

## قصة اليوم

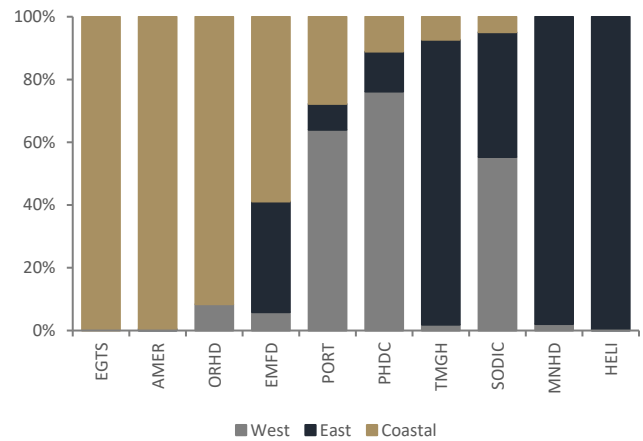
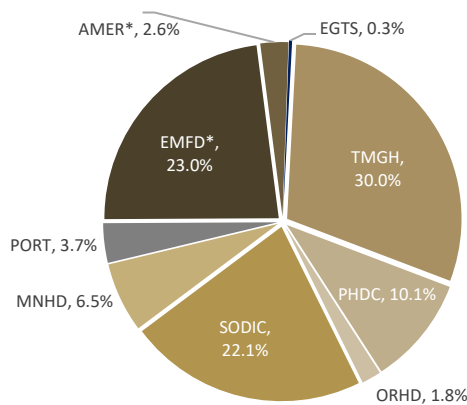
## خرائط تخصيص الأراضي للمطورين العقاريين

سارة ماهر | محلل مالي | [smaher@shuaasecurities.com](mailto:smaher@shuaasecurities.com)

- **آخر القرارات بشأن تخصيص الأراضي:** تقوم الحكومة المصرية بإحكام قبضتها فيما يخص عملية تخصيص الأراضي، خاصة بعد افتتاح مطار سفنكس في وقت سابق من العام الجاري. نص [القرار الرئاسي رقم 61 لعام 2019](#) على إعادة تخصيص مساحة من الأراضي تبلغ 250 مليون متر مربع تقع ناحية طريق القاهرة/ الإسكندرية الصحراوي لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (NUCA)، كما نص [توجيه رئاسي في 2018](#) على حظر تخصيص الأراضي الشاطئية التي تقع على السواحل بمساحة تزيد على 10 آلاف متر مربع أو تقع على جانبي الطرق الحرة السريعة وبمساحة تزيد عن 10 أفدنة، دون تصديق رئيس الجمهورية. ووفقاً لما سبق ذكره فإن العديد من شركات التطوير العقاري المدرجة قامت بالرد على استفسارات البورصة المصرية بخصوص الوضع الحالي لأراضي تلك الشركات، وبالتالي قمنا بتقسيم محفظة أراضيهم والمشاريع المعلقة، والمشاريع المخطط لإطلاقها مستقبلاً، لتحديد النسبة التقريبية للأرض غير المستخدمة لدى تلك الشركات.
- **محافظ الأراضي لدى الشركات المدرجة بالبورصة:** بشكل عام تقع معظم أراضي المطورين العقاريين في أربع مناطق رئيسية وهي: شرق أو غرب القاهرة، أو على ساحل البحر الأحمر أو البحر الأبيض المتوسط، وقد رصدنا عدة ملاحظات رئيسية كما يلي:
  - **مجموعة عامر القابضة (AMER):** لا تزال الأراضي المملوكة لشركة AMER تتركز في المناطق الساحلية، من خلال مشروعات منازل العطلات. وتجدر الإشارة إلى أن AMER كانت من أوائل المطورين الذين أقاموا مشاريع في منطقة الساحل الشمالي، قبل أن يتجه الجميع إلى هناك. وتستمر AMER في الاستثمار في أسواق جديدة مع آخر مشاريعها في بورتو سعيد في محافظة بورسعيد.
  - **المصرية للمنتجات السياحية (EGTS):** تتركز الأراضي المملوكة لشركة EGTS وبنسبة 100% على البحر الأحمر في سهل حشيش، منها 3.4 مليون متر مربع فقط (59% من صافي بنك الأراضي المملوك للشركة) غير مستخدم، بالإضافة إلى أنه من المتوقع أن تضيف الأراضي المتنازع عليها (والبالغة 20 مليون متر مربع) قيمة كبيرة، وهي التي ستساعد EGTS في بدء تنفيذ خطتها الرئيسية وتحويل منطقة سهل حشيش إلى مدينة عامرة.

