهاية السنة المالية 2020م. ويأتي هذا بفضل استمرار حالة التعافي التي تشهدها الأنشطة التجارية خلال هذه الفترة، مما يبشر باقتراب وصول الشركة إلى هدفها الاستراتيجي المتمثل في الوصول بنسبة الإشغال إلى ما يتراوح بين 94 و95% بنهاية السنة المالية 2023م.
- ارتفع عدد زوار المراكز التجارية التابعة للشركة بمعدل سنوي 45.9% ليبلغ 27.3 مليون زائر خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 18.7 مليون زائر خلال نفس الفترة من السنة المالية الماضية. ويبشر هذا الارتفاع باستمرار حالة التعافي القوية التي تشهدها أنشطة الشركة لتصل إلى مستويات ما قبل أزمة (كوفيد - 19) خاصة مع تجاوز عدد الزوار خلال شهر أبريل 2022م (الذي تزامن مع شهر رمضان المبارك والذروة المعهودة لأنشطة التجزئة) مستويات ما قبل الجائحة.
- نجحت الشركة في الحفاظ على الوتيرة المرتفعة لتجديد عقود الإيجار في ضوء حالة التعافي التي تشهدها الأنشطة التجارية، حيث قامت بتجديد 516 عقداً خلال الربع الأول من السنة المالية 2023م، علماً بأن الضغوط التي تشهدها أسعار التأجير انعكست بشكل طفيف على أسعار عقود الإيجار التي قامت الشركة بتجديدها خلال الفترة الحالية، خاصة بالمراكز التجارية من الفئة (C).
- بلغ عدد مراكز التسوق التي تقوم الشركة بامتلاكها وتشغيلها 21 مركزاً تجارياً بنهاية الربع الأول من السنة المالية 2023م، وبلغ بذلك إجمالي المساحات القابلة للتأجير 1.340 مليون متر مربع بنهاية الربع الأول من السنة المالية 2023م، مقابل 1.200 مليون متر مربع بنهاية نفس الفترة من السنة المالية الماضية. وقد شهدت الفترة نجاح الشركة في افتتاح المركز التجاري جدة بارك والمركز التجاري "ذا فيو".
- في أبريل 2022م، نجحت شركة المراكز العربية في توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مارينا مول الجبيل. وبعد مارينا مول الجبيل، الواقع في مدينة الجبيل، جزءاً من مشروع مرسى دارين الدولي والذي قامت بتطويره مؤخراً "شركة الغانم إنترناشيونال" تحت إشراف الهيئة الملكية للجبيل وينبع، وهو عبارة عن مشروع متكامل متعدد الاستخدامات يحيط بحوض المرسى الذي يضم 306 رصيفاً للبحوث. ويتضمن المشروع مناطق سكنية وتجارية، مرافق فندقية، بالإضافة إلى مشى كبير بمحاذاة حوض المرسى؛ مما يجعله وجهة سياحية فاخرة على مستوى منطقة الخليج. وسوف تتولى شركة المراكز العربية بموجب الاتفاقية، مسؤولية تأجير وإدارة وتشغيل وتنفيذ أعمال الصيانة في مركز مارينا مول الجبيل، بالنيابة عن "شركة الغانم إنترناشيونال" ولحسابها، وفقاً للمعايير المهنية المتعارف عليها، مقابل نسبة من صافي الإيرادات السنوية. ويتكون مركز مارينا مول الجبيل من طابقين على مساحة 93 ألف متر مربع، ومن المقرر أن يضم العديد من المحلات التجارية الرئيسية، ومجموعة واسعة من أبرز العلامات التجارية الرائدة في الملابس ومختلف أنماط الحياة العصرية؛ مثل صالات الألعاب ودور السينما فضلاً عن أبرز العلامات التجارية الرائدة في الأغذية والمشروبات. وسوف يثمر المشروع عن إضافة 30 ألف متر مربع إلى محفظة الشركة من المساحات القابلة للتأجير.

⁵ صافي الدين: الدين المالية ويخص منها النقدية وما في حكمها (بما في ذلك الودائع قصيرة الأجل).

