

" ليس للتوزيع أو النشر بشكل مباشر أو غير مباشر في الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو اليابان أو أستراليا أو في أي نظام قضائي آخر يعتبر فيه مثل هذا التوزيع مخالفاً للقانون "

يعتبر هذا البيان بمثابة إعلان وليس نشرة اكتتاب عام أو عرض أوراق مالية للبيع أو للاكتتاب، في أي نظام قضائي بما في الولايات المتحدة أو كندا أو اليابان أو دولة الإمارات العربية المتحدة أو أستراليا. ولا يشكل هذا البيان أو أي معلومة واردة فيه، أساساً أو قاعدة يمكن الاعتماد عليها فيما يخص أو يتعلق بأي عرض أو التزام مهما كان، في أي نظام قضائي. وأي عرض للاستحواذ على أسهم في إطار الطرح المقترح، وأي قرار استثماري يتخذه أي مستثمر يتعلق بذلك، ينبغي أن يتم بناء على المعلومات الواردة فقط في "نشرة الاكتتاب" التي ستصدرها "إعمار للتطوير" (كما ورد أدناه) في الوقت المناسب بشأن إدراج أسهمها العادية للتداول في سوق دبي المالي. وسوف تقوم إعمار للتطوير بتوفير نسخ من نشرة الاكتتاب، عقب إصدارها، في المكتب المسجل لشركة إعمار للتطوير وموقعها الإلكتروني: www.emaar.com



خبر صحفي
للتنشر الفوري

٢٢ أكتوبر، ٢٠١٧

"إعمار العقارية ش.م.ع" تعلن عزمها إدراج أسهم "إعمار للتطوير ذ.م.م" في "سوق دبي المالي"

تعلن شركة إعمار العقارية ش.م.ع ("إعمار العقارية") عن نيتها البدء في إجراءات بيع أسهم قائمة من نشاطها للتطوير العقاري في دولة الإمارات، شركة إعمار للتطوير ذ.م.م ("إعمار للتطوير" أو "الشركة")، عبر طرح أولي عام ("الطرح الأولي العام" أو "الطرح") ومن ثم إدراجها في سوق دبي المالي ("سوق دبي المالي").

وتتوقع "إعمار العقارية" بيع ٢٠% من "إعمار للتطوير" في عملية الطرح وذلك في إطار استراتيجيتها المعلنة التي تتمثل في طرح شركاتها التابعة للاكتتاب العام بمجرد بلوغها مرحلة كافية من النضج. وسيتم عرض الأسهم المطروحة على المؤسسات الاستثمارية المؤهلة وغيرها (شريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة)، وعلى الأفراد وغيرهم من المستثمرين (شريحة الأفراد).

تعتبر "إعمار للتطوير" المطور الرائد لأكثر الأصول السكنية والتجارية، المخصصة للبيع، جاذبيةً وشهرة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتقف الشركة وراء معظم المشاريع العقارية المجتمعية بنظام التملك الحر في دبي، ومنها "الإمارات ليفنج" و"وسط مدينة دبي" و"مرسى دبي"، و"المربع العربية". وقد قامت الشركة حتى اليوم بتسليم أكثر من ٣٤٥٠٠ وحدة سكنية منذ عام ٢٠٠٢.

وبحسب شركة "جونز لانغ لاسال" للاستشارات العقارية، فإن نحو ٢٢% من إجمالي وحدات التملك الحر في دبي، حتى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، تقع ضمن مجمعات "إعمار" المتكاملة التي تجسد نمط الحياة العصرية الراقية.

وقال **سعادة محمد علي راشد العبار، رئيس مجلس إدارة "إعمار العقارية"**: "تعتبر 'إعمار للتطوير' المطور الرئيسي الرائد لنخبة المشاريع السكنية المجتمعية في دولة الإمارات، وتشتهر بأيقوناتها المعمارية الفريدة ومن أبرزها 'وسط مدينة دبي'، و'مرسى دبي'، و'دبي مول' و'برج خليفة'. ولا شك في أن إدراج نشاط التطوير العقاري بدولة الإمارات، سيوفر للمستثمرين المحتملين فرصة غير مسبقة للمساهمة في شركة تطوير عقاري متخصصة توفر لهم تدفقات نقدية قوية ومستقرة وتوزيعات أرباح مجزية، كما سيتيح فرصة مهمة لإظهار القيمة الحقيقية لنشاط التطوير العقاري، وتحقيق قيمة أكبر لمساهمي 'إعمار'، بمن فيهم الحكومة الإماراتية".

من جانبه، قال كريس أودونيل، الرئيس التنفيذي لـ "إعمار للتطوير": "تعمل إعمار للتطوير وفق استراتيجية واضحة تقضي بمواصلة تطوير مجتمعات متكاملة عالية الجودة وتلبى كافة متطلبات نمط الحياة العصرية الراقية، بما يضمن تجربة استثنائية لعملائها. وبفضل مبيعاتنا القوية ورصيدنا الضخم من الأراضي الممتازة التي تتواجد في مواقع رئيسية، إلى جانب ما تشهده السوق العقارية من نمو ضمن هيكلية تنظيمية متطورة وبيئة سعرية مستقرة، تتمتع الشركة بموقع جيد يصب في صالح مساهمتنا المستقبلية".

حقائق مهمة عن أعمال الشركة

- يبلغ إجمالي المساحة الطابقية التطويرية عالية الجودة لرصيد الشركة من الأراضي القابلة للتطوير إلى أصول مخصصة للبيع في دولة الإمارات ١٧٠ مليون قدم مربعة، والتي تكفي، وفق معدل تطوري متوسط، لإطلاق مشاريع جديدة على مدى ١٢ عاماً ويحتاج تسليمها جاهزة إلى ١٦ عاماً.
- تنصدر الشركة قطاع تطوير المجمعات السكنية المتكاملة التي تجسّد نمط الحياة العصرية الراقية في دبي، حيث قامت ببناء وتسليم أكثر من ٣٤٥٠٠ وحدة سكنية منذ عام ٢٠٠٢، فضلاً عن أن لديها ٢٤ ألف وحدة سكنية قيد التطوير، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، ضمن ٨ مجمعات رئيسية تمثل جزءاً من مخططات رئيسية واعدة في مواقع ممتازة.
- بحلول ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، باعت شركة "إعمار للتطوير" ٨٠٪ من وحداتها قيد الإنشاء بمتوسط هامش ربح إجمالي قدره ٤١٪ من الإيرادات المحققة من الوحدات المباعة، ومبيعات تراكمية مرتبطة بها بقيمة ٤١ مليار درهم.
- من المتوقع أن تحقق الشركة تدفقات نقدية من مبيعاتها التراكمية بقيمة ١٨ مليار درهم تقريباً على مدى السنوات الأربع القادمة مع تسليم مشاريعها قيد الإنشاء.
- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، بلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع لدى "إعمار للتطوير" على مدى السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة في مشاريعها قيد الإنشاء ٤٨٠٠ وحدة تقريباً، حيث ستحقق منها مبيعات تراكمية تقدر بنحو ١٥ مليار درهم.
- تخطط "إعمار للتطوير" لإطلاق نحو ٥٠٤٠٠ وحدة على مدى السنوات الخمس القادمة، حيث تستهدف بيع ١٠ آلاف وحدة سنوياً في المتوسط، وتستهدف تحقيق هامش ربح إجمالي بنسبة ٤٠٪، بما يتماشى مع سجلها التاريخي.
- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، بلغ عدد الوحدات الجاهزة غير المباعة لـ "إعمار للتطوير" حوالي ٢٠٠ وحدة في مشاريع جاهزة، بمبيعات تقدر قيمتها بحوالي ٢ مليار درهم، ومن المتوقع بيعها على المدى المتوسط.
- تسعى "إعمار للتطوير" لمواصلة نموذجها الناجح لما قبل المبيعات والذي يستهدف بيع حوالي ٧٠٪ من الوحدات في غضون السنة الأولى من إطلاق المشروع، وجمع ما بين ٣٠٪ و ٤٠٪ من السيولة النقدية قبل انطلاق الأعمال الإنشائية الرئيسية.

أبرز الحقائق حول محفظة الشركة

^١ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

^٢ ليس بالضرورة مؤشراً على هامش الربح عند التسليم. باستثناء المشاريع المشتركة غير الموحدة ("إعمار الجنوب"، "خور دبي"). شاملة "دبي هيلز"، المشروع المشترك المملوك مناصفة.

^٣ قيمة مبيعات العقارات المباعة ولكن لم يتم تسجيلها بعد كإيرادات بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بما في ذلك المشاريع المشتركة المملوكة مناصفة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧.

^٤ يتضمن مبلغ ٢ مليار درهم كتكاليف إنشاء ممولة مسبقاً والتي لم يتم احتسابها بعد

^٥ بناء على قائمة الأسعار الحالية للمشاريع ذات الصلة. يستثنى من ذلك ٦٥٣ وحدة قيد التصميم بقيمة متوقعة تبلغ ٢ مليار درهم

^٦ بناء على قائمة الأسعار الحالية للمشاريع ذات الصلة

- ١٠ مشاريع كبرى قيد التطوير في دولة الإمارات، بينها مشاريع مشتركة مع شركاء مرموقين، إلى جانب مساحات أراضي ممتازة مملوكة للشركة في كل من دبي ورأس الخيمة:
- "وسط مدينة دبي": مشروع متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٥٠٠ فدان ويتكون من مرافق تجارية وسكنية وفندقية وترفيهية ومراكز تسوق. وتضم هذه المنطقة الحيوية مجموعة من أشهر المعالم منها "برج خليفة"، أطول برج في العالم؛ و"دبي مول"، و"دبي أوبرا"، و"سوق البهار"، و"نافورة دبي" - أطول نافورة راقصة استعراضية في العالم، وثمانية فنادق فاخرة توفر ما يزيد على ١٨٠٠ غرفة، والعديد من الأبراج السكنية.
- المربع العربية: حوالي ٧١ مليون قدم مربعة من الوحدات السكنية العائلية المكونة من طابقين في أحد أكثر المجتمعات السكنية شعبية في دبي والذي يحتضن "نادي جولف المربع العربية" و"نادي دبي للفروسية والبولو".
- "الإمارات ليفينج": فيلات راقية وأبراج سكنية ضمن المخطط الرئيسي للمشروع السكني الراقي "تلال الإمارات" الذي بدأت أعمال إنشائه في عام ١٩٩٩، ويشتمل على أربع مدارس دولية، وفندق "فيذا" ذو الأربع نجوم، وملعب "تلال مونجيري" للجولف و"مجمع إعمار للأعمال".
- "مرسى دبي": شقق فاخرة في واحد من أقدم وأضخم المجمعات التطويرية المطلة على الواجهة البحرية على مستوى منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.
- "دبي هيلز إستيت": مشروع مشترك متعدد الاستخدامات بين "إعمار العقارية" و"مراس القابضة"، يضم مجموعة من الأحياء المتميزة التي تنتشر حول ملعب جولف عالمي من ١٨ حفرة.
- "مشروع خور دبي": يتربع هذا المشروع المتميز الذي تطوره "إعمار العقارية" و"دبي القابضة"، على ضفاف خور دبي التاريخي، بإطلالات ساحرة على الواجهة البحرية.
- "إعمار الجنوب": أول مشروع للشركة ضمن "دبي ورلد سنترال"، في موقع استراتيجي بين دبي وأبوظبي. يمتد هذا المشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٧٢ مليون قدم مربعة تقريباً.
- "زعبيل سكوير": مشروع مشترك متعدد الاستخدامات بين "إعمار للتطوير" و"مراس القابضة"، بالقرب من حديقة زعبيل بدبي.
- "دبي هاربور": استحوذت الشركة في أغسطس ٢٠١٧ على أرض مساحتها حوالي ٩٥٠,٠٠٠ قدم مربعة، بمساحة طابقية إجمالية تبلغ حوالي ١٠ ملايين قدم مربعة، ضمن موقع ممتاز بين "جميرا بيتش ريزيدنس" و"نخلة جميرا".
- رأس الخيمة: تمتلك الشركة أراض تبلغ مساحتها حوالي ٨٣٧,٠٠٠ قدم مربعة بمساحة طابقية إجمالية تبلغ ١,٣ مليون قدم مربعة تقع على طرف جزيرة المرجان في إمارة رأس الخيمة.

أبرز المؤشرات المالية:

- بيع نحو ٦٥٣٩ وحدة في الأشهر التسعة المنتهية في سبتمبر ٢٠١٧، بقيمة مبيعات إجمالية قدرها ١٥,٤ مليار درهم، أي بزيادة بنسبة ٣٢% مقارنة مع ١١,٦ مليار درهم في الفترة نفسها من العام السابق.
- بلغ معدل إجمالي هامش الربح ٤٢% تقريباً من الإيرادات المحققة للأشهر التسعة الأولى المنتهية في سبتمبر ٢٠١٧
- تتمتع الشركة برصيد نقدي قوي يبلغ ١٠,٢ مليار درهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

- بناءً على تقييم مستقل من قبل شركة "جونز لانغ لاسال"، يبلغ إجمالي قيمة أصول "إعمار للتطوير" ٣٥,٦ مليار درهم، ما يوازي صافي قيمة أصول معدلة قدره ٢٤,١ مليار درهم، في سبتمبر ٢٠١٧.

أبرز العوامل الاستثمارية المحفزة

تعتبر الشركة أفضل مطور في منطقة الشرق الأوسط، وتتمتع بعائدات مستمرة وواضحة. ومن بين أبرز العوامل المحفزة لاستثمارات الشركة:

- مقومات اقتصادية داعمة
 - تحوّل دبي من مركز إقليمي إلى وجهة عالمية
 - نمو السوق العقارية ضمن إطار تنظيمي متطور وبيئة سعرية مستقرة
- سجل حافل بالنجاح وخبرات واسعة
 - تحتل الشركة مكانة رائدة بين مجتمع المطورين في دبي، بمشاريعها المتميزة وحرصها على تحقيق أعلى مستويات القيمة للعملاء والمساهمين
 - أفضل شركة عقارية بدبي، بحصة سوقية متزايدة على صعيد المبيعات
 - قاعدة عملاء متنوعة تضم مستثمرين محليين ودوليين
- قاعدة أصول قيّمة وداعمة للنمو
 - مشاريع تطويرية في مواقع رئيسية، ورصيد كبير من الأراضي المتميزة والداعمة للنمو
- نموذج عمل يولّد تدفقات نقدية ويراعي المخاطر
 - نموذج أعمال يدعم تحقيق تدفقات نقدية قوية، ومبيعات المشاريع قيد التطوير تقدم رؤية واضحة للإيرادات المستقبلية
- يتم تمويل الجزء الأكبر من تكاليف الإنشاءات من الأموال المتحصلة من المبيعات للعملاء
- فريق إداري على درجة عالية من الخبرة والكفاءة مدعوم بحوكمة مؤسسية رصينة مع التزام بتطبيق أفضل الممارسات
- فريق إداري متميز يمتلك خبرة مهنية واسعة ويضم خبراء عقاريين من أصحاب المعرفة الواسعة
- دعم كبير من المساهمين، وشراكة مع حكومة دبي
- قدرات مالية جذابة وقاعدة دخل قوية للمساهمين

٧ أرقام المبيعات شاملة مبيعات المشاريع المشتركة مناصفة

٨ ليس بالضرورة مؤشراً على هامش الربح عند التسليم. غير شاملة للمشاريع المشتركة غير الموحدة ("إعمار الجنوب"، "خور دبي"). شاملة "دبي هيلز"، المشروع المشترك المملوك مناصفة.

٩ غير شامل الرصيد النقدي للمشاريع المشتركة غير الموحدة ("إعمار الجنوب"، و"خور دبي"). شاملاً الرصيد النقدي للمشروع المشترك المملوك مناصفة.

١٠ يتم احتساب إجمالي قيمة الأصول عبر حساب قيمة جميع الوحدات المقيمة، ويتكون من إجمالي أصول بقيمة ١٥,٢٣ مليار درهم إماراتي تتعلق بالوحدات العقارية المملوكة بالكامل، و ٢٠,٣ مليار درهم إماراتي تتعلق بالمشاريع الاستثمارية التي تمتلك الشركة فيها حصة ٥٠٪ باستثناء دبي هاربور.

١١ يتم احتساب صافي قيمة الأصول المعدلة من خلال طرح صافي الدين والقيمة العادلة لحصص الشركاء في المشاريع المشتركة من إجمالي قيمة الأصول، بالإضافة إلى صافي الأصول الأخرى وصافي الأصول الأخرى من المشاريع المشتركة وقيمة أتعاب الإدارة من المشاريع المشتركة.

١٢ وفقاً لشركة "يو غوف" (YouGov)، ٢٠١٧

- إيرادات وأرباح قوية تضمن أداءً مالياً متميزاً بهيكل رأسمالي متزن.
- مشاريع تولّد تدفقات نقدية عالية تضمن توزيعات أرباح مستدامة.

الأولويات الاستراتيجية

- المحافظة على المكانة الرائدة للشركة في السوق
- مواصلة تحقيق القيمة للعملاء
- تطوير مجتمعات متكاملة تلبي مختلف متطلبات الحياة العصرية الراقية
- تأمين رصيد من الأراضي المميزة على المدى البعيد
- الاستمرار في تطبيق إجراءات قوية لإدارة المخاطر المالية
- تحسين توزيعات الأرباح النقدية وعائدات المساهمين، مع الحفاظ على هيكل محافظ لرأس المال

حوكمة الشركة ومجلس الإدارة

تلتزم "إعمار للتطوير" بتطبيق أعلى معايير حوكمة الشركات وفق أرقى الممارسات العالمية. وسوف يتكون مجلس إدارة الشركة من ٧ أعضاء سيتم تعيينهم مبدئياً من قبل "إعمار العقارية"، ليصار في النهاية إلى انتخاب أعضاء المجلس من قبل مساهمي "إعمار للتطوير".

وستقوم "إعمار العقارية" بتعيين ٤ أعضاء في مجلس إدارة "إعمار للتطوير" والذين هم أساساً أعضاء في مجلس إدارة "إعمار العقارية":

• سعادة محمد علي راشد العبار، رئيس مجلس الإدارة التنفيذي

سعادة محمد العبار هو مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية"، شركة التطوير العقاري الرائدة والمطورة لأطول برج في العالم "برج خليفة" ونخبة من أبرز معالم دبي. وهو أحد أبرز رجال الأعمال في العالم، وأنشط اللاعبين في قطاعات العقارات والتجزئة والضيافة الفاخرة والتعدين والسلع والتجارة الإلكترونية والأطعمة والمشروبات. يحمل العبار شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال والشؤون المالية من جامعة سياتل في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة الدكتوراه الفخرية من الجامعة نفسها.

• أحمد بن جمال بن حسن جاوه

أحمد جاوه هو رائد أعمال ومؤسس شركة "ستارلينج هولدينج ليميتد"، المجموعة الاستثمارية العالمية المتخصصة في استثمارات الملكية الخاصة والاستثمارات المباشرة حول العالم. أسس السيد جاوه كذلك "شركة المقاولات والتجارة (CTC)" التي تركز على اغتنام الفرص الاستثمارية في منطقة الخليج العربي. كما دخل أيضاً في مشروع مشترك مع شركة والت ديزني للمنتجات الاستهلاكية في الشرق الأوسط، وهو أيضاً عضو مجلس إدارة شركة بترول رأس الخيمة، وهي شركة مدرجة في النرويج.

• سعادة/ جمال ماجد بن ثنية

شغل السيد جمال في السابق منصب نائب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة غير التنفيذي في "موانئ دبي العالمية"، حيث تم تعيينه بداية في منصب العضو المنتدب في عام ٢٠٠١ قبل أن يصبح نائب رئيس مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٥. وكان يشغل بن ثنية أيضاً منصب المدير التنفيذي لمجموعة "الموانئ والمناطق الحرة العالمية". وفي عام ٢٠٠٩، تم تعيينه كعضو مستقل غير تنفيذي في مجلس إدارة شركة "الاتحاد للطائرات".

• عارف عبيد سعيد الدحيل

يشغل عارف عبيد الدحيل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لـ "سلطة موانئ دبي"، وقد سبق وأن تقلد عدة مناصب قيادية منها: منصب الرئيس التنفيذي لـ "دائرة التخطيط والتطوير - تراخيص"، الذراع التنظيمي لمؤسسة الموانئ والجمارك والمنطقة الحرة؛ ومنصب الرئيس والمدير التنفيذي لشركة "موانئ بيه أند أو"، ومنصب العضو المنتدب المساعد في "موانئ دبي العالمية" لمنطقة الإمارات العربية المتحدة، حيث عمل في عدة مشاريع رئيسية وضمن محفظة موانئ دبي العالمية.

كما ستقوم "إعمار للتطوير" أيضاً بتعيين ٣ أعضاء مجلس إدارة مستقلين غير تنفيذيين، الذين سيشكلون الأغلبية في لجنتي المكافآت والتدقيق، وسيقومون حصراً بالتصويت على أية معاملات مع أطراف ذات صلة. وهم:

• سعادة/ الدكتورة عائشة بنت بطي بن بشر

تشغل الدكتورة عائشة حالياً منصب مدير عام "مكتب دبي الذكية"، الهيئة الحكومية التي تتولى الإشراف على عملية تحويل دبي إلى مدينة ذكية. وعملت الدكتورة عائشة سابقاً في منصب المدير العام المساعد في المكتب التنفيذي لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي "رعاه الله"؛ ومنصب وكيل وزارة مساعد في وزارة العمل بدولة الإمارات.

• عدنان كاظم

يشغل السيد كاظم حالياً منصب نائب رئيس أول لدائرة التخطيط الاستراتيجي وتعزيز الإيرادات والسياسات الجوية في مجموعة "طيران الإمارات". انضم السيد كاظم إلى "طيران الإمارات" في عام ١٩٩٢ وتولى مناصب مختلفة بينها نائب رئيس العمليات التجارية لدى "طيران الإمارات" في منطقة الخليج والشرق الأوسط وإيران، ومنصب نائب رئيس العمليات التجارية في أفريقيا.

• عبدالله محمد العور

يشغل عبدالله محمد العور حالياً منصب المدير التنفيذي لمركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي. وتولى السيد العور سابقاً العديد من المناصب التنفيذية أثناء عمله في مركز دبي المالي العالمي، حيث شغل منصب الرئيس التنفيذي لسلطة مركز دبي المالي العالمي خلال الفترة من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢. وكان السيد العور عضواً في اللجنة الاقتصادية التابعة للمجلس التنفيذي لإمارة دبي، ومجلس المناطق الحرة بدبي، ومجلس إدارة بورصة دبي وغيرها.

فريق الإدارة العليا

يقود "إعمار للتطوير" فريق إداري متمرس يتمتع بخبرة واسعة وسجل مهني حافل بالإنجازات في القطاع العقاري. ويضم كلاً من:

■ كريس أودونيل، الرئيس التنفيذي

انضم السيد أودونيل إلى "إعمار العقارية" في أغسطس من العام ٢٠١٧، حاملاً في جعبته خبرة تزيد على ٤٠ سنة في مجال التطوير العقاري والإنشاءات وإدارة العقارات وإدارة الصناديق. شغل السيد أودونيل سابقاً منصب مدير مجموعة "الفطيم العقارية"، حيث تولى إدارة العمليات التشغيلية. وقبل انضمامه إلى مجموعة الفطيم العقارية في عام ٢٠١٢، أمضى السيد أودونيل خمس سنوات كرئيس تنفيذي لـ "نخيل"،

إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تشمل أنشطتها قطاعات العقارات السكنية والتجارية والضيافة والترفيه.

■ سونيل غروفر، المدير المالي

انضم السيد غروفر إلى "إعمار العقارية" في مارس من عام ٢٠٠٠، ويتمتع بخبرة طويلة تتجاوز ٢٠ سنة في مجالات التمويل والمحاسبة والتخطيط وإعداد الميزانيات والتقارير. وقبل انضمامه إلى "إعمار"، عمل السيد غروفر لدى شركة "نويدا باور كومباني ليمتد" (شركة مجموعة آر بي جي). وهو حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة دلهي. وهو "أمين سر شركة معتمد" من معهد أمناء سر الشركات في الهند (إكسي)، كما اجتاز شهادة محاسب قانوني معتمد من المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين (إيكبا).

■ جون كارفي، الرئيس التنفيذي لشؤون التطوير والمنتجات

انضم السيد كارفي إلى "إعمار العقارية" في مارس من العام ٢٠١٧ بخبرة تزيد على ٣٠ سنة في مجال تطوير المشاريع السكنية والتجارية الضخمة متعددة الاستخدامات. وقبل ذلك، شغل السيد كارفي منصب الرئيس التنفيذي لأنشطة تطوير المشاريع السكنية لدى مجموعة "ميرفاك" العقارية، على رأس فريق يضم أكثر من ٩٠٠ خبير يعملون في مجالات مختلفة تشمل الاستحواذ والإنشاءات والمبيعات والتسويق والتصميم والتطوير العقاري في أستراليا. يحمل جون مؤهلات عليا من كلية بوث لإدارة الأعمال التابعة لجامعة شيكاغو وكلية إنسياد لإدارة الأعمال، بالإضافة إلى بكالوريوس العلوم التطبيقية في تكنولوجيا البناء والإنشاءات من جامعة التكنولوجيا في سيدني.

هيكل رأس المال وسياسة توزيع الأرباح

وقعت "إعمار للتطوير" في سبتمبر ٢٠١٧، اتفاقية تمويل بقيمة ١,٣ مليار دولار (٤,٨ مليارات درهم) بنظام المراجعة مع "بنك أبوظبي الأول"، وتتوي سحب ١,٢ مليار دولار (٤,٤ مليار درهم) قبل انتهاء الطرح الأولي العام. وتستهدف الشركة تخصيص ١,١ مليار دولار (٣,٩٦ مليار درهم) لصالح شركة "إعمار العقارية" على أن تحتفظ شركة "إعمار للتطوير" بـ ١٢٣ مليون دولار (٤٥٠ مليون درهم) كسيولة نقدية إضافية، وذلك رهنً بموافقة مجلس إدارة الشركة.

ويمثل هذا التسهيل الانتماني خطوة مبدئية تسبق الطرح الأولي العام المقترح لـ "إعمار للتطوير"، مما سيضمن امتلاك الشركة الهيكل الرأسمالي المناسب عند الإدراج.

وبالإضافة إلى ذلك، تستهدف "إعمار للتطوير" توزيع أرباح إجمالية بما لا يقل عن ١,٧ مليار دولار، على أن يتم دفعها في إطار السنوات المالية الثلاث القادمة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وتعتمد الشركة إعلان هذه التوزيعات على دفعات متساوية نسبياً.

وفيما يتعلق بتوزيعات الأرباح المعلنة للسنة المالية ٢٠١٨، تعتمد الشركة صرف جزء منها خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٨ كتوزيعات أرباح مرحلية، ويتوقع صرف الباقي في الربع الثاني من عام ٢٠١٩. أما التوزيعات المستحقة للسنوات المالية ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ فمن المتوقع أن يتم صرفها بطريقة مماثلة لما تقوم به "إعمار العقارية" و "إعمار مولز" عند صرف توزيعات الأرباح الاعتيادية بعد اجتماع الجمعية العمومية العادية في الربع الثاني من كل سنة تالية. وبناء عليه، تتوقع الشركة أن ترتفع توزيعات الأرباح السنوية بعد ذلك بشكل أكبر مع انخفاض نسبة المديونية وفي ظل النمو المتوقع للتدفقات النقدية من العمليات التشغيلية.

الطرح

سيتم عرض الأسهم المطروحة على المؤسسات الاستثمارية المؤهلة وغيرها (شريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة)، وعلى الأفراد وغيرهم من المستثمرين (شريحة الأفراد). من المتوقع أن تمتد فترة "شريحة الأفراد" خلال الفترة من ٢ إلى ١٣ نوفمبر ٢٠١٧، بينما من المتوقع أن يجري اكتتاب "شريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة" خلال الفترة من ٢ إلى ١٥ نوفمبر ٢٠١٧.

وستتاح للمستثمرين في "شريحة الأفراد" فرصة الاكتتاب على أسهم على أساس النطاق السعري لـ "شريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة"، كما ستجري عملية التخصيص بناء على المستوى الذي سيتم على أساسه تسعير "شريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة". وسوف تحصل "إعمار العقارية" على صافي حصة الطرح.

وسيتم توفير التفاصيل الكاملة حول الطرح الأولي العام ضمن نشرة اكتتاب باللغة العربية (بالنسبة لشريحة الأفراد)، وضمن نشرة إصدار باللغة الإنجليزية (بالنسبة لشريحة المؤسسات الاستثمارية المؤهلة)، على أن يتم إصدار كل منهما في الوقت المناسب.

المنسقون العالميون للطرح هم: "بنك أوف أمريكا ميريل لينش"، "المجموعة المالية هيرميس - الإمارات"، "الإمارات دبي الوطني كابيتال"، "بنك أبوظبي الأول" و"غولدمان ساكس إنترناشيونال". والبنوك المستلمة الرئيسية هي: "الإمارات دبي الوطني كابيتال" و"بنك أبوظبي الأول"، بينما سيعمل "بنك روتشيلد" كمستشار مالي للطرح.

-انتهى-

للاستفسارات:

إعمار العقارية	
إعمار العقارية أبهاي سينجفي (للتحدث بالإنجليزية) كريم فاروق (للتحدث بالعربية)	(+971) (0) 4 362 4070 / (+971) (0) 4 438 4070 7466
المنسقون العالميون المشتركون والبنوك المستلمة الرئيسية	
المجموعة المالية هيرميس ماجد العيوطي محمد علي حاتم عدنان	(+971) (0) 4 306 9449
بنك الإمارات دبي الوطني أسار ماشكور براساد شاراي	(+971) (0) 4 303 2800

بنك أبوظبي الأول	2 410 5880 (0) (+971)
كريس بينز	
للاستفسارات الإعلامية	
برنزويك جروب	4 560 9600 (0) (+971)
روبرت يانج / جيمس آلان (للتحدث بالإنجليزية)	
شادي عبدالحميد (للتحدث بالعربية)	

أعدت الشركة محتويات هذا الإعلان وتحمل وحدها المسؤولية عما ورد فيه.

إن المعلومات الواردة في هذا الإعلان هي لأغراض تعريفية فقط، ولا يُقصد منه أن يكون شاملاً أو كاملاً. لا تشكل هذه الوثيقة عرضاً لبيع أسهم أو التماس عرض لشرائها في دولة الإمارات العربية المتحدة أو مركز دبي المالي العالمي و/أو أي مكان آخر. لا يمكن الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا الإعلان أو على مدى دقتها أو نزاهتها أو اكتمالها من قبل أي شخص لأي غرض كان.

هذا الإعلان ليس للنشر أو التوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في الولايات المتحدة الأمريكية أو إليها. إن توزيع هذا الإعلان قد يكون مقيداً بموجب القوانين المطبقة في بعض الدول والولايات القضائية ويجب على الأشخاص الحائزين على أي مستند أو معلومات أخرى مشار إليها فيه أن يكونوا على دراية وأن يتقيدوا بهذه القيود. إن عدم الالتزام بهذه القيود قد يعتبر انتهاكاً للقوانين الخاصة بالأوراق المالية في هذه الدول وتلك الولايات القضائية.

لا يتضمن هذا الإعلان أو يشكل عرضاً لبيع الأسهم أو التماس عرض لشرائها من قبل أي شخص في الولايات المتحدة أو أستراليا أو كندا أو اليابان أو أي ولاية قضائية يكون فيها مثل هذا العرض أو الالتماس غير قانوني. ولا يجوز عرض أو بيع الأسهم المشار إليها في هذا الإعلان داخل الولايات المتحدة دون تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية بالولايات المتحدة الأمريكية لعام ١٩٣٣ وتعديلاته ("قانون الأوراق المالية الأمريكي") أو طرحها في إطار معاملة مستثناة من شروط التسجيل المنصوص عليها في هذا القانون أو لا تخضع له مع الالتزام بأحكام قانون الولاية ذات الصلة. لم ولن يتم تسجيل عرض وبيع الأسهم المشار إليها في هذا الإعلان بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي أو قوانين الأوراق المالية المعمول بها في أستراليا أو كندا أو اليابان. مع مراعاة بعض الاستثناءات، لا يجوز عرض أو بيع الأسهم المشار إليها في هذا الإعلان في أستراليا أو كندا أو اليابان أو لصالح أو لحساب أي مواطن أو مقيم بأستراليا أو كندا أو اليابان. كما أنه لن يكون هناك طرح عام للأسهم في الولايات المتحدة الأمريكية أو أي دولة أخرى غير دولة الإمارات العربية المتحدة، وأي بيع لأسهم في الولايات المتحدة الأمريكية سيكون فقط للمؤسسات الاستثمارية المؤهلة على النحو المحدد في القاعدة ١٤٤A من قانون الأوراق المالية الأمريكي ووفقاً لأحكامها.

لا يحتوي هذا الإعلان ولا يشكل عرضاً مالياً أو طرحاً أو بيعاً أو تسليماً لأسهم أو أوراق مالية أخرى وفقاً لقانون الأسواق الخاص بمركز دبي المالي العالمي (قانون مركز دبي المالي العالمي رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٤) وتعديلاته أو بموجب قواعد الأسواق الصادرة عن سلطة دبي للخدمات المالية.

هذا الإعلان وأي عرض يطرح لاحقاً موجه فقط للأشخاص في الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية باعتبارهم "مستثمرين مؤهلين" بالمعنى المقصود في توجيهات نشرة الإصدار ("مستثمرون مؤهلون"). ولأغراض هذا الإعلان، يُقصد بتعبير "توجيهات نشرة الإصدار" التوجيه EC/٧١/٢٠٠٣ (وتعديلاته التي تشمل التوجيه التعديلي PD ٢٠١٠ في حدود إعماله بالدولة العضو ذات الصلة)، ويتضمن كذلك أي تدابير تنفيذية ذات صلة بالدولة العضو المعنية، فيما يقصد بتعبير "التوجيه التعديلي PD ٢٠١٠" التوجيه EU/٧٣/٢٠١٠ الصادر عن الاتحاد الأوروبي.

بالنسبة للمملكة المتحدة، فإن هذا الإعلان موجه حصراً "للمستثمرين المؤهلين" (١) الذين لديهم خبرة مهنية في المسائل المتعلقة بالاستثمارات التي تدخل في نطاق المادة ١٩ (٥) من قانون الأسواق والخدمات المالية لعام ٢٠٠٠ (الترويج المالي) قانون ٢٠٠٥ ("القانون") أو (٢) الذين تنطبق عليهم المواد من ٤٩ (٢) (أ) إلى (د) من القانون، و (٣) والذين يجوز قانونياً إبلاغهم بذلك ويشار إليهم بـ "الأشخاص المعنيين"، وأي استثمار أو نشاط استثماري يتعلق بهذا الإعلان يتم فقط من خلال الأشخاص المعنيين. ولا يجوز لغير الأشخاص المعنيين أن يعملوا بموجب هذا الإعلان أو يعتمدوا عليه.

قد يحتوي هذا الإعلان على "إفادات مستقبلية" أو يمكن اعتبارها كذلك. ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام مصطلحات وتعبيرات تدل على الحديث عن المستقبل مثل "يعتقد" أو "يقدر" أو "يخطط" أو "يتصور" أو "يتنبأ" أو "يتوقع" أو "ينوي" أو "يمكن" أو "سوف" أو "ينبغي" أو الصيغ الناقية لهذه المفردات، وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى، أو عند التطرق للاستراتيجية والخطط والأهداف والأحداث المستقبلية أو النوايا. وتشمل هذه الإفادات والبيانات المستقبلية كافة الموضوعات التي تنطوي على تنبؤات ولا تعد وقائع تاريخية. وقد تختلف تلك الإفادات والبيانات المستقبلية بشكل جوهري عن النتائج الفعلية.

تعكس الإفادات والبيانات المستقبلية هذه وجهات نظر الشركة حالياً بشأن الأحداث المستقبلية، وهي عرضة لمخاطر تتعلق بالأحداث المستقبلية وغيرها من المخاطر كالشكوك والافتراضات بشأن أعمال الشركة أو نتائج العمليات أو الوضع المالي أو

السيولة أو التوقعات أو النمو أو الاستراتيجيات. وتتناول الإفادات والبيانات المستقبلية المعطيات المتاحة وقت الإدلاء بها ولا يمكن الاعتماد عليها كمرجع فيما يتعلق بالأداء المستقبلي.

يعلن كل من قطاع ترويج وتغطية الاكتتاب في المجموعة المالية هيرميس، وشركة الإمارات دبي الوطني كابيتال، وبنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وجولدمان ساكس إنترناشونال، وميريل لينش إنترناشونال ("المنسقين العالميين المشتركين") وروتشيلد (الشرق الأوسط) المحدودة، ("روتشيلد") والشركة، والشركات التابعة لكل منهم صراحةً عدم التزامهم أو تعهدهم بتحديث أو مراجعة أي إفادات أو بيانات مستقبلية تضمنها هذا الإعلان سواء كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو تطورات مستقبلية أو غير ذلك.

يجب أن تتم أي عملية شراء أسهم في إطار الطرح المقترح على أساس المعلومات الواردة في نشرة الإصدار النهائية التي ستصدرها الشركة فيما يتعلق بالطرح حصراً، فالمعلومات المتضمنة في هذا الإعلان عرضة