

توقعات بانخفاض أرباح الربع الثالث مع بقاء الأثر محدودًا لقرارات الإيجارات الجديدة

شراكات وتمويلات جديدة ترسم ملامح المرحلة المقبلة لـ«سينومي سنترز» وقوة مالية واستقرار تشغيلي يدعمان تصنيفها الائتماني

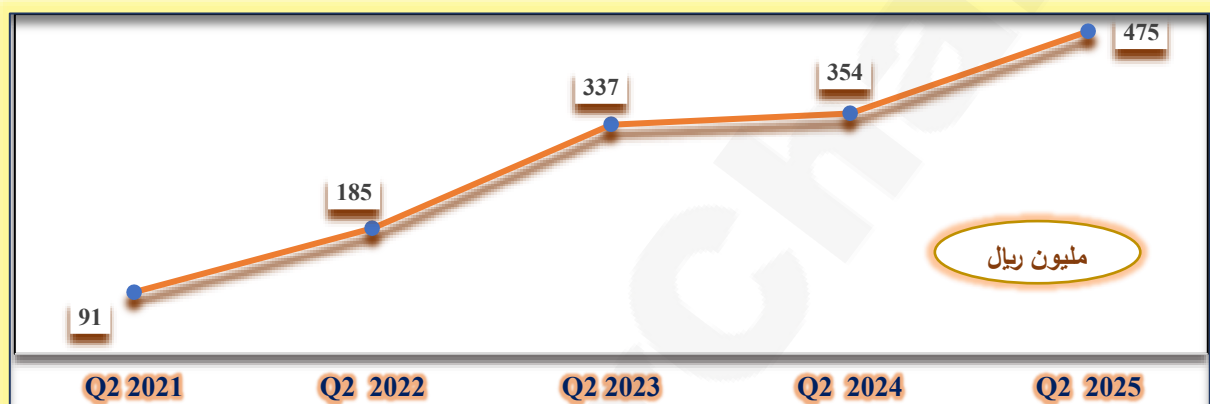
توقعت شركة "جي آي بي كابيتال" تحقيق شركة "سينومي سنترز - المراكز العربية" صافي أرباح في الربع الثالث بقيمة 300 مليون ريال بنسبة إنخفاض 7% عن أرباحها في الربع المماثل 2024 البالغة 328.1 مليون ريال، وتعد "سينومي سنترز" أكبر مالك ومطور ومشغل لمراكز التسوق في المملكة من حيث المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، حيث أنها تمتلك محفظة تضم 21 مركزًا تجاريًا بإجمالي مساحة إيجارية 1.28 مليون متر مربع مقارنة بمساحة إجمالية قابلة للتأجير قدرها 700 ألف متر مربع يحتفظ بها ثاني أكبر منافس للشركة، وفي 15 ديسمبر 2023 بدأت الشركة الإفتتاح التجريبي لمركزها التجاري يو ووك جدة، وجاء بعد ذلك الافتتاح الكبير في 15 فبراير 2024، وتتمتع الشركة بمكانة محلية قوية في المدن الرئيسية للمملكة، حيث بلغت حصتها السوقية من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمركز التجاري كما في نهاية 2024 نسبة 25.8% في جدة، و 22.6% في الدمام، و 12.7% في الرياض، وبلغ عدد زائري المراكز التجارية للشركة 131.9 مليون زائر في 2024 مقارنة بـ 124 مليون زائر في 2023، وصل عدد العلامات التجارية المملوكة للشركة 40 علامة، بينما تضمنت المراكز التجارية للشركة أكثر من 1100 علامة تجارية، بما في ذلك العديد من العلامات التجارية الرائدة في مجال الأزياء والملابس مثل "سنتر بوينت - وزارا - والدانوب - وفيرجن ميغاستورز - وباندا - وسيفورا - وماسيمو دوتي - ومايكل كورس - وهوجو بوس - ولولوليمون، ونايكي - ولفتيس - وليغو".

ومنذ إفتتاح الشركة أول مركز تسوق لها في مدينة الرياض عام 2002، وعززت الشركة مكانتها كأكبر مطور ومشغل في السوق لمساحات تجارة التجزئة عالية الجودة في المملكة، وتضمنت محفظة الشركة أصولاً تتميز بمواقع إستراتيجية في مناطق حضرية رئيسية في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك أكبر 10 مدن على مستوى المملكة، والتي تمثل مجتمعة أغلبية إجمالي سكان المملكة، وخلال الفترة الممتدة من 2019 إلى 2024، زادت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بمعدل نمو سنوي مركب قدره 2.9% من حوالي 1.2 مليون متر مربع إلى حوالي 1.4 مليون متر مربع.

