

تصنيف الاستثمار	السعر المستهدف خلال 12 شهراً	القيمة العادلة	السعر
محايد	49.0 جم	40.9 جم	42.0 جم
تصنيف المخاطرة	(%) 17+ تم تحديده في 7 ديسمبر 2021	تم تحديدها في 7 ديسمبر 2021	تم تحديدها في 7 ديسمبر 2021
مرتفعة	!	!	كما في 1 مارس 2022

تأثير نمو الأرباح بسبب مخصصات الائتمان

الحفاظ على تصنيف محايد والسعر المستهدف؛ رفع تصنيف المخاطرة إلى مرتفعة

تكلفة المخاطر المرتفعة تُكبح الأرباح: أعلن بنك التعمير والإسكان [HDBK] عن نتائجه المالية المستقلة لعام 2021. أظهرت النتائج المالية ثباتاً في صافي الأرباح عند 1.83 مليار جم (%1.6+ على أساس سنوي). ظهر هذا الضعف في نمو الأرباح على الرغم من النمو المرتفع بمقدار 17% على أساس سنوي في صافي الدخل من العائد إلى 3.27 مليار جم. على صعيد آخر، فإن النمو في إجمالي الإيرادات الصنفية لم يحسن صافي الدخل بسبب ارتفاع مخصصات الائتمان. في 2021، نمت مخصصات الائتمان بشكل كبير حيث قام HDBK برد مخصصات في 2020 بقيمة 179 مليون جم. وبعد ذلك، قام البنك بتكوين مخصصات ائتمانية بلغت 162 مليون جم في 2021. وبناءً على ذلك، ارتفعت تكلفة المخاطر إلى %0.67 (154+ نقطة أساس على أساس سنوي). نلاحظ أنه تم تكوين حوالي 32% من إجمالي مخصصات الائتمان في الربع الرابع 2021. وشهد HDBK تحسناً طفيفاً في نسبة التكاليف إلى الدخل البالغة 36% مقابل 37% في العام السابق، بينما ارتفع معدل الضريبة الفعلية إلى 30% (152+) نقطة أساس على أساس سنوي).

انخفاض معدل العائد على متوسط حقوق الملكية على الرغم من ارتفاع مضاعف حقوق الملكية: انخفض العائد على متوسط حقوق الملكية إلى 22.0% في 2021 مقابل 26.8% في 2020 (-4.8- نقطة مئوية على أساس سنوي). على الرغم من الارتفاع الطفيف لمضاعف حقوق الملكية البالغ 8.3 مرة (%2+ على أساس سنوي)، كان الانخفاض في العائد على متوسط الأصول أكثر حدة؛ انخفض العائد على متوسط الأصول إلى 56% (-2.7% نقطة أساس على أساس سنوي) في ظل ارتفاع تكلفة المخاطر. ونلاحظ أنه على الرغم من ارتفاع مضاعف حقوق الملكية، فقد تعزز مؤشر معدل كفاية رأس المال إلى 23.6% (136+) نقطة أساس على أساس سنوي).

نمت قائمة المركز المالي بشكل ملحوظ، بفضل الأرصدة لدى البنك؛ مما إجمالي الأصول بمقدار 31% على أساس سنوي إلى 76 مليار جم في 2021، مدفوعاً بنمو بمقدار 33% على أساس سنوي في إجمالي الودائع إلى 63 مليار جم. على صعيد آخر، مما إجمالي الإقراض إلى 26.5 مليار جم (%26+ على أساس سنوي). وفي الوقت نفسه، انخفضت نسبة أدون الخزانة بشكل ملحوظ إلى 33% من إجمالي الأصول مقابل 43% في العام السابق. وفقاً لذلك، انخفضت نسبة إجمالي القروض إلى الودائع بشكل طفيف إلى 42% مقابل 45% في العام السابق. نلاحظ أن البنك قام باستخدام معظم نمو ودائعه في الأرصدة لدى البنك والتي ساهمت بمقدار 658% من إجمالي نمو الأصول. بينما ارتفعت تكلفة المخاطر على أساس سنوي، تراجعت جودة الأصول بشكل ملحوظ على أساس سنوي، مع ارتفاع القروض غير المنتظمة إلى 10.0% (2+ نقطة مئوية على أساس سنوي). وبالتالي، انخفض معدل تقطيع القروض غير المنتظمة إلى أقل من 100%， مسجلاً 83% مقابل 121% في العام السابق.

