

تقرير ملخص التصنيف الائتماني للشركات

شركة إي إف أس أي أم لإدارة المرافق

شركة مساهمة غير مدرجة سعودية

أغسطس 2026

إخلاء مسؤولية

أجرت وكالة سمه للتصنيف ("تصنيف" أو "وكالة تصنيف") هذا التصنيف وفقاً لمنهجيات وسياسات التصنيف المعتمدة لديها، وذلك لتكوين رأي حول التصنيف الائتماني للكيان المُصنّف. تُعدّ التصنيفات الائتمانية والملاحظات الواردة هنا مجرد آراء، ولا تُمثّل بيانات واقعية أو توصيات بشراء أو الاحتفاظ أو بيع أي أوراق مالية، كما أنها لا تُعدّ نصيحة لأي قرارات استثمارية أخرى. تستند تصنيفاتنا إلى افتراضات وقيود مُحددة، حيث يتم التحقق قدر الإمكان من المعلومات المُقدمة من الجهة المُصنّفة. تخضع التصنيفات للتغيير بناءً على معلومات وافتراضات وأحكام صادرة وقت التصنيف، لا تُقدّم أي ضمانات بشأن الأداء المُستقبلي أو استقرار التصنيف. نقدم تصنيفاتنا الائتمانية لتقديم معلومات فقط، ولا نضمن أداء الكيان أو الورقة المالية المُصنّفة. ينبغي على المستثمرين عدم الاعتماد كلياً على تصنيفاتنا الائتمانية عند اتخاذ قرارات الاستثمار. التصنيفات الائتمانية ليست توصيات بشراء أو بيع أو الاحتفاظ بأي ورقة مالية. كما أنها لا تُراعي جميع المخاطر، وينبغي على المستثمرين إجراء الفحص النافي للجهالة بأنفسهم قبل اتخاذ أي قرارات استثمارية. لا تتحمل تصنيف أي مسؤولية قانونية عن أي خسائر أو أضرار ناتجة عن أخطاء في معلوماتها، إذ أن التصنيف استند إلى ما قدمه العميل المُصنّف أو ما توفره جهات خارجية. تتضمن معلومات التصنيف البيانات المالية والنوعية التي قدمها العميل، بالإضافة إلى محاضر الاجتماعات والمراجعة الميدانية. التحليلات والتوقعات الواردة في تقرير التصنيف هذا استشرافية ومستقبلية بطبيعتها، ولا يمكن التحقق منها. ونتيجةً لذلك، قد تتأثر التصنيفات والتوقعات بأحداث أو ظروف مستقبلية لم تكن متوقعة وقت إصدار أو تأكيد التصنيف أو التوقعات. لم يُعدّل هذا التصنيف بعد الإفصاح عنه للجهة المُصنّفة أو لأطرافها ذات الصلة. جميع التحليلات المتعلقة بتقرير التصنيف هذا هي مجرد آراء في تاريخ التصنيف. تم تحديد هذا التصنيف الائتماني وفقاً للمنهجية الموضحة أعلاه، والمتاحة على موقعنا الإلكتروني www.tassnief.com. وقد طبقت هذه المنهجية، بما في ذلك أي تعديلات أو انحرافات جوهرية عن الإجراءات القياسية، للوصول إلى هذا التصنيف. مقياس التصنيف، ومعنى كل فئة تصنيف، وتعريف التعثر عن السداد أو الإصلاح، وتحذيرات المخاطر ذات الصلة - بما في ذلك تحليل التأثير للإفترضات الأساسية للتصنيف - متوفرة أيضاً على موقعنا الإلكتروني. تؤكد تصنيف أنه لم يتم الاستعانة بأي مصادر خارجية للقيام بأي أنشطة ذات صلة بهذا التصنيف الائتماني.

المعايير والمنهجية ذات الصلة

تتوفر منهجيات ومعايير التصنيف المحددة المستخدمة في هذا التحليل على موقع تصنيف الإلكتروني. للاطلاع على هذه الوثائق أو تحميلها، يرجى زيارة www.tassnief.com.

سيد فهميم (ACCA) (CPA)
محلل تصنيف

هاتف: 2084-250-011
sfahim@tassnief.com

طلحة إقبال
مدير التصنيف

هاتف: 6627-250-011
tiqbal@tassnief.com



جدول المحتويات

1. رأي التصنيف..... 1
2. مبررات التصنيف..... 1
3. محفزات التصنيف..... 3

1. رأي التصنيف

منحت وكالة سمة للتصنيف (تصنيف) تصنيفاً ائتمانياً أولياً طويلاً للأجل لشركة إي إف أس آي أم لإدارة المرافق عند مستوى "BBB" وتصنيفاً ائتمانياً قصيراً للأجل عند مستوى "T-4". أما النظرة المستقبلية لهذا التصنيف فهي "مستقرة". وتعتبر تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار يتمتع بجدارة ائتمانية كافية ومخاطر ائتمانية منخفضة.

