

## السعر المستهدف: 67.3 ريال سعودي للسهم نسبة الإرتفاع المتوقعة: 22.8%

## سمو العقارية

سرء	التوصيات
SRE AB	مز بلومبرج
54.80	سعر السوق الحالي
71.90/48.00	أسبوع مرتفع/منخفض (ر.س) 52
72.95	متوسط الحجم 12 شهر (000)
5,343/2,055	القيمة السوقية: (الدولار الأمريكي/الريال السعودي مليون)
37.50	الأهم القائمة
1.00	توقف حر (%)
853.9	متوسط القيمة اليومية 3 مليون
2828.3	متوسط القيمة اليومي 6 أشهر
21.5	P/E'22e (x)
4.1	P/B'22e (x)
1.6%	ائد توزيعات الأرباح النقدية

أداء السعر:	
6.8	(%) 1 شهر
-	(%) 3 أشهر
-11.3	(%) 12 شهر

### أداء حجم السعر



حجم, "000 (الجهة اليمنى)  
السعر, ر.ع (الجهة اليسرى)

October 13, 2022

Ayisha Zia  
Head of Research  
a.zia@u-capital.net  
Tel: +968 24 94 90 36

Said Amer Said Ghawas  
Research Analyst  
said.ghawas@u-capital.net

➤ انتعاش اقتصادي كلي أوسع نطاقاً لفائدة يساهم في نمو قطاع البناء والطلب على خدمات الشركة  
➤ موقع الشركة الجيد ينجح الوصول إلى مدينة الخبر وكذلك مشاريع مدينة جدة الضخمة في إطار رؤية 2030  
➤ العوامل الديموغرافية المواتية وارتفاع عدد السكان ببشران بالخبر لقطاع التطوير العقاري  
➤ خلال الخمسة عشر عاماً الماضية ، قامت الشركة بتطوير وإدارة أكثر من 26 مشروعاً تنموياً بمساحة إجمالية تبلغ 60 مليون متر مربع .

• بدأنا التغطية على شركة سمو العقارية بسعر مستهدف (TP) يبلغ 67.3 ريال سعودي للسهم ، مما يعني زيادة بنسبة 22.8% و P / E'22e 26x و P / B'22e 5.0x على التوالي . نعتقد أن النظرة المستقبلية لقطاع العقارات السعودي إيجابية فيما يتعلق بتحسين بيئة الاقتصاد الكلي ، والتركيب السكانية المواتية ، والزخم المستمر لخطط تطوير الأراضي الحكومية . لقد وصلنا إلى المتوسط المرجح لأخذ الريح بناءً على منهجيتين للتقييم: 1. التدفق النقدي المخصوم معادل جميع أوزان المصفوفات) ، 2. تقييم على أساس متعدد للمجموعة النظرة (10% EBITDA / EV & E / P وزن + 10% الوزن لكل منهما) .

• زيادة ملكية المنازل المستهدفة في رؤية 2030 لمواصلة دعم الطلب على الإسكان . شهد قطاع العقارات السعودي نمواً ملحوظاً مدعوماً بأنشطة بناء المساكن الثقيلة في إطار خطة ملكية المنازل المتزايدة . شهد الإقراض العقاري من البنوك السعودية نمواً رائعاً على مدار العامين الماضيين ، مما دعم نشاط البناء في البلاد ، والذي بدوره دعم المطورين العقاريين .

• تسريع النمو الاقتصادي لزيادة الإنفاق على مشاريع البناء الضخمة . شهد الاقتصاد السعودي نمواً مستمراً مدعوماً بارتفاع أسعار الهيدروكربونات . ومن المتوقع أن يستمر هذا الاتجاه خلال السنوات القليلة القادمة . من المتوقع أن تعمل جهود التنويع الحكومية على تعزيز فرص العمل ودعم الطلب على أنشطة البناء ، سواء كانت مكاتب أو مساكن ، مما يعزز توقعات القطاع .

• سمو العقارية لها وجود في الساحل الشرقي والغربي للمملكة العربية السعودية . في إطار خطة الحكومة لجعل الرياض واحدة من أكبر 10 اقتصادات في العالم (حالياً عند 40) ولزيادة أكثر من ضعف عدد سكانها (7.5 مليون اليوم إلى حوالي 15-20 مليوناً في عام 2030) ، تتمتع سمو العقارية بميزة على منافسيها بسبب موقعها في قلب هذه التعزيزات المخطط لها لنشاط البناء في عاصمة البلاد . علاوة على ذلك ، تمتلك الشركة أيضاً مكتباً في جدة ، وهو أحد التحسينات التي تستهدفها الحكومة في البنية التحتية .

• لا تزال القضايا الجيوسياسية العالمية تشكل خطراً . تظل القضايا السياسية العالمية ، وكذلك أي تباطؤ في النمو الاقتصادي العالمي ، من المخاطر الرئيسية .

السنة	2019	2020	2021	متوقع 2022	متوقع 2024
المبيعات (ر.س)	180	97	103	320	380
إجمالي الريح (ر.س)	97	87	65	73	96
الريح التشغيلي (ر.س)	83	80	53	61	81
صافي الدخل (ر.س)	70	71	81	96	126
الاصول (ر.س)	569	558	620	635	778
ربحية السهم (ر.س)	2.8	2.9	2.2	2.6	3.0
لقيمة الدفيرة للسهم	15.1	16.0	12.1	13.5	17.4
كسب السعر	-	-	28.8	21.5	13.1
P/BVPS (x)	-	-	5.1	4.1	2.4
العائد الربحي (%)	-	-	1.6%	2.7%	2.7%

## شركة سمو العقارية

### المحتويات

Error! Bookmark not defined. ....	التقييم
Error! Bookmark not defined. ....	مخاطر التقييم
Error! Bookmark not defined. ....	تحليل الحساسية
Error! Bookmark not defined. ....	تقييم الشركات المشابهة
Error! Bookmark not defined. ....	نظرة عامه على الاقتصاد الكلي وأفاق التوقعات
Error! Bookmark not defined. ....	نظرة عامة على القطاع
Error! Bookmark not defined. ....	تحليل الشركة وأفاقها المتوقعة
Error! Bookmark not defined. ....	للتوضيح

## التقييم

لقد وصلنا إلى المتوسط المرجح للسعر المستهدف (TP) على المخزون باستخدام التدفق النقدي المخصوم (معادل جميع أوزان) ، مضاعف السعر إلى الربحية وتقييم متعدد على أساس EV / EBITDA (10٪ وزن لكل منهما). بالنسبة إلى التدفقات النقدية المخصومة ، استخدمنا فترة توقع صريحة مدتها 5 سنوات (2022-26) وافترضنا بعد ذلك معدل نمو نهائي بنسبة 3٪. ثم قمنا بحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (قيمة المؤسسة) باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس المال (WACC). بعد الوصول إلى قيمة المؤسسة ، قمنا بإجراء التعديلات المطلوبة مثل صافي الديون ، حصص الأقلية ، والاستثمارات ، ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين لاشتقاق قيمة حقوق الملكية للشركة.

بالنسبة للتقييم النسبي ، فقد أخذنا في الاعتبار متوسط المضاعفات للأقران ذوي الصلة الذين تم الحصول عليهم من بلومبرج.

متوقع 26	متوقع 25	متوقع 24	متوقع 23	متوقع 22	خصم التدفقات النقدية
100,507,820	90,212,176	80,833,467	71,626,378	61,443,878	صافي الأرباح التشغيلية بعد الضريبة
3,111,902	2,829,001	2,571,819	2,338,018	2,125,471	إضافه: الإهلاك والاستهلاك
8,041,059	7,436,438	7,075,251	17,152,711	39,470,588	ناقصا: التغيير في رأس المال العامل
111,660,781	100,477,615	90,480,537	91,117,106	103,039,937	التدفق النقدي لا شركة
78,282,913	76,636,720	75,079,959	82,237,212	101,175,488	القيمة الحالية ل التدفق النقدي الحر
				413,412,292	صافي القيم الحالية ل التدفق النقدي الحر
				115,010,604	التدفق النقدي الحر (الزمن +1)
				1,985,310,402	القيمة النهائية
				1,391,857,384	صافي القيمة الحالية ل القيمة النهائية
				1,805,269,676	قيمة المنشأة
					ناقصا:
					الدين
					حصة الأقلية
					استحقاقات التقاعد للموظفين
					إضافه:
					لنقد و الارصده المصرفيه
					الاستثمار في الأسهم
					قيمة الأسهم
					التدفق النقدي المخصوم على أساس القيمة العادلة للسهم (ريال سعودي)
					إفراضات
					المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
					معدل عائد خالي من المخاطرة
					تعديل البيتا
					علاوه المخاطر
					تكلفة رأس المال السهمي
					القيمة النهائي لمعدلات النمو
					تكلفة الديون قبل الضرائب

رأسا على عقب / (الجانب السلبي)	القيمة المرجحة للسهم (ريال سعودي)	وزن	القيمة العادلة للسهم (ريال سعودي)
-10.6%	16.3	33.3%	49.0
17.4%	21.4	33.3%	64.3
61.9%	29.5	33.3%	88.7
	67.3		المتوسط المرجح لسعر التحويل (ريال سعودي)
	54.8		القيمة الحالية (ريال سعودي)
	22.8%		رأسا على عقب (%)

التقييم النسبي
ربحية السهم ل2022 المتوقع (ريال سعودي)
أرباح قبل الفائدة والبراتب والإهلاك واستهلاك ل2022 المتوقع (ريال سعودي)
مضاعف نسبة السعر إلى الأرباح المستهدف ل2022 المتوقع
مضاعف قيمة المنشأة لأرباح قبل الفائدة والبراتب والإهلاك واستهلاك المستهدف ل2022 المتوقع
القيمة العادلة للسهم (ريال سعودي) - مضاعف نسبة السعر إلى الأرباح
القيمة العادلة للسهم (ريال سعودي) - مضاعف قيمة المنشأة / إبيتا

المصدر: إبيتا ، البركة ، بلومبرج ، قسم أبحاث يو كابيتال

## مخاطر التقييم

تتمثل المخاطر الرئيسية والتي تؤثر على تقييمنا في:

- التغيرات الهبوطية لتوقعات النمو العالمي يمكن أن تؤثر سلبا على أسعار النفط والغاز ، والتي بدورها ستؤثر سلبا على أفاق النمو الاقتصادي للمملكة العربية السعودية
- الطلب على العقارات أبطأ من المتوقع في المملكة العربية السعودية.
- تشمل مخاطر الصعود الرئيسية على تقييماتنا ما يلي:
- مبيعات أفضل من المتوقع.
- تحقيق هامش إجمالي أفضل من المتوقع.
- اسرع منح المشاريع الجديدة.

## تحليل الحساسية

السعر المستهدف الخاص سمو العقارية ليس حساساً للتغيرات بنسبة +/- 0.25% في النمو النهائي أو في افتراضات التكلفة المتوسطة المرجحة لرأس المال (التغيرات حول +/- 0.2%). لا يعتبر السعر المستهدف القائم على قيمة المشروع/ الأرباح قبل الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين حساساً للتغيرات عند +/- 1.0 مرة في متوسط مضاعف مجموعة الشركات المماثلة، في حين أن السعر المستهدف الخاص بنا القائم على السعر إلى الربحية ليس حساساً أيضاً للتغيرات عند +/- 1.0 مرة في مكرر متوسط مجموعة الشركات المماثلة.

