

بيان استراتيجية مجموعة سيرا القابضة، الرياض، المملكة العربية السعودية، تاريخ 1445/04/24 هـ (الموافق 2023/11/08م)

يعلن مجلس إدارة مجموعة سيرا القابضة عن استراتيجية المجموعة والتي تهدف لتحقيق عوائد مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها من خلال تهيئة قطاعات المجموعة لمبادرات لتحريير القيمة، واستثمارات استراتيجية جديدة، وزيادة التدفق النقدي الحر للسهم

مع انطلاق الفصل التالي من رحلة مجموعة سيرا القابضة ("المجموعة") يسر مجلس الإدارة ("المجلس") أن يعلن عن موافقته على استراتيجية المجموعة، والتي تركز على تحقيق عوائد مستدامة للمساهمين. حيث تسعى المجموعة إلى تحقيق رؤيتها لترسيخ مكانتها كمستثمر استراتيجي في التوجهات الوطنية المستقبلية، من خلال بناء محفظة متوازنة من الشركات الوطنية الرائدة تحقق عوائد مستدامة للمساهمين.

تعتمد استراتيجية المجموعة الجديدة على ثلاث ركائز رئيسية:

1. العمل كمستثمر فعال يقود الشركات التابعة بتأثيره القوي وخبرته العميقة.
2. البناء والمحافظة على محفظة استثمارية جذابة وفريدة من نوعها، تقدم عوائد مستدامة وطويلة الأجل للمساهمين.
3. تبني استراتيجيات تخصيص رأس المال طويلة الأجل لتعزيز القيمة الجوهرية للمجموعة بشكل مستمر.

وفي ما يلي، يقدم المجلس نظرة عامة على الاستراتيجية بما في ذلك المستهدفات الجوهرية لتنفيذها.

الجزء الأول | تحول المجموعة إلى مستثمر استراتيجي

في عام 2017، واجهت مجموعة الطيار للسفر آنذاك العديد من التحديات منها الاعتماد العالي على الإنفاق الحكومي على السفر، وبنية تحتية رقمية غير متطورة، بالإضافة إلى زيادة المنافسة في قطاع السفر. حينها أطلق المجلس الجديد للمجموعة -آنذاك- برنامج التحول ("البرنامج") لتحقيق النمو السريع وتنويع الاستثمارات، وذلك من خلال إعادة هيكلة محفظة المجموعة تماشيًا مع الاستراتيجية الجديدة الشاملة.

وبعد مرور ست سنوات من إطلاق البرنامج، وعلى الرغم من تأثير جائحة كوفيد-19 من عام 2020 إلى عام 2022، فقد نجح المجلس في قيادة المجموعة لتحويلها من شركة تعتمد على إدارة السفر للقطاع الحكومي إلى مجموعة تضم عدد من الشركات الرائدة، وذلك على النحو التالي:

- **منصة السفر (المسافر):** تم العمل على إعادة هيكلة شركة الطيار للسفر بصورتها السابقة واستحداث منصة "المسافر" حيث أصبحت المنصة الرقمية الرائدة في المملكة العربية السعودية والتي تخدم كافة قطاعات السفر، بما فيها قطاع سفر الأفراد والذي شهد معدل نمو سنوي مركب بنسبة 171%، حيث ارتفعت صافي قيمة الحجوزات من خلال المنصة من 189 مليون ريال سعودي في السنة المالية 2016 إلى 3,748 مليون ريال سعودي في السنة المالية 2019. ويمثل القطاع ركيزة أساسية لدعم تحقيق أهداف رؤية 2030 للسياحة التي تعتمد على تعزيز قطاعات السياحة الداخلية. تبعًا لذلك، سجلت منصة المسافر بجميع قطاعاتها صافي قيمة حجوزات بلغت 5,691 مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2023.
- **تأجير السيارات (لومي):** توسع حجم أسطول لومي بمعدل نمو سنوي مركب قدره 46%، حيث تضاعف عدد المركبات من 3,600 مركبة في السنة المالية 2016 إلى 11,181 مركبة في السنة المالية 2019، قبل أن تنصدر لومي سوق تأجير السيارات في المملكة العربية السعودية بعدد 27,724 مركبة بنهاية الربع الثالث من هذا العام، لتعزيز مكانتها كشركة رائدة في سوق تأجير السيارات من خلال بنية تشغيلية قوية وقابلة للتوسع.
- **مجموعة السفر في المملكة المتحدة (مجموعة بورتمان للسفر):** حققت مجموعة بورتمان للسفر معدل نمو سنوي مركب قدره 22%، حيث ارتفعت صافي قيمة الحجوزات من 1,309 مليون ريال سعودي في السنة المالية 2016 إلى 2,351 مليون ريال سعودي في السنة المالية 2019 (على أساس قيمة العملة الثابتة)، كما حققت 2,085 مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2023 من خلال النمو الذاتي لشركاتها التابعة والاستحواذات الجديدة المتخصصة في مجال سفر الأعمال، والسفر الترفيهي الفاخر، بالإضافة إلى السفر الرياضي.