نبذة عن الشركة:

شركة إي إف أس آي أم لإدارة المرافق " إي إف أس آي أم" أو "الشركة"، والتي كانت تُعرف سابقاً باسم شركة إكور السعودية المحدودة، هي شركة مساهمة غير مدرجة تأسست في المملكة العربية السعودية عام 2008. تقدم الشركة حلولاً متكاملة لإدارة المرافق، بما في ذلك إدارة المرافق المتكاملة، وإدارة البنية التحتية، والخدمات الفنية المتخصصة، وخدمات الأمن، وحلول التوظيف، والترفيه والضيافة.

شركة إي إف أس آي أم لإدارة المرافق - تصنيف الكيان	
مقرها	المملكة العربية السعودية
التصنيف طويل الأجل	BBB
النظرة المستقبلية	مستقرة
التصنيف قصير الأجل	T-4
مراقبة التصنيف	لا يوجد
نوع الإجراء	تصنيف أولي
نوع التصنيف	مطلوب
تاريخ أول تصنيف	أغسطس 2026
تاريخ آخر مراجعة	لا ينطبق
انحرافات عن المنهجية	لا يوجد

2. مبررات التصنيف

يعكس التصنيف الممنوح مكانة الشركة المتميزة في سوق إدارة المرافق المتكاملة القائمة على المخرجات في المملكة العربية السعودية، مدعومة بسجل تشغيلي حافل، وحجم عمليات كبير، وتوسع متزايد في قطاعات ذات قيمة عالية تتماشى مع تطورات رؤية 2030. ويُعتبر إطار الحوكمة مُرضياً، مدعوماً بإشراف فعال من مجلس الإدارة، وفريق إدارة ذي خبرة، وعملية صنع قرار منظمة، وبنية تحتية تقنية معلوماتية متينة، وبيئة رقابة داخلية رسمية.

يرتكز ملف أعمال الشركة على تقديم خدمات متكاملة وشاملة، ونمو متزايد في الإيرادات، وتواجد متنوع في قطاعات متعددة. علاوة على ذلك، تشمل قاعدة الإيرادات مزيجاً من عملاء القطاعين الحكومي والخاص. ولا يزال خطر تركيز المشاريع تحت السيطرة، على الرغم من أن تركيز العملاء (خاصة نيوم وشركة مطار جدة) مرتفع نسبياً ولكنه انخفض بشكل ملحوظ.

ويُستمد الاطمئنان من تواجد الشركة في نيوم، الذي يشمل بشكل أساسي أصولاً تشغيلية حيوية، بما في ذلك المستشفى والمطار والميناء والمرافق السكنية، مما يعزز فرص تجديد العقود على الرغم من إعادة ترتيب أولويات الإنفاق. يعكس رصيد الطلبات المتراكمة وضوحاً كافياً للإيرادات على المدى القريب، بينما يعتمد نمو الشركة على المدى المتوسط على منح مشاريع جديدة. من المقرر تجديد العديد من العقود متوسطة الحجم خلال عامي 2026 و2027، مما يعرض الشركة لمخاطر تجديد العقود واستدامة الإيرادات. تتوقع تصنيف تجديد هذه العقود نظراً لحضور الشركة القوي في نيوم، وسجلها الحافل في تقديم الخدمات، ومعدلات التجديد التاريخية المرتفعة مع العملاء. تتضمن استراتيجية الشركة المستقبلية التركيز على تعزيز تنوع الأعمال، والاستفادة من العلاقات القائمة مع العملاء لدعم النمو، وزيادة استخدام التقنية لتعزيز الكفاءة. تعتقد تصنيف أن زيادة تسليم الأصول المكتملة من المشاريع التجارية والمشاريع الضخمة وتسريع انتقال السوق من العقود التقليدية القائمة على المدخلات إلى الحلول القائمة على الأداء حيث تكون الشركة لاعباً بارزاً يدعم نمو الأعمال على المدى المتوسط.

يدعم الوضع المالي للشركة هوامش ربح صافية مستقرة على مدى السنوات الثلاث الماضية، مما يعكس ممارسات تقديم العطاءات المنضبطة، والتنفيذ المرضي للمشاريع، والإدارة الفعالة للتكاليف. وتتوقع الإدارة، في المستقبل، بعض الضغوط على هوامش الربح نتيجة ارتفاع أسعار المواد الاستهلاكية وزيادة تكاليف نقل الموظفين. ومع ذلك، من المتوقع أن يدعم التوسع في الأتمتة، ومبادرات تحسين الكفاءة التشغيلية، والعودة التدريجية للخدمات التي كانت تُعهد إلى جهات خارجية، استدامة هوامش الأرباح. وبشكل عام، ظلت إدارة رأس المال العامل مرضية على الرغم من ارتفاع المستحقات والإيرادات غير المحصلة بما يتماشى مع نمو الإيرادات. إلا أن معدل تحويل الأموال النامية من العمليات التشغيلية إلى التدفق النقدي التشغيلي ظل منخفضاً، ويرجع ذلك جزئياً إلى النمو الكبير في الإيرادات على مدى السنوات الثلاث الماضية، مع حاجتها للتحسين في المستقبل.