⁶ بند النقدية وما في حكمها يشمل الودائع المصرفية قصيرة الأجل.

- نجحت شركة المراكز العربية في توقيع اتفاقية شراكة استراتيجية مع الشركة الوطنية للإسكان، أكبر ممكن ومطور في المنظومة العقارية بالمملكة، بهدف تطوير وتشغيل مول متكامل على أرض مساحتها التقريبية 180 ألف متر مربع ضمن مشروع "مرسية" السكني الواقع شمال مدينة الرياض. واتفق الطرفان على تأسيس شركة (مشروع مشترك برأس مال مدفوع) برأس مال قدره 130 مليون ريال سعودي، وتكون مدتها 28 سنة ميلادية تبدأ من تاريخ سريان الاتفاقية. وسيتم من خلال شركة المشروع المشترك استئجار الأرض من الشركة الوطنية للإسكان لغرض تطوير المول عليها، حيث يصل إجمالي مبلغ الإيجار إلى قرابة 340 مليون ريال، سيتم سداؤه عن طريق دفعات سنوية. وتستهدف شركة المراكز العربية البدء في أعمال التطوير خلال النصف الثاني من عام 2022م بعد إقرار تصاميم المول والمزمع أن يكون مزيجاً ما بين أجزاء مغلقة وأخرى مفتوحة ذات إطلالة على مناظر خضراء ومائية. ومن المتوقع افتتاح المول خلال النصف الأول من عام 2025م، وسوف تصل المساحات القابلة للتأجير به إلى 45 ألف متر مربع، ومن المقرر أن يضم 150 محلاً تجارياً لأرقى العلامات التجارية العالمية والمحلية في مجالات الأزياء والموضة، والمطاعم والكافيهات الراقية، والسينما والترفيه. وتقدر تكلفة تطوير المول بمبلغ 260 مليون ريال، ستقوم المراكز العربية بتمويل حصتها به من خلال مواردها الذاتية. ومن المتوقع تخطي إيرادات المول عقب تكثيف الأنشطة التشغيلية به مبلغ 50 مليون ريال سنوياً. كما من المتوقع أن ينعكس أثره المالي على القوائم المالية للمراكز العربية خلال الربع الثاني من السنة المالية 2023م المنتهية في 30 سبتمبر 2022م.
- انطلقت شركة المراكز العربية في أعمال تطوير البنية التحتية لكامل الأرض المملوكة للشركة والواقعة في مدينة بريدة بمنطقة القصيم على مساحة إجمالية قدرها 1.2 مليون متر مربع تحت مسمى "مشروع جوري"، وهي قطعة الأرض المجاورة لأحد مشروعات الشركة مركز "القصيم ووك" الجاري تطويره حالياً. وتستهدف الشركة تطوير البنية الأساسية لمشروع جوري وتقسيم أرض المشروع إلى قطع أراضي سكنية وتجارية لبيعها بالتجزئة. ومن المقرر بتوسط المشروع حديقة ضخمة بمساحة 148.4 ألف متر مربع، كما سيضم ممرات مخصصة للمشاة والدراجات الهوائية وأجهزة رياضية خارجية ومساحات خضراء مميزة. وقد قدرت الشركة صافي المساحات البيعية بالمشروع بحوالي 600 ألف متر مربع، وتتوقع أن ينعكس مردوده الإيجابي على نتائجها المالية خلال النصف الثاني من السنة المالية 2023م.
- حصلت الشركة على الموافقة الأولية من البنك المركزي السعودي لتأسيس منصة للتمويل الاستهلاكي المصغر باسم شركة ("فاس لايز"). وهي شركة مملوكة لشركة المراكز العربية بالشراكة مع مجموعة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه وشركة فاليو لتمويل المستهلك ("فاليو"). وسوف تركز شركة فاس لايز على تعظيم الاستفادة من شبكة المراكز التجارية القائمة الموزعة عبر 11 مدينة استراتيجية بشتى أنحاء المملكة وتغطي خدماتها 60% من سكان المملكة، وذلك لاقتناص الفرص الواعدة التي يطرحها سوق التمويل الاستهلاكي سريع النمو، خاصة في ضوء نمو الشريحة السكانية الشبابية ممن يسعون إلى تلبية احتياجاتهم الشرائية لتحقيق تطلعاتهم بتكوين أسر جديدة. وانطلاقاً من مساعي شركة فاس لايز لترسيخ تواجدتها في سوق المملكة، تعرب شركة المراكز العربية عن ثققتها التامة بمساهمة الشركة التابعة الجديدة في تنويع مصادر الإيرادات.
- نجحت الشركة في تدشين دور سينما جديدة موزعة على 15 مركز تجاري من إجمالي محفظتها البالغة 21 مركزاً تجارياً بنهاية الربع الأول من السنة المالية 2023م. وتستهدف الشركة تدشين دور سينما جديدة في أربعة مراكز تجارية تابعة إضافية، من المقرر تدشين دور سينما في ثلاثة مراكز منهم بنهاية ديسمبر 2022م، فيما سيتم إطلاق دار السينما في المركز الرابع خلال السنة المالية 2024.