متوسط الترويج لتقليل رأس المال	النمو النهائي					
	2.5%	2.8%	3.0%	3.3%	3.5%	
2%	8.3%	67.6	68.3	68.9	69.6	70.3
2%	8.5%	66.9	67.6	67.9	68.6	69.6
-2%	8.8%	66.3	66.9	67.3	67.9	68.6
-2%	9.0%	65.9	66.3	66.6	67.3	67.9
-100%	9.3%	65.3	65.6	66.3	66.6	67.3

أرباح قبل الحساب للقرائن والضرائب	مضاعفة ربحية 23e				
	1960.0%	2060.0%	2160.0%	2260.0%	2360.0%
4880.0%	64.2	65.2	66.1	67.1	68.1
4980.0%	64.7	65.7	66.7	67.7	68.7
5080.0%	65.3	66.3	67.3	68.3	69.3
5180.0%	65.9	66.8	67.8	68.8	69.8
5280.0%	66.4	67.4	68.4	69.4	70.4

المصدر: أرقام، بلومبرج، قسم أبحاث يوكا بيتال

## تقييم الشركات المشابهة

الاسم	القيمة السوقية (رس مليون)	آخر سعر	تغير السعر يوم واحد (%)	تغير السعر شهر واحد (%)	الإيرادات - نمو السنة الواحدة (%)	نمو ربحية السهم السنة الواحدة (%)	كسب السعر	العائد على حقوق الملكية	نسبة الأرباح (%)	EV to EBITDA' (x)	كسب السعر متوقع 22
سمو العقارية	2,066	55.10	2.8	9.11	6.1	13.29	26.13	17.07	1.81	41.7	4.3
الاندلس العقارية	1,512	16.20	1.3	-3.1	27.8	44.36	23.09	5.92	3.09	18.1	1.4
مدينة المعرفة الاقتصادية	4,228	12.46	-0.5	-4.7	-62.4	4.97	-	-1.25	-	-	1.4
ميركة العقارية السعودية	4,778	12.74	-0.2	-6.9	85.1	-	43.36	2.25	-	43.2	1.1
لمراكز العربية	9,500	20.00	0.0	-0.1	9.8	-9.80	21.63	7.44	7.50	15.6	1.6
إعمار المدينة الاقتصادية	11,379	10.04	-0.2	0.5	-32.0	41.69	-	-12.54	-	-	1.5
لتجارة العقارية	2,124	1.21	1.2	-6.5	110.9	1189.57	10.27	1.69	5.00	79.4	0.6
أهراق	1,368	0.49	-1.9	-19.0	44.6	85.17	10.11	4.16	-	97.7	0.5
متوسط	4,619	16.0	0.3	-3.8	23.7	195.6	22.4	3.1	4.4	49.3	1.5

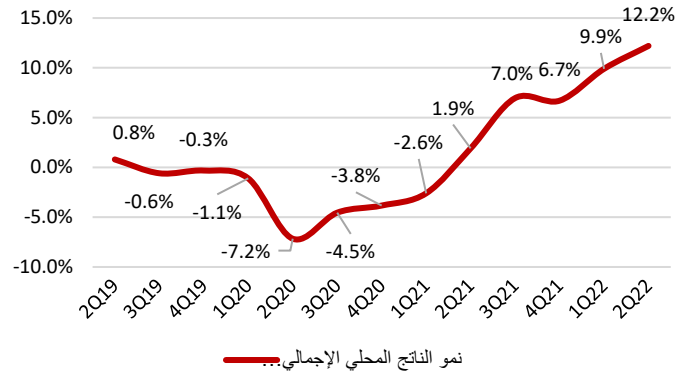
المصدر: أرقام، بلومبرج، قسم أبحاث يوكا بيتال

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي وآفاق التوقعات

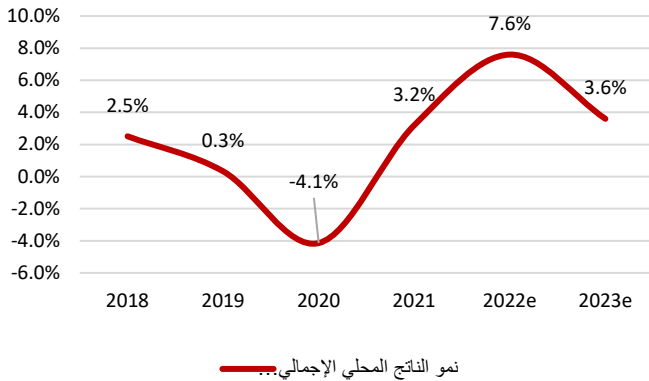
### النمو الاقتصادي يتجه في مسار إيجابي

شهد اقتصاد المملكة العربية السعودية نمواً إيجابياً حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 12.2% في الربع الثاني من عام 2022 بعد نمو بنسبة 9.9% في الربع الأول من عام 2021، محققاً أعلى معدل نمو منذ الربع الأول من عام 2012. ويعود النمو بالأساس إلى الارتفاع في الأنشطة النفطية متمثلاً بارتفاع إنتاج النفط الخام وارتفاع مستويات أسعار النفط الخام فضلاً عن انحسار الوضع الوبائي تدريجياً.

الشكل 1: نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية يتسارع إلى مستوى قياسي



الشكل 2: الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المتوقع أن يتحسن أكثر في عام 2022

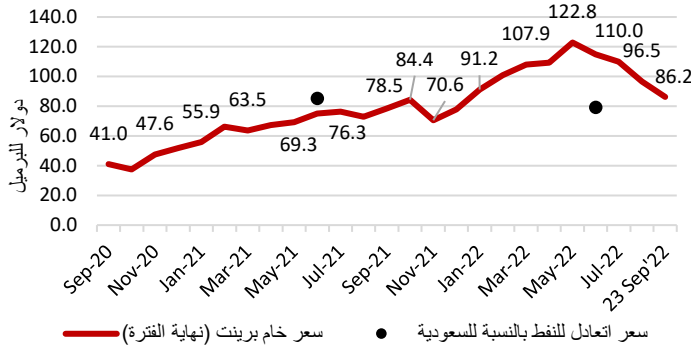


المصدر: أوبار كابيتال، الهيئة العامة للإحصاء

وبشكل عام، نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة بنسبة 3.2% في عام 2021، مسجلاً أعلى معدل نمو منذ عام 2015. متجاوزاً تقديرات صندوق النقد الدولي (IMF) البالغة 2.8%. وشهد الاقتصاد قوه طلب محلي غير حكومي كبير حيث زاد الإنفاق الاستهلاكي النهائي الخاص بنسبة 9.7% على أساس سنوي، بينما قفز إجمالي تكوين رأس المال الثابت بنسبه 10.1% على أساس سنوي.

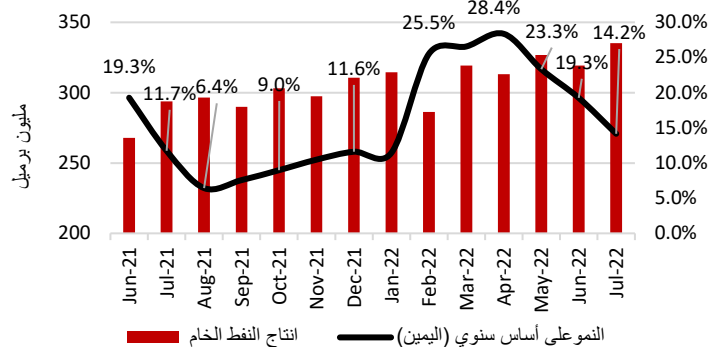
ويتوقع صندوق النقد الدولي ارتفاع معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 7.6% لعام 2022. ومن المتوقع تحقيق معدل النمو ذلك حيث تواصل الحكومة اتخاذ مبادرات لتحفيز الاقتصاد. من تلك المبادرات أطلق ولي العهد السعودي الأمير محمد بن سلمان برنامجاً باسم "شريك" في مارس 2021 كجزء من خطه التنوع الاقتصادي ولضمان نمو طويل الأجل. يهدف برنامج "شريك" إلى جلب استثمارات خاصة بقيمة 5 تريليون ريال سعودي إلى الاقتصاد بحلول عام 2030 وهو جزء من برنامج استثماري أكبر بقيمة 12 تريليون ريال سعودي. وكشفت المبادرة أنه مع نهاية العقد الحالي، سيصل الإنفاق الاستهلاكي الخاص إلى 5 تريليونات ريال، بالإضافة إلى إنفاق حكومي يبلغ 10 تريليونات ريال سعودي. كما أعلن ولي العهد أيضاً عن استراتيجية جديدة في مارس 2022 يلزم بموجبها صندوق التنمية الوطني (NDF) باستثمار 570 مليار ريال سعودي في المملكة لتحفيز نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. و من أجل تسريع عملية التنوع الاقتصادي تم توجيه الصندوق لمضاعفه إجمالي الناتج المحلي غير النفطي بواقع ثلاثة اضعاف ليصل ال 605 مليار ريال سعودي بحلول عام 2030. وينبغي أن تحفز هذه المبادرات الطلب المحلي وجعل الإقتصاد السعودي أكثر مرونة على المدى المتوسط إلى المدى الطويل.

الشكل 3: المستويات المرتفعة لأسعار النفط الخام في عدة سنوات نعمة مقنعة



المصدر: بلومبرج، صندوق النقد الدولي، أوبار كابيتال

الشكل 4: ارتفاع إنتاج المملكة من النفط الخام وفقاً لاتفاق أوبك+



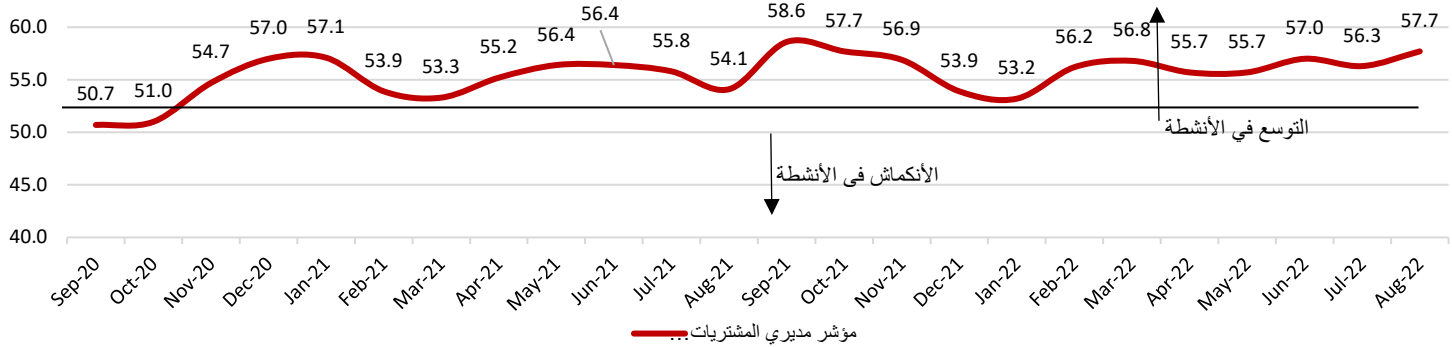
المصدر: JODI، أوبار كابيتال

أدى ارتفاع متوسط أسعار النفط الخام والتعافي الاقتصادي العالمي، ومؤخرًا الحرب بين روسيا وأوكرانيا والنمو المستدام في إنتاج النفط الخام السعودي على خلفية اتفاق أوبك + في يوليو 2021 والسعي إلى زياده نمو الناتج المحلي الإجمالي، أدت هذه العوامل إلى تخفيف الضغط على المالية الحكومية. و يقدر صندوق النقد الدولي ان متوسط سعر النفط الخام في المملكة العربية السعودية سينخفض إلى 72.4 دولارًا أمريكيًا للبرميل في عام 2022 مقارنة بـ 82.4 دولارًا أمريكيًا للبرميل في عام 2021 وسط ارتفاع متوسط إنتاج المملكة من النفط الخام على أساس سنوي، وارتفاع مستوى أسعار النفط الخام، وخفض الإنفاق الذي اتخذته الحكومة، ومثل خفض / إلغاء الدعم، وما إلى ذلك. ونتيجة لذلك تقدر الحكومة تسجيل فائض في الميزانية لأول مرة منذ حوالي 10 سنوات في عام 2022 بنسبة 2.5% من الناتج المحلي الإجمالي.