الحفاظ على التصنيف المحايد والسعر المستهدف خلال 12 شهر؛ رفع تصنيف المخاطرة إلى مرتفعة: في ضوء النتائج المالية لعام 2021، قمنا برفع تصنيف المخاطرة لدينا من متوسطة إلى مرتفعة فيما يتعلق بنسبة القروض غير المنتظمة الأعلى من المتوسط. نلاحظ أن مجلس إدارة بنك HDBK قد اقترح توزيع كوبون قدره 2.5 جم/سهم، مما يعني عائداً قدره 6%. وعلى الرغم من ذلك، فإننا نحافظ على السعر المستهدف خلال 12 شهر البالغ 49.0 جم/سهم (إجمالي العائد المتوقع %17+؟؛ ومن ثم، فإننا نحافظ على التصنيف المحايد الخاص بنا. يتداول HDBK حالياً بمضاعفات ربحية وقيمة دفترية متوقعة لعام 2022 قدرها 3.0 مرة، على التوالي).

أمانى شعبان

محلل مالي

+202 3300 5720

ashaaban@egy.primegroup.org



المصدر: Bloomberg.

البيانات الرئيسية للسهم

عدد الأسهم (مليون)	151.8
نسبة الأسهم الحرة	%70.2
رأس المال السوق (ألفون جم)	6,374
رأس المال السوق (ألفون دولار)	405
أعلى آدن مستوى خلال 52 أسبوعاً (جم/سهم)	47.97-25.00
استثمار 100 جم منذ 5 سنوات	230 جم
ربحية السهم آخر 12 شهراً	12.0 جم
مضاعف الربحية آخر 12 شهر	3.5 مرة
مضاعف القيمة الدفترية	0.7 مرة
ربحية السهم 2022 م	13.8 جم
مضاعف الربحية 2022 م	3.0 مرة
مضاعف القيمة الدفترية 2022 م	0.6 جم
توزيعات الأخر عام مالي	0.0 جم
عائد التوزيعات	%0.0
معامل بيتا 5 أعوام	0.95
النحو السنوي المركب المتوقع لربحية	%11
ال الأسهم - 3 أعوام	

المصدر: تقارير البنك، بحوث برایم.



مؤشرات الأداء الرئيسية المالية (الأرقام بالمليون جم، ما لم يذكر خلاف ذلك)

قائمة المركز المالي (مليون جم)

أساس سنوي	2021	2020	
%16.8	6,773	5,800	النقدية
%273.1	14,138	3,790	أرصدة لدى البنوك
%27.5	24,672	19,350	القروض والدفعات المقدمة من العملاء
%0.9	24,390	24,177	الاستثمارات المالية
%21.3	6,305	5,199	الأصول الأخرى
%30.8	76,278	58,316	إجمالي الأصول
%6.4-	737	787	أرصدة مستحقة للبنوك
%33.5	62,896	47,122	الودائع
%12.8	3,417	3,028	الالتزامات الأخرى
%31.6	67,049	50,938	إجمالي الالتزامات
%25.1	9,229	7,378	حقوق الملكية
%30.8	76,278	58,316	إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

قائمة الدخل (مليون جم)

أساس سنوي	2021	2020	
%15.6	6,965	6,026	الدخل من العائد
%14.5	(3,697)	(3,229)	تكلفة التمويل
%16.9	3,269	2,797	صافي الدخل من العائد
%14.6	411	359	صافي الدخل من الأتعاب والعمولات
%30.6	687	526	الدخل الآخر من غير الفوائد
%18.6	4,367	3,682	إجمالي الإيرادات
%18.4	(1,593)	(1,345)	المصروفات العمومية والإدارية والتشغيلية الأخرى
%18.7	2,774	2,337	ربح التشغيل
غ.م.	(162)	179	اضمحلال خسائر الائتمان
%3.8	2,613	2,516	الربح قبل ضريبة الدخل
%9.4	(782)	(715)	ضريبة الدخل
%1.6	1,830	1,801	صافي الربح

المصدر: تقارير البنك، بحوث برایم.

