

نوفمبر  
٢٠١٢

الجزيرة كابيتال  
ALJAZIRA CAPITAL الجزيرة للأسواق المالية

# شركة إعمار للتطوير العقاري

التعليق على نتائج الربع الثالث ٢٠١٢

الرجاء قراءة إعلان إخلاء المسؤولية على ظهر التقرير  
جميع حقوق الطبع محفوظة

إدارة الأبحاث  
تقارير الشركات

## إدارة الأبحاث

مساعد المدير العام - الأبحاث  
**عبدالله علاوي**  
+٩٦٦ ٢ ٦٦١٨٢٧٥  
a.alawi@aljaziracapital.com.sa

محلل أول  
**سيد تيمور أختار**  
+٩٦٦ ٢ ٦٦١٨٢٧١  
s.akhtar@aljaziracapital.com.sa

محلل  
**صالح القعيطي**  
+٩٦٦ ٢ ٦٦١٨٢٥٣  
s.alquati@aljaziracapital.com.sa

مدير عام ادارة الوساطة  
**علاء اليوسف**  
+٩٦٦ ١ ٢٢٥٦٠٠٠  
a.yousef@aljaziracapital.com.sa

المدير العام المساعد- رئيس الوساطة الدولية والمؤسساتية  
**لؤي جواد المطوع**  
+٩٦٦ ١ ٢٢٥٦٢٧٧  
lalmutawa@aljaziracapital.com.sa

مدير المنطقة الوسطى  
**سلطان المطوع**  
+٩٦٦ ١ ٢٢٥٦٣٦٤  
s.almutawa@aljaziracapital.com.sa

مدير المنطقة الغربية والجنوبية  
**عبدالله المصباحي**  
+٩٦٦ ٢ ٦٦١٨٤٠٤  
a.almisbahi@aljaziracapital.com.sa

مدير المنطقة الشرقية ومنطقة القصيم  
**عبدالله الرهيط**  
+٩٦٦ ٦ ٣٦١٧٥٤٧  
aalrahit@aljaziracapital.com.sa

## إدارة الوساطة والمراكز الاستثمارية

## شركة اعمار العقارية

سوق دبي المالية | تحديث التقرير | نتائج الربع الثالث ٢٠١٢

٢,٤٢ درهم إماراتي

السعر المستهدف خلال ١٢ شهراً

محايد

التقييم:

- أعلنت شركة إعمار العقارية عن تحقيق أرباحا صافية بلغت ٣٨٨,٥ مليون درهم إماراتي في الربع الثالث لعام ٢٠١٣ مقارنة بتقديراتنا لها والبالغة ٦٥١,٨ مليون درهم إماراتي بما يشير إلى وصول نسبة الانحراف إلى ٦٨,٤٪. هذا وقد جاءت مبيعات الشركة لنفس الفترة والبالغة ١,٦٣٩ مليون درهم إماراتي أقل من توقعاتنا لها والبالغة ٢,٢١٠ مليون درهم إماراتي وذلك بنسبة ٣٤,٨٪.
- إن انخفاض مبيعات الشركة للربع الثالث لعام ٢٠١٢ يعود إلى ارتفاع مبيعات الشقق مقارنة بمبيعات الفلل. حيث ظهر هذا الأمر جليا في مبيعات النصف الأول من عام ٢٠١٢، حيث قامت الشركة ببيع ٦٠٤ شقة و ٨١ فيلا وأي بإجمالي ٦٨٥ وحدة سكنية. مما سيشكل بحسب اعتقادنا دفعة قوية للشركة للوصول إلى هدفنا المتمثل ببيع ١,٣٤٦ وحدة، إلا أن توجه المستثمرين نحو شراء الشقق سيؤثر سلبا إلى إجمالي مبيعات الشركة.
- انخفضت مبيعات إعمار نتيجة لضعف مبيعات العقارات التجارية، حيث تشكل المبيعات التاريخية للشركة من العقارات التجارية ما نسبته ٢٠٪ من إجمالي مبيعات العقارات. وقد بلغت مساحة العقارات التجارية للشركة والمتاحة للبيع خلال هذا العام ٣٠٠,٠٠٠ قدم مربع حيث تم بيعها بالكامل خلال النصف الأول لعام ٢٠١٢، مما أدى بالتالي وبحسب اعتقادنا إلى انخفاض كبير في مبيعات الشركة للربع الثالث من هذا العام.
- شهدت إيرادات الشركة من الفنادق انخفاضا ملموسا بنسبة ٢٠٪ على أساس ربعي، وذلك نظرا لانخفاض تدفق السياح مما نجم عنه انخفاض في معدل الاشغال. وكما يعزى انخفاض معدل الاشغال عن تقديراتنا لها إلى وجود شهر رمضان خلال الربع محل التغطية.
- انخفضت إيرادات الشركة من قطاع المولات حيث انخفضت بنسبة ٨٪ على أساس ربعي، وكننتيجة لذلك، نظرا لانخفاض مبيعات و صافي أرباح الشركة عن تقديراتنا لها في الربع الثالث لعام ٢٠١٢ فقد قمنا بتعديل تقديراتنا للعام الحالي، مع الحفاظ على السعر المستهدف لسهم الشركة على مستوى ٣,٤٢ درهم إماراتي، وكما نستمر في تقييمنا للسهم على أساس "محايد"

