

2024

لماذا بدأ المستثمرون
الأذكىاء يتجهون للأسهم
الإماراتية

اكتشف أهم 5 أسباب مقنعة
تدفعك للاستثمار في أسهم
إعمار الآن:

EMAAR
Developments

وصف الشركة

نبذة عن الشركة

إعمار للتطوير العقاري هي شركة رائدة في مجال التطوير العقاري يقع مقرها في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. تأسست شركة إعمار في 1997، ورسخت منذ ذلك الوقت مكانتها كواحدة من أكثر شركات التطوير العقاري نجاحاً وابتكاراً في الشرق الأوسط.

من أكبر مشاريع شركة إعمار هو برج خليفة، أطول مبنى في العالم، بالإضافة إلى مشروع داون تاون دبي الضخم. لدى شركة إعمار اهتمامات متنوعة في قطاعات البيع بالتجزئة والضيافة من بين قطاعات أخرى. وتمتلك الشركة مشاريع في أكثر من 10 دول.



المؤسسة

من يقود شركة إعمار للتطوير العقاري؟



جمال بن ثنية

الرئيس التنفيذي للعمليات

تم تعيين جمال بن ثنية في منصب الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة إعمار في 2018.

وهو مسؤول عن عمليات التشغيل اليومية وتنفيذ المشاريع وإيصال الخدمات على مستوى الشركة.

يتمتع بن ثنية بخبرة تزيد عن 20 عاماً في شركة إعمار، ومعرفة متعمقة في مجال عملها.

كان في السابق مسؤولاً عن أعمال الضيافة والترفيه والتأجير التجاري في شركة إعمار.

يحمل بن ثنية شهادة في الهندسة الصناعية وماجستير في إدارة الأعمال.



أميت جاين

المدير المالي

انضم أميت جاين إلى شركة إعمار في 2009 وأصبح المدير المالي في 2014.

يتمتع بخبرة تزيد عن 25 عاماً في مجال الخدمات المصرفية والتدقيق والتمويل في منطقة الشرق الأوسط وآسيا.

قاد جاين العديد من المبادرات الإستراتيجية في شركة إعمار بما في ذلك قيادة التحول الرقمي.

ويشرف على جميع جوانب الإدارة المالية وعلاقات المستثمرين وحوكمة الشركات.



محمد العبار

الرئيس التنفيذي

يشغل محمد العبار منصب المدير العام لشركة إعمار للتطوير العقاري منذ تأسيس الشركة في 1997.

وقد قاد نمو شركة إعمار لتصبح اليوم واحدة من شركات التطوير العقاري الرائدة في الشرق الأوسط بمحفظة تضم بعض من أكبر وأشهر المشاريع العقارية مثل برج خليفة ودبي مول.

يتمتع العبار بخبرة تزيد عن 30 عاماً في قطاع التطوير العقاري، وهو عضو في العديد من مجالس الإدارة.

يمثل العبار الوجه المميز لشركة إعمار وكان له دور فاعل في توسعها على المستوى العالمي.

أحدث أداء للشركة

في السنوات الأخيرة، واصلت إعمار تحقيق نتائج مالية قوية، على الرغم من بعض التحديات في سوق دبي العقاري.

تتضمن أهم الإنجازات:

- بلغت إيرادات الأشهر التسعة الأولى من 2022 حوالي 12.5 مليار درهم إماراتي، بزيادة سنوية بمقدار 20%. وبلغ صافي الربح 3.7 مليار درهم إماراتي.
- يبلغ إجمالي الأصول 95 مليار درهم إماراتي في الربع الثالث من 2022. وتعتبر مستويات الديون قابلة للإدارة بنسبة تقارب 24% من إجمالي الأصول.
- في 2022، أطلقت إعمار 10 مشاريع سكنية جديدة في دبي، بالإضافة إلى مشاريع جديدة في كل من المملكة العربية السعودية ومصر.
- معدلات الإشغال على مستوى أصول التجزئة التابعة لشركة إعمار لا تزال مرتفعة عند حوالي 90%. وكبرى مراكز التسوق مثل دبي مول لا تزال من أهم معالم الجذب السياحية.
- شهدت شركة إعمار للضيافة التابعة لإعمار العقارية تعافي مستويات الإشغال إلى ما قبل الجائحة في 2022 مع انتعاش السياحة في دبي.