نجحت "سينومي سنترز" في تحقيق نموًا في صافي أرباحها في الربع الثاني من عام 2025 بنسبة وصلت 34.2% لتقفز إلى 475 مليون ريال مقارنة بـ 354 مليون ريال، وذلك

لإنخفاض تكلفة الإيرادات بقيمة 7.9 مليون ريال لتهبط الى 93.2 مليون ريال مقارنة بـ 101.1 مليون ريال بإنخفاض 7.8%، وارتفاع الإيرادات التشغيلية الأخرى الى 14.2 مليون ريال نتيجة لتسجيل أرباح بيع ارض الخرج، وارتفاع صافي ربح القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الى 280.6 مليون ريال واحتلت "سينومي سنترز" المرتبة الأولى من حيث الأرباح بقطاع "إدارة وتطوير العقارات".

التطور في صافي أرباح الشركة منذ الربع الثاني 2021 وحتى الربع الثاني 2025:



وانخفضت الإيرادات بنسبة طفيفة لتهبط الى 582.6 مليون ريال مقارنة بـ 586.5 مليون ريال بإنخفاض 0.7%، ويعزى ذلك الى غياب إيرادات الظهران مول، الذي تم تسليم المرحلة الأولى منه مطلع فبراير 2025، والذي نتج عنه إنخفاض صافي إيرادات الإيجار ومبيعات وسائل الإعلام، وباستثناء الظهران مول، إرتفعت الإيرادات في الربع الثاني من عام 2025 بنسبة 7.2% على أساس سنوي، مدعومة بارتفاع إيرادات المرافق والإيرادات الأخرى بنسبة 64.9%، نتيجة ارتفاع الرسوم المتعلقة بخدمات الأعمال الهندسية والغرامات، وتبين ارتفاع المصاريف العمومية والإدارية لهذه الفترة بمقدار 1.9 مليون ريال بنمو 2.8% لتصل لنحو 69.4 مليون ريال مقارنة بـ 67.5 مليون ريال، كما إرتفع مجمل الربح في الربع الثاني 2025 بمقدار 4 مليون ريال بنسبة 0.8% ليرتفع الى 489 مليون ريال، وبالتبعية زادت الأرباح التشغيلية الى 638 مليون ريال مقارنة بـ 519 مليون ريال محققة نموًا بنسبة 23%.

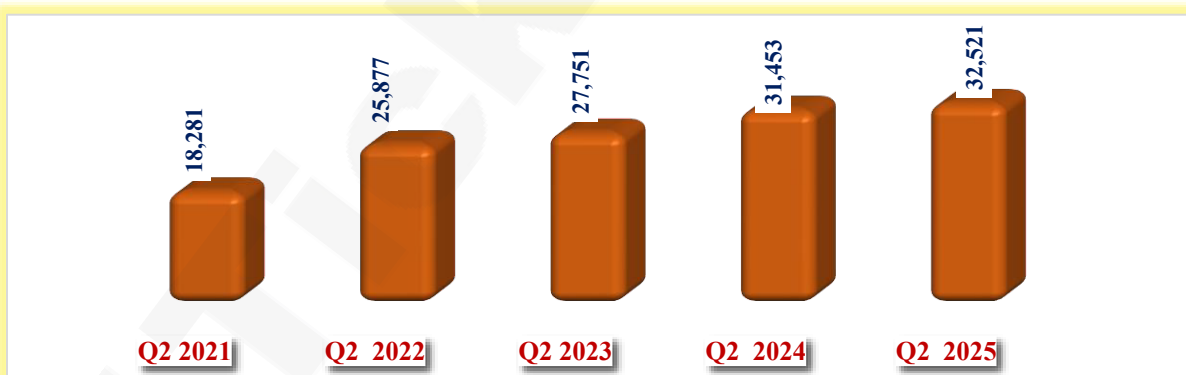
التطور في إيرادات الشركة منذ الربع الثاني 2021 وحتى الربع الثاني 2025:



بلغت موجودات الشركة نحو **32.5** مليار ريال، وتعتمد الشركة في تمويلها على المطلوبات بنسبة **53.4%** حيث بلغت **15.2** مليار ريال تتضمن المطلوبات **12.5** مليار ريال قروض تمثل **72%** من المطلوبات، والباقي تعتمد الشركة في تمويله على حقوق الملكية البالغة **15.2** مليار ريال وبنسبة **46.6%** وتتضمن **(4.7)** مليار ريال رأسمال - و**9.1** مليار ريال أرباح مبقاه).

