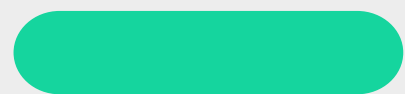




Aldar Properties



Торговая идея по акциям

Новые возможности для клиентов Halyk Finance –
прямой доступ к торговле на бирже Абу-Даби!

 +7 707 357 31 70 Для приобретения акций
 +7 701 006 41 81 просим обратиться к менеджеру



Aldar Properties (далее — Aldar) — ведущий девелопер и инвестор в сфере недвижимости в Объединенных Арабских Эмиратах, основанный в 2004 году в Абу-Даби.

Aldar делится на два ключевых подразделения:

- **Aldar Development** — занимается строительством жилой недвижимости. В 2023 году компания анонсировала запуск 14 новых проектов на 36.8 млрд AED*. 66% покупателей — иностранцы. Компания планирует реализовать более 180 государственных объектов на сумму более 81 млрд AED в ближайшем будущем.
- **Aldar Investment** — управляет портфелем инвестиционной недвижимости, включая объекты коммерческой, жилой, розничной недвижимости и логистики. В 2023 году активы компании составляют более 37 млрд AED, включая 89 объектов недвижимости, таких как торговые центры, туристические зоны, офисные здания и жилые комплексы.

Динамика изменения цены ALDAR и Abu Dhabi Securities Exchange (ADX) с декабря 2023 года



Источник: Данные компании; Bloomberg

*1 Доллар США равен 3.67 дирхам ОАЭ (AED)

Резюме о компании

- **Рынок недвижимости в Объединенных Арабских Эмиратах продолжает демонстрировать впечатляющий органический рост.** Aldar продолжит извлекать выгоду от роста спроса на жилую недвижимость, розничные и офисные помещения.
- **Рост налогов для состоятельных граждан развитых стран вызывает интерес к эмиграции в ОАЭ.** По данным Henley & Partners, большинство миллионеров выбирает данную страну ввиду выгодных условий для их активов.
- **Экономическая ситуация в Объединенных Арабских Эмиратах создает благоприятные условия для дальнейшего роста бизнеса компании Aldar.** К 2031 году прямые иностранные инвестиции в ОАЭ составят около \$150 млрд. Aldar может выступить подрядчиком для части проектов.

Мы рекомендуем **“Покупать”** акции Aldar с 3М ЦЦ в AED 9.05 за акцию.

текущая цена

AED 7.56

целевая цена

AED 9.05

потенциал роста

20%

52 недельная мин-
макс цена

**AED 4.97 -
7.76**

кредитные рейтинги

BAA3 Moody's

тикер

ALDAR

ISIN

AEA002001013

торговая площадка

ADX

средний ежедневный
объем торгов (млн)

8.75

рыночная капитализация
(млрд)

AED 59.44

Драйверы роста и сильные стороны



Рынок недвижимости в Объединенных Арабских Эмиратах продолжает демонстрировать впечатляющий органический рост

В 2023 году продажи на стадии строительства в Абу-Даби составили рекордные 36 млрд AED (на 200% больше по сравнению с 2022 годом). Ожидается, что объем строительства продолжит расти в 2024 году, особенно с завершением крупных проектов, начатых во время пандемии COVID-19.

Aldar объявила о намерении инвестировать 5 млрд AED в развитие коммерческой, розничной и гостиничной недвижимости в ОАЭ, с завершением проектов в течение 3-4 лет, а также выделила 1 млрд AED на развитие логистической недвижимости.

В долгосрочной перспективе в Абу-Даби будет завершено около 37 тысяч новых жилых единиц. Офисный рынок остается привлекательным с высоким спросом на офисы класса А, особенно в таких зонах, как ADGM. В краткосрочной перспективе предложение офисных помещений будет оставаться ограниченным, что повысит их арендные ставки. Данный фактор должен положительно сказаться на прибыли Aldar Investment.

Розничный сектор также растет, поддерживаемый ростом туризма и занятости. По данным Министерства Иностранных Дел ОАЭ, доля туризма в ВВП страны увеличится с 220 млрд AED в 2023 году до 450 млрд AED в 2031 году.