### يبقى القطاع الخاص غير النفطي في وضع توسعي

ظل مؤشر مديري المشتريات السعودي للقطاع الخاص غير النفطي في وضع توسعي، مسجلًا قراءة تزيد عن 50 نقطة للشهر الرابع والعشرين على التوالي في مارس 2022. وقد كان اخر قراءات مؤشر مديري المشتريات السعودي في وتيرة منخفضة ابتداء من يونيو 2022. كذلك إرتفعت الثقة في الأعمال وانتعشت المبيعات وارتفع طلب العملاء خلال هذه الفترة مترافقا مع انخفاض الضغوط التضخمية إلى حد ما للشهر الثاني. وبشكل عام تشير بيانات مؤشر مديري المشتريات إلى أن القطاع الخاص لا يزال متفائلًا على المدى المنظور في المستقبل القريب.

الشكل 5: تظهر بيانات مؤشر مديري المشتريات مرونة

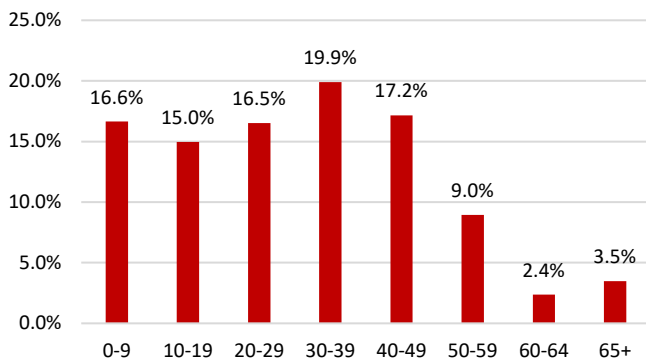


المصدر: Trading Economics، بلومبيرج، أوبار كابيتال

### الشباب والنمو السكاني داعم أساسي للطلب على المساكن والمباني

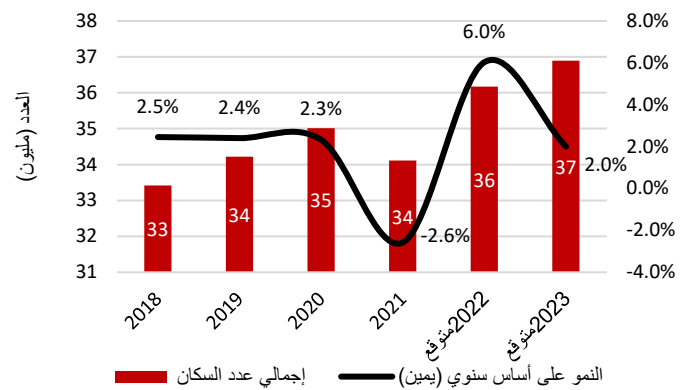
تتميز دول مجلس التعاون الخليجي بكثرة نسبة الشباب بين سكانها على عكس العديد من الدول المتقدمة التي تواجه مشكلة زيادة السكان من فئة كبار السن والتراجع الكلي في عدد السكان. تضم المملكة العربية السعودية 37.8% من إجمالي سكانها في المجموعة العمرية من 20 إلى 39 عامًا، وفقًا لتقديرات السكان في منتصف عام 2020. هذا وارتفع عدد سكان المملكة بمعدل 2% تقريبًا في المتوسط خلال الفترة 2017-2021.

الشكل 6: سكان السعودية من الشباب



المصدر: صندوق النقد الدولي، أوبار كابيتال

الشكل 7: سكان السعودية سيستمر في التوسع بمعدل يقارب 2% في المتوسط



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، أوبار كابيتال. \* حسب تعداد منتصف 2020

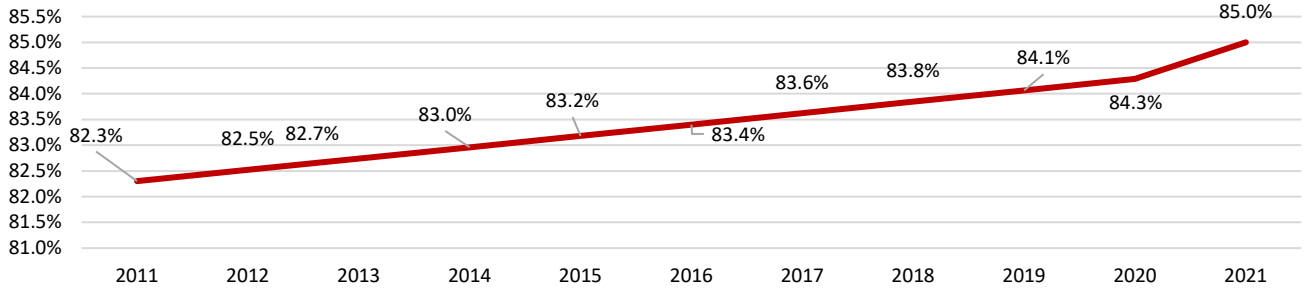
ومع ذلك، تقلص عدد السكان الوافدين في الخليج، الذين يمثلون عددًا كبيرًا من إجمالي السكان، بعد جائحة كوفيد-19 مع انخفاض فرص العمل وتكثيف الحكومات في جميع أنحاء المنطقة لإعطاء الأفضلية للسكان المحليين في الوظائف الحكومية والخاصة. وفقًا لمجلس الضمان الصحي ومقرها السعودية، غادر أكثر من 555 ألف

وافد سوق العمل في المملكة العربية السعودية حتى نوفمبر 2021. ومع ذلك ، مع تحسن سوق العمل ، تسمح الحكومة السعودية بتجديد التأشيرات مجاناً للوافدين من 17 دولة وتمديد صلاحية تصاريح الإقامة تلقائياً ، ومن المتوقع أن يتوقف الانخفاض في عدد السكان غير السعوديين. على المدى المتوسط ، ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو عدد سكان المملكة العربية السعودية بمعدل متوسط يبلغ حوالي 2٪. ليهدف الى الشباب و النمو السكاني لدعم الطلب على المساكن والمباني، لا سيما بسبب تفضيل الشباب السعودي للوحدات المنزلية المستقلة بشكل أكبر.

### التوسع العمراني السريع لدعم الطلب على المباني والمساكن

توقعت وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة العربية السعودية في عام 2013 أن يقطن 88٪ من إجمالي السكان في المناطق الحضرية بحلول عام 2025 مقارنة بنحو 80٪ في عام 2000. وفقاً لأحدث البيانات الصادرة من البنك الدولي ، فقد وصل معدل التحضر في المملكة العربية السعودية إلى 84٪ تقريباً في عام 2020. ويبشر النمو السكاني المرتفع في المناطق الحضرية بالخير لسوق البناء ، وبالتالي يدعم النظرة الإيجابية للعقارات.

الشكل 8: يستمر عدد سكان الحضر في المملكة العربية السعودية في الارتفاع

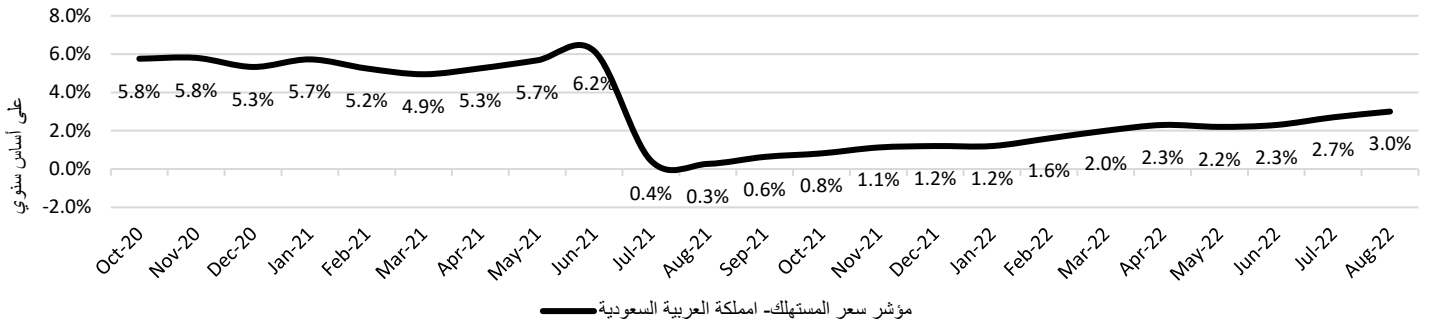


المصدر: البنك الدولي، اوبار كابيتال

### التحذير الأول: تضخم الاستهلاكي في المستويات اعالية وسيظل في نفس الوضع، ولكن لا يتوقع أن يكون لها تأثير كبير على الطلب على العقارات.

شهد التضخم في المملكة العربية السعودية اتجاهًا صعوديًا طفيفاً ربما يكون بقيادة أسعار السلع والوقود الجامحة الناتجة جزئياً عن اضطرابات الإمدادات بسبب الصراع المستمر بين روسيا وأوكرانيا.

الشكل 13: اتجاه التضخم في السعودية (على أساس سنوي)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، اوبار كابيتال

ومع ذلك ، لا يزال أقل بكثير من المعدلات المرتفعة المسجلة العام الماضي بسبب ارتفاع ضريبة القيمة المضافة (5٪ إلى 15٪). في الوقت الحالي ، مع احتمال بقاء ضريبة القيمة المضافة عند المستوى الحالي من المرجح أن تواجه المملكة ضغوط تضخمية اسمية في نطاق 1-2٪ في المستقبل وفقاً للتوقعات صندوق النقد الدولي.