أما فيما يتعلق بقطاع الضيافة في المجموعة فكان نجاحه محدوداً، وبالتالي تحول تركيز المجموعة إلى تسهيل أصول قطاع الضيافة من خلال التخرج.

ولتسهيل التوسع السريع لوحدات أعمال المجموعة، قامت المجموعة في السابق بتقديم الدعم التشغيلي لشركاتها التابعة عن طريق وحدات إدارية مركزية تابعة للمجموعة. أما الآن فقد تم فصل تلك الوحدات الإدارية ونقلها إلى شركات المجموعة، ويأتي ذلك تماشيًا مع تحول المجموعة من شركة قابضة مشغلة إلى مستثمر استراتيجي يتمتع بهيكل إداري مبسط.

واليوم تظهر النتائج الإيجابية لبرنامج التحول، حيث أصبحت القطاعات الأساسية للمجموعة مكتفية ذاتيًا من الناحية التشغيلية والمالية.

كما ستواصل المجموعة مستقبلاً في لعب دورها الفعال من خلال دعم النمو وخلق القيمة لشركاتها التابعة والتركيز على أولوياتها الاستراتيجية ومشاركة خبراتها العريقة في السوق السعودي.

الجزء الثاني | تحديد التموذج الاستراتيجي للقطاعات الرئيسية داخل محفظة المجموعة

تشتمل محفظة المجموعة على خمسة قطاعات رئيسية: منصة السفر (المسافر للسفر والسياحة)، تأجير السيارات (لومي للتأجير)، قطاع الضيافة، ومجموعة بورتمان للسفر في المملكة المتحدة، بالإضافة إلى قطاع الاستثمارات، ولكل منها استراتيجية مختلفة تهدف إلى خلق وتحقيق قيمة مضافة على النحو المبين أدناه:

منصة السفر (المسافر للسفر والسياحة "المسافر") | استراتيجي، أساسي | مرحلة خلق القيمة

في الربع الثالث من عام 2022، قامت المجموعة بدمج أعمال السفر والسياحة في المجموعة (قطاع الأفراد، وقطاع الأعمال، وإدارة الوجهات، والحج والعمرة) تحت مظلة شركة المسافر ذات النمو السريع والبنية الرقمية المتميزة لإنشاء منصة متكاملة، مبنية على توحيد التوريد والبيانات والبنية التحتية التكنولوجية.

وتتميز منصة السفر بنموذج أعمال خفيف الأصول وقابل للتوسع يخدم مختلف قطاعات منظومة السفر والسياحة في المملكة العربية السعودية، أي الأعمال الموجهة للمستهلك، والأعمال الموجهة للشركات؛ والسياحة الداخلية والخارجية؛ والسفر الترفيهي وسفر الأعمال والحج والعمرة.

تعافت المسافر بعد أزمة كوفيد-19، وحققت صافي قيمة حجوزات قدرها 5,691 مليون ريال سعودي وأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بقيمة 49 مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2023. وتتمتع منصة السفر بالاكتمال الذاتي التام، وتولد نمواً ثابتاً ومربحاً بشكل مستقل¹.

من المتوقع أن تتخطى المسافر مستويات أدائها التاريخية لتتجاوز 10 مليار ريال سعودي في صافي قيمة الحجوزات بحلول عام 2025 مع هامش أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بنسبة 1.5% (يتم تحديده كنسبة مئوية من قيمة الحجوزات). وباعتبارها شركة السفر والسياحة الرائدة تقنياً في المملكة العربية السعودية، تعد المسافر فرصة واعدة للطرح العام الأولي خلال السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة.

