



تقرير ملخص التصنيف الائتماني للشركات

شركة سمو العقارية

شركة سعودية مساهمة مدرجة

يوليو 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.

جاذب أحمد، CFA
محلل تصنيف أول

هاتف: 011 250 2030

jahmed@tassnief.com

محمد طابش
محلل تصنيف

هاتف: 011 250 6685

mtabish@tassnief.com



جدول المحتويات

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

1. رأي التصنيف

حافظت وكالة تصنيف على التصنيف الائتماني طويل الأجل لشركة سمو العقارية عند مستوى "BBB+" وتصنيف ائتماني قصير الأجل عند مستوى "T-3". أما النظرة المستقبلية للتصنيف فهي "مستقرة".

نبذة عن الشركة:

شركة سمو العقارية، المشار إليها باسم "سمو" أو "الشركة"، هي شركة مساهمة سعودية مدرجة في تاسي، مسجلة في المملكة العربية السعودية برقم السجل التجاري 2051034841، بتاريخ يونيو 2007. أُدرجت أسهم سمو مبدئياً في السوق الموازية "نومو" في مايو 2020، قبل أن تنتقل بنجاح إلى السوق الرئيسية في سبتمبر 2023. تشمل أنشطتها الرئيسية تنفيذ وإدارة مشاريع التطوير والاستثمار العقاري، بما في ذلك مراكز التسوق والمجمعات السكنية والوحدات السكنية، بالإضافة إلى البنية التحتية للمنشآت الصناعية والتجارية والمدن الاقتصادية والمناطق الحرة. يقع مقرها الرئيسي في الخبر، ولها فرعان إضافيان في موقعين استراتيجيين في جدة والرياض.

شركة سمو العقارية - تصنيف الكيان	
مقرها	المملكة العربية السعودية
التصنيف طويل الأجل	BBB+
النظرة المستقبلية	مستقرة
التصنيف قصير الأجل	T-3
مراقبة التصنيف	لا يوجد
نوع الإجراء	محافظ عليه
نوع التصنيف	مطلوب
تاريخ أول تصنيف	أكتوبر 2022
تاريخ آخر مراجعة	مارس 2025
انحرافات عن المنهجية	لا يوجد

2. مبررات التصنيف

تُراعي التصنيفات الممنوحة مكانة شركة سومو العقارية (سومو أو الشركة) الراسخة في السوق وسجلها الحافل الممتد على مدى 18 عامًا في مجال العقارات وإدارة التطوير. تشمل العوامل الإيجابية الرئيسية التي تؤثر على التصنيف زيادة حجم العمليات، والتواجد الجغرافي الواسع مع التركيز بشكل كبير على المنطقة الغربية، وحجم الطلبات المتراكمة الاستثنائي. بالإضافة إلى ذلك، تأخذ التصنيفات في الاعتبار قاعدة الأصول الكبيرة والقوة المالية للشركة الأم سومو القابضة.

يظل إطار الحوكمة شاملاً ومتوافقاً مع معايير الشركات المدرجة، ويتسم بمجلس إدارة مكون من سبعة أعضاء، من بينهم ثلاثة مديرين مستقلين، ولجنة تدقيق نشطة برئاسة مستقلة. وقد عزز الانتقال الأخير إلى وظيفة تدقيق داخلي مستقلة داخلية الرقابة المؤسسية بشكل كبير. ويحظى التنفيذ التشغيلي بدعم من قيادة مؤسسية متمرسية، وأطر عمل منضبطة لاختيار المشاريع، وشهادات ISO، وبنية تحتية تقنية معلوماتية مُرضية.

يعد التنفيذ الناجح لعمليات التوسع، والذي يؤدي إلى زيادة نطاق العمليات والمرونة المالية، عامل إيجابي في التصنيف. علاوة على ذلك، تظل قدرة الشركة على الحد من تقلبات الأعمال والمخاطر المالية أمراً بالغ الأهمية. يُعزز الانتقال الأخير، إلى إدارة التدقيق الداخلي المستقلة داخل الشركة، الرقابة المؤسسية بشكل كبير. كما تدعم القيادة المؤسسية المتمرس، وأطر اختيار المشاريع المنضبطة، وشهادات الأيزو، والبنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات المرضية، التنفيذ التشغيلي.