يمكن تحميل القوائم المالية كاملة عبر زيارة الموقع الإلكتروني ir.arabiancentres.com

آخر التطورات على مستوى الشركة:

توقيع عقد استثمار وأرض لتطوير مركز "جوهرة الخبر مول"

أعلنت شركة المراكز العربية عن توقيع اتفاقية استثمار وأرض بتاريخ 20 يوليو 2022م لغرض تطوير مركز "جوهرة الخبر مول" ومرافق أخرى متعددة الاستخدامات لمدة 30 سنة ميلادية قابلة للتجديد بموافقة طرفي الاتفاقية. وتتعلق الاتفاقية بأرض بمساحة تقارب 300 ألف متر مربع والواقعة شمال مدينة الخبر بحي الكورنيش بمتوسط قيمة إيجارية سنوية تبلغ قرابة 51.5 مليون ريال. وتقع الأرض في موقع استراتيجي على شاطئ كورنيش مدينة الخبر وذات إطلالة مميزة على الخليج العربي والمعالم القريبة وكذلك قربها من دول الخليج المجاورة مثل البحرين وقطر والكويت، حيث تعتزم المراكز العربية البدء بأعمال تطوير مول جوهرة الخبر خلال الستة أشهر القادمة، وتتوقع الشركة أن يتراوح مبلغ تكلفة تطويره ما بين مليار ريال إلى 1.3 مليار ريال. ومن المخطط أن يضيف المول ما بين 130 إلى 150 ألف متر مربع إلى محفظة المساحات التأجيريه. ومن المتوقع أيضاً استكمال أعمال تطوير المول وافتتاحه ما بين النصف الثاني من عام 2025م والنصف الأول من عام 2026م. كما من المتوقع أن تصل إيرادات المول السنوية إلى بين 290 و330 مليون ريال بعد افتتاحه ووصله لمستوى الاستقرار التشغيلي. وسيتم تخصيص جزء من مساحة الأرض ليتم في مرحلة لاحقة تطوير مرافق متعددة الاستخدامات (فندقية ومكتبية) متصلة بالمول مما ستضيف مستقبلاً ما يصل إلى 30% من العوائد الإضافية. ووفقاً لإحدى ركائز استراتيجية الشركة التوسعية القائمة على تطوير وجهات عصرية رئيسية، سيصبح مول جوهرة الخبر ثالث وجهة عصرية رئيسية ضمن محفظة مراكزها التجاري إلى جانب مركز جوهرة الرياض ومركز جوهرة جدة (كلاهما تحت التطوير)، حيث سيجسد مول جوهرة الخبر أحدث التصاميم والتوجهات في مجال صناعة المولات التجارية على مستوى العالم ليُلبي كافة احتياجات الزوار في وقتنا الراهن، وسيُخصص جزء منه لاستضافة علامات تجارية فاخرة في مجالات الأزياء والمجوهرات والاكسسوارات والموضة. وتجدر الإشارة بأن هذا المول سيكون بالإضافة السادسة لمحفظة مولات الشركة بالمنطقة الشرقية، مما يساهم في ترسيخ تواجد مراكز الشركة في أفضل المواقع الاستراتيجية. ومن الجدير بالذكر أن خيار استثمار الأرض يندرج تحت إطار استراتيجية تبني نموذج تخفيف الأصول التي تطبقها الشركة من أجل تعظيم وتعزيز العوائد الاستثمارية لمساهمي الشركة من جهة، فضلاً عن تعزيز المرونة المالية والتشغيلية للشركة سعياً إلى التوسع بأنشطتها وتنمية انتشارها الجغرافي.

توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مركز "مارينا مول الجبيل"

نجحت شركة المراكز العربية في توقيع اتفاقية إدارة وتشغيل مارينا مول الجبيل يوم الأربعاء الموافق 20 أبريل 2022م. ويعد مارينا مول الجبيل، الواقع في مدينة الجبيل، جزءاً من مشروع مرسى دارين الدولي والذي قامت بتطويره مؤخراً "شركة الغانم إنترناشيونال" تحت إشراف الهيئة الملكية للجبيل وينبع، وهو عبارة عن مشروع متكامل متعدد الاستخدامات يحيط بحوض المرسى الذي يضم 306 رصيفاً لليخوت. ويتضمن المشروع مناطق سكنية وتجارية، مرافق فندقية، بالإضافة إلى ممشى كبير بمحاذاة حوض المرسى؛ مما يجعله وجهة سياحية فاخرة على مستوى منطقة الخليج. وسوف تتولى شركة المراكز العربية بموجب الاتفاقية، مسؤولية تأجير وإدارة وتشغيل وتنفيذ أعمال الصيانة في مركز مارينا مول الجبيل، بالنيابة عن "شركة الغانم إنترناشيونال" ولحسابها، وفقاً للمعايير المهنية المتعارف عليها، مقابل نسبة من صافي الإيرادات السنوية. ويتكون مركز مارينا مول الجبيل من طابقين على مساحة 93 ألف متر مربع، ومن المقرر أن يضم العديد من المحلات التجارية الرئيسية، ومجموعة واسعة من أبرز العلامات التجارية الرائدة في الملابس ومختلف أنماط الحياة العصرية؛ مثل صالات الألعاب ودور السينما فضلاً عن أبرز العلامات التجارية الرائدة في الأغذية والمشروبات. وسوف يثمر المشروع عن إضافة 30 ألف متر مربع إلى محفظة الشركة من المساحات القابلة للتأجير.

آخر التطورات المتعلقة بالسيطرة على الحريق المحدود في مركز "مول الظهران"

نجحت شركة المراكز العربية في سرعة احتواء حريق صغير شبَّ بجزء محدود من مركزها التجاري "الظهران مول" في المنطقة الشرقية بتاريخ 13 مايو 2022، وذلك بالتعاون مع السلطات المحلية والدفاع المدني ودون وقوع أي إصابات. وقامت الشركة بإعادة افتتاح المركز للزائرين بصورة جزئية في 7 يونيو 2022م، كما تم بعد ذلك إعادة افتتاح بعض الأجزاء الأخرى المتضررة من الحريق بعد إعادة تأهيلها. ومن الجدير بالذكر أن شركة المراكز العربية تحظى بتغطية تأمينية شاملة لجميع مراكزها التجارية.

إطلاق شركة تمويل استهلاكي تابعة بالشراكة مع مجموعة الحكير وشركة "فاليو"

حصلت الشركة على الموافقة الأولية من البنك المركزي السعودي لتأسيس منصة للتمويل الاستهلاكي المصغر باسم شركة ("فاس لايز"). وهي شركة مملوكة لشركة المراكز العربية بالشراكة مع مجموعة فواز عبد العزيز الحكير وشركاه شركة فاليو لتمويل المستهلك ("فاليو"). ومن المقرر أن تقدم ("فاس للتمويل") مجموعة متنوعة من حلول التمويل المصغر لزوار المراكز التجارية التابعة، بما يساهم في تسهيل تحقيق تطلعاتهم الشرائية لتلبية مختلف احتياجاتهم. وسوف تركز شركة فاس لايز على تعظيم الاستفادة من شبكة المراكز التجارية القائمة الموزعة عبر 11 مدينة استراتيجية بشتى أنحاء المملكة وتغطي خدماتها 60% من سكان المملكة، وذلك لاقتناص الفرص الواعدة التي يطرحها سوق التمويل الاستهلاكي سريع النمو، خاصة في ضوء نمو الشريحة السكانية الشبابية ممن