تأجير السيارات (شركة لومي للتأجير "لومي") | استراتيجي، أساسي | مرحلة جني القيمة

أكملت لومي الطرح العام الأولي بنسبة 30% من رأس مالها في السوق المالية الرئيسية (تداول) بتاريخ 1445/03/10 هـ (الموافق 2023/09/25م)، وتعترم المجموعة أن تظل مساهماً رئيسياً في المستقبل القريب.

يقدم قطاع تأجير السيارات نموذج أعمال متوازن، حيث يؤمن قطاع التأجير طويل الأمد الإيرادات والربحية المستقبلية، في حين يحقق التأجير قصير الأمد أداءً موسميًا ذو هامش ربح مرتفع، ويدعمهما قطاع مبيعات السيارات المستعملة الذي يضمن دوران الأسطول بكفاءة مع زيادة نسبة استرداد سعر الشراء.

تواصل لومي تحقيق النمو ذاتيًا والمحافظة على هوامش ربح عالية، مسجلة إيرادات قدرها 791 مليون ريال سعودي وأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بقيمة 415 مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر الأولى من عام 2023.

وتتمتع لومي بفرص كبيرة للابتكار الرقمي في قطاع النقل لتحقيق المزيد من النمو، ومن المتوقع أن تستمر في تسجيل الأرباح والمحافظة على التدفقات النقدية للمجموعة، كما من المتوقع أن ينمو حجم أسطول لومي إلى ما يقارب 35 ألف مركبة بحلول عام 2025 مع هامش أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين يقارب 50%.

قطاع الضيافة | غير استراتيجي وغير أساسي | التهيئة للتخارج المناسب

تسعى المجموعة لتحقيق هيكل رأس مالي أكثر كفاءة من خلال التخارج من أصول قطاع الضيافة باستخدام آليات تخارج مناسبة، وتنوي المجموعة السعي لتعظيم قيمة التخارج لكل أصل لتكون المصدر الرئيسي للسيولة في سبيل تحقيق استراتيجية تخصيص رأس المال للمجموعة (تفاصيل أكثر عن استراتيجية رأس المال في الجزء الثالث أدناه).

مجموعة السفر في المملكة المتحدة (مجموعة بورتمان للسفر "بورتمان") | غير أساسي | مرحلة خلق القيمة

توسعت مجموعة بورتمان للسفر بشكل كبير من خلال عمليات الاندماج والاستحواذ والنمو الذاتي في قطاعات السفر والسياحة في المملكة المتحدة وأوروبا عبر ثلاثة وحدات: سفر الأعمال والسفر الترفيهي الفاخر والسفر الرياضي.

¹ كما تم الإعلان عنه بتاريخ 1444/02/17 هـ (الموافق 2022/09/13م)، قامت المجموعة بتوقيع وثيقة الشروط غير ملزمة مع صندوق الاستثمارات العامة لاستثمار مبلغ يصل إلى 1.6 مليار ريال سعودي مقابل حصة ملكية تبلغ 30% في المسافر (سيتم دفع جزء من إجمالي الاستثمار عند تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية المتفق عليها).

بورتمان في طريقها لتصبح بين أكبر اللاعبين في سوق السفر والسياحة الأوروبي، وتكمل حالياً الاستحواذ على علامات تجارية كبرى للسفر بما في ذلك اجيتو (شركة بريطانية متخصصة في السفر والاجتماعات والفعاليات) ومايك بيرتون للسفر (شركة نشطة في ترتيبات السفر للأحداث الرياضية الكبرى في جميع أنحاء العالم).

سجلت بورتمان صافي قيمة حجوزات قدرها 2,084 مليون ريال سعودي وأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بقيمة 46 مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر من عام 2023 حتى تاريخه، مع زيادة سنوية متوقعة في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بقيمة 65 مليون ريال سعودي بعد دمج عمليات الاستحواذات الجديدة.

من المتوقع أن تنمو بورتمان بمعدل نمو سنوي مركب قدره 50% على قيمة الحجوزات حتى عام 2025 مع هامش أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بنسبة 3% (يتم تحديده كنسبة مئوية من قيمة الحجوزات). وتهدف المجموعة إلى التخرج من بورتمان من خلال آلية مناسبة، بما في ذلك طرح عام أولي محتمل في السوق ذات الصلة، خلال الثلاث إلى خمس سنوات القادمة.