## أهم البيانات المالية

التغير (%)	تحديث التوقعات ٢٠١٢	التوقعات للعام ٢٠١٢	جميع المبالغ بالملليون درهم إماراتي ما لم يذكر خلاف ذلك
-٦,٩٪	٧,٧٩٥	٨,٣٧٠	المبيعات
-٤,٥٪	(٣,٥٥٩)	(٣,٧٢٦)	تكلفة المبيعات
-٨,٨٪	٤,٢٣٦	٤,٦٤٤	الربح الإجمالي
	٥٤,٣٪	٥٥,٥٪	الهامش الاجمالي
-١٥,٧٪	٢,٣٢٢	٢,٧٦٧	الربح التشغيلي
	٢٩,٩٪	٣٣,١٪	الهامش التشغيلي
-٣,٠٪	٢,١٠٧	٢,١٧٣	الأرباح الصافية
	٣٧,٠٪	٣٦,٠٪	هامش الأرباح الصافية
	٠,٣٥	٠,٣٦	ربح السهم (درهم إماراتي)

المصدر: الجزيرة كابيتال

تعد شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) الذراع الاستثماري لبنك الجزيرة، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة متخصصة في أعمال الأوراق المالية، وملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع تعاملاتها. تعمل الجزيرة كابيتال تحت إشراف هيئة سوق المال السعودية. لقد تم ترخيص الشركة من قبل هيئة سوق المال لتقديم خدمات التعامل في أعمال الأوراق المالية بصفة اصلي و وكيل والتعهد بالتغطية وخدمات الادارة والحفظ والترتيب وتقديم المشورة. إن الجزيرة كابيتال استمرارية لقصة نجاح طويلة في سوق الأسهم السعودية حافظت خلالها لسنوات عدة على الريادة والتي نطمح بمواصلتها عن طريق التطوير المستمر لخدماتنا، ومن خلال فتح آفاق تداول جديدة لعملائنا الكرام للوصول للأسواق الأوراق المالية الإقليمية والعالمية.

**١. زيادة المراكز:** يعني أن السهم يتم تداوله حالياً بسعر أقل من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. والأسهم المصنفة **"زيادة المراكز"** يتوقع أن يرتفع سعرها بأكثر من ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.

**٢. تخفيض المراكز:** يعني أن السهم يتم تداوله حالياً بسعر أعلى من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. و الأسهم المصنفة **"تخفيض المراكز"** يتوقع أن ينخفض سعرها بأكثر من ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.

**٣. محايد:** يعني أن السهم يتم تداوله في نطاق قريب من السعر المستهدف له لمدة ١٢ شهراً. والسهم المصنّف **"محايد"** يمكن أن يتراوح سعره زائد أو ناقص ١٠٪ عن مستويات الأسعار الحالية خلال الأشهر الأثني عشر المقبلة.

**٤. التوقف عن التغطية (SR/RH):** يعني أن التصنيف معلق بانتظار مزيد من التحليل بسبب وجود تغيير جوهري في أداء الشركة التشغيلي/المالي، أو تغير ظروف السوق أو أية أسباب أخرى خاصة بشركة الجزيرة للأسواق المالية.