تطور ملف مخاطر الأعمال هيكلياً مع تحول الكيان من نموذج إدارة التطوير قليل الأصول ومنخفض المخاطر إلى التطوير العقاري المكثف، والذي رفع الإيرادات إلى 61% في عام 2025. ويزيد هذا التحول الهيكلي من تعرض الشركة لتضخم التكاليف والتقلبات الدورية في السوق. علاوة على ذلك، يتضمن التصنيف قيود قاعدة العملاء المركزة، حيث تمثل الأطراف الثلاثة الأولى أكثر من 80% من إجمالي الإيرادات ويمثل شريك مؤسسي بارز واحد ما يقرب من ثلثي الأعمال. ومع ذلك، لا تزال رؤية الإيرادات قوية، مدعومة بالتراكم القوي الذي يمثل حوالي ثمانية أضعاف الإيرادات الحالية. يمتد هذا التراكم الكبير إلى إدارة التطوير والعقارات عبر مجموعة واسعة من المشاريع الجارية، ويعمل بمثابة مخفف ائتماني حيوي للعملاء الحاليين من خلال تأمين واستقرار تدفقات الإيرادات طويلة الأجل.

يتميز تقييم المخاطر المالية بنمو مستدام في الإيرادات بنسبة تتجاوز 10%، إلى جانب هوامش ربح جيدة، وإن كانت تشهد تباطؤاً، مع تحول مزيج الأعمال نحو التطوير العقاري. وعلى الرغم من هذا الانخفاض في الهوامش، فمن المتوقع أن تتجه الربحية المطلقة نحو الارتفاع، مدفوعةً بزيادة أحجام المعاملات المتوقعة. ولا تزال السيولة مدعومة بوضع نقدي قوي ودفعات مقدمة من العملاء، على الرغم من أن جزءاً كبيراً منها مقيد في حسابات ضمان خاصة بالمشاريع. وتبقى نسبة الرافعة المالية منخفضة ويمكن إدارتها، بينما تتضمن اعتبارات هيكل رأس المال العام التزامات الأراضي المتزايدة المتعلقة بالمشاريع قيد التطوير.

تعكس القيود على هذا التصنيف الائتماني التحديات الاقتصادية الكلية والقطاعية. وقد أدى النزاع الإقليمي الذي بدأ مطلع عام 2026 إلى ضغوط تضخمية مستمرة وارتفاع أسعار الفائدة، مما ساهم في تباطؤ ملحوظ في قطاع العقارات السعودي. ولا تزال الأهداف التشغيلية الطموحة مرهونة بالتغلب على هذه الضغوط، والتكيف مع تجميد الإيجارات في الرياض لمدة خمس سنوات، وإدارة تكاليف الامتثال المرتبطة بقانون رسوم الأراضي غير المستغلة والعقارات الشاغرة المعدّل.

3. محفزات التصنيف

- تبقى التصنيفات الائتمانية مشروطة بالقدرة على توسيع نطاق العمليات مع الحفاظ على مستوى المخاطر التجارية والمالية.
- يظل الحفاظ على ربحية جيدة أمراً بالغ الأهمية، على الرغم من التغيرات المستمرة في مزيج الأعمال.
- تشمل العوامل الرئيسية الحساسة أي ارتفاع كبير في نسبة المديونية أو ضعف تغطية التدفقات النقدية.
- ستكون الإدارة المالية المنضبطة، واستراتيجيات التمويل الفعالة، والتنفيذ التشغيلي المتسق أساسية لدعم مستوى التصنيف الحالي.

مقياس التصنيف طويل الأجل وقصير الأجل

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

تعريفات تصنيف طويل الأجل

التصنيف طويل الأجل	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.
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 للغاية، 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 ---