يسعون إلى تلبية احتياجاتهم الشرائية لتحقيق تطلعاتهم بتكوين أسر جديدة. وانطلاقاً من مساعي شركة فاس لابر لتسيخ تواجدها في سوق المملكة، تعرب شركة المراكز العربية عن ثقتها التامة بمساهمة الشركة التابعة الجديدة في تنويع مصادر الإيرادات.

توقيع اتفاقيتين لتأسيس صندوقين عقاريين استثماريين مغلقين لغرض تطوير مركزي جوهرة الرياض وجوهرة جدة

نجحت شركة المراكز العربية في إتمام توقيع اتفاقيتين مع شركة الرياض المالية بشأن تأسيس صندوقي استثمار عقاري مغلقين متوافقين مع أحكام الشريعة الإسلامية، يبلغ حجمهما 6.2 مليار ريال لغرض تطوير مركزي جوهرة الرياض وجوهرة جدة؛ وهما من كبرى المشاريع المدرجة ضمن الخطة التوسعية للشركة بمدينتي الرياض وجدة على الترتيب. وتجدر الإشارة هنا بأن ملكية وحدات الصندوقين تعود بالكامل للمراكز العربية، فيما ستتولى الرياض المالية مهام إدارة صندوقي الاستثمار الحاصلين على ترخيص من هيئة السوق المالية. وستحتفظ شركة المراكز العربية بامتياز إدارة وتشغيل المركزين التجاريين بعد الانتهاء من تطويرهما. كما قد يعتزم الصندوقان لاحقاً التخرج من الاستثمار من خلال عدة خيارات متضمنة طرحها كصندوق عقاري متخصص متداول (ريت).

تعيين السيدة/ أليسون ريهيل إرغوفين في منصب الرئيس التنفيذي للشركة

وافق مجلس إدارة شركة المراكز العربية بتاريخ 16 يونيو 2022م على تعيين السيدة/ أليسون ريهيل إرغوفين في منصب الرئيس التنفيذي للشركة اعتباراً من تاريخ 21 أغسطس 2022م، مع استمرار تكليف السيد/ محمد مراد بأداء مهام الرئيس التنفيذي للشركة حتى تاريخ 20 أغسطس 2022م. وتحظى السيدة/ أليسون ريهيل إرغوفين بخبرات واسعة تمتد لأكثر من عقد في مجالات مراكز التسوق والعقارات، من واقع توليها العديد من المناصب الإدارية بأبرز أسواق العقالة في العالم مثل آسيا وأوروبا وأمريكا اللاتينية. كما أمضت السيدة/ أليسون 10 سنوات من مسيرتها المهنية بالعمل في السوق الأمريكي بمجموعة من أبرز الشركات العقارية الرائدة، مثل جينيرال غروث بروبرتيز (General Growth Properties)، ومجموعة سايمون بروبرتي (Simon Property Group). وقبل انضمامها إلى المراكز العربية، شغلت السيدة/ أليسون منصب رئيس قطاع العقارات بشركة بروكفيلد بروبرتي (Brookfield Properties) ومقرها شنتغهاي، الصين. وقبل ذلك، انضمت السيدة/ أليسون في 2016م للعمل كرئيس تنفيذي في شركة براديرا ريتيل آسيا ("PRA" Pradera Retail Asia) والتي استحوذت عليها شركة بروكفيلد بروبرتي. كما شغلت سابقاً منصب العضو المنتدب لشركة براديرا ليميتد (Pradera Limited) ومقرها لندن، وهي شركة رائدة في الاستثمار المباشر بمجال عقارات التجزئة، وتمتلك قاعدة أصول وموظفين عبر المملكة المتحدة وأوروبا وتركيا. حصلت السيدة/ أليسون إرغوفين على درجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف في التجارة الدولية من معهد الأزياء للتكنولوجيا، بجامعة ولاية نيويورك، عام 1994م.

