

## ارتفع صافي ربح سينومي سنترز بنسبة 4.1% على أساس سنوي في عام 2025، مدعوماً بمكاسب استثنائية وانخفاض خسائر الانخفاض في القيمة

آخر سعر: 17.5 ريال | الأداء على أساس سنوي: -14.9% | السعر المستهدف وفق الإجماع: 23.2 ريال

أفادت سينومي سنترز بتحقيق صافي ربح قدره 1,266.9 مليون ريال سعودي (+4.1% على أساس سنوي) في عام 2025 مقارنة بـ 1,216.9 مليون ريال سعودي في عام 2024؛ إلا أن ذلك جاء دون توقعات السوق البالغة 1,475 مليون ريال سعودي (-14.1%). وقد دعمت الربحية مكاسب استثنائية مرتبطة بعوائد تسوية تأمينية وأرباح ناتجة عن بيع أرض الخرج وساحة الصحارى. كما ساهم انخفاض خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة بنسبة 1.9% لتصل إلى 315.7 مليون ريال سعودي في دعم صافي الربح.

سجلت الإيرادات 2,288.3 مليون ريال سعودي (-2.4% على أساس سنوي) في عام 2025 مقارنة بـ 2,344.0 مليون ريال سعودي في عام 2024. وجاءت متوافقة مع توقعات السوق البالغة 2,311 مليون ريال سعودي (-1.0%). وارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة 5.5% على أساس المقارنة المثلية، مدعومة بتحسين أداء التأجير وارتفاع حركة الزوار عبر المحفظة.

بلغ إجمالي الربح 1,935 مليون ريال سعودي في عام 2025، في حين استقر هامش الربح الإجمالي عند 84.5% (-17 نقطة أساس على أساس سنوي). وارتفعت الإيرادات التشغيلية الأخرى إلى 313.0 مليون ريال سعودي في عام 2025، وذلك بشكل رئيسي نتيجة عوائد تسوية التأمين وأرباح بيع أرض الخرج وساحة الصحارى. في المقابل، استقرت تكاليف التمويل الصافية عند 687.3 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقارنة بـ 687.7 مليون ريال سعودي في عام 2024.

وقد تم تعويض التحسن في صافي الربح جزئياً بارتفاع المصروفات التشغيلية، حيث ارتفعت مصروفات الإعلان والترويج إلى 41.3 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقابل 22.9 مليون ريال سعودي في عام 2024. كما ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية إلى 349.1 مليون ريال سعودي (+36.3% على أساس سنوي) مدفوعة بزيادة الرسوم المهنية وتكاليف إدارة الصناديق. في حين بلغت المصروفات التشغيلية الأخرى خلال العام 27.5 مليون ريال سعودي مقارنة بـ 0.1 مليون ريال سعودي في عام 2024، وذلك نتيجة تكاليف إنهاء عقود الإيجار المرتبطة بساحة الصحارى. ومع ذلك، بلغ الربح التشغيلي لعام 2025 نحو 2,015 مليون ريال سعودي، بارتفاع نسبته 2.7%. بالإضافة إلى ذلك، انخفضت مكاسب القيمة العادلة الصافية للعقارات الاستثمارية إلى 501.2 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقارنة بـ 565.3 مليون ريال سعودي في عام 2024، مما يعكس التغيرات في محفظة العقارات خلال العام.

أما من حيث عدد الزوار، فقد ارتفع في عام 2025 بنسبة 4.4% ليصل إلى 126.8 مليون زائر مقارنة بـ 121.4 مليون زائر في عام 2024. وعلى الصعيد التشغيلي، حافظت الشركة على أداء قوى لمحفظتها، حيث بلغ معدل الإشغال على أساس المقارنة المثلية 94.2% بنهاية عام 2025. كما ظل نمو أعداد الزوار - باستثناء مول الظهران - قوية، مع تسجيل نحو 5.4 مليون زائر إضافي خلال العام. واستمر زخم التأجير قوياً في عام 2025، مع تجديد 1,792 عقد إيجار واستقطاب 515 علامة تجارية، منها 209 علامات جديدة تشمل مزيجاً من العلامات الفاخرة والدولية.