## الأراضي قيد التطوير لدى شركات التطوير العقاري المدرجة (139 مليار جم)

## التوزيع الجغرافي للأراضي



\*بناء على آخر أرقام معلنة من الشركات.

المصدر: إفصاحات الشركة وتقديرات شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر.

المصدر: إفصاحات الشركة وتقديرات شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر.

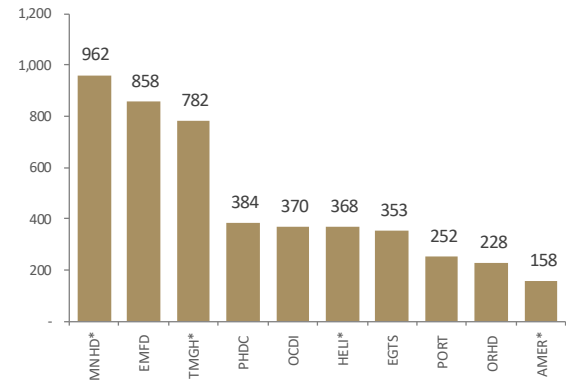
- **مصر الجديدة للإسكان والتعمير (HELI):** يجب على الشركة أن تتحول لعملية البيع على الخارطة لتكون متماشية مع نظرائها، بدلاً من بيع الوحدات الجاهزة فقط، خاصة وأن الرافعة المالية للشركة عالية نسبياً مع وجود ديون بحوالي 1.7 مليار جم.

- **مدينة نصر للإسكان والتعمير (MHND):** تقع معظم أراضيها شرق القاهرة في مناطق رئيسية ولكنها تخضع لمخاطر التركيز. نعتقد أن MNHD تحتاج إلى التفكير في التوسع بمناطق جديدة أو تنويع مصادر دخلها.
- **أوراسكوم للتنمية - مصر (ORHD):** تتركز الأراضي المملوكة لشركة ORHD وبنسبة 92% في منطقة الجونة، والتي لا يزال 62% منها غير مُطور. وقد قامت بالدخول في أول مشروع سكني بالعاصمة والذي يأتي على رأس أولوياتها، وهو مشروع *O West* الذي يمثل 8.4% من بنك الأراضي لدى الشركة. كما أعلن الرئيس التنفيذي للشركة مؤخراً أن الشركة تفكر في أراضي بمناطق مختلفة منها شرق القاهرة والساحل الشمالي.
- **شركة بالم هيلز للتعمير (PHDC):** يمثل مشروع *بوتانيكا* الممتد على 7 مليون متر مربع حوالي 17% من بنك الأراضي المملوكة للشركة و26% من المساحات المملوكة في غرب القاهرة، والذي ينطبق عليه القرار الرئاسي رقم 61 لعام 2019، ووفقاً لإفصاح PHDC فإن مصير مشروع *بوتانيكا* و*هاسيندا ويست* لم يتحدد بعد حيث لم تتلق الشركة إخطاراً رسمياً بشأنهما حتى الآن.
- **السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (OCDI):** يبدو أن محفظة أراضي OCDI متنوعة بين محافظة القاهرة و الساحل الشمالي، ولا تزال الشركة بانتظار الموافقة النهائية على التسجيل وعلى المخطط الرئيسي لمساحة 190 فدان تقريباً متبقي من مشروع ملاذ بالساحل الشمالي، مما يرفع نسبة تعرض الشركة للمنطقة من 4.6% على 9.5%، وبالإضافة إلى ذلك لم تعلن الشركة عن خطط توسع لها بعد فشل المفاوضات مؤخراً للإندماج مع MNHD.
- **إجماع الآراء:** يتم تداول أسهم شركات العقارات المدرجة بالبورصة عند مستويات سعرية أدنى من أسعارها المستهدفة حسب آراء المحللين بالسوق، كما هو موضح بالشكل أدناه. وقد يكون استئناف البنك المركزي المصري لسياسة التيسير هو أحد العوامل الرئيسية المحركة لتلك الأسهم نحو أسعارها المستهدفة، حيث أن المطورين سيكونون أكثر ميلاً إلى مواصلة استغلال أراضيهم.