Прогноз роста предложения недвижимости на рынке Абу Даби по типу (кв. м)



Источник: Aldar Properties

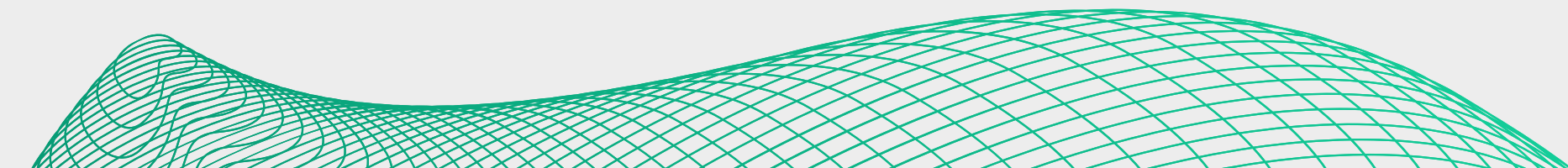
Драйверы роста и сильные стороны



Экономическая ситуация в Объединенных Арабских Эмиратах создает благоприятные условия для дальнейшего роста бизнеса Aldar

Экономическая ситуация в ОАЭ создает благоприятные условия для роста Aldar, благодаря сильным финансовым результатам 2023 года и продолжающейся программе экономической диверсификации. В рамках данной инициативы, направленной на привлечение инвестиций в чистую энергетику, Aldar развивает проекты в области возобновляемых источников энергии, включая партнерство с Yellow Door Energy для установки солнечных панелей на 45 объектах. Это помогает компании диверсифицировать доходы и укрепить финансовую позицию.

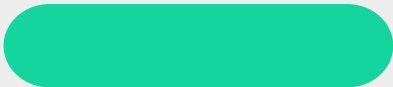
Ожидаемый профицит бюджета и рост иностранных инвестиций способствуют экономическому росту. Так в 2023 году количество гринфилд проектов FDI в ОАЭ увеличилось на 28%, что вывело страну на второе место в мире по темпам роста этого сегмента, уступая только США, а к 2031 году ОАЭ планируют привлечь \$150 млрд иностранных инвестиций, став лидером по данному показателю. Это создаст возможности для Aldar, которая, как один из крупнейших девелоперов, может стать подрядчиком для крупных государственных и инфраструктурных проектов.