برايم لتداول الأوراق المالية
شوكت المراغي

العضو المنتدب

ت: +202 3300 5622

SElmaraghy@egy.primegroup.org
المبيعات
محمد عزت

مدير المبيعات والفروع

ت: +202 3300 5784

MEzzat@egy.primegroup.org
محمد عشماوي

مدير مبيعات المؤسسات

ت: +202 3300 5612

MAshmawy@egy.primegroup.org
عماد الصافوري

مدير

ت: +202 3300 5624

EElsafoury@egy.primegroup.org
شوكت رسلان

مدير فرع مصر الجديدة

ت: +202 3300 8130

SRaslan@egy.primegroup.org
نشوى أبو العطا

مدير فرع الإسكندرية

ت: +202 3300 5173

NAbuelatta@egy.primegroup.org
CFTe عمرو علاء

رئيس فريق -- المؤسسات

ت: +202 3300 5609

AAlaa@egy.primegroup.org
محمد المتولي

مدير

ت: +202 3300 5610

MElmetwaly@egy.primegroup.org
المركز الرئيسي
برايم لتداول الأوراق المالية ش.م.م.

ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 179.

عضو بالبورصة المصرية.

 2 شارع وادي النيل، برج الحرية، الدور السادس
 المهندسين، الجيزة، مصر
 ت: +202 3300 5700/770/650/649
 ف: +202 3760 7543

الموقع الإلكتروني
الفروع
www.primeholdingco.com
الإسكندرية

7 شارع أبلرت الأول

سموحة، الإسكندرية، مصر

ت: +202 3300 8170

ف: +202 3305 4622

مصر الجديدة

7 ميدان الحجاز

مصر الجديدة، القاهرة، مصر

ت: +202 2777 0600

ف: +202 2777 0604

إخلاء المسئولية

المعلومات التي وردت في هذا التقرير لا علاقة لها بأية أهداف استثمارية معينة أو بموقف مالي أو نصائح خاصة لمستخدمي التقرير، سواء اطلعوا عليها بشكل مباشر أو من خلال أية موقع إلكترونية متخصصة في هذا الشأن، ونشر هذا التقرير، فقط، كوسيلة لإيضاح المعلومات وليس دعوة لشراء أو بيع أية ورقة أو أدلة مالية، وما لم يذكر العكس فإن أي بيانات سعرية تعد مجرد مؤشرات، ليس على الشركة مسئولية ولا يلزم كافة البيانات الواردة في هذا التقرير، النتائج المالية ليست بالضرورة مطابقة للمعلومات والبيانات المنشورة حول الوضع المستقبلي، فقد يؤثر التغير في أسعار الصرف على أي سعر أو قيمة واردة في هذا التقرير، مما يتطلب تقييمها بحسب ظروف السوق المتغيرة، وكافة الأداء الواردة قد تكون محلًا للتغير حتى من داخل الأقسام الأخرى لبرايم نظرًا لطبيعة الفروع المستخدمة، ولا تتحمل برايم أي مسؤولية حول تعديل هذه البيانات أو الحفاظ عليها، مجموعة برايم، بكل فروعها وموظفيها وكلة العاملين بها والعملاء قد يكون أو كان لديهم مصالح أو لديهم مواقف طويلة أو قصيرة الأجل في الأوراق المالية أو العمارات المشار إليها في التقرير وقد يقوموا بعمليات بيع أو شراء لها لمصلحتهم أو نيابة عن الغير في أي وقت. لا تتحمل مجموعة برايم أو أي من كياناتها أو موظفيها أي مسؤولية قانونية عن أي خسائر أو تلف ينتجم عن إتباع هذا التقرير أنها كانت وسيلة للاتصال بهم سواء بشكل مباشر أو من خلال أية موقع متخصص بها الشأن، وتفرض عدد من اللوائح والقوانين عدداً من الالتزامات التي لا يمكن الإفصاح عنها، ولا يتعين على الإبراء بأي حال من الحالات حداً أو تضييقاً لحقوق أي شخص قد يمتلكها في ضوء هذه اللوائح أو القوانين. علاوة على ذلك فإن مجموعة برايم وأية من شركاتها قد تربطها أو بطيتها علاقة ببعض الشركات الواردة في هذا التقرير.