### التحذير الثاني: قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى إضعاف توقعات النمو العقارية

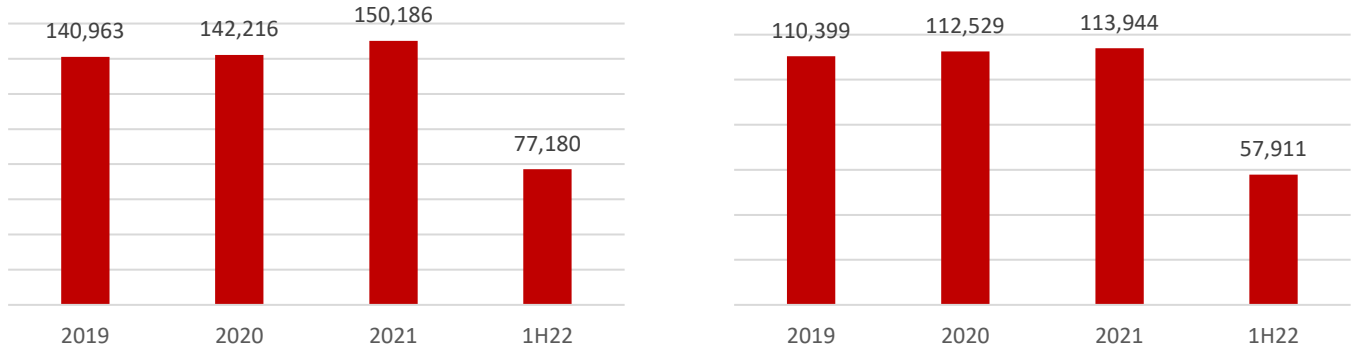
قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى الضغط على الرهون العقارية ، والتي بدورها يمكن أن تؤثر سلباً على الطلب على الإسكان. ومع ذلك ، نعتقد أنه في ظل برنامج سكني والعديد من السبل الأخرى لدعم المواطنين السعوديين في إطار برنامج تملك المنازل ، يجب أن يستمر الطلب على السكن.

## نظرة عامة على القطاع

### ارتفعت نشاط العقارات والبناء في المملكة العربية السعودية خلال السنوات القليلة الماضية

وفقاً لهدف الحكومة المتمثل في زيادة نشاط العقارات والتشييد في الدولة ، نرى أن الناتج المحلي الإجمالي من خلال البناء والعقارات كان في اتجاه صعودي مستمر منذ عام 2019.

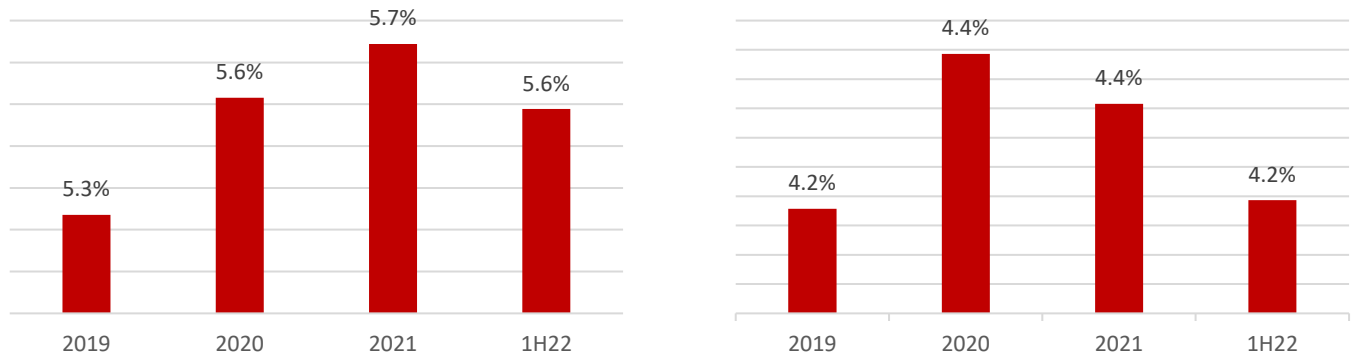
الشكل 10: المملكة العربية السعودية - الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي حسب الإنشاء (مليون ريال سعودي) الشكل 10: المملكة العربية السعودية - الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي حسب الإنشاء (مليون ريال سعودي)



المصدر: أوبار كابيتال، الهيئة العامة للإحصاء

كما أن مساهمة البناء في إجمالي الناتج المحلي الحقيقي للمملكة العربية السعودية أيضًا مستقر فوق 4٪ بينما ارتفعت مساهمة العقارات في الناتج المحلي الحقيقي على مر السنين.

الشكل 12: المملكة العربية السعودية - مساهمة البناء في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي مستقرة الشكل 13: المملكة العربية السعودية - مساهمة العقارات في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي آخذة في الارتفاع



المصدر: أوبار كابيتال، الهيئة العامة للإحصاء

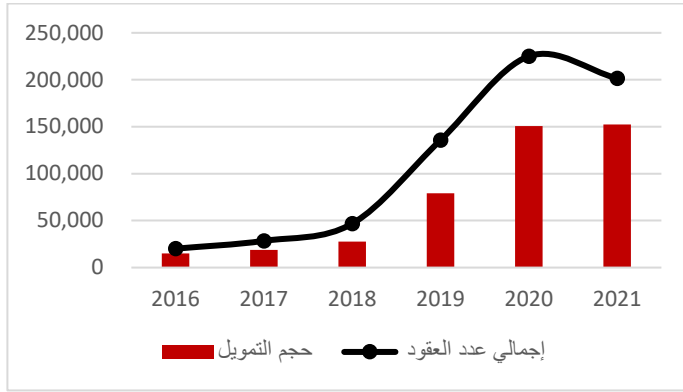
### ارتفعت قروض الرهن العقاري وعدد العقود بمعدل نمو سنوي مركب بلغ حوالي 60٪ خلال الفترة 2016-2021

يحدد برنامج تحقيق رؤية الإسكان في إطار رؤية السعودية 2030 هدفاً لزيادة ملكية المنازل للمواطنين إلى 70٪ بحلول عام 2030. كما استهدفت المرحلة الأولى من البرنامج (2018-2020) طموحات رؤية 2030 من خلال إصلاح الحوكمة والتنفيذ والآليات المالية لسوق الإسكان السكني. كما قام البرنامج بتحريك الطلب على سوق الإسكان في المملكة حيث ارتفع المؤشر الرئيسي لملكية المنازل بسرعة من 47٪ في عام 2016 إلى 60٪ في عام 2020 من خلال توسيع الوصول إلى التمويل ، وتحسين التنظيم القطاعي ، وإدخال التقنيات والممارسات الحديثة ، وتوسيع نطاق تسليم الوحدات السكنية بما يتماشى مع احتياجات السوق. أدى تحول الملكية هذا إلى تطبيق معدل ملكية المملكة مع مجموعة العشرين ونظرائها الإقليميين.

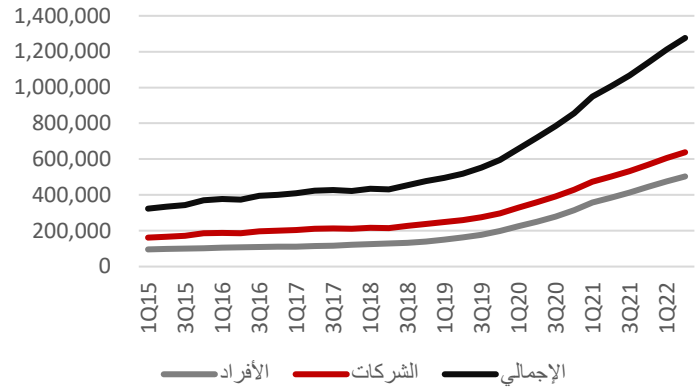


في المرحلة المقبلة ، سيستأنف برنامج الإسكان جهوده لزيادة نسبة الأسر السعودية التي تمتلك منازل إلى 70٪ بحلول عام 2030. سيتم تحقيق ذلك من خلال استهداف الشرائح الأكثر حرماناً في المجتمع. بالإضافة إلى ذلك ، سيعمل البرنامج على تعزيز جاذبية القطاع للاستثماري من قبل القطاع الخاص لدعم استقرار واستدامة القطاع في ظل الظروف الاقتصادية المختلفة.

الشكل 14: التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد المقدم من المصارف



الشكل 14: القروض العقارية من المصارف التجارية



المصدر: أوبار كابيتال، البنك المركزي السعودي

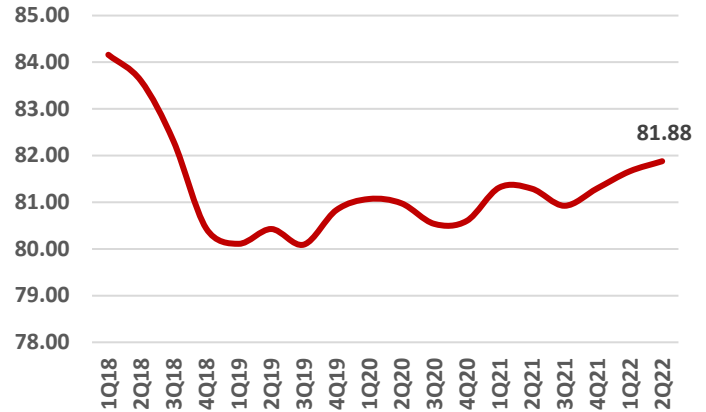
### أسعار العقارات في الارتفاع في المملكة العربية السعودية

ارتفع مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية إلى 81.90 نقطة في الربع الثاني من عام 2022 مقارنة مع 81.70 نقطة في الربع الأول من عام 2022. كما يقاس هذا المؤشر التغيرات في أسعار العقارات في ثلاثة قطاعات رئيسية: القطاع السكني (65٪ يشمل الأراضي السكنية والمباني السكنية والفيلات والشقق والمنازل). القطاع التجاري (31٪ ، ويغطي الأراضي التجارية والمباني التجارية والمعارض / المحلات والمراكز التجارية). والقطاع الزراعي (4٪ الأراضي الزراعية). ضمن هذه القطاعات ، يُظهر القطاع السكني (جميعاً ، بما في ذلك قطع الأراضي والمباني والفيلات والشقق والمنازل) كما يشهد نمواً قوياً مقارنة بالقطاع التجاري والزراعي.

...مدعومة بارتفاع أسعار المساكن مقارنة بالآخرين

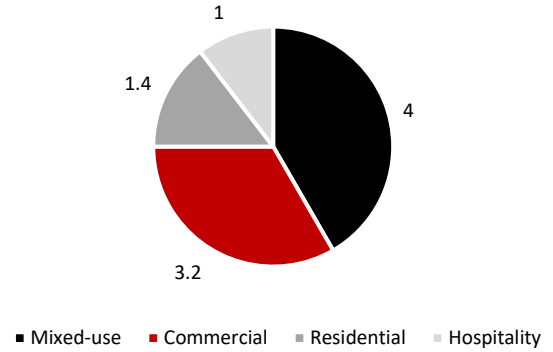


شكل 16: مؤشر أسعار العقارات في المملكة العربية السعودية في الارتفاع



المصدر: أوبار كابيتال، أرقام

الشكل 17: العقود العقارية الممنوحة للمملكة العربية السعودية في الربع الأول من عام 2022 (مليار ريال سعودي)



المصدر: أوبار كابيتال، عرب نيوز

أدى النمو في قطاع البناء إلى فرص واسعة في سوق السيراميك

تركز المملكة العربية السعودية على تنوع اقتصادها لتقليل اعتمادها على أسعار الطاقة وزيادة المساهمة من القطاع غير النفطي. لتحقيق هذه الأهداف، وضعت المملكة العربية السعودية خطة استراتيجية طويلة الأجل تحت "رؤية 2030"، كما من المرجح أن يتلقى قطاع البناء، باعتباره المحور الرئيسي لهذه الخطة، دفعة كبيرة من الحكومة في السنوات المقبلة. بالإضافة إلى ذلك، سيؤدي الاستثمار الأجنبي المباشر إلى نمو قطاعي البناء والعقارات.