خلال العام، واصلت سينومي سنترز التقدم في مشاريعها التطويرية الرئيسية، ويستفيلد جدة ويستفيلد الرياض، والتي يُتوقع أن تصبح أكبر وأهم أصول الشركة. يمتد مشروع ويستفيلد جدة على مساحة تأجيرية إجمالية تبلغ 104.0 ألف متر مربع مع نسبة تأجير مسبق تقارب 95%. بينما يمتد ويستفيلد الرياض على مساحة 220.0 ألف متر مربع مع نسبة تأجير مسبق تقارب 90%. وتشهد هذه المشاريع تقدماً سريعاً مع اقتراب اكتمال الأعمال الإنشائية. ومن المتوقع عند استقرارها أن تكون هاتان المنصتان من أبرز محركات النمو، حيث ستسهمان مجتمعين بأكثر من 800 مليون ريال سعودي في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA)، مما يعزز بشكل كبير قاعدة أرباح الشركة على المدى الطويل. بالإضافة إلى ذلك، أعلنت الشركة إنهاء عقد إيجار الأرض واتفاقية الاستثمار الخاصة بمشروع جوهرة الخبر مول.

مراكز سينومي سنترز التشغيلية	الفئة	المساحة التأجيرية الإجمالية (م <sup>2</sup> ) لعام 2025**	المساحة التأجيرية الإجمالية (م <sup>2</sup> ) لعام 2024	نسبة الإشغال لعام 2025** (%)
مكة مول	A	37,362	37,416	96%
مول العرب	A	110,021	110,016	97%
تمديد مول الظهران*	A	61,637	132,237	49%
النخيل مول	A	75,499	75,725	96%
النور مول	A	68,762	68,747	97%
يو ووك	A	47,143	48,077	88%
النخيل مول الدمام	A	58,087	57,796	99%
الحمراء مول	A	55,186	55,294	98%
ذا فيو	A	54,245	54,331	94%
عزيز مول	B	67,810	66,700	89%
السلام مول - الرياض	B	47,513	139,428	86%
جورى مول	B	48,266	48,138	95%
الياسمين مول	B	60,043	59,700	94%
السلام مول - جدة	B	127,351	47,517	87%
الأحساء مول	C	44,244	44,097	87%
الجيبيل مول	C	20,805	20,810	80%
هيفاء مول	C	33,511	33,531	76%
النخيل بلازا	C	43,221	42,214	97%
تالا مول	C	22,714	20,655	78%
يو ووك جدة	C	57,561	54,995	77%
جدة بارك	C	120,656	120,578	78%

المصدر: أبحاث العربي المالية

\*سيتم استبعاد مول الظهران بنسبة 100% في عام 2026

\*\*المساحات التأجيرية ونسب الإشغال كما في الربع الثالث 2025

انخفض سعر سهم سينومي سنترز بنسبة 14.9% على أساس سنوي، متخلفاً عن أداء مؤشر تاسي الذي تراجع بنسبة 6.8% خلال نفس الفترة. ويتم تداول السهم حالياً عند مضاعف ربحية متوقع لعام 2026 يبلغ 7.6 مرة، مع سعر مستهدف توافقي عند 23.2 ريال سعودي للسهم، ما يشير إلى إمكانية ارتفاع بنسبة 32.6% مقارنة بآخر إغلاق. وخلال عام 2025، أعلنت الشركة عن توزيعات نقدية سنوية كاملة بقيمة 1.13 ريال سعودي للسهم، ما يعكس عائد توزيع يبلغ 6.5%.

### الرسم البياني النسبي للأسعار



المصدر: بلومبرغ، أبحاث العربي المالية

### البيانات المالية (مليون ريال سعودي)

من	تقديرات الإجماع (%)	التغير السنوي (%)	2024	2025	
-1	2,311	-2.4	2,344	2,288	الإيرادات
-1.7	360	-1.3	358	354	تكاليف المبيعات
-0.9	1,951	-2.6	1,986	1,935	إجمالي الربح
-	84.4	-	84.7	84.5	هامش الربح الإجمالي (%)
-	-181	-	23	-81	المصروفات التشغيلية
-5.5	2,132	2.7	1,963	2,015	الربح التشغيلي
-	92.3	-	83.7	88.1	هامش التشغيل (%)
-14.1	1,475	4.1	1,217	1,267	صافي الربح
-	397.8	-	51.9	55.4	هامش صافي الربح (%)
-	3.1	-	2.6	2.7	ربحية السهم (EPS)

المصدر: البيانات المالية للشركة، أبحاث العربي المالية

**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.

يُقَدَّم 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 يُعدَّ بغرض توجيه المعلومات إلى جهة معينة، بل يقتصر على تقديم معلومات عامة غير مخصصة.