توقيع اتفاقية شراكة استراتيجية مع الشركة الوطنية للإسكان لتطوير مول متكامل بمشروع "مرسية"

نجحت شركة المراكز العربية في توقيع اتفاقية شراكة استراتيجية مع الشركة الوطنية للإسكان، أكبر ممكن ومطور في المنظومة العقارية بالمملكة، بهدف تطوير وتشغيل مول متكامل على أرض مساحتها التقريبية 180 ألف متر مربع ضمن مشروع "مرسية" السكني الواقع شمال مدينة الرياض. ويمتد مشروع "مرسية" على مساحة 2.7 مليون متر مربع، حيث يحتوي المشروع على أكثر من 5 آلاف منزل يجري تطويرها بأسلوب حديث يوفر بيئة متكاملة تضمن للأهالي توفير كافة السبل للتمتع بجودة الحياة. واتفق الطرفان على تأسيس شركة (مشروع مشترك برأس مال مدفوع) برأس مال قدره 130 مليون ريال سعودي، وتكون مدتها 28 سنة ميلادية تبدأ من تاريخ سريان الاتفاقية. وسيتم من خلال شركة المشروع استئجار الأرض من الشركة الوطنية للإسكان لغرض تطوير المول عليها، حيث يصل إجمالي مبلغ الإيجار إلى قرابة 340 مليون ريال، سيتم سداه عن طريق دفعات سنوية.

وتستهدف شركة المراكز العربية البدء في أعمال التطوير خلال النصف الثاني من عام 2022م بعد إقرار تصاميم المول والمزمع أن يكون مزيجاً ما بين أجزاء مغلقة وأخرى مفتوحة ذات إطلالة على مناظر خضراء ومائية. ومن المتوقع افتتاح المول خلال النصف الأول من عام 2025م، وسوف تصل المساحات القابلة للتأجير به إلى 45 ألف متر مربع، ومن المقرر أن يضم 150 محلاً تجارياً لأرقى العلامات التجارية العالمية والمحلية في مجالات الأزياء والموضة، والمطاعم والكافيهات الراقية، والسينما والترفيه، وهايبر ماركت وخدمات أخرى متنوعة. وتقدر تكلفة تطوير المول بمبلغ 260 مليون ريال، ستقوم المراكز العربية بتمويل حصتها به من خلال مواردها الذاتية. ومن المتوقع تخطي إيرادات المول عقب تكثيف الأنشطة التشغيلية به مبلغ 50 مليون ريال سنوياً. كما من المتوقع أن ينعكس أثره المالي على القوائم المالية للمراكز العربية خلال الربع الثاني من السنة المالية 2023م المنتهي في 30 سبتمبر 2022م.

مجلس إدارة شركة المراكز العربية يقرر تبني نموذج القيمة العادلة

وافق مجلس إدارة الشركة على تبني نموذج القيمة العادلة في تقييم أصول الشركة، حيث ستبدأ الشركة من الربع الثالث من السنة المالية 2023م (المنتهي في 31 ديسمبر 2022) في تقييم أصولها بالقيمة العادلة بدلاً من التقييم بالكلفة التاريخية. ومن المتوقع ارتفاع قيمة صافي الأصول التابعة بواقع 10 مليار من خلال إعادة تقييم العقارات الاستثمارية بتطبيق نموذج القيمة العادلة، فضلاً عن ارتفاع حقوق المساهمين بواقع 10 مليار ريال من خلال الأرباح المحتجزة. وتتوقع الإدارة أن ينعكس المردود الإيجابي لتطبيق نموذج تقييم الأصول بالقيمة العادلة على قائمة الدخل، حيث سيؤدي تطبيق هذا النموذج إلى إظهار القيمة العادلة

للعقارات الاستثمارية مع استبعاد بند استهلاك الأصول من قائمة الدخل. وتتوقع الشركة أن تبني نموذج التقييم بالأصول العادلة لن يؤثر على التدفقات المالية أو مخصصات الزكاة بأي صورة.