تحملت الشركة تكاليف تمويلية بنحو **137.1** مليون ريال مقارنة بإجمالي قروض مستحقة على الشركة بلغت **12487.3** مليون ريال.

التطور في موجودات الشركة منذ نهاية الربع الثاني 2021 وحتى 2025:



وبالنسبة لأداء الشركة في النصف الأول 2025 (6 أشهر):

حافظت إيرادات **"سينومي سنترز"** في النصف الأول 2025 على إستقرارها لتصل الى نحو **1173.3** مليون ريال مقارنة بـ **1172.3** مليون ريال في النصف الأول 2024 بنسبة إرتفاع طفيفة **0.1%** بقيمة ارتفاع تعادل **1** مليون ريال، وإرتفع صافى الربح في النصف الأول

2025 بمقدار **157.8** مليون ريال بارتفاع **29.2%** ليصل الى **697.3** مليون ريال مقارنة بـ **539.5** مليون ريال، ويرجع ذلك إلى انخفاض تكلفة الإيرادات الى **172.1** مليون ريال مقارنة بـ **199.8** مليون ريال، وارتفاع الإيرادات التشغيلية الأخرى إلى **41.9** مليون ريال مدفوعة بشكل أساسي بأرباح بيع أرض **الخرج وصحاري بلازا**، وارتفاع صافي ربح القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية إلى **325.1** مليون ريال خلال النصف الأول من عام 2025، مقارنة بـ **176.0** مليون ريال خلال النصف الأول من عام 2024، وإنخفاض صافي التكاليف التمويلية إلى **316.0** مليون ريال في النصف الأول من عام 2025، مقارنة بـ **324.5** مليون ريال للفترة المماثلة من عام 2024 حيث تأثرت أرباح النصف الأول من عام 2024 بشطب تكلفة التمويل غير المطفأة المرتبطة بتمويل إسلامي سابق والصكوك المستحقة لعام 2024 بإجمالي مبلغ **50.6** مليون ريال.

تنتهج الشركة إجراءات منضبطة ومتوازنة في استخدامها لأرباحها المحققة، حيث تتميز الشركة بأنها منتظمة في توزيع أرباح نقدية متنامية على المساهمين **وفيما يلي التوزيعات النقدية للشركة:**

"بالمليون ريال"

الربع الثالث 2024	الربع الرابع 2024	الربع الأول 2025	الإجمالي
178.1	178.1	178.1	534.3

قامت الشركة في 9 فبراير 2025 بتسليم المرحلة الأولى من **"الظهران مول"** في المنطقة الشرقية، وذلك بموجب شروط العقد المتفق عليها، والتي تنص على تسليم الأرض والمبنى إلى مالك الأرض بتاريخ انتهاء العقد الموافق 9 فبراير 2025، علمًا بأن عقد المرحلة الثانية من المول سينتهي في ابريل 2026.

وفي 18 فبراير 2025 أتمت الشركة بيع مركز **"صحاري بلازا"** الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض، بقيمة إجمالية **200** مليون ريال وقامت الشركة بتوظيف المبالغ المحصلة من هذه الصفقة في تعزيز السيولة ودعم المركز المالي للشركة، مما يسهم في تحسين الأداء المالي وتعزيز خطط التوسع والنمو المستقبلي.

نجحت الشركة في 5 مايو 2025 بإبرام شراكة إستراتيجية في المملكة مع شركة **"يونيبي رودامكو - ويستفيلد"** لمدة **10** سنوات مع خيار التمديد لـ **10** سنوات إضافية، تحصل **"سينومي سنترز"** على حقوق الترخيص الحصرية لعلامة **"ويستفيلد"** في المملكة من شركة **"يونيبي رودامكو ويستفيلد"** ويتوقع أن تعمل هذه الشراكة على تحسين الأداء المالي للشركة من خلال الإيجارات والاعلام الرقمي وكفاءة التشغيل.