فيما يلي المشاريع الكبيرة التي ستدعم نمو القطاع غير النفطي في المملكة العربية السعودية:

المشاريع	الوصف	قيمة المشاريع (الدولار الأمريكي \$ مليار)
بوابة الدرعية	من المقرر أن تصبح وجهة سياحية رئيسية. سيشمل المشروع العديد من المنتجات الفاخرة، بما في ذلك العلامات التجارية للفنادق العالمية، ومئات المطاعم وخيارات الترفيه.	17
حديقة الملك سلمان	سيحتوي المنتزه على قسم للفنون بما في ذلك المسارح ودور السينما وأكاديميات الفنون والمتاحف والفعاليات الفضائية والحفلات الموسيقية، وملعب جولف، ومجمع رياضي، ومنطقة ألعاب ترفيهية، وقسم للرياضات المائية. بالإضافة إلى 12000 وحدة سكنية و 16 فندقاً ومنطقة طعام وتجزئة ومكتبات.	19
جبل عمر	سيغطي هذا التطوير الكبير في مكة المكرمة مساحة 40 هكتاراً. مزيج من الفنادق الشاهقة والمباني السكنية. كما سيشهد المشروع المكون من ثمانية مراحل تشييد فندق مكون من برجين، ومرفق من فئة سبع نجوم، والعديد من الأبراج الفندقية الأخرى.	4.4
البحر الأحمر	يتم بناء هذا المشروع في منطقة تبلغ مساحتها 30 ألف متر مربع وسيوفر 8000 غرفة فندقية جديدة بمجرد اكتماله. كما يريد مطورو مشروع البحر الأحمر أن يصبح أحد أكثر المنتجعات السياحية المستدامة نجاحاً في العالم	8
أمالا	سيتألف المشروع من 1800 غرفة فندقية و 900 فيلا خاصة بالإضافة إلى منطقة للبيع بالتجزئة تضم 200 منفذاً. كما سيضم المشروع الذي تبلغ مساحته 3000 كيلومتر مربع مطاراً الخاص ويستهدف مسافري الرفاهية.	10
برج جدة	سيكون برج جدة أطول مبنى في العالم وسيبلغ ارتفاعه المقدر 1 كيلومتراً بأكثر من 250 طابقاً، وسيكون برج جدة مزيجاً من الوحدات السكنية والشقق الفندقية والفنادق، ومن المتوقع افتتاح فندق فور سيزونز بداخله.	1.5
القدية	مدينة القدية هي مشروع تطوير ترفيهي يمتد على أكثر من 334 كيلومتراً مربعاً على مشارف مدينة الرياض، ويقدم مزيجاً من عوامل الجذب. وقد بدأ العمل في المشروع الذي تبلغ تكلفته 8 مليارات دولار منذ يناير 2019، ومن المقرر افتتاح المرحلة الأولى في عام 2023. ستضم القدية أكثر من 300 منشأة ترفيهية وتعليمية.	8

المخاطر السلبية الرئيسية على تقييم قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

المخاطر السلبية للاستثمار في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية هي:

1. تباطؤ في تنفيذ المشاريع الضخمة والتي تؤثر بشكل مباشر على أرباح القطاع.
2. الضغوط التضخمية العالمية يمكن أن تثقل على الاقتصاد المحلي ويمكن أن تؤثر سلباً على الإنفاق الاستهلاكي والطلب على الإسكان.
3. يمكن أن تؤثر مشكلة التوريد العالمية سلباً على قطاع البناء، مما قد يؤثر على الطلب على الأسمنت.

تشمل مخاطر الصعود الرئيسية ما يلي:

1. نمو اقتصادي أسرع من المتوقع
2. ارتفاع أسعار النفط قد يمكن الحكومة والقطاع الخاص من زيادة الإنفاق الرأسمالي ، هذا الأمر الذي قد يفيد قطاع العقارات.

## تحليل رباعي لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

### نقاط الضعف

1. الاعتماد على البنية التحتية الحكومية والقطاع الخاص وبرامج المباني السكنية.

### نقاط القوة

1. باعتبارها الدولة التي تضم أكبر عدد من السكان في منطقة مجلس التعاون الخليجي ، فإن المملكة العربية السعودية لديها أعلى طلب على الوحدات السكنية الجديدة حيث يُتوقع أن يصل عدد الوحدات السكنية الجديدة إلى ما يقرب من أربعة ملايين في عام 2022.
2. تكلفة المعيشة في المملكة العربية السعودية عادة ما تكون أقل من الغرب.
3. الرواتب مرتفعة ولا توجد ضريبة دخل شخصية.
4. من المتوقع أن يوفر الإنفاق الحكومي على مشاريع البنية التحتية المختلفة كجزء من برنامج رؤية 2030 لدعم اللازم للنشاط الاقتصادي في القطاع غير النفطي.
5. مختلف الإجراءات التي اتخذتها الحكومة مثل ضمان ملكية المنازل للجميع.
6. أعطى تفويض الحكومة لمقر إقليمي للشركات الأجنبية دافعاً جديداً لقطاع العقارات.
7. مبادرات حكومية أخرى مثل سكني (تمكين المواطنين السعوديين من امتلاك منزلهم الأول) و وافي (برنامج البيع والإيجار على الخارطة) عززت الطلب على المنازل بأسعار معقولة.
8. لا يزال الطلب الأساسي على العقارات السكنية قوياً ومن المتوقع أن يستمر في التعزيز على المدى الطويل حيث تمضي الحكومة قدماً في تحقيق هدفها الطموح لجعل المدينة واحدة من أكبر 10 مدن في العالم بحلول عام 2030.

### التحديات

1. التوترات الجيوسياسية يمكن أن تؤثر سلباً على البلد ككل.
2. تباطؤ اقتصادي يؤثر سلباً على النشاط العقاري.
3. التغييرات في اللوائح الحكومية المتعلقة بخطط التطوير العقاري.

### الفرص

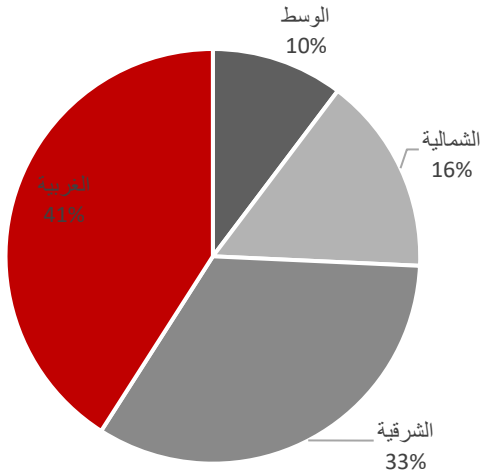
1. يُسمح الآن للأجانب بامتلاك العقارات ولكنهم يخضعون لموافقة سلطة الترخيص.
2. يمكن للمستثمرين الأجانب شراء عقارات للبناء والاستثمار ، ولكن هذا يتطلب أيضاً موافقة مسبقة. التملك الأجنبي ممنوع في مكة والمدينة.

## تحليل الشركة وآفاقها المتوقعة

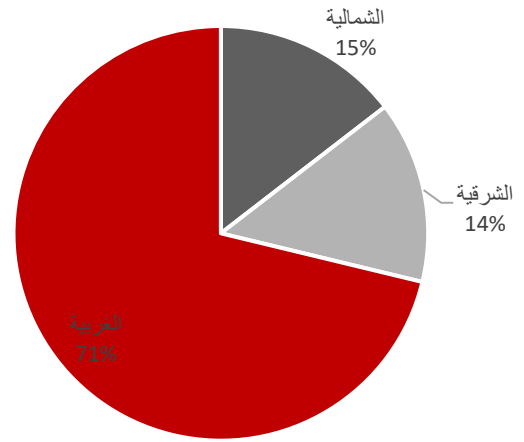
### سمو العقارية لها وجود في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية

عملت سمو العقارية في مشاريع امتدت عبر المناظر الطبيعية للمملكة العربية السعودية في مختلف المراكز المدن. كما كانت مساهمة إيراداتها في المنطقة الغربية عالي بشكل واضح في عام 2021 ، مقارنة بعام 2020.

شكل 18: مساهمة الإيرادات الجغرافية - 2020



شكل 19: مساهمة الإيرادات الجغرافية - 2021

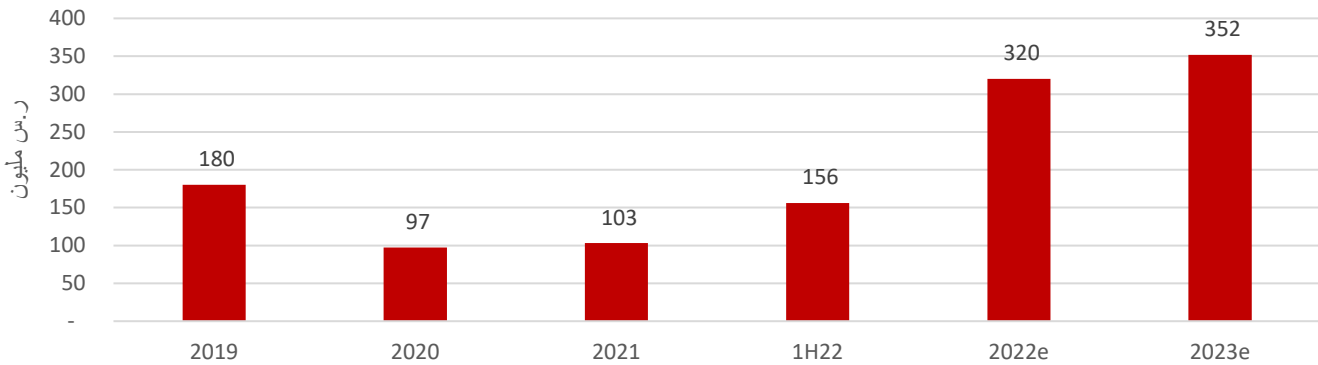


المصدر: أوبار كابيتال، تقارير الشركة

### ... التي دعمت نمو إيراداتها

ارتفعت إيرادات الشركة منذ عام 2020. وتعتمد إيرادات الشركة بشكل أساسي على إدارة تطوير المشاريع العقارية والتعاقد العقارية. ويتم احتساب رسوم معينة كنسبة مئوية من إجمالي تكلفة التطوير للمشاريع العقارية. تتمثل الكفاءات الأساسية لشركة SU سمو العقارية في التعامل مع المشاريع كمقاول متكامل يتضمن أعمال تنفيذ متنوعة من بداية المشروع إلى نهايته. بالإضافة إلى ذلك، يتم تعيين العديد من المقاولين من الباطن من قبل شركة سمو العقارية لإنجاز وظائف مختلفة بينما تدير شركة سمو العقارية المشروع في نفس الوقت. وبناءً على ذلك، يتم احتساب إيرادات الشركة من التعاقد على المشاريع العقارية من التكلفة الإجمالية للمشروع بهامش ربح محدد. كما الإيرادات الناتجة عن إدارة تطوير المشاريع تعتمد فقط على إدارة المهام المتعلقة بالتنمية ولا تشمل أعمال التنفيذ. يتم حسابها على أساس محدد مسبقاً مع العميل كنسبة مئوية من التكلفة الإجمالية للمشروع.