توزيع أرباح نقدية على المساهمين عن فترة النصف الثاني من السنة المالية 2022م

وافق مجلس إدارة شركة المراكز العربية في 2 يوليو 2022م على توزيع أرباح بواقع 0.75 ريال سعودي لكل سهم (بإجمالي 356.3 مليون ريال) عن فترة النصف الثاني من السنة المالية 2022م. وقد تم توزيع الأرباح على المساهمين في 26 يوليو 2022م.

القوائم المالية الملخصة

قائمة المركز المالي

(مليون ريال)	الربع الأول السنة المالية 2023م	السنة المالية 2022م
الموجودات المتداولة	1,819.1	1,713.8
العقارات الاستثمارية	12,755.6	12,671.2
موجودات حق الاستخدام	2,847.3	2,900.5
الموجودات غير المتداولة الأخرى	1,096.1	995.6
إجمالي الموجودات	18,518.2	18,281.2
المطلوبات المتداولة	1,680.1	1,510.2
المطلوبات غير المتداولة	10,927.6	10,990.4
إجمالي حقوق الملكية	5,910.5	5,780.6
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	18,518.2	18,281.2

قائمة الربح أو الخسارة

(مليون ريال)	الربع الأول السنة المالية 2023م	الربع الأول السنة المالية 2022م
الإيرادات	563.0	510.7
مجمّل الربح	306.1	285.7
ربح التشغيل	223.0	214.5
حصة الشركة في خسائر شركة مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية	(1.6)	-
تكاليف التمويل	(44.5)	(48.8)
تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار	(39.9)	(36.9)
الربح قبل الزكاة	137.0	128.8
مصروف الزكاة	(9.3)	(2.5)
صافي الربح	127.7	126.3

التدفقات النقدية

(مليون ريال)	الربع الأول السنة المالية 2023م	الربع الأول السنة المالية 2022م
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	120.1	336.6
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(219.5)	(354.0)
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	8.3	370.8
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	556.1	635.7
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	465.0	989.1

عن شركة المراكز العربية

تُعد شركة المراكز العربية أكبر مالك ومطور ومشغل للمراكز التجارية العصرية في المملكة العربية السعودية. وتركز 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، ملبية بذلك متطلبات المستهلكين في المملكة. وكما في 30 يونيو 2022م، تضمنت محفظة الشركة 21 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 بجدة، والظهران مول، والنخيل مول في الرياض (الذي حصده لقب وجهة التسوق المفضلة في الرياض بحسب آراء المستهلكين خلال مؤتمر "عالم الرفاهية العربي" لعام 2017م). وتحتضن مراكز التسوق التابعة للشركة أكثر من 4,300 متجر، واستقطبت نحو 81 مليون زائر خلال السنة المالية 2022م، و110 مليون زائر خلال السنة المالية 2020م قبل اندلاع جائحة (كوفيد - 19). لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني: www.arabiancentres.com

العرض التقديمي والمؤتمر الهاتفي للمحللين

ستستضيف الشركة المؤتمر الهاتفي للمحللين من أجل عرض ومناقشة النتائج المالية والتشغيلية للشركة لفترة الربع الأول من السنة المالية 2023م المنتهية في 30 يونيو 2022م وذلك في يوم الثلاثاء الموافق 23 أغسطس 2022م في تمام الساعة 4:00 مساءً بتوقيت السعودية. للحصول على تفاصيل المؤتمر الهاتفي، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى ir@arabiancentres.com ويمكن تحميل العرض التقديمي للمستثمرين عبر الموقع الإلكتروني: ir.arabiancentres.com

للاستعلام والتواصل

إدارة علاقات المستثمرين

ir@arabiancentres.com

+966 11 825 2080

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 تغير 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 للجهالة لفهم هذه الاختلافات بشكل كامل ومفصل وأي من الآثار المترتبة عليها فيما يتعلق بالمعلومات المالية ذات الصلة الواردة في هذا العرض. وتخضع بعض الأرقام العديدة المدرجة في هذا العرض التقديمي إلى تعديلات بهدف التقريب. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العديدة الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقها.