

إعلان هام بخصوص نطاق سعر بيع أسهم شركة "مجموعة إعمار مولز ش.م.ع (قيد التأسيس)" و إدراج أسهمها في سوق دبي المالي

إلحاقاً إلى بيان الإعلان عن "نية عرض الاسهم المطروحة للبيع" الذي تم نشره بتاريخ 31 أغسطس 2014، تعلن شركة "مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس)" (الشركة) عن النطاق السعري للبيع.

تم تحديد نطاق السعر ما بين 2.50 درهم و 2.90 درهم للسهم الواحد.

يتمثل حجم الاسهم المطروحة للبيع بـ (2.000.000.000) سهم من رأس المال وسيتم ذلك من خلال بيع أسهم المؤسسين.

سوف يتم تحديد سعر البيع النهائي بناء على عملية البناء السعري. وستقوم الشركة بنشر إعلان ينص على سعر البيع النهائي والذي سينشر بواسطة وسائل الإعلانات الصحفية المتعارف عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولغايات إدراج أسهم الشركة في سوق دبي المالي والمقرر بتاريخ 2 أكتوبر 2014، يسر مجلس إدارة الشركة أن يعلن عن البيانات المالية المدققة للشركة حتى 30 يونيو 2014 بالإضافة إلى ملخص عن تقرير مجلس الإدارة.

(شركة مجموعة إعمار مولز هي شركة مساهمة عامة قيد التأسيس في الإمارات العربية المتحدة، استناداً إلى قانون الشركات التجارية رقم 8 لسنة 1984 والقوانين المعدلة له والقرارات الوزارية المنفذة له، يبلغ رأس مال الشركة 13.014.300.000 درهم. ستعمل الشركة على تأسيس وتطوير وإدارة المحلات التجارية، تملك وإدارة المراكز التجارية وكل النشاطات والخدمات المتعلقة بهذه المواضيع، خدمات إدارة المنشآت، تجارة وتربية والعناية بأسماك الزينة والحيوانات الحية، إنشاء وتطوير وإدارة وتملك حدائق الأحياء المائية والبحرية وتطوير وإدارة وتملك قبة تزلج على الجليد وكذلك إدارة وتشغيل صالات الألعاب الإلكترونية وصالات ألعاب لتسلية الأطفال وتصميم وإنتاج الإعلانات؛ وللشركة في سبيل تحقيق أغراضها القيام بكافة الأنشطة والقيام بكافة الأعمال اللازمة لممارسة أنشطتها بشكل سليم في الدولة وخارجها؛ ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك أو أن تتعاون أو أن تستحوذ، بأي طريقة، مع أي هيئة أو شركة أخرى، داخل الإمارات العربية المتحدة أو في خارجها، مادامت هذه الهيئة أو الشركة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمال الشركة.)

تقرير لجنة المؤسسين

السادة/المساهمين

شركة مجموعة إعمار مولز

شركة مساهمة عامة

دبي- الإمارات العربية المتحدة

تقرير لجنة المؤسسين

يسر لجنة المؤسسين في شركة "مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس)" - في ما يلي "الشركة" أن تقدّم تقريرها والبيانات المالية المدققة للشركة لغايات الإدراج حتى 30 يونيو 2014 بالإضافة الى بيانات مقدمة من مدققي الحسابات تاريخ 10 سبتمبر 2014 توضح أي تغييرات جوهرية بالقوائم المالية تتعلق بالأمور التالية: (أ) الديون الخارجية (ب) وأي توزيعات للمساهمين (سواء كان ذلك من خلال توزيعات الأرباح أو سداد قروض قدمت للشركة من قبل المساهمين).

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطوّر الأعمال:

إن الشركة هي قيد التأسيس كشركة مساهمة عامة وفقاً للقانون الإتحادي رقم (8) لسنة 1984، على إثر تحوّلها من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية تاريخ 24 أغسطس 2014. يبلغ رأس مال الشركة 13.014.300.000 درهم موزع على 13,014,300,000 سهم بحيث تبلغ قيمة السهم درهماً واحداً. سيتم التحول إلى شركة مساهمة عامة من من خلال بيع أسهم المؤسسين لعدد (2.000.000.000) سهم من رأس مال الشركة. وإن أحد أهداف الشركة، من بين العديد من الأهداف الأخرى، السماح للمؤسسين البائعين ببيع جزء من ملكيتهم في الأسهم وفي نفس الوقت يضيف سيولة نقدية لتداول الأسهم ويرفع من قيمة وإسم الشركة على الصعيد الدولي. تعتبر الشركة المالك و المشغل الرئيسي لمراكز التسوق في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. وتضم محفظتها العقارية أربعة مراكز تسوق و 30 مجمع تسوق و غيره من عقارات التجزئة، والذين يشكلون معاً ما يقرب 5.9 مليون قدم مربع من مساحة إجمالية القابلة للتأجير كما هو في 30 يونيو 2014، ونسبة إشغال تعادل 95% من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في الأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2014.

إن أرباح ما قبل التأسيس للفترة المبينة أعلاه مدرجة في البيانات المرفقة.

بالنيابة عن لجنة المؤسسين

تاريخ: 14 سبتمبر 2014

تقرير مدققي الحسابات إلى السادة المساهمين في مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس) مرفق ربطاً

البيانات المالية المدققة للشركة لغايات الإدراج حتى 30 يونيو 2014 مرفقة ربطا

إيضاحات حول البيانات المالية المدققة للشركة لغايات الإدراج حتى 30 يونيو 2014 مرفقة ربطا

بيانات مقدمة من مدققي الحسابات تاريخ 10 سبتمبر 2014 توضح أي تغييرات جوهرية بالقوائم المالية تتعلق بالأمور التالية: (أ) الديون الخارجية (ب) وأي توزيعات للمساهمين (سواء كان ذلك من خلال توزيعات الأرباح أو سداد قروض قدمت للشركة من قبل المساهمين) مرفقة ربطا

البيانات المالية الافتتاحية (قائمة المركز المالي الافتتاحية) لشركة مجموعة إعمار مولز شركة مساهمة عامه وذلك بيوم إعلان تأسيس الشركة كمساهمة عامة (2014/09/30)، إضافة إلى تقرير مدقق الحسابات الخارجي بشأن البيانات المالية الافتتاحية، والإيضاحات حول البيانات المالية الافتتاحية

ملخص عن تقرير مجلس الإدارة

1. نبذة مختصرة عن تأسيس الشركة و أغراضها

لقد تم تأسيس شركة "مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس)" - في ما يلي "الشركة" بداية كشركة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقرها الرئيسي في إمارة دبي بتاريخ 28 ديسمبر 2005، برأس مال بلغ 300,000 درهم. وبتاريخ 20 يوليو 2014 سجلت الشركة من خلال ملحق لعقد التأسيس الخاص بها زيادة في حصص رأس المال مع السلطات الحكومية بقيمة 13.014.000.000 درهم، والتي تتكون من 13.014.000 حصة بقيمة 1.000 درهم لكل حصة بحيث أصبح رأس مال الشركة 13.014.300.000 درهم. وبتاريخ 24 أغسطس 2014، وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة على تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة من خلال بيع المؤسسين ما لا يقل عن نسبة (15%) من رأس المال للاكتتاب العام، وإدراج الأسهم في سوق دبي المالي. وقد وافقت هيئة الأوراق المالية والسلع على نشره للاكتتاب المعدة بهذا الخصوص. وإن أحد أهداف الشركة، من بين العديد من الأهداف الأخرى، السماح للمؤسسين البائعين ببيع جزء من ملكيتهم في الأسهم وفي نفس الوقت يضيف سيولة نقدية لتداول الأسهم ويرفع من قيمة واسم الشركة على الصعيد الدولي.

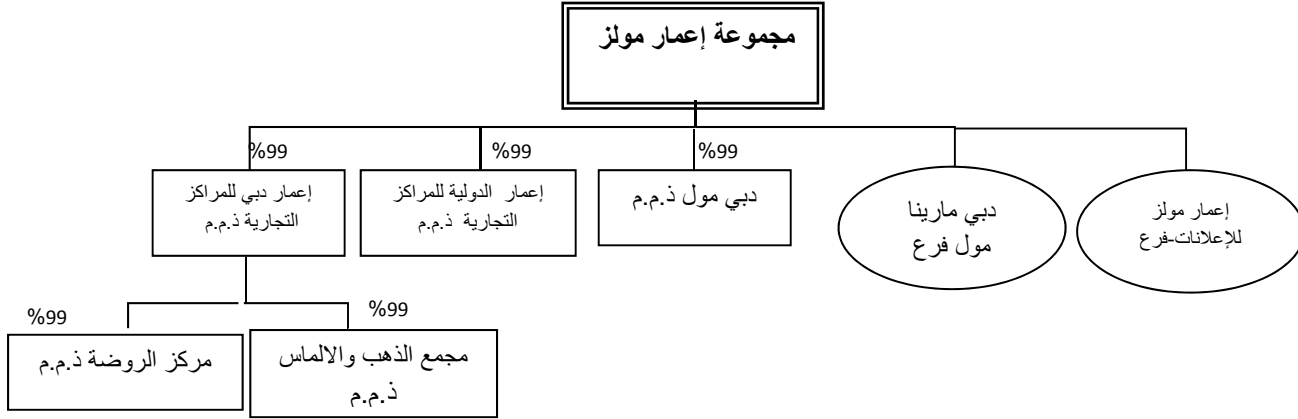
تتمثل أغراض الشركة الرئيسية في تأسيس وتطوير وإدارة المحلات التجارية، وتملك وإدارة المراكز التجارية وكل النشاطات والخدمات المتعلقة بهذه المواضيع، خدمات إدارة المنشآت، تجارة وتربية والعناية بأسماك الزينة والحيوانات الحية، إنشاء وتطوير وإدارة وتملك حدائق الأحياء المائية والبحرية وتطوير وإدارة وتملك قبة تزلج على الجليد وكذلك إدارة وتشغيل صالات الألعاب الإلكترونية وصالات ألعاب لتسلية الأطفال وتصميم وإنتاج الإعلانات؛ وللشركة في سبيل تحقيق أغراضها القيام بكافة الأنشطة والقيام بكافة الأعمال اللازمة لممارسة أنشطتها بشكل سليم في الدولة وخارجها؛ ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك أو أن تتعاون أو أن تستحوذ، بأي طريقة، مع أي هيئة أو شركة أخرى، داخل الإمارات العربية المتحدة أو في خارجها، مادامت هذه الهيئة أو الشركة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمال الشركة.

2. الاستراتيجية المستقبلية

تعتمد الشركة إلى (1) تحقيق نمو على المدى الطويل من خلال إدارة حقبية المستأجر بشكل نشط، (2) وتعظيم العوائد الناجمة عن حقبية الأصول الحالية من خلال الإدارة النشطة للأصول والتوسعات بالإضافة إلى تطوير أصول جديدة، (3) وفرص نمو التمويل وتوزيعات الأرباح مع الحفاظ على هيكل رأس المال، (4) وتحسين الوعي بالعلامة التجارية لدفع الإقبال و دعم نمو مبيعات المستأجرين.

3. علاقة الشركة بأية شركات أخرى (سواء كانت اما او تابعة او شقيقة او حليفة)

فيما يلي هيكل الشركة يبين علاقة الشركة بالشركات الأخرى:



4. التطورات الأخيرة و الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة

تتمثل الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة منذ تأسيسها بالآتي:

- في 28 ديسمبر 2005: تأسست الشركة في دبي كشركة ذات مسؤولية محدودة.
- في 20 يوليو 2014، سجلت الشركة زيادة في أسهم رأس المال مع السلطات الحكومية بقيمة 13.014.000.000 درهم، والتي تتكون من 13.014.000 سهم بقيمة 1.000 درهم لكل سهم وذلك من خلال ملحق لعقد التأسيس الخاص بالشركة. وتتعلق هذه الزيادة في أسهم رأس المال بإصدار أسهم إضافية في الشركة الى مساهميها مقابل نقل ملكيات قطع أراضي متعلقة بدبي مول و دبي مارينا مول و سوق البحار.
- في بتاريخ 24 أغسطس 2014، وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة على تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة من خلال بيع أسهم المؤسسين ما لا يقل عن نسبة (15%) من رأس المال في اكتتاب عام وإدراج الأسهم في سوق دبي المالي.
- في 2 سبتمبر 2014 قمنا بسحب مبلغ 918 مليون درهم من التمويل الجديد واستخدمت الشركة هذا المبلغ بالإضافة إلى السيولة النقدية المتوفرة لدى الشركة لسداد إجمالي المتبقي من قيمة قرض المساهم. بالإضافة الى ذلك، في أغسطس 2014، قمنا بدفع 800 مليون درهم من الأرباح التي تم احتجازها بصفتها أرباح نقدية قابلة للتوزيع على مساهميننا.

5. الأوراق المالية التي سبق للشركة إصدارها:

قامت الشركة بإصدار صكوك بقيمة 750 مليون دولار أمريكي بتاريخ 18 يونيو 2014.

6. أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء التالية أسماءهم وتكون مدة ولايتهم ثلاث سنوات:

الاسم	المنصب	الجنسية
سعادة/ محمد علي راشد العبار	رئيس مجلس الإدارة	الإمارات
أحمد ثاني راشد المطروشي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
عبدالله سعيد بن ماجد باليوحة	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
عبد الرحمن حارب راشد الحارب	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
هلال سعيد المري	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	الإمارات
محمد هادي أحمد عبدالله الحسيني	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	الإمارات
محمد مراد	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	لبنان
ريتشارد اكرز	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	المملكة المتحدة

7. نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة و المدراء التنفيذيين مع أقاربهم من الدرجة الأولى في الشركة والشركات التابعة لها

لا يملك أي من أعضاء مجلس الإدارة و المدراء التنفيذيين وأقاربهم من الدرجة الأولى أي أسهم في الشركة أو أي شركات تابعة لها.

8. لائحة بملكي أكثر من 5% من اسهم الشركة و عدد الاسهم المملوكة

شركة إعمار العقارية ش.م.ع 99.9%

9. تقييم مجلس الإدارة لأداء الشركة و إنجازاتها مقارنة بالخطة الموضوعه

تأكد الشركة أن أداءها وإنجازاتها يتوافق مع توقعات الإدارة العليا للشركة.

تستمر الشركة في تحقيق نمو تدريجي مع تطورات ايجابية في مختلف القطاعات:

- إجمالي العوائد في النصف الأول من عام 2014 أعلى بـ 13% من مقابل إجمالي العوائد في العام الفائت إذ بلغت العوائد 1,258 مليون درهم إماراتي (343 مليون دولار أمريكي)
- هامش صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) كما تم إعلانه) زاد من 74% الى 79%
- كنسبة من إجمالي الأرباح، بربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) يبلغ 999 مليون درهم إماراتي (272 مليون دولار أمريكي) في النصف الأول من عام 2014
- إجمالي الأرباح عن نفس الفترة زاد بنسبة 24% مقابل إجمالي الأرباح في العام الفائت إذ بلغ 617 مليون درهم إماراتي (168 مليون دولار أمريكي)
- شهدت الشركة أداء قوي عبر محافظها:

- ارتفاع معدل عائد الإيجار ومتوسط معدل الإيجار للقدم المربع ومبيعات المستأجرين وهوامش الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA) عبر كافة القطاعات الأساسية
- قامت إعمار مولز بنجاح بتجديد واستبدال وتوقيع عقود إيجار لـ 18% من المساحة الاجمالية القابلة للتأجير خلال النصف الأول من عام 2014
- ارتفاع معدل الإيجار التعاقدى الأساسي للعقود المجددة أو المستبدلة والمنتهية مدتها في عام 2014 بنسبة 32% (كما في 30 يونيو 2014) مقابل ما تم تحقيقه العام الفائت

10. نسبة مساهمة غير المواطنين في رأسمال الشركة

نسبة مساهمة غير المواطنين في رأس مال الشركة هي 0.01%.

11. البيانات المالية التي سيتم نشرها

ستقوم الشركة بتاريخ 1 أكتوبر 2014 بنشر توقعات الإدارة للموازنة (والتي ستعكس المركز المالي الافتتاحي) كما هو بتاريخ 30 سبتمبر 2014 لمجموعة إعمار مولز ش.م.ع. وستقوم الشركة أيضاً بتاريخ 31 أكتوبر 2014 بنشر الحسابات المالية المراجعة كما هي ولفترة 9 أشهر والمنتهية بتاريخ 30 سبتمبر 2014، وسيقوم مدقق حسابات الشركة بمراجعتها