Драйверы роста и сильные стороны



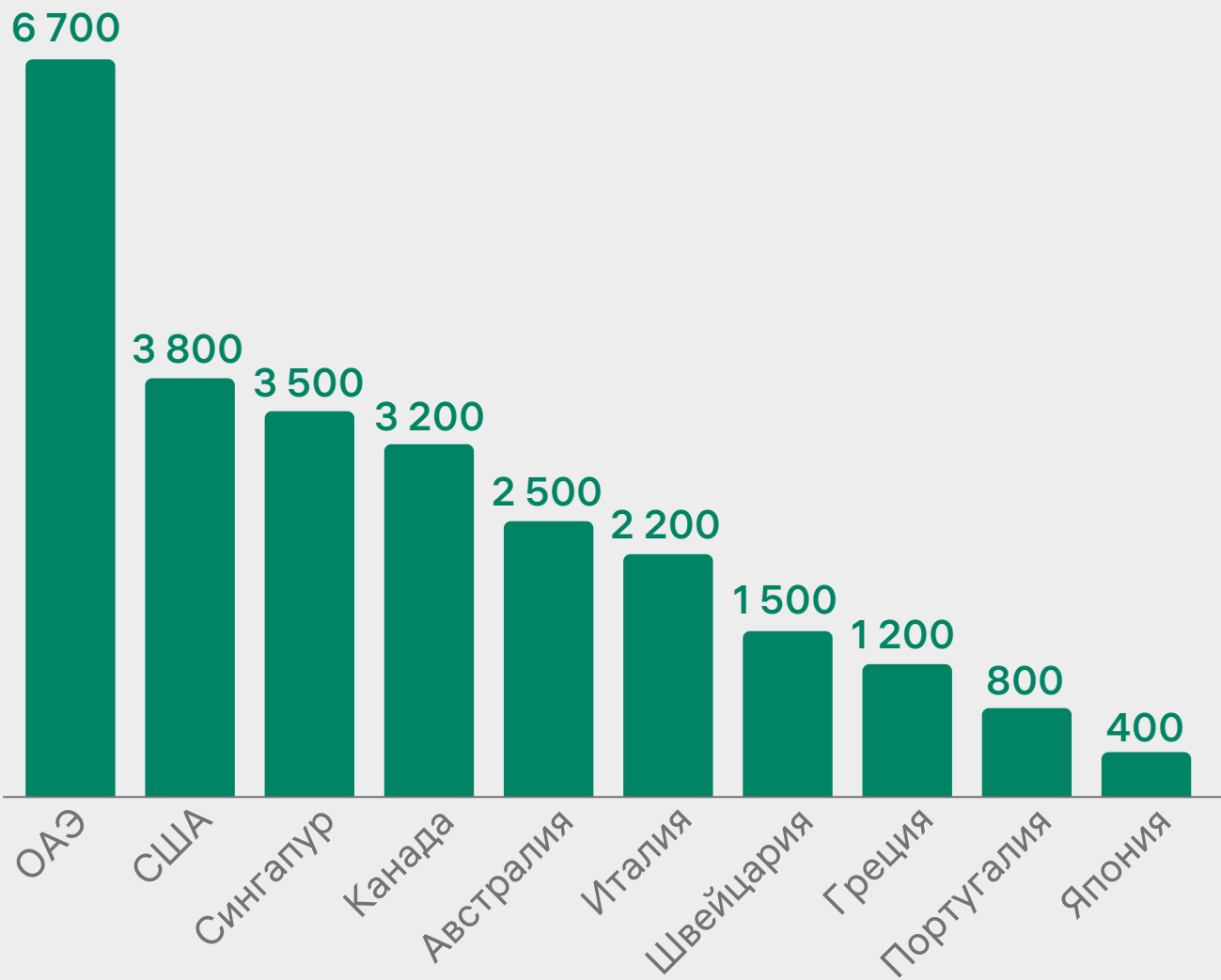
Рост налогов для состоятельных граждан развитых стран вызывает интерес к эмиграции в ОАЭ



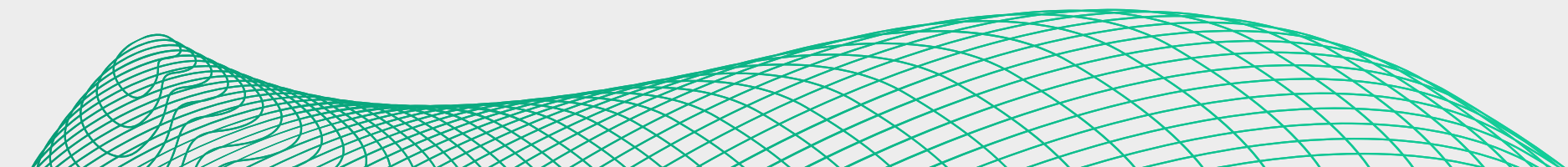
Рост налогов для состоятельных граждан в развитых странах стимулирует интерес к эмиграции в ОАЭ, где отсутствуют налоги на личные доходы, дивиденды, прирост капитала и наследство. Это делает страну привлекательной для богатых людей и предпринимателей. ОАЭ также предлагают выгодные условия для создания компаний специального назначения (SPV) и защиту активов через соглашения об избежании двойного налогообложения.

По данным Bloomberg, популярность Абу-Даби растет на фоне ужесточения контроля в других юрисдикциях с низким налогообложением. Согласно Henley & Partners, в 2024 году ОАЭ станут наиболее привлекательной страной для релокации миллионеров, что приведет к росту спроса на недвижимость, особенно премиум-класса, и увеличению прибыли компании Aldar.