الاستثمارات | استراتيجي أو غير استراتيجي (حسب الفرصة الاستثمارية)، غير أساسي

تبنّت المجموعة في السابق منهجية استثمارات مستندة على مبدأ الاستثمار بغرض التطوير، حيث انتهزت فرص استثمارية في شركات محلية ودولية في مراحل نمو مختلفة في قطاعات السفر والسياحة والقطاعات المقاربة والمماثلة ودعمها لتصبح شركات رائدة في القطاع.

وتمت إدارة هذه الاستثمارات بطريقة تدعم توسيع نطاق الأعمال والحد من المخاطر بحيث يتم تعظيم قيمتها على المدى القصير والطويل. ومن الأمثلة البارزة لذلك شركة كريم؛ وهو استثمار ناجح في قطاع خدمات نقل الركاب في الشرق الأوسط بلغت عوائد التخرج منه ما يقارب 1.8 مليار ريال سعودي بعد الاستحواذ عليها من قبل شركة أوبر في عام 2019. بالإضافة إلى شركات انتقلت من مظلة الاستثمارات إلى قطاعات رئيسية في محفظة المجموعة الحالية، مثل: شركة المسافرين، والتي بدأت كشركة ناشئة لحجز الفنادق في عام 2014؛ وشركة لومي التي تم تأسيسها لدعم الأقسام الداخلية في المجموعة قبل تطبيق خطط التوسع؛ وبورتمان للسفر، شركة إدارة السفر في المملكة المتحدة والتي استثمرت فيها المجموعة استثمار ملكية خاصة.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باستثمارات توفر مصادر بديلة للسيولة، مثل الصناديق المدارة التي توفر التنوع والمرونة الاستراتيجية لتسييلها حسب الحاجة.

يُمكن قطاع الاستثمارات في المجموعة من تحقيق رؤيتها في الاستثمار في الشركات السعودية الرائدة. وتحولت استراتيجية المجموعة إلى التركيز على الاستثمارات ذات العائد المستدام لدعم توليد المزيد من التدفقات النقدية. وعلى هذا الأساس، استثمرت المجموعة في صندوق عقاري خاص لتطوير مركز الأعمال كيانات سنترال ("كيانات") وقد تم إدراج تفاصيله في القسم التالي.

الجزء الثالث | نهج تخصيص رأس المال

سيتم إعادة تحويل استراتيجية تخصيص رأس المال للمجموعة من الاستثمار في محفظة المجموعة الحالية، التي تنمو بشكل مستقل، إلى استراتيجية تركز على زيادة التدفق النقدي الحر للسهم من خلال ثلاثة طرق:

1. تخفيض المديونية في الميزانية العمومية.
2. فرص استثمارية جديدة بمعدل عائد داخلي لا يقل عن 15%.
3. برنامج شراء الشركة أسهمها المحتمل.

وفي ذات السياق، تم أخذ هذه الطرق في الاعتبار عند تخصيص عائدات طرح العام الأولي لـ 30% من رأس مال لومي، كما هو موضح في الآتي:

- تخفيض المديونية في الميزانية العمومية للمجموعة نظراً لارتفاع أسعار الفائدة حالياً.
- زيادة الاستثمار في مجموعة بورتمان للسفر لتمويل عمليات استحواذ استراتيجية، بما في ذلك اجيتو ومايك بيرتون للسفر وغيرها لتحقيق أرباح إضافية قبل الفوائد والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين بقيمة 65 مليون ريال سعودي سنوياً.
- الاستثمار في صندوق عقاري خاص لتطوير مشروع مركز كيانات سنترال للأعمال في مدينة الرياض، ومن المتوقع أن يحقق معدل عائد داخلي على الاستثمار بنسبة 15%، وقد تم إدراج تفاصيله في القسم التالي.

وستفاضل المجموعة بين تخصيص رأس المال لبرنامج شراء أسهمها والفرص الاستثمارية الأخرى بشكل مستمر، وذلك بناءً على معطيات فرص الاستثمار والسيولة المتاحة وسعر السهم في السوق.