توقعات النمو

تتمتع إعمار بوضع جيد يتيح لها مواصلة الاستفادة من النمو الذي تشهده دبي كمركز عالمي للسياحة والتجارة والاستثمار. وتشمل أهم محركات النمو:

- توسيع محفظة مشاريع الضيافة في دبي والمنطقة، مع افتتاح العديد من الفنادق الجديدة قبل معرض إكسبو العالمي 2025.
- تم إطلاق مشاريع تطويرية حول ميناء خور دبي، وهو مشروع ضخم جديد على الواجهة البحرية. من المخطط بناء أكثر من 200,000 وحدة سكنية.
- الاستفادة من قيمة العلامة التجارية والشهرة العالمية لمعالم مثل برج خليفة ودبي مول.
- توسعات مخطط لها في أسواق جديدة مثل الصين والهند. تم مؤخراً توقيع مذكرات تفاهم.



التحليل التنافسي

تواجه إعمار منافسة من شركات تطوير محلية كبرى أخرى مثل نخيل ودبي للعقارات وداماك العقارية. مع ذلك، حافظت إعمار على مكانتها الرائدة في سوق العقارات في دبي لعدة أسباب منها:

4	3	2	1
وفورات الحجم وإمكانية الوصول إلى رأس المال.	أعمال متنوعة في مجالات التطوير العقاري ومراكز التسوق والضيافة.	قدرتها على تولي مشاريع مجمعات سكنية بمخطط رئيسي واسع النطاق.	سمعتها الراسخة وعلامتها التجارية المرتبطة ببعض من أكبر وأشهر المشاريع.

ستحتاج إعمار إلى الحفاظ على الابتكار والكفاءة للحفاظ على تفوقها في ظل المنافسة القوية.

عوامل الخطر

تواجه شركة إعمار بعض المخاطر المحتملة التي يجب على المستثمرين إدراكها:

4	3	2	1
التأخير أو المشكلات في المشاريع التطويرية الكبيرة مثل ميناء خور دبي.	قد يؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى زيادة تكاليف التمويل.	يمكن أن تؤدي حالات الركود الاقتصادي أو الصدمات الخارجية إلى تقليل الطلب من المستثمرين ومشترى المنازل.	قد تؤثر التقلبات في سوق دبي العقاري على الإيرادات والأرباح.

مع ذلك، أثبتت إعمار قدرتها على التكيف وتحقيق نتائج على الرغم من الظروف المتقلبة. ولا تزال الشركة في وضع يسمح لها بإدارة المخاطر المحتملة.

الملخص المالي

تتمتع إعمار بميزانية عمومية قوية وأداء مالي جيد. انخفضت الربحية خلال فترة الجائحة لكن تعافت بشكلٍ فعال. تولد الشركة تدفقات نقدية صحية لتمويل النمو.

- بلغت الإيرادات 24.6 مليار درهم إماراتي في 2021، بزيادة سنوية 6%
- بلغ صافي الأرباح 6.3 مليار درهم إماراتي في 2021، بزيادة سنوية 4%
- بلغ إجمالي الأصول 95 مليار درهم إماراتي اعتباراً من سبتمبر 2022
- بلغت نسبة الدين إلى حقوق المساهمين 0.87 اعتباراً من سبتمبر 2022
- بلغ العائد على حقوق المساهمين 22% في 2021

التقييم

بناءً على تحليل التدفق النقدي المخصص والمقارنات مع أقرانها، يبدو أن القيمة التداولية العادلة لشركة إعمار هي عند حوالي 7 أضعاف نسبة السعر / الربح. وتوجد إمكانية صعود نظراً لمحركات النمو وانتعاش سوق دبي. ويبدو أن هدف 12 شهراً البالغ 12 درهم إماراتي معقول وقابل للتحقيق.