Ожидаемая эмиграция миллионеров в ОАЭ в 2024 году



Источник: Henley & Partners



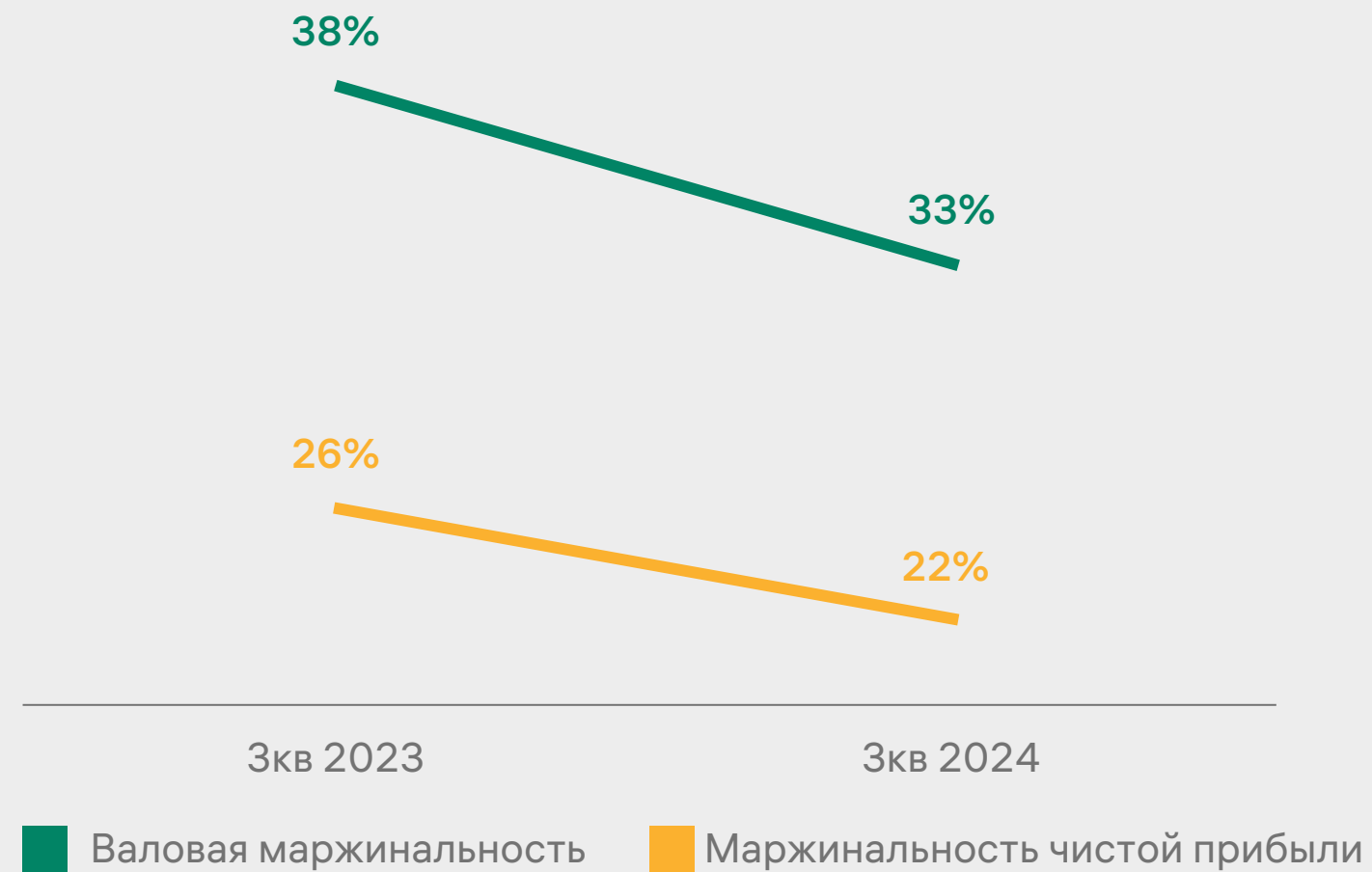


Финансовые результаты

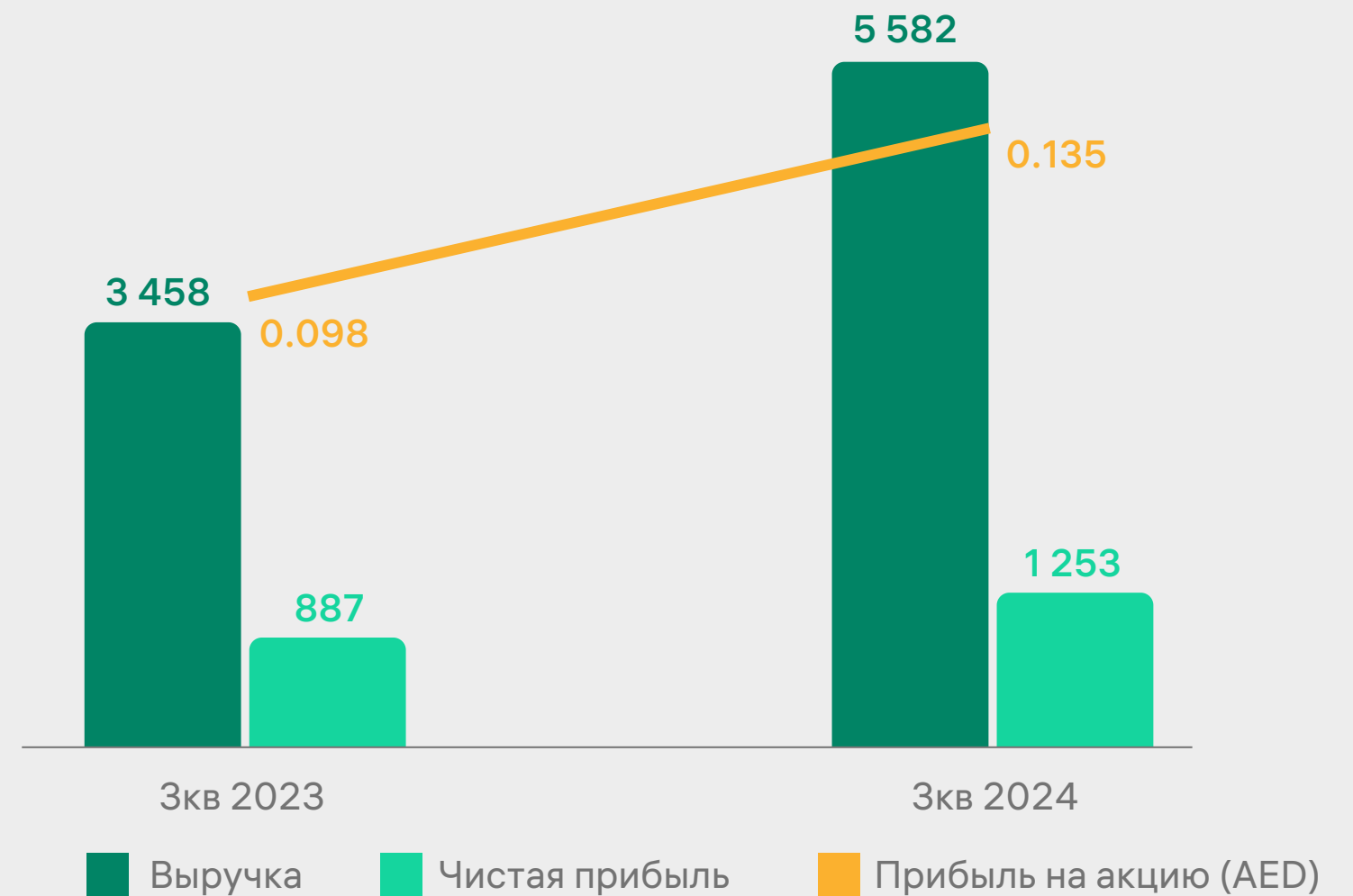
В третьем квартале 2024 года выручка группы Aldar увеличилась на 61.4%, достигнув 5.6 млрд AED. Доходы от продаж недвижимости подразделения Aldar Development выросли на 99%, составив 3.9 млрд AED, благодаря спросу как со стороны местных экспатов, так и международных клиентов. Выручка от Aldar Investment увеличилась на 14%, достигнув 1.7 млрд AED, что обусловлено ростом заполняемости помещений и увеличением арендных ставок. Общий объем продаж компании вырос на 27%, составив 9.9 млрд AED, в основном за счет увеличения спроса на люксовую недвижимость. Себестоимость продаж возросла на 74.6%, составив 3.7 млрд AED, что привело к росту валовой прибыли на 39.7%, до 1.8 млрд AED. Однако валовая маржа снизилась с 38% до 33% из-за увеличения доли низкомаржинальных продуктов. Операционная прибыль увеличилась на 38.7%, составив 1.3 млрд AED, а чистая прибыль выросла на 41.3%, достигнув 1.2 млрд AED, при маржинальности в 22%.