### الأسعار المستهدفة وفقاً لإجماع الآراء

### قيمة المنشأة/ المتر المربع (جم)

الارتفاع المتوقع	إجماع الآراء	24 فبراير	الرمز
78.6%	12.27	6.87	ORHD
70.9%	36.00	21.06	HELI
69.6%	27.33	16.11	OCDI
58.8%	4.40	2.77	PHDC
56.4%	11.75	7.51	MNHD
54.7%	5.46	3.53	EMFD
51.3%	17.08	11.29	TMGH
0.5%	2.06	2.05	EGTS
3.9%-	0.91	0.95	AMER
15.2%-	0.86	1.01	PORT



المصدر: بلومبرج

\*تم حسابها بناءً على القوائم المالية للعام 2018

المصدر: بلومبرج

## العناوين الرئيسية

### أخبار الشركات

- **أكدت مجموعة عامر القابضة (AMER) أن الاستثمارات الإنشائية المبدئية لمشروع بورتو سعيد قد تصل إلى أربعة مليارات جم.** وأن الإيرادات المتوقعة بعد الانتهاء من جميع المراحل المشروع قد تبلغ حوالي 7 مليارات جم (أشارت الأرقام التي نشرتها صحيفة *المال* يوم الخميس الماضي إلى أن تكلفة المشروع بأكمله ستبلغ 7 مليارات جم، وبالتالي تكون قد أخطأت في تقدير إجمالي الاستثمارات، بخلطها مع إيرادات المشروع. ([البورصة المصرية](#))
- **وافق مجلس إدارة شركة الحديد والصلب المصرية (IRON) على مشروع الموازنة التقديرية للشركة مع استثمارات تبلغ 105.3 مليون جم للعام المالي 2019 / 2020. وعلى أساس صافي خسارة تبلغ 160.34 مليون جم مقابل 899.6 مليون جم في العام المالي 2018 / 2019. وبانخفاض في هامش مجمل الخسارة 7.9% مقابل 79% في العام المالي 2017 / 2018. ([إفصاح الشركة](#)، [إفصاح الشركة](#))**

- أعلنت كل من **مجموعة بورتو القابضة (PORT)** و**مجموعة عامر القابضة (AMER)** عن صدور حكم انتهى إلى أحقية AMER وشركة **عامر سوريا** (إحدى الشركات التابعة لشركة PORT) في مبلغ وقدره 38.9 مليون دولار أمريكي، بالإضافة إلى فوائد قانونية بنسبة 5%. الرابحون بالقضية هم مجموعة من الأطراف المشاركة في قضية التحكيم الدولية، وكان من بين هؤلاء الأطراف شركة **انترادواس للتطوير السياحي**. ([البورصة المصرية](#)، [البورصة المصرية](#))
- أظهرت النتائج الأولية للشركة **المصرية لمدينة الإنتاج الإعلامي (MPRC)** لعام 2018 نمواً في صافي الأرباح بنسبة 71% مقارنة بالعام السابق، حيث بلغت 93 مليون جم. وذلك لانخفاض مصروفات الاستهلاك الخاصة بالأصول (الأعمال الفنية) بمبلغ 45 مليون جم، فضلاً على زيادة فوائد البنوك بمبلغ 11.2 مليون جم. وارتفعت إيرادات الشركة بنسبة 5% على أساس سنوي لتصل إلى 380 مليون جم. ([إفصاح الشركة](#))
- قررت **الهيئة العامة للرقابة المالية** الاكتفاء بمدّة منع شركة **بلتون لترويج وتغطية الاكتتاب** الذراع الاستثمارية لشركة **بلتون المالية القابضة (BTFH)** وتقرر استئناف الشركة لعملها بدءاً من اليوم. (المال)

