

إدراج «إعمار للتطوير» يسهم في تعزيز عمق سوق دبي المالي



باشرت شركة إعمار للتطوير بطرح أسهمها للاكتتاب العام والتحول إلى شركة مدرجة في سوق دبي المالي، مستهدفة جمع 1.24 إلى 1.5 مليار دولار أميركي.

ويحمل الإصدار الأولي العام لـ إعمار للتطوير الرقم 18 من حيث عدد الإصدارات الأولية التي شهدتها السوق الإماراتية خلال العقد الأخير، والتي نتج عنها حوالي 9.8 مليار دولار أميركي من الأموال المجمعة، ومن حيث الحجم يحتل هذا الإصدار المرتبة الثالثة على لائحة الإصدارات الأولية للشركات الإماراتية، خلف كل من الإصدار الخاص بـ «إعمار مولز» العام 2014 والذي بلغ حجمه 1.6 مليار دولار والطرح الأولي لأسهم موانئ دبي العالمية في العام 2007، الذي بلغ حجمه حوالي 4.2 مليار دولار، وهو الأكبر إلى تاريخه.

ويموجب نشرة الإصدار الخاصة بـ إعمار للتطوير، تتراوح قيمة الشركة بين 22.8 مليار درهم إماراتي و27.6 مليار درهم، في حين بلغ تقييم الاكتتاب العام لـ «إعمار مولز» 37.7 مليار درهم. نرى أن الإصدار الأولي العائد لشركة إعمار للتطوير سيدفع قدماً نحو زيادة عمق الأسواق المالية الإماراتية، وسيسهم في رفع حجم السيولة المتوفرة في تلك السوق، وذلك على الرغم من أن النتائج المتأتبة عن عموم الإصدارات الأولية التي شهدتها السوق الإماراتية خلال العقد الماضي جاءت مخيبة لناعية العائد على الاستثمار، بعد أن اقتصر عدد الشركات التي تم تداول أسهمها بأسعار أعلى من سعر الإصدار، على ثلاثة فقط. وبموجب النطاق السعري المحدد للسهم الواحد، نتوقع أن يبلغ النقل الوزني لسهم إعمار للتطوير نسبة 5% من إجمالي وزن المؤشر العام لسوق دبي المالي، ما يضعها في المرتبة السابعة من حيث حجم النقل على المؤشر.

22 نوفمبر. ونحن نعتبر أن هذا الاكتتاب سوف يسهم في توليد قيمة مضافة لصالح شركة إعمار العقارية، وذلك للأسباب التالية: (1) توفير صورة أوضح عن حال السوق والمييار الأفضل لتقييم محفظة المشاريع العقارية العائدة للشركة الأم، (2) أرباح خاصة ستشأ لصالح شركة إعمار العقارية نتيجة رفع قيمة الشركة، (3) وضع سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على المدى المتوسط في شركة إعمار للتطوير، (4) ارتفاع محتمل في النقل الوزني لـ «إعمار العقارية» والشركة التابعة لها (إعمار مولز، إعمار للتطوير) على المؤشر العام لسوق دبي المالي.

خلال المرحلة اللاحقة للإدراج، نتوقع أن تعيش السوق مرحلة من الترقب لاختبار نسبة توزيعات الأرباح التي ستعتمدها الشركة على المدى المتوسط، للتمكن من تقييمها. حيث تقتضي الإشارة إلى أن سياسة توزيع الأرباح المعتمدة من قبل إعمار للتطوير تستهدف بحد أدنى توزيع ما قيمته 1.7 مليار دولار (قرابة 6.2 مليار درهم إماراتي) من حصص الأرباح بحلول شهر ديسمبر 2020، على أن تكون أولى التوزيعات في الربع الثالث من العام 2018، ويتبعها توزيع أرباح سنوي خلال الربع الثاني من كل عام.

في المحصلة النهائية، بالإمكان الاستنتاج أن الإصدار الأولي العام لأسهم شركة إعمار للتطوير سيوفر للمستثمرين العالميين والإقليميين أداة استثمارية ذات قيمة مرتفعة، تمنحهم فرصة استثنائية للتواجد على مساحة السوق العقارية المتنامية والجذابة لدبي.

وعند قياس نسبة الأرباح إلى المخاطر، نرى أن الإصدار الأولي لـ «إعمار للتطوير» يقدم للمستثمرين طرحاً أكثر جاذبية، ما يضعه في مقدمة الإصدارات التي شهدتها السوق الإماراتية مؤخراً.

كما نتوقع أن تستحوذ شركة إعمار للتطوير على نسبة تتراوح بين 4 إلى 6% من مجموع التداولات المتكررة في سوق دبي المالي، في وقت يبلغ حجم مساهمة «إعمار مولز» نسبة 2.4 في المئة من مجموع السيولة المتداولة في السوق منذ نوفمبر 2014.

وشكلت شركة إعمار للتطوير جزءاً من شركة إعمار العقارية والتي بدورها تستحوذ مؤسسة دبي للاستثمار- الذراع الاستثماري لحكومة دبي- على حصة رئيسية فيها تبلغ نسبة 29.2% من رأس المال وذلك منذ تأسيسها العام 1997.

وتمكنت إعمار للتطوير، من تركيز مكانتها كعلامة تجارية مميزة في قطاع التطوير العقاري الإماراتي ويتجسد الدور المحوري الذي تلعبه شركة إعمار للتطوير لناعية المساهمة بتعزيز موقع دبي كوجهة عالمية، في قيامها بتطوير وبناء ما نسبته 22% من إجمالي وحدات التملك الحر المتاحة في دبي، وحوالي 7% من إجمالي المباني السكنية في دبي.

نترقب أن يبلغ حجم الطلب على هذا الاكتتاب مستويات ملفتة، في ظل ما كشفته التقارير المتوفرة من تغطية لكامل الحصة المخصصة لشريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة. هذا وتغلق الفترة المحددة للاكتتاب الأفراد يوم 13 نوفمبر 2017 ولشريحة المؤسسات يوم 15 نوفمبر، ومن المتوقع أن يتم الإعلان عن التسعير النهائي للطرح يوم 16 نوفمبر ومن ثم الموافقة على طلب الإدراج والبدء بالتداول على أسهم الشركة بتاريخ