Финансовые показатели

Маржинальность, %



Динамика выручки, чистой прибыли и прибыли на акцию, 3кв 2023 - 3кв 2024, млн AED

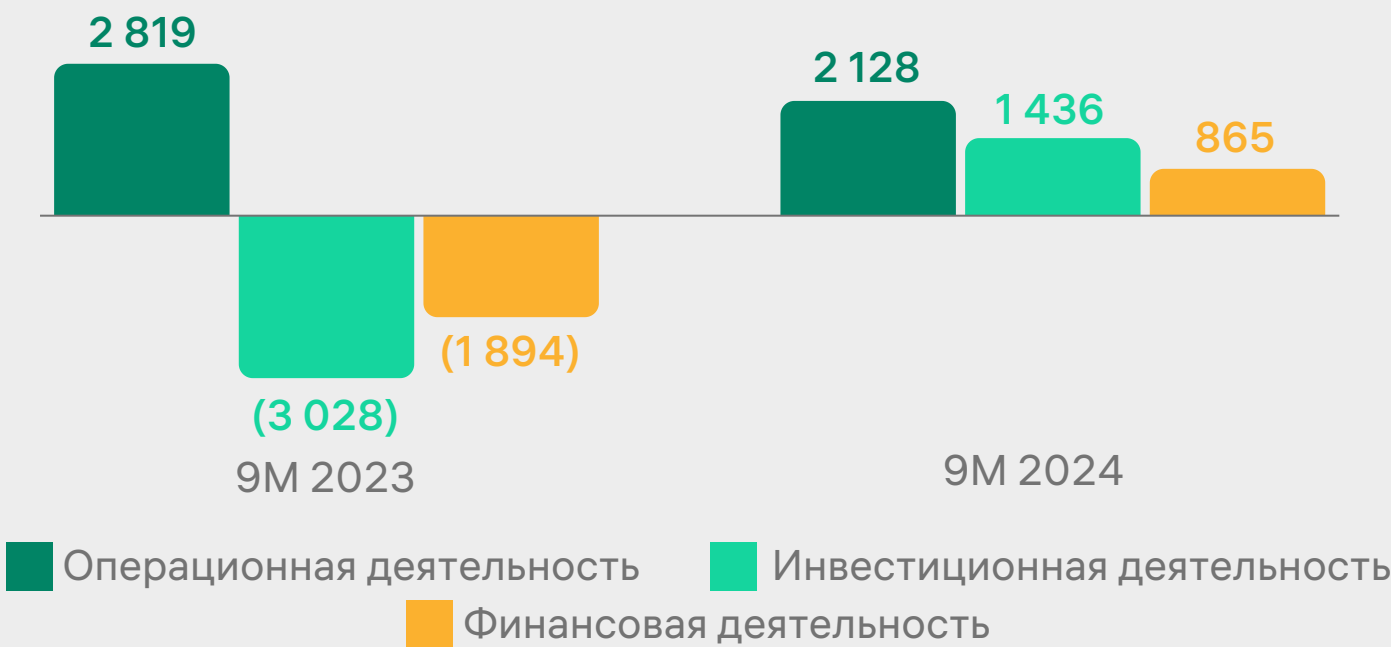


Финансовые показатели

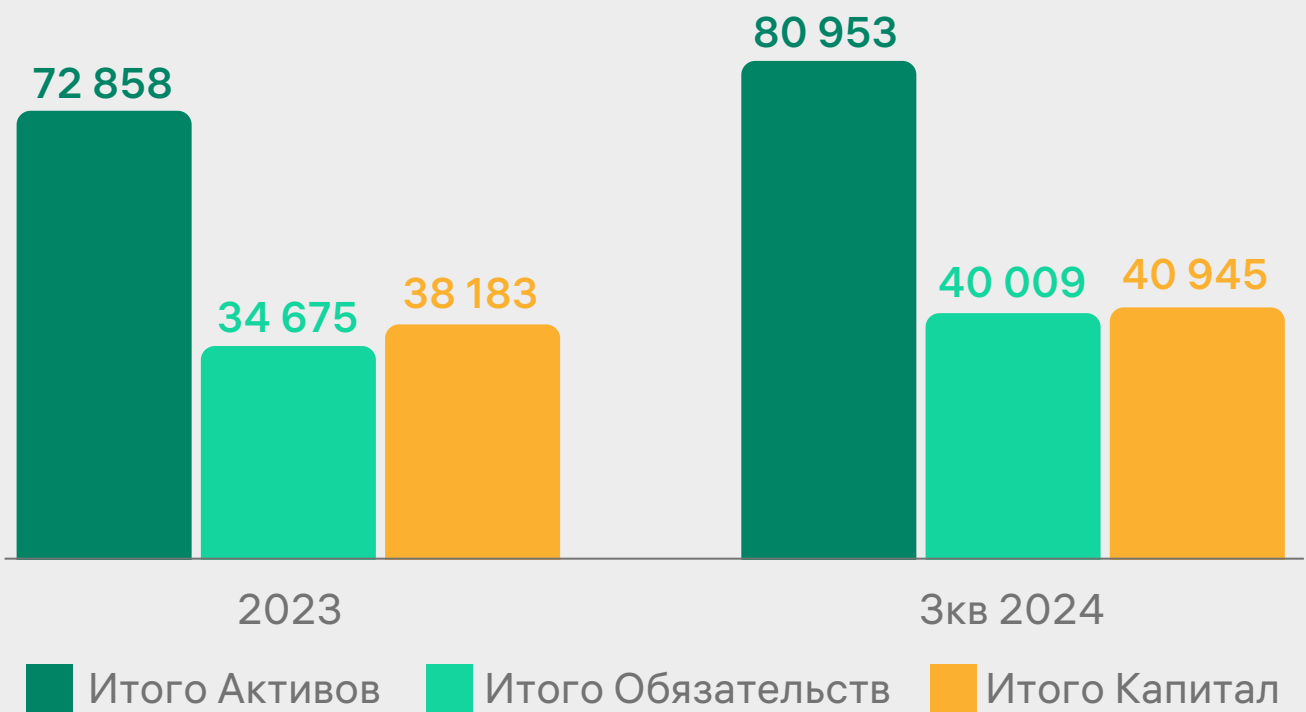
Сравнение мультипликаторов с компаниями-аналогами

Компания	Капит., млрд AED	P/E	Forw. P/E	PEG	EV/EBITDA	P/B	P/S	ROE	Бета	Див. Доходность	ROA
ALDAR	59.8	11.8	11.3	0.7	11.4	1.7	2.9	10.6%	1.4	2.2%	6.8%
EMAAR	85.1	7.2	7.6	0.7	3.9	1.1	2.7	13.9%	1.4	5.2%	8.6%
MODON	56.1	5.0	5.0	Нег.	6.1	1.7	11.7	28.5%	1.3	-	20.3%

CFO, CFF и CFI, млн AED



Активы и пассивы, млн AED



Источник: Данные компании; Bloomberg

Риски

- **Региональная политическая нестабильность и зависимость экономики ОАЭ от нефтяных доходов создают риски для рынка недвижимости.** Геополитические конфликты и дипломатическая напряженность могут уменьшить приток иностранных инвесторов, что повлияет на девелоперов и замедлит рост рынка. **Колебания цен на нефть** могут снизить государственные расходы и иностранные инвестиции, что, в свою очередь, ослабит строительную активность и спрос на недвижимость.
- **Амбициозные проекты на сумму более 48 млрд AED рискуют не оправдать ожидаемый доход.** Если спрос на недвижимость окажется переоцененным, это может привести к значительным потерям в стоимости активов, проблемам с денежным потоком и снижению прибыльности для девелоперов.

Контактная информация

Департамент торговых идей
E-mail dti@halykfinance.kz

Bloomberg
HLFN

Factset
Halyk Finance

Департамент продаж
E-mail sales@halykfinance.kz

Refinitiv
Halyk Finance

Capital IQ
Halyk Finance



www.halykfinance.kz



+7 (727) 339 43 77



пр. Абая, 109 «В», 5 этаж
A05A1B9, Алматы, Республика Казахстан

АО «HalykFinance» (далее – HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи, инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

Настоящая информация не предназначена для публичного распространения и не может быть воспроизведена, передана или опубликована, целиком или по частям, без предварительного письменного разрешения АО «HalykFinance».

© 2024 г., все права защищены