## إفصاحات وإقرارات وإخلاء المسؤولية

إن الغاية من إعداد هذا التقرير هي تقديم صورة عامة عن الشركة أو القطاع الاقتصادي أو الموضوع الاقتصادي محل البحث، وليس الهدف تقديم توصية ببيع أو شراء أو الاحتفاظ بأية أوراق مالية أو أصول أخرى. بناءً على ما سبق، لا يأخذ هذا التقرير بعين الاعتبار الظروف المالية الخاصة بكل مستثمر ومدى قابليته/رغبته بتحمل المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى، وبالتالي قد لا يكون مناسباً لجميع العملاء باختلاف أوضاعهم المالية وقدرتهم ورغبتهم في تحمل المخاطر. يفضل عموماً أن يقوم المستثمر بأخذ المشورة من عدة جهات ومصادر متعددة عندما يتعلق الأمر بالقرارات الاستثمارية وأن يدرس تأثير هذه القرارات على وضعه المالي والقانوني والضريبي وغيره قبل الدخول بهذه الاستثمارات أو تصفيتها جزئياً أو كلياً. إن أسواق الأسهم والسندات والمتغيرات الاقتصادية الجزئية والكلية ذات طبيعة متغيرة وقد تشهد تقلبات مفاجئة بدون سابق إنذار، لذلك قد يتعرض المستثمر في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى لمخاطر وتقلبات غير متوقعة. جميع المعلومات والآراء والتوقعات والقيم العادلة أو الأسعار المستهدفة الواردة في التقرير مستقاة من مصادر تعتقد شركة الجزيرة للأسواق المالية بأنها موثوقة، لكن لم تقم شركة الجزيرة للأسواق المالية بتفنيده هذه المعلومات بشكل مستقل، لذلك قد يحدث أن تكون هذه المعلومات مختصرة وغير كاملة، وبناءً عليه تعتبر شركة الجزيرة للأسواق المالية غير مسؤولة عن مدى دقة أو صحة المعلومات والتوقعات المبينة عليها الواردة في التقرير ولا تتحمل أية مسؤولية عن أية خسارة مادية أو معنوية قد تحدث بسبب استخدام هذا التقرير أو أجزاء منه. لا تقدم شركة الجزيرة للأسواق المالية أية ضمانات بخصوص التوقعات أو الأسعار العادلة أو الأسعار المستهدفة أو الأرقام الواردة بالتقرير وجميع التوقعات والبيانات والأرقام والقيم العادلة والأسعار المستهدفة قابلة للتغيير أو التعديل بدون إشعار مسبق. الأداء السابق لأي استثمار لا يعتبر مؤشراً للأداء المستقبلي. تقديرات السعر العادل أو السعر المستهدف والتوقعات والتصريحات بخصوص الأفاق المستقبلية الواردة بالتقرير قد لا تحصل فعلياً. قد ترتفع أو تنخفض قيمة الأسهم أو الأصول المالية الأخرى أو العائد منها. أي تغيير في أسعار العملات قد يكون له أثر إيجابي أو سلبي على قيمة/عائد السهم أو الأوراق المالية الواردة في التقرير. قد يحصل المستثمر على مبلغ أقل من المبلغ الأصلي المستثمر في حالات معينة، بعض الأسهم أو الأوراق المالية قد تكون بطبيعتها قليلة السيولة / التداول أو تصبح كذلك بشكل غير متوقع في ظروف معينة وهو ما قد يزيد المخاطرة على المستثمر. قد تطبق رسوم على الاستثمارات في الأسهم. تم إعداد هذا التقرير من قبل موظفين متخصصين في شركة الجزيرة للأسواق المالية، وهم يتعهدون بأنهم وزوجاتهم وأولادهم لا يمتلكون أسهماً أو أوراقاً مالية أخرى يتضمنها هذا التقرير بشكل مباشر وقت إصدار هذا التقرير، تم إعداد هذا التقرير بشكل منفصل ومستقل من قبل إدارة الأبحاث في شركة الجزيرة للأسواق المالية ولم يتم إطلاع أي أطراف داخلية أو خارجية قد يكون لها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في محتويات هذا التقرير، كما لم يكن لدى إدارة الأبحاث في شركة الجزيرة للأسواق المالية أية معلومات وقت إعداد هذا التقرير تفيد بوجود مصالح مشتركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بين الشركة / الشركات محل البحث في التقرير وبين أعضاء مجلس الإدارة و/أو الإدارة التنفيذية و/أو الموظفين في شركة الجزيرة للأسواق المالية أو أية شركة أخرى من شركات مجموعة بنك الجزيرة. لا يسمح بنسخ هذا التقرير أو أي جزء منه للتوزيع لأي جهة سواء داخل أو خارج المملكة العربية السعودية بدون الحصول على إذن خطي مسبق من شركة الجزيرة للأسواق المالية. على الأفراد والجهات المتلقية لهذا التقرير الالتزام بهذه القيود، والقبول بهذا التقرير يعني قبول الالتزام بالقيود السابقة.



إدارة الأصول | الوساطة | تمويل الشركات | خدمات الحفظ | المشورة

الإدارة العامة: المساعدية - طريق المدينة، ص.ب. ٦٢٧٧ جدة ٢١٤٤٢ المملكة العربية السعودية، هاتف: ٠٢-٦٦٩٢٦٦٩ فاكس: ٠٢-٦٦٩٧٧٦١