نظرة عامة على الاستثمار في صندوق عقاري خاص لتطوير مشروع كيانات سنترال في مدينة الرياض

تماشياً مع هدف المملكة العربية السعودية لجعل مدينة الرياض واحدة من أكبر 10 اقتصادات مدن في العالم، شاركت المجموعة كمستثمر رئيسي في صندوق عقاري خاص متوافق مع الشريعة - يُدار من قبل شركة الاستثمار كابيتال - ("الصندوق")، بهدف تطوير مشروع مركز طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد | حي التعاون

Imam Saud Bin Abdulaziz Bin Mohammed Rd. | Al Taawun Dist.

P.O.Box 52660 Riyadh 12476 | Kingdom of Saudi Arabia

Capital S.R. 3,000,000,000

seera.sa

C.R. 1010148039

ص.ب. ٥٢٦٦٠ الرياض ١٢٤٧٦ | المملكة العربية السعودية

Saudi Public Company

كيانات سنترال للأعمال في شمال مدينة الرياض، يقع عند التقاطع الاستراتيجي لطريقي أبو بكر الصديق وأنس بن مالك - رضي الله عنهما -، والذي يمتاز بسهولة الوصول إلى الطرق والمعالم الرئيسية في مدينة الرياض، حيث يبعد ما يقارب 16 دقيقة من مطار الملك خالد الدولي، و10 دقائق من مركز واجهة الرياض للمعارض والمؤتمرات، و13 دقيقة من حديقة الملك سلمان، و9 دقائق من مشروع حي المربع الجديد، أحد أكبر مشاريع تطوير وسط المدينة في العالم.

تهدف كيانات إلى إنشاء مشروع متكامل ومتعدد الاستخدامات على مساحة أرض تبلغ حوالي 100,000 متر مربع، ومساحات بناء تزيد عن 350,000 متر مربع بمساحات تأجيرية تبلغ أكثر من 150,000 متر مربع، مكونة من مكاتب ومعارض للبيع بالتجزئة، مع أكثر من 4,000 موقف للسيارات لتوفير مساحة مميزة وموفرة للطاقة ترفع من جودة الحياة وتخلق بيئة عمل جاذبة.

تقدر التكلفة الإجمالية لتطوير المشروع بنحو 1.3 مليار ريال سعودي، وتخطط المجموعة للمساهمة بالصندوق بقيمة 600 مليون ريال سعودي. كما سيتم الحصول على النفقات الرأسمالية التطويرية المتبقية للمشروع من قبل الصندوق من خلال وسائل التمويل المناسبة، ومن المتوقع أن يحقق المشروع معدل عائد داخلي بنسبة 15% وتدفقات نقدية تشغيلية تبلغ حوالي 230 مليون ريال سعودي سنوياً، متوقع أن يبدأ أثرها اعتباراً من النصف الثاني من عام 2026.

تشهد المجمعات المكتبية التجارية في المملكة -خاصة في مدينة الرياض- طلباً غير مسبوق ونمواً في مستويات الإشغال. وتهدف استراتيجية المجموعة إلى بناء محفظة مرنة يمكنها التغلب على أي ظروف غير متوقعة تؤثر على الربحية أو التدفقات النقدية كما حدث خلال جائحة كوفيد-19، حيث أن الاستثمار في هذه الفرص من شأنه أن يعزز المركز المالي للمجموعة من خلال توليد مصدر دخل مستدام للعوائد والتدفقات النقدية للمساهمين على المدى الطويل.

وسيواصل المجلس توجيه المجموعة في رحلتها لإعادة تشكيل القطاعات، ودعم الاقتصاد، وبناء إرث من الشركات الرائدة، مسترشداً بهدف المجموعة المتمثل في خلق قيمة دائمة للمحفظة وتحقيق تدفقات نقدية جذابة ومستدامة للمساهمين.

سيتم الإفصاح عن أي تطورات وتحديثات جوهرية فيما يتعلق باستراتيجية المجموعة في حينه، وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

ختاماً، تتقدم المجموعة بأسمى آيات الشكر والعرفان والامتنان إلى مقام خادم الحرمين الشريفين وصاحب السمو الملكي ولي العهد حفظهما الله وحكومتها الرشيدة على رؤيتهم ودعمهم في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 الطموحة. كما نتوجه بالشكر لمساهميننا الكرام وشركائنا الاستراتيجيين على دعمهم الدائم خلال رحلة تحوّل المجموعة.

وستواصل المجموعة جهودها لتحقيق المزيد من الإنجازات وتقديم القيمة المضافة للمجتمع والاقتصاد المحلي.

والله الموفق،،،