

٢٠ أغسطس، ٢٠٢٦

النشرة اليومية

وقعت سينومي سنترز اتفاقيات مع السعودية داون تاون

آخر إغلاق: 16.0 ريال سعودي | السعر المستهدف وفق التوقعات: 23.2 ريال سعودي | الأداء على أساس سنوي: -22.5%

وقعت شركة المراكز العربية (سينومي سنترز) اتفاقيتين مع شركة وسط جدة للتطوير (شركة تابعة لصندوق الاستثمارات العامة)، وكلتاهما تتعلقان بمركز التسوق ضمن مشروع وسط المدينة في المدينة المنورة. الاتفاقية الأولى هي اتفاقية خدمات تطوير تهدف إلى تطوير مكونات التجزئة ومركز التسوق في المشروع. أما الاتفاقية الثانية فهي اتفاقية وعد بالإيجار، والتي ستؤدي، بعد اكتمال إنشاء مركز التسوق، إلى إبرام عقد إيجار وتشغيل لمدة 25 عامًا.

تغطي اتفاقية خدمات التطوير أعمال التخطيط، وإدارة التصميم، وتعيين الاستشاريين والمقاولين، والإشراف على أعمال الإنشاء، وتسليم المشروع بالكامل حتى اكتماله. تمتد الاتفاقية لمدة 3 سنوات، مع إمكانية تمديدتها لمدة إضافية قدرها سنتان بموافقة الطرفين. وتتجاوز قيمة العقد 5% من إيرادات عام 2025. ويبدأ الاعتراف بالإيرادات والأرباح بمجرد سريان الاتفاقية وبدء أعمال الإنشاء.

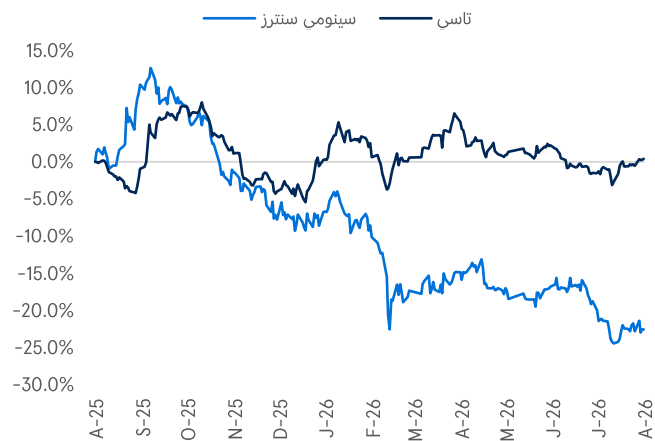
ثانياً، لا تتضمن اتفاقية الوعد بالإيجار أي قيمة تعاقدية أو أثر مالي في الوقت الحالي. وتظل الاتفاقية سارية لمدة 3 سنوات أو حتى توقيع عقد الإيجار النهائي. وبعد ذلك ستتولى شركة سينومي سنترز استخراج وتشغيل مركز التسوق لمدة 25 عامًا. ويمثل هذا الاتفاق توسعاً مهماً لشراكة سينومي سنترز مع شركة وسط جدة للتطوير، لتمد من الخبر إلى مدينة ثانية. كما يتماشى الاتفاق مع استراتيجية الشركة القائمة على نموذج الأصول الخفيفة (Asset-Light)، حيث تحقق سينومي سنترز رسوم تطوير في المرحلة الحالية، وإيرادات إيجارية مستقبلاً، مقابل مساهمتها بخبراتها التشغيلية بدلاً من ضخ رأس مال في المشروع.

خلال النصف الأول من عام 2026، وقعت شركة سينومي سنترز 1,308 عقود إيجار، واستقطبت 218 علامة تجارية، منها 110 علامات تجارية جديدة إلى محفظة الشركة. وتضم محفظة الشركة حالياً 21 مركز تسوق في 10 مدن، مع وجود 5 مشاريع قيد التطوير، بالإضافة إلى مشروع تم الانتهاء من تطويره في يوليو 2026. ويمثل المحرك الرئيسي للنمو على المدى القريب في المشروعين الرئيسيين ويستفيلد جدة ويستفيلد الرياض. وقد اكتمل مشروع ويستفيلد جدة في 30 يوليو 2026، ومن المقرر افتتاح كلا المشروعين خلال الربع الرابع من عام 2026، مع وصول نسبة التأجير المسبق إلى 96% في جدة ونحو 94% في الرياض. ومن المتوقع أن يضيف المشروعان معاً أكثر من 800 مليون ريال سعودي إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك عند استقرار العمليات التشغيلية، ما يمثل المحرك الرئيسي التالي لنمو أرباح المجموعة.

بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) لدى الشركة نحو 1.25 مليون متر مربع حتى يونيو 2026، مقارنة بـ 1.30 مليون متر مربع قبل عام، وذلك بعد انتهاء عقد إيجار مول الظهران. ومن المتوقع أن تبدأ المساحة الإجمالية في الارتفاع مجدداً لتصل إلى نحو 1.57 مليون متر مربع بحلول ديسمبر 2026، مع افتتاح ويستفيلد جدة بمساحة 104 ألف متر مربع ويستفيلد الرياض بمساحة 220 ألف متر مربع. ومن المتوقع أن تصل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير إلى نحو 1.9 مليون متر مربع بحلول عام 2029، مدفوعة بإضافة نحو 600 ألف متر مربع من خلال المشاريع الستة قيد التطوير. وانخفضت نسبة الإشغال بمقدار نقطة مئوية واحدة على أساس سنوي لتصل إلى 91.2%، في حين بلغت نسبة الإشغال في الأصول من الفئة A نحو 94.9%. ومع ذلك، تستهدف الشركة ارتفاع نسبة الإشغال مجدداً إلى 94.0% بحلول ديسمبر 2026. وارتفع متوسط الإيجار بنسبة 3.0% على أساس سنوي ليصل إلى 2,101 ريال سعودي لكل متر مربع، بينما يستحق 31.0% من إيرادات الإيجارات للتجديد أو إعادة التفاوض خلال عام 2026.

انخفض سهم سينومي سنترز بنسبة 22.5% على أساس سنوي، متخلفاً عن أداء مؤشر تاسي (TASI) الذي ارتفع بنسبة 0.4% خلال الفترة نفسها. ويتداول السهم حالياً عند مكرر ربحية متوقع لعام 2026 يبلغ 6.5 مرة. ويبلغ السعر المستهدف لدينا 23.2 ريال سعودي للسهم، ما يعنى إمكانية ارتفاع بنسبة 45.0% مقارنة بسعر الإغلاق الأخير البالغ 16.0 ريال سعودي للسهم.

الرسم البياني النسبي للأسعار



المصدر: تداول، أبحاث العربى المالية

المشاريع قيد التطوير

المشاريع قيد التطوير	المساحة الإجمالية القابلة للتأجير	الافتتاح المتوقع
ويستفيلد جدة*	104 ألف متر مربع	ديسمبر 2026
ويستفيلد الرياض	220 ألف متر مربع	ديسمبر 2026
إس دي سى الخبر	110 آلاف متر مربع	2028
يو ووك القصيم	54 ألف متر مربع	2027
مورثيا مول	65 ألف متر مربع	2029
بركة مول	73 ألف متر مربع	2029

المصدر: البيانات المالية للشركة، تداول، أبحاث العربى المالية
* اكتمل في 30 يوليو 2026.

إخلاء مسؤولية:

تم إعداد هذا التقرير استنادًا إلى معلومات يُعتقد أنها موثوقة، إلا أن "العربي المالية" لا تقدم أي ضمان أو تعهد، صريحًا كان أم ضمنيًا، بشأن دقة أو صحة أو اكتمال هذه المعلومات، كما لا تتحمل أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر قد ينشأ بأي شكل من الأشكال (بما في ذلك نتيجة الإهمال) بسبب أخطاء أو سهو في هذه المعلومات.

تم إعداد هذا التقرير من قبل "العربي المالية" لأغراض معلوماتية فقط، ولا يُعد، ولا ينبغي اعتباره، نصيحة أو توصية أو عرضًا للبيع أو دعوة للاشتراك أو الشراء أو البيع في أي أوراق مالية. كما لا يشكل هذا التقرير أو أي جزء منه أساسًا لأي عقد أو التزام، ولا يجوز الاعتماد عليه في هذا السياق. كما أن الآراء أو وجهات النظر الواردة فيه قابلة للتغيير دون إشعار مسبق.

يُقدّم هذا التقرير والمعلومات الواردة فيه لأغراض معلوماتية عامة فقط، ولا يراعى أي أهداف استثمارية أو أوضاع مالية أو احتياجات خاصة لأي من المتلقين. كما أنه لم يُعدّ بغرض توجيه المعلومات إلى جهة معينة، بل يقتصر على تقديم معلومات عامة غير مخصصة.