## الأخبار الاقتصادية والسياسية

- ارتفع العائد على أذون الخزانة لأجل **91 يوماً** و**266 يوماً** وفقاً لعطاء 24 فبراير الجاري:
  - شهد العائد على أذون الخزانة لأجل **91 يوماً** ارتفاعاً من 17.453% إلى 17.663% (+21 نقطة أساس) حيث تم قبول 519 مليون جم، مقابل 8.5 مليار جم قيمة مطلوبة في حين كان المبلغ المقدم حوالي 10.4 مليار جم، أي أن نسبة تغطية العطاء بلغت 2.2 مرة.
  - شهد العائد على أذون الخزانة لأجل **266 يوماً** ارتفاعاً من 17.686% إلى 17.911% (+22.5 نقطة أساس) حيث تم قبول 566 مليون جم، مقابل 8.5 مليار جم قيمة مطلوبة في حين كان المبلغ المقدم حوالي 15.3 مليار جم، أي أن نسبة تغطية العطاء بلغت 1.8 مرة. ([البنك المركزي المصري](#))
- أعلنت **الحكومة المصرية** أن الطرح الثانوي لحصة تبلغ 4.5% من أسهم **الشركة الشرقية إيسترن كومباني (EAST)** في **البورصة المصرية**، سيتم خلال مارس المقبل. ([اليوم السابع](#))
- أجل **مجلس النواب** التصويت على قانون تنظيم وسائل الدفع غير النقدي بسبب عدم اكتمال النصاب اللازم للتصويت. يلزم مشروع القانون الهيئات والمؤسسات الحكومية والخاصة بسداد مستحقات الموردين والمقاولين ومقدمي الخدمات، بوسائل الدفع غير النقدي. ([إنتربازين](#))
- تستهدف شركة **آتون إنرجي** الأسترالية استثمار 15 مليار جم في بناء محطات طاقة شمسية بمحافظة **الوادي الجديد**، وقدمت الشركة طلباً للموافقة على إنشاء محطة طاقة شمسية بقدرة 250 ميجاوات كمرحلة أولى من المشروعات المستهدفة. ([إنتربازين](#))

## الأسواق

EGX 70	714.81	↓ (0.33%)	EGX 30	14,955.58	↓ (1.26%)
سوق أبوظبي	5,139.67	↑ 0.82%	سوق دبي المالي	2,668.64	↑ 1.33%
سوق قطر	10,190.14	↓ (0.01%)	تاسي	8,513.27	↓ (0.40%)
MSCI للأسواق الناشئة	1,058.65	↑ 0.73%	ستاندرد آند بورز 500	2,792.67	↑ 0.64%
خام برنت	66.88	↓ (0.36%)	الذهب	1,330.67	↑ 0.10%

\* تم إعداد بيانات السلع وفقاً لأسعارها اللحظية الساعة 8.06 بتوقيت القاهرة.

- **أسواق الشرق الأوسط وشمال أفريقيا:** أنهى **مؤشر البورصة المصرية EGX30** جلسة الأحد باللون الأحمر، بضغط من COMI، HRHO وSWDY، بينما أغلقت **مؤشرات الأسهم الإماراتية** جلستها مرتفعة، حيث ارتفع **مؤشر سوق دبي المالي DFMGI** على خلفية ارتفاع كل من قطاعي النقل والعقارات، في حين دعم كل من قطاع الخدمات وأسهم البنوك **مؤشر سوق أبوظبي المالي ADSMI**. في الوقت ذاته تراجع **المؤشر العام للسوق السعودي TASI** وذلك بعد تراجع كل من البنوك وشركات الموارد الأساسية.

- **الأسواق العالمية:** دخل مؤشر السوق الصينية ChiNext للأسهم الصغيرة في موجة صاعدة يوم الجمعة وذلك بعد تقبل المستثمرين المخاطر حيث يبدو أن الولايات المتحدة والصين تحققان تقدماً في المحادثات التجارية. لم يطرأ تغيير يذكر على سعر الذهب اليوم الإثنين في آسيا مع تزايد الآمال للتوصل إلى صفقة تجارية ناجحة.

## رقم اليوم

12.5%

الحد الأدنى لمعدل كفاية رأس المال (CAR) كما حدده البنك المركزي المصري لعام 2019.

## سؤال اليوم

كم يبلغ إجمالي رأس المال المدفوع للبنوك المصرية؟

(الإجابة بنهاية النشرة)

## مفكرة الشركات

الكود	نوع الحدث	التاريخ	تفاصيل الحدث
EGCH	توزيعات أرباح	27 فبراير 2018	نهاية الحق في توزيع أسهم مجانية بواقع 0.017 سهم لكل سهم أصلي
PHAR	توزيعات أرباح	27 فبراير 2018	نهاية الحق في توزيع أسهم مجانية بواقع ربع سهم لكل سهم أصلي
MTIE	مؤتمر هاتفي	28 فبراير 2018	مناقشة نتائج الربع الرابع 2018
QNBA	جمعية عادية / غير عادية	28 فبراير 2018	النظر في زيادة رأسمال الشركة، مناقشة تجزئة السهم
IDRE	جمعية عمومية غير عادية	28 فبراير 2018	مراجعة جدول أعمال الشركة
ISMA	جمعية عمومية غير عادية	28 فبراير 2018	مراجعة جدول أعمال الشركة
AMER / PORT	دعوى قضائية	28 فبراير 2019	النظر في دعوى قضائية بين الشركتين
AMER / PORT	دعوى قضائية	3 مارس 2019	النظر في دعوى قضائية بين الشركتين
NCMP	جمعية عمومية غير عادية	4 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
UNBE	جمعية عادية / غير عادية	9 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
COMI	جمعية عمومية غير عادية	10 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
EEII	جمعية عمومية غير عادية	10 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
SIPC	جمعية عمومية غير عادية	16 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
AIND	دعوى قضائية	17 مارس 2019	النظر في دعوى قضائية خاصة بالشركة
CICH	جمعية عادية / غير عادية	20 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
MCQE	جمعية عامة عادية	23 مارس 2019	توزيع أرباح نقدية بواقع 0.50 جنيه للسهم
NHPS	جمعية عمومية غير عادية	27 مارس 2019	مراجعة جدول أعمال الشركة
GTHE	جمعية عامة عادية	27 مارس 2019	النظر في زيادة رأسمال الشركة
PACH	توزيعات أرباح	30 أبريل 2019	تاريخ التوزيع النقدي بقيمة 1.5 حنيه/ للسهم