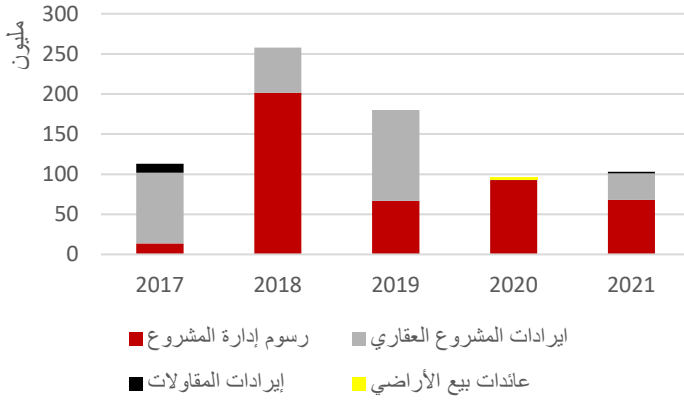
الشكل 20: من المتوقع أن تتحسن إيرادات سمو العقارية مع ارتفاع أسعار البيع وكذلك ارتفاع أحجام العقارات المباعة



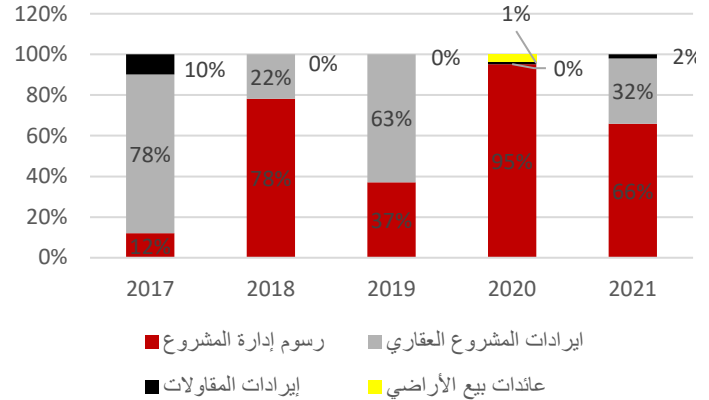
المصدر: أوبار كابيتال، تقارير الشركة

في عام 2021، ساهم قطاع رسوم إدارة المشروع بحصة كبيرة (حوالي 66%) من إيرادات الشركة.

الشكل 21: مزيج الإيرادات (مليون ريال سعودي)



الشكل 22: مزيج الإيرادات (%)

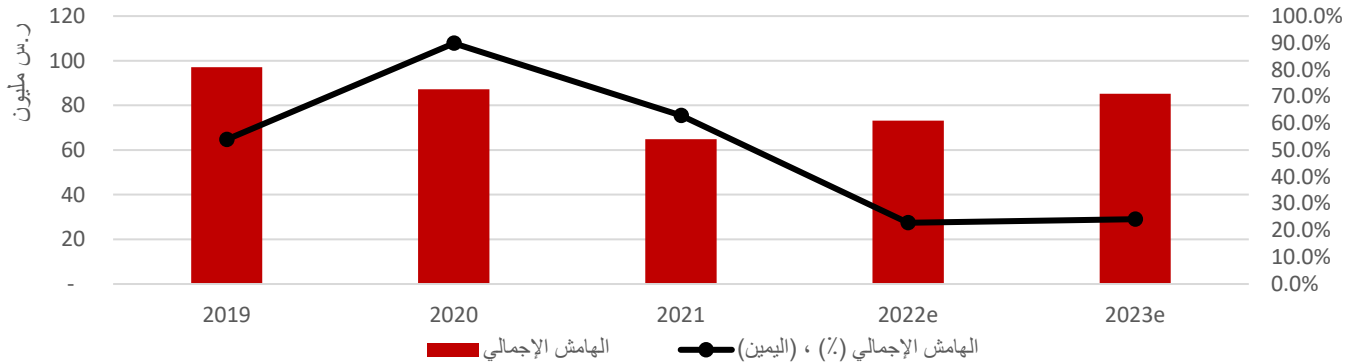


المصدر: أوبار كابيتال، تقارير الشركة

### من المتوقع أن ترتفع تكلفة المبيعات ولكن من المتوقع أن ينكمش الهامش

نظرًا للتوحيد الأخير لأعمال شركة سمو العقارية، بسبب استحواذ شركة سمو العقارية على 80% من رأس مال شركة المحافل للتجارة والمقاولات، ووفقًا للنتائج المالية للنصف الأول من عام 22، نتوقع أن نشهد زيادة ملحوظة في الشركة التكلفة الموحدة للمبيعات، والتي من المتوقع أن تؤثر على الهامش الإجمالي.

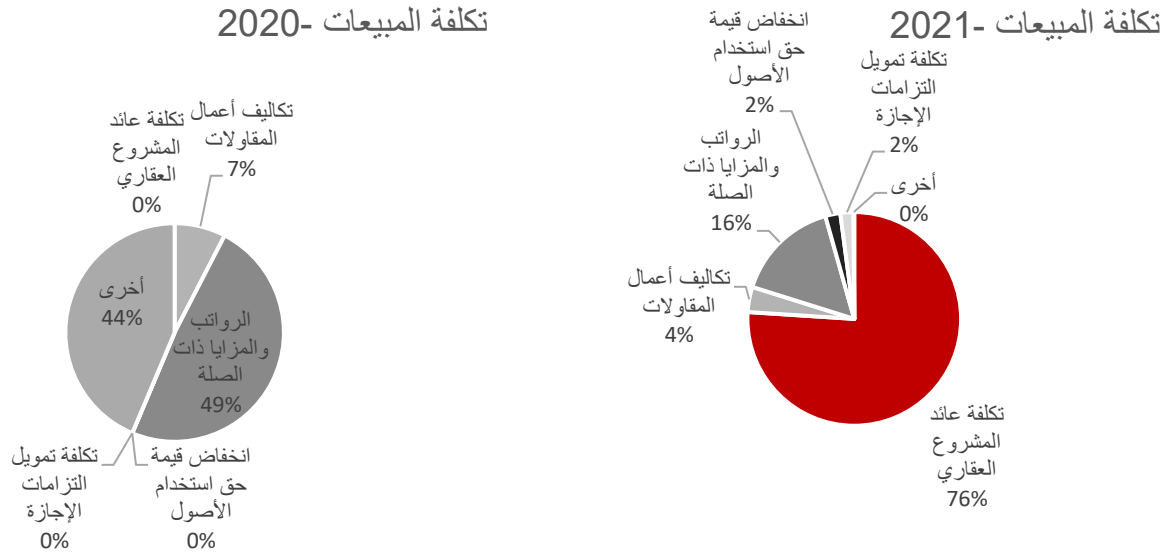
الشكل 23: من المتوقع أن تزداد تكلفة المبيعات مما سيؤثر على هامش الربح الإجمالي...



المصدر: أوبار كابيتال، تقارير الشركة

تتكون تكلفة المبيعات عادةً من تكلفة إيرادات المشروع العقاري، والرواتب، والأجور والمزايا ذات الصلة، وتكلفة أعمال البناء، واستهلاك أصول حق الاستخدام وتكاليف التزامات عقد الإيجار التمويلي.

الشكل 24 تغير تقسيم تكلفة المبيعات بشكل جوهري في عام 2021 مقارنة بعام 2020...

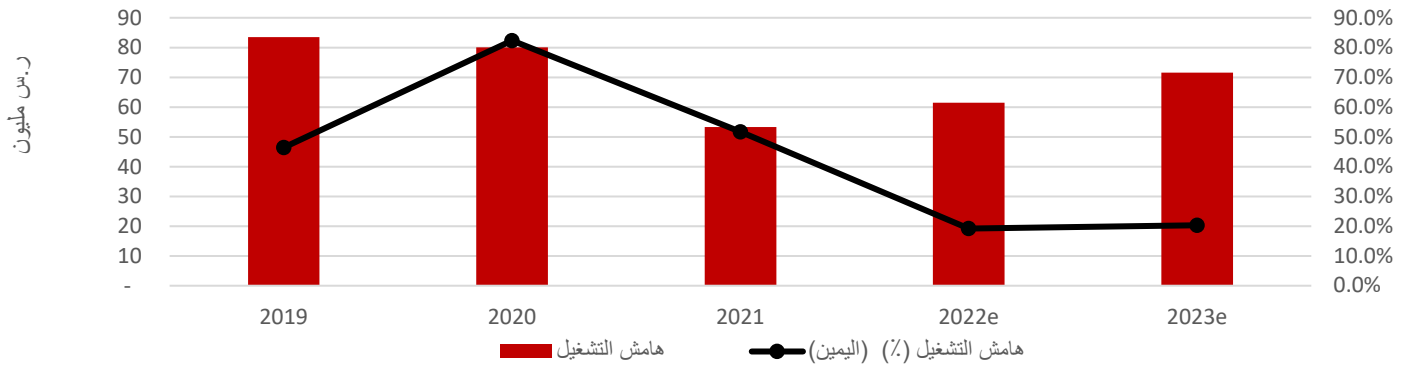


المصدر: أوبار كابيتال, تقارير الشركة

### من المتوقع أن ينمو نفقات التشغيل بنفس معدل نمو الإيرادات

من المتوقع أن تنمو نفقات تشغيل الشركة جنباً إلى جنب مع المبيعات. ومن المتوقع أن يعزز هذا صافي ربح الشركة خلال الفترة المتوقعة.

الشكل 25: من المتوقع أن تتحسن الأرباح التشغيلية (مليون ريال سعودي) بالتوازي مع المبيعات خلال فترة التوقعات

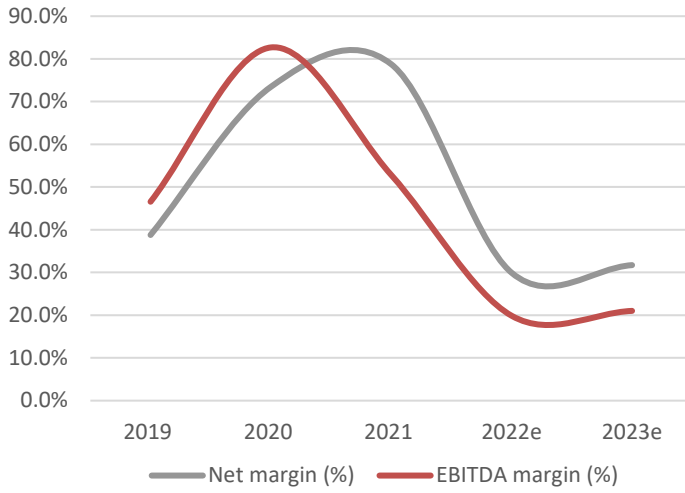


المصدر: أوبار كابيتال, تقارير الشركة

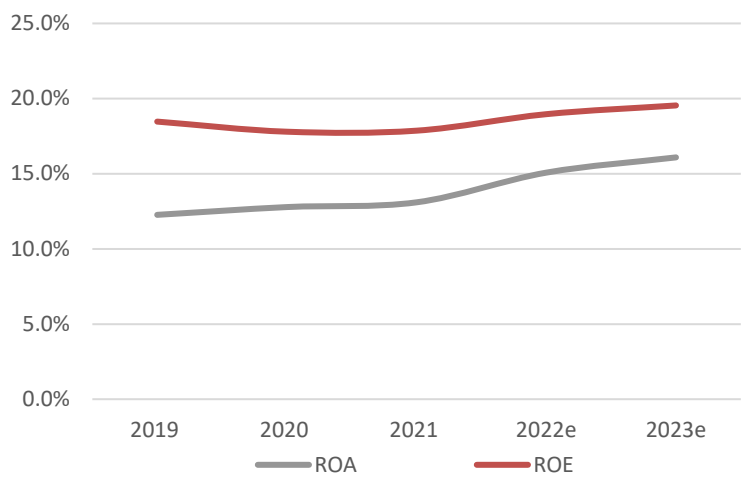
### من المحتمل أن يتحسن هامش الربح الصافي عند تحسين المبيعات

بالنظر إلى توقعات الانتعاش في مبيعات الوحدات العقارية وكذلك أسعار البيع، نعتقد أن شركة سمو العقارية ستشهد توسعاً في هامش الربح الصافي، مما سيدعم مقاييس الربحية.