ازدادت قاعدة الأصول بمرور الوقت نتيجةً لارتفاع متطلبات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية المتكبدة. وتعكس الزيادة في الأصول الثابتة النفقات الرأسمالية اللازمة لتجهيز المشاريع، بينما يُعزى نمو أصول حق الاستخدام إلى ارتفاع متطلبات الإقامة والنقل نتيجةً لتوسع القوى العاملة. وقد مؤّلت الزيادة في قاعدة الأصول من خلال مزيج من الأرباح المحتجزة، وضخ رأس المال، والاقتراض. وقد تحسنت مؤشرات الرافعة المالية (من حيث إجمالي المطلوبات إلى حقوق الملكية) على أساس زمني، وهي ضمن السياسة المالية الداخلية، ولكنها لا تزال مرتفعة مقارنةً بالشركات المماثلة في نفس فئة التصنيف. كما ظلت مؤشرات تغطية الديون مُريحة بفضل التدفقات النقدية الجيدة التي تعكس قدرة قوية على خدمة الديون. وفي المستقبل، من المتوقع أن يُحسّن إصدار الصكوك المخطط له من هيكل استحقاق الديون من خلال إعادة تمويل القروض القائمة، مع توفير مرونة مالية إضافية لدعم النمو المستقبلي. كما أوضحت الإدارة سياسة مالية حكيمة، تستهدف أن تكون نسبة الدين إلى التدفقات النقدية التشغيلية أقل من 3.0x، ونسبة الدين إلى حقوق الملكية أقل من 1.5x، ونسبة المطلوبات إلى حقوق الملكية أقل من 3.0x، مما يوفر توجيهات للحفاظ على مستوى متحفز من الرافعة المالية في المستقبل.

3. محفزات التصنيف

لا تزال التصنيفات تعتمد على نمو حجم العمليات من حيث الإيرادات وتوليد التدفقات النقدية، وتحسن التدفقات النقدية من العمليات، وانخفاض مؤشرات الرافعة المالية. ويظل الحفاظ على إدارة حكيمة للمخاطر المالية ضمن السياسة المالية المعلنة أمرًا بالغ الأهمية. وأي زيادة حادة ومستمرة في الرافعة المالية، والتي تُترجم إلى ضعف في تغطية الديون والفوائد، قد تؤثر سلبًا على التصنيفات الائتمانية.

مقياس التصنيف طويل الأجل والتصنيف قصير الأجل

الفئة	درجة المخاطر	تصنيف طويل الأجل	تصنيف قصير الأجل	
درجة عالية	مخاطر منخفضة للغاية	AAA	T-1	
		AA+		T-2
		AA		
		AA-		
درجة استثمارية	مخاطر ضئيلة جداً	A+		T-3
		A		
		A-		
درجة استثمارية	مخاطر منخفضة	BBB+		T-4
		BBB		
		BBB-		
قريب من الدرجة الاستثمارية	مخاطر منخفضة إلى متوسطة	BB+		T-5
		BB		
		BB-		
درجة مضاربة	مخاطر مرتفعة	B+		T-6
		B		
		B-		
تحت المراقبة الائتمانية	مخاطر مرتفعة جداً	CCC+		
		CCC		
		CCC-		
مضطرب	مخاطر عالية للغاية	CC		
		C		
	متعثر	D	T-7	

تعريفات التصنيفات الائتمانية طويلة الأجل

التصنيف	التعريفات
AAA	متانة فائقة؛ تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف يتمتع بأعلى جدارة ائتمانية، وبالتالي الحد الأدنى من مخاطر الائتمان.
AA+ AA AA-	قوي للغاية؛ تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف يتمتع بجدارة ائتمانية عالية جداً، وبالتالي مخاطر ائتمانية ضئيلة.
A+ A A-	قوي؛ تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف يتمتع بجدارة ائتمانية عالية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة جداً.
BBB+ BBB BBB-	متوسط؛ ترى وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف يتمتع بجدارة ائتمانية كافية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة.
BB+ BB BB-	تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الجهة المصدرة المصنفة تتمتع بمخاطر ائتمانية منخفضة إلى متوسطة.
B+ B B-	تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف يتمتع بجدارة ائتمانية منخفضة، وبالتالي مخاطر ائتمانية عالية.
CCC+ CCC CCC-	تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الجهة المصدرة المصنفة تتمتع بجدارة ائتمانية منخفضة للغاية، وبالتالي مخاطر ائتمانية عالية جداً.
CC C	تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف عالي المخاطر، و أن التخلف عن السداد وشيك.
D	تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو الإصدار المصنف تخلف عن السداد.

--- نهاية التقرير ---