## إجابة سؤال اليوم

151 مليار جم، كما في نوفمبر 2018، وفقاً للبنك المركزي المصري.

## بيانات الاتصال

☎ +202) 16331

143 منطقة البنوك بالتجمع الخامس،  
القاهرة الجديدة، مبنى بنك أبوظبي الأول (الدور السادس)  
مصر، القاهرة

## شهادة المحلل

نقر نحن المحللون المذكور أساميههم في هذا التقرير و المُعَيَّنين من قبل شركة شعاع للأوراق المالية مصر ومُعدو هذا التقرير بأن جميع وجهات النظر المعروضة في هذا التقرير تعكس بدقة رؤيتنا عن الشركة (الشركات) محل التقييم أو الورقة المالية (الأوراق المالية) محل التقييم. ونقر أيضًا بأننا لم يتم تعويضنا بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن تلك الرؤى والتوصيات الاستثمارية المعروضة في هذا التقرير. ونقر كذلك بأننا وعائلتنا لا نملك أو نتداول أي أسهم في الشركة محل التقييم.

## شهادة رئيس وحدة الأبحاث

أقر أنا، عمرو حسين الألفي، رئيس وحدة الأبحاث بشركة شعاع للأوراق المالية مصر، بأنني قمت بفحص جميع المعلومات والآراء المُعرب عنها من خلال المحللين في هذا التقرير البحثي عن الشركة (الشركات) أو السهم (الأسهم) محل التقييم. وأقر أيضًا بأن المحللين المسؤولين عن إعداد هذا التقرير لم يحصلوا على أي تعويض مرتبط ارتباطًا مباشرًا بمحتوي هذا التقرير.

## إخلاء المسؤولية

تم إعداد محتويات هذا التقرير من قبل شركة شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر لأغراض المعرفة فقط ولا يمكن اعتبار أو تفسير محتويات التقرير على أنها عروض للشراء والبيع أو تحريض على انتهاز عروض شراء أو بيع أو المشاركة في أية أعمال استثمارية أو إدارة استثمارات أو خدمات استشارية. وقد قامت شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر بإعداد المعلومات والآراء الواردة بهذا التقرير بناءً على مصادر يعتقد أنها ذات مصداقية، علمًا بأنه لا يمكن للشركة ضمان دقة أو صلاحية أو اكتمال هذه البيانات كما لا يقع عليها أية مسؤولية حيال استخدام أي شخص أو جهة هذه المعلومات في أغراض معينة. وعلى هذه الخلفية، لا تكون شركة شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر أو إدارتها التابعة أو موظفوها أو وكلائها أو شركاتها التابعة مسؤولة عن اكتمال أو وضوح المعلومات أو الآراء المتاحة بالتقرير، كما لا تقع عليها أية مسؤولية تجاه أية معلومات أخرى يتم إتاحتها بصورة مكتوبة أو شفوية لأي من الأطراف ذات العلاقة أو الجهات الاستشارية. ويحق لشركة شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر تغيير الآراء التي تم التعبير عنها في هذا التقرير دون إخطار مسبق. ولا يجوز إعادة نشر أو تمرير هذا التقرير بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر، علمًا بأن الشركة تخضع لقوانين وضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية بترخيص رقم 91.

## جهة إصدار التقرير

شركة شعاع لتداول الأوراق المالية - مصر  
الموقع الإلكتروني: [www.shuaasecurities.com](http://www.shuaasecurities.com)