الشكل 26: انخفاض صافي الهامش في عام 2021 ؛ من المتوقع أن يتحسن اعتبارًا من عام 2022



الشكل 27: من المرجح أن تتحسن الربحية في المستقبل



المصدر: أوبار كابيتال، تقارير الشركة

### ميزانية عمومية قوية ، تدفقات نقدية قوية لرعاية توزيعات الأرباح

خلال عام 2021 ، وقعت الشركة اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة (مساهمها) ، تتنازل بموجبها شركة سمو العقارية عن حصة قدرها 113.2 مليون ريال سعودي من حصتها في مشروع بوابة مكة لصالح شركة سمو القابضة ، مقابل تقوم شركة سمو القابضة بتسديد القرض المستحق على شركة سمو العقارية للبنك. علاوة على ذلك ، خلال العام ، وقعت الشركة أيضًا اتفاقية مقايضة للأسهم مع شركة سمو القابضة (مساهمها) ، والتي بموجبها تنازلت شركة سمو القابضة عن 10٪ من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري في 31 ديسمبر. 2020 ، لصالح شركة سمو العقارية بمبلغ 68.1 مليون ريال سعودي مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع بوابة مكة.

وبهذه الطريقة ، كان للشركة صافي مركز نقدي قدره 50 مليون ريال سعودي في العام المالي 2021 ، و 170 مليون ريال سعودي في نهاية النصف الأول من عام 2022. أدت إزالة الديون طويلة الأجل من الميزانية العمومية إلى خفض تكاليف تمويل الشركة وكذلك نفوذها ، وبالتالي ضمان استمرار توزيعات الأرباح في المستقبل المتوقع.

## تحليل رباعي لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>• أصل قوي بنسبة 62.97% من أسهم شركة سمو القابضة.</li> <li>• كفاءة النموذج المالي والتجاري.</li> <li>• تدير الشركة مجموعة من المشاريع الحالية بمساحة إجمالية قدرها 48 مليون متر مربع.</li> <li>• حققت الشركة أرباحاً بنمو مستقر خلال السنوات السابقة.</li> <li>• التنوع الجغرافي: قامت الشركة بتطوير مشاريع على الصعيد الوطني. وفي الوقت نفسه ، تدير الشركة حاليًا مشاريع في المناطق الشرقية والوسطى الغربية والشمالية.</li> <li>• حصص عينية في المشاريع العقارية: تمتلك الشركة حصصاً في بعض المشاريع التي تديرها مقابل أعمالها التجارية لتحقيق عوائد وأرباح مجزية للشركة من خلال الاستثمار العقاري.</li> <li>• تحالفات مع شركات التطوير العقاري: وقعت اتفاقيات مع عدة شركات لتطوير وإدارة المشاريع العقارية مثل شركة الإنماء للاستثمار ، وشركة البلد الأمين ، وشركة جدة للتنمية العمرانية ، وشركة الرياض للإنشاءات ، وغيرها الكثير.</li> <li>• مجهزة بأحدث نظم المعلومات الإدارية المؤتمتة وذات التقنية العالية</li> <li>• المؤهلات: حصلت سمو على شهادة تأهيل كمطور عقاري معتمد من وزارة الإسكان وبرامجها / مبادراتها.</li> <li>• مصنفة ومؤهلة كمطور عقاري في العديد من الوكالات داخل المملكة ، بما في ذلك أرامكو السعودية ، نيوم ، القدية ، هيئة الطيران المدني (GACA) وغيرها.</li> <li>• يعمل الرئيس التنفيذي مع الشركة منذ عام 2008 ، مما يزيل معدل دوران الإدارة / مخاطر التغيير.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة وتنفيذ التطوير العقاري ، ويتميز هذا المجال بالمنافسة الشديدة ، لذلك إذا قام المنافسون الحاليون أو المحتملون بتقديم أسعار أو ظروف تنافسية أو حلول أفضل من تلك التي تقدمها الشركة ، تخضع الشركة كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية للعديد من القوانين واللوائح التي يمكن تغييرها أو تحديثها من قبل الجهات المختصة. وبالمثل ، قد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من قبل السلطات الرسمية ذات الصلة من وقت لآخر.</li> <li>• صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية: الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأجل يصعب بيعها مقارنة بالاستثمارات الأخرى ، خاصة في ظل تباطؤ الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة ، وهذا قد يجعل الطبيعة المتغيرة. ظروف السوق الخاصة بالمحافظة العقارية للشركة والعقارات التجارية في وضع غير مناسب في أي وقت في المستقبل ، مما سيزيد من صعوبة تسهيل الاستثمارات الشركة العقارية ، وبالتالي يؤثر مادياً وسلبياً على أعمال الشركة.</li> </ul>
الفرص	التحديات
<ul style="list-style-type: none"> <li>• من المتوقع أن توقع الشركة عقود مشاريع لتطوير وإدارة العقارات المستقبلية بمساحة إجمالية قدرها 100 مليون متر مربع.</li> <li>• تقديم الدعم والخبرة في تنفيذ المشاريع الضخمة (القيمة والجودة): مثل مشروع بوابة مكة في مدن مختلفة على امتداد المملكة العربية السعودية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• التغييرات التنظيمية ، على سبيل المثال زيادة ضريبة القيمة المضافة في عام 2020.</li> <li>• انخفاض أسعار النفط مما قد يؤثر سلباً على تنفيذ المشاريع الكبرى.</li> <li>• من الممكن فرض رسوم وضرائب أخرى على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل.</li> <li>• مخاطر تقلب أسعار الفائدة: قد تتغير أسعار الفائدة وفقاً للتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً سواء كانت ثابتة أو متغيرة .</li> </ul>



## المشاريع المنجزة

أنجزت الشركة مشاريع على مساحة 11.6 مليون متر مربع. فيما يلي تفاصيل هذه المشاريع:

المشاريع المنجزة										
مجموع المساحة 11.6 مليون متر مربع										
مشارف الخزامي ، الرياض 2,98 مليون متر مربع	روفان الدمام 455 ألف متر مربع	الجودي ، الدمام 190 ألف متر مربع	اندسكوم، الخبر 1.52 مليون متر مربع	رواف ، مكة 648 ألف متر مربع	سمو أفنيو دمام 333.6 ألف متر مربع	واحة الأعمال دمام ، 300 ألف متر مربع	الخبر ، أرزان 92.5 ألف متر مربع	تنال، الرياض 3 مليون متر مربع	عالية مكة المكرمة 973 ألف متر مربع	تنال، مكة 1.14 مليون متر مربع

المصدر: أوبار كابيتل، تقارير الشركة

## المشاريع الحالية

تقوم الشركة حاليًا بتطوير مشاريع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 46 مليون متر مربع. تشمل هذه المشاريع:

المشاريع الحالية											
مجموع المساحة 47 مليون متر مربع											
مشرف العوالي ، مكة 1.2 مليون متر مربع	الرحاب ، مكة 1.01 مليون متر مربع	مروج ، جدة 36.3 مليون متر مربع	ضاحية سمو ، مكة المكرمة 1.6 مليون متر مربع	دانت الخبر 1 مليون متر مربع	سوق نفع العلم 1.32 مليون متر مربع	المجمعة حطين الدمام 59.6 ألف متر مربع	أبراج سمو جدة 33.4 ألف متر مربع	عرين ، الخبر 90 ألف متر مربع	سماة ظهران 213 ألف متر مربع	عرعر 588 ألف متر مربع	أرض الكورنيش ، الدمام 2.79 مليون متر مربع

المصدر: أوبار كابيتل، تقارير الشركة

## توقعات مشاريع جديدة

- أعلنت الشركة مؤخراً عن ترسية بناء وحدات سكنية من الشركة الوطنية للإسكان (السعودية) لمشروع العالي بضاحية الوجهه بالدمام بمساحة 72.9 ألف م 2. تبلغ تكلفة المشروع 305 مليون ريال سعودي وسيتم تمويلها على أساس المبيعات على الخارطة وجزئياً على حقوق الملكية. من المتوقع أن يكون للمشروع تأثير إيجابي على نتائج الشركة في بداية البيع والتنفيذ.
- كما أعلنت عن ترسية تطوير المنطقة رقم 1 / ب بضاحية الفرسان 1 و 2 على الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية من الشركة الوطنية للإسكان بالرياض بمساحة 82.4 ألف م 2 لبناء وحدات سكنية. تبلغ تكلفة المشروع 403 مليون ريال سعودي ، وسيتم تمويله على أساس المبيعات على الخارطة وجزئياً على حقوق الملكية. من المتوقع أن يكون للمشروع تأثير إيجابي على نتائج الشركة في بداية البيع والتنفيذ.

- كما أعلنت عن توقيع اتفاقية تطوير المنطقة رقم 2 من مشروع أبار علي (مشروع السامية السكني) بالمدينة المنورة ، لبناء وحدات سكنية تصل إلى (507) فيلات على الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية ، بمساحة 128.7 ألف متر مربع. تبلغ تكلفة المشروع 540 مليون ريال سعودي ، وسيتم تمويله على أساس حقوق الملكية والمبيعات على الخارطة. من المتوقع أن يكون للمشروع تأثير إيجابي على نتائج الشركة في بداية البيع والتنفيذ.

### عقارات مملوكة لشركة سمو العقارية

تمتلك الشركة (18) قطعة أرض كما هو مبين أدناه ، وقد تم رهنها جميعاً لصالح بنك الجزيرة ضماناً لالتسهيلات المصرفية التي حصلت عليها الشركة من بنك الجزيرة. تم تحرير الرهن العقاري بعد السداد الكامل للقرض يوم 16/02/2021 يوضح الجدول أدناه تفاصيل هذه الأراضي:

#	أراضي	الموقع	الأستخدام	المساحة
1	واحة الأعمال (17) سند ملكية	الدمام	متعدد الاستخدامات	48.177 ألف متر مربع
2	نصف القمر	الخبر	سكني	8.850 ألف متر مربع

ملحوظة: تم رهن جزء من الأراضي لصالح البنك السعودي الفرنسي كضمان للتسهيلات البنكية وتم تجديد الاتفاقية مع البنك بتاريخ 2021/10/10.