وفي 4 يونيو 2025 أعلنت الشركة عن حصولها على تصنيف ائتماني طويل الأجل على المقياس الوطني بدرجة **"A-"** وتصنيف ائتماني قصير الأجل بدرجة **"T-3"** من وكالة سمة

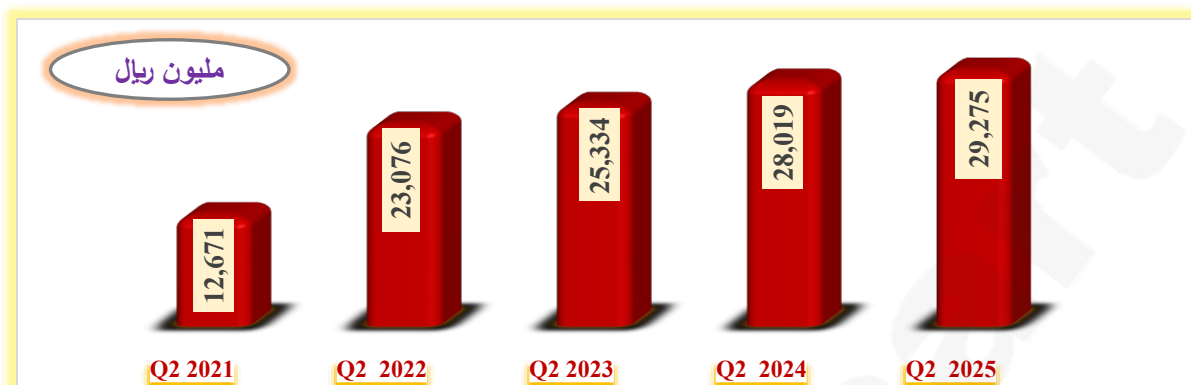
للتصنيف (تصنيف)، يعكس هذان التصنيفان جدارة ائتمانية عالية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة، ومن الممكن أن يتعرض ملف المخاطر لتباين أو تقلبات في الظروف الاقتصادية والقطاعية وهذا يعكس مكانة سينومي سنترز الرائدة في السوق، وتنوع أعمالها، وأدائها التشغيلي القوي، مدعومًا بارتفاع معدلات الإشغال ونمو الإقبال. بالإضافة إلى مزيج قوي من المستأجرين يتضمن علامات تجارية محلية وإقليمية ودولية مرموقة، كما تعكس التصنيفات بيئة تشغيلية مواتية يتوقع أن تدعم الأداء التشغيلي على مدى فترة التصنيف، وتقيد هذه التصنيفات بسياسات مالية وتطويرية صارمة، على الرغم من توقع تحسنها عندما يصل كلاً من المركزين، **”جوهرة الرياض وجوهرة جدة”**، إلى استقرار تشغيلي كامل.

وفي 11 يونيو 2025 أعلنت الشركة عن بيع أرض بمدينة **الخرج** الواقعة على طريق الرياض الخرج والبالغة مساحتها **425.4** ألف متر مربع، وذلك بقيمة إجمالية تبلغ **100** مليون ريال (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية ولا عمولة السعي)، وسيتم استخدام المبلغ المحصل من هذه الصفقة في ضخ وتعزيز موارد الشركة الذاتية وبلغت القيمة الدفترية لهذه الأرض في قوائم الشركة في الربع الأول 2025 نحو **93.3** مليون ريال.

وفي 31 أغسطس 2025 أعلنت الشركة عن الاتفاق على تسوية نهائية وشاملة لمطالبة التأمين مع شركة التأمين العربية التعاونية (AICC) عن كافة الأضرار والخسائر الناتجة عن حادث الحريق الجزئي الذي وقع بتاريخ 13 مايو 2022، وقد بلغ إجمالي مبلغ التسوية **250** مليون ريال، وسيكون لها أثر مالي إيجابي خلال الربع الثالث 2025.

وفي 28 سبتمبر 2025 أعلنت الشركة عن محدودية الاثر المالي المتوقع للقرارات الجديدة المنظمة لعلاقة المؤجر والمستأجر في مدينة الرياض على الشركة والتي تتضمن تثبيت الأجرة (تجميد الزيادة) لمدة **5** سنوات على العقود الجديدة والتجديدات. أعلنت الشركة في 12 أكتوبر 2025 عن عزمها إصدار صكوك مقومة بالريال وطرحها طرحًا عامًا بقيمة **4.5** مليار ريال وذلك بهدف أغراض الشركة التجارية العامة ولتلبية الاحتياجات المالية والاستراتيجية للشركة ويتضمن بما في ذلك إعادة تمويل بعض الالتزامات القائمة.

التطور في رصيد العقارات الاستثمارية للشركة منذ نهاية الربع الثاني 2021 وحتى
2025:



 **TickerChart**