### عن شركة سمو العقارية

تأسست شركة سمو العقارية ("سمو العقارية") في البداية كشركة ذات مسئولية محدودة برأس مال قدره 500.000 ريال سعودي ، مقسمة إلى ألف سهم متساوية القيمة. تمتلك شركة سمو القابضة 50% (الشريك الأول) و عائض فرحان مبارك السعد القحطاني يمتلك الباقي (الشريك الثاني) في عام 2008. تم إعادة توزيع الأسهم بين الشريكين بحيث أصبحت نسبة ملكية الشريك الأول 95% والشريك الثاني 5%.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في تنفيذ وإدارة مشاريع التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية ، مثل المراكز التجارية والمجمعات السكنية والوحدات السكنية والبنية التحتية للمرافق الصناعية والتجارية والمدن الاقتصادية والمناطق الحرة.

تم تحويل الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وتم تسجيلها في سجل الشركات المساهمة بالخبر. بعد موافقة هيئة السوق المالية ووزارة التجارة ، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة وأدرجت في السوق الموازية "نمو" في 2020/11/5.

يبلغ رأس المال الحالي للشركة 375 مليون ريال سعودي مقسم إلى 37.5 مليون سهم عادي مدفوعة بالكامل ، بقيمة اسمية 10 ريال سعودي للسهم. يقع المقر الرئيسي للشركة في الخبر

على مر السنين ، عملت الشركة على تقديم حلول سكنية متكاملة في قطاع الإسكان ، بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، والشركة الوطنية للإسكان ، ولجنة المبيعات على الخارطة ، والشركات الاستثمارية والشركات الرسمية ذات الصلة مما ساهم في تفعيل التعاون بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشاريع نوعية تلبى تطلعات المجتمعات السكنية وتلبية احتياجاتهم.

### الأنشطة الرئيسية

تؤدي الشركة أعمالها وتقدم خدماتها من خلال نموذجين للأعمال وهما:

#### مطور ومنشئ

بصفتها مطورًا عقاريًا ، توفر سمو العقارية حلاً شاملاً كاملاً لعملائها بما في ذلك التصميم والتمويل وإدارة المشاريع والتنفيذ والمبيعات بصفتها مطورًا عقاريًا.

#### مدير التطوير

بصفته مدير تطوير ، يدير سمو العقارية عمليات المشروع بالكامل مع تعيين التنفيذ لطرف ثالث.

## الشركات الحليفة والشركات التابعة

### شركة ضاحية الغربية

شركة ضاحية الغربية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة لشركة سمو القابضة بنسبة 75% وسمو العقارية بنسبة 25%. تأسست بهدف الدخول في شراكة مع شركة بوابة مكة لتأسيس شركة ضاحية سمو. (75% لشركة ضاحية الغربية و 25% لشركة بوابة مكة) والهدف من إنشاء شركة ضاحية سمو تنفيذ مشروع لشركة ضاحية سمو.

### شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

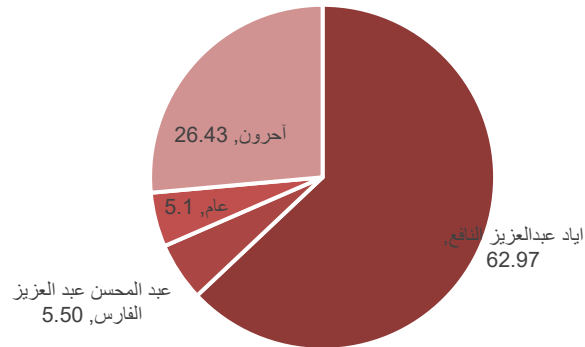
شركة تنال العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقرها الرئيسي في الرياض. وتمتلك سمو العقارية 10% من أسهم تنالا ، وسمو القابضة 20.62% ، وشركة الرياض تعمير 69.38%.

### شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة.

شركة المحافل للتجارة والمقاولات ، هي شركة ذات مسؤولية محدودة، استحوذت شركة سمو العقارية على حصة 80% في شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة. في تاريخ 2021/06/10 1.32 مليون متر مربع تستأجرها الشركة بعقد إيجار طويل الأجل (25 سنة) - لإنشاء سوق متعدد الأغراض للمرافق العامة ، وستقوم شركة سمو العقارية بإدارة تطوير وتنفيذ المشروع.

الشكل 45: سمو العقارية: هيكل المساهمة

هيكل المساهمين (%)



المصدر: القوائم المالية 2021

### البيانات المالية الرئيسية

24 متوقع	23 متوقع	22 متوقع	السنة الماليه 21	السنة الماليه 20	السنة الماليه 19	مليون ريال سعودي ، ما لم يذكر خلاف ذلك
<b>بيانات الدخل</b>						
380,160	352,000	320,000	103,128	97,159	179,986	الدخل
(283,930)	(266,731)	(246,853)	(38,329)	(9,883)	(82,935)	تكاليف الإيرادات
<b>96,230</b>	<b>85,269</b>	<b>73,147</b>	<b>64,799</b>	<b>87,275</b>	<b>97,051</b>	<b>اجمالي الربح</b>
(15,397)	(13,643)	(11,704)	(11,524)	(7,253)	(13,554)	مصاريف إداريه
<b>80,833</b>	<b>71,626</b>	<b>61,444</b>	<b>53,275</b>	<b>80,022</b>	<b>83,497</b>	<b>ربح العمليات</b>
(580)	(584)	(575)	(1,561)	(7,407)	(11,307)	تكاليف تمويل
48,115	42,635	36,574	31,701	(345)	(591)	حصة من النتائج من الشركات التابعة
963	892	811	(99)	965	16	(مصاريف) أخرى / دخل
<b>129,332</b>	<b>114,569</b>	<b>98,253</b>	<b>83,316</b>	<b>73,235</b>	<b>71,615</b>	<b>الدخل قبل الزكاة</b>
						الزكاة
<b>125,536</b>	<b>111,206</b>	<b>95,369</b>	<b>80,870</b>	<b>71,381</b>	<b>69,798</b>	<b>صافي الدخل للفترة</b>
						حصة الأقلية
<b>126,063</b>	<b>111,673</b>	<b>95,769</b>	<b>81,210</b>	<b>71,381</b>	<b>69,798</b>	<b>صافي الدخل للمساهمين</b>
<b>الميزانية العمومية</b>						
62,899	55,735	47,812	42,355	5,796	5,219	المدفوعات المسبقة وما يعادلها
183,092	111,408	65,557	71,855	7,635	6,774	النقد و الارصده المصرفيه
1,033	1,033	1,033	1,033	-	-	الأصول غير الملموسة
327,297	324,056	320,848	341,327	286,138	218,114	استثمارات في شركات التابعة
<b>778,138</b>	<b>694,175</b>	<b>635,360</b>	<b>620,020</b>	<b>558,437</b>	<b>569,082</b>	<b>الموجودات المتداولة</b>
1,420	1,420	1,420	1,587	-	-	مطلوب الإيجارات الحاليه
3,159	2,783	3,536	2,268	14,579	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
9,504	9,714	9,294	10,134	8,454	122,969	أرصده دائنه ومصرفات مستحقه
<b>124,991</b>	<b>123,168</b>	<b>130,677</b>	<b>165,784</b>	<b>157,321</b>	<b>191,147</b>	<b>إجمالي الالتزامات</b>
375,000	375,000	375,000	375,000	250,000	250,000	رأس المال المصدر
(22,180)	(21,960)	(21,743)	(23,131)	(14,261)	(3,956)	احتياطي إعادة التقييم للاستثمار
<b>653,146</b>	<b>571,007</b>	<b>504,683</b>	<b>454,236</b>	<b>401,116</b>	<b>377,935</b>	<b>إجمالي حقوق المساهمين</b>
<b>التدفقات النقدية</b>						
77,037	133,273	118,988	94,520	77,037	63,570	صافي التدفقات النقدية من الانشطه التشغيليه
(29,038)	4,232	4,129	4,027	(29,038)	(14,627)	صافي التدفقات النقدية من الانشطه الاستثماريه
(41,855)	(41,488)	(43,175)	(44,643)	(41,855)	(77,335)	صافي التدفقات النقدية من الانشطه التمويليه
<b>183,092</b>	<b>111,408</b>	<b>65,557</b>	<b>71,855</b>	<b>7,635</b>	<b>6,774</b>	<b>صافي الزيادة (النقص في) النقدية وشبه النقدية.</b>
<b>النسب الرئيسية</b>						
24.2%	24.2%	22.9%	62.8%	89.8%	53.9%	هامش الربح الإجمالي (%)
21.0%	21.0%	19.9%	52.8%	82.7%	46.6%	إرباح قبل الفائدة والصرائب والإهلاك واستهلاك (إبتدا)
20.3%	20.3%	19.2%	51.7%	82.4%	46.4%	هامش التشغيل (%)
31.7%	31.7%	29.9%	78.7%	73.5%	38.8%	صافي الهامش (%)
16.1%	16.1%	15.1%	13.1%	12.8%	12.3%	معدل العائد على الأصول
19.5%	19.5%	19.0%	17.9%	17.8%	18.5%	معدل العائد على حقوق المساهمين
12.4x	12.4x	6.3x	2.3x	0.2x	1.5x	نسبة التداول
0.1x	0.1x	0.1x	0.1x	0.3x	0.7x	نسبة الدين إلى حقوق الملكية
3.0	3.0	2.6	2.2	2.9	2.8	ربحية السهم
15.2	15.2	13.5	12.1	16.0	15.1	لقيمة الدفترية للسهم الواحد
1.5	1.5	1.5	1.0	-	-	حصة الأرباح للسهم الواحد
0.5	0.5	0.6	0.5	-	-	معدل توزيع الأرباح
0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	عائد توزيعات الأرباح
18.4x	18.4x	21.5x	28.8	-	-	نسبة السعر إلى الربح
3.6x	3.6x	4.1x	5.1	-	-	سبة السعر إلى القيمة الدفترية
26.7x	26.7x	31.7x	42.8	-	-	ضاعف قيمة المؤسسة إلى مؤير إبتدا
54.8	54.8	54.8	62.4	-	-	السعر في نهاية الفتره*

## للتوضيح

### توصية

أكبر من 20 %	شراء
من 10+ % و 20+ %	تراكم
من 10+ % و 10- %	احتفاظ
من 10- % و 20- %	تقليل
أصغر من 20- %	بيع

### Ubhar Capital SAOC (U Capital)



Website: [www.u-capital.net](http://www.u-capital.net)  
PO Box 1137  
PC 111, Sultanate of Oman  
Tel: +968 2494 9000  
Fax: +968 2494 9099  
Email: [research@u-capital.net](mailto:research@u-capital.net)

**Disclaimer:** This report has been prepared by Ubhar Capital (U Capital) Research and is provided for information purposes only. Under no circumstances is it to be used or considered as an offer to sell or solicitation of any offer to buy. While all reasonable care has been taken to ensure that the information contained therein is not untrue or misleading at the time of publication, we make no representation as to its accuracy or completeness and it should not be relied upon as such. The company accepts no responsibility whatsoever for any direct or indirect consequential loss arising from any use of this report or its contents. All opinions and estimates included in this document constitute U Capital Research team's judgment as at the date of production of this report and are subject to change without notice. This report may not be reproduced, distributed, or published by any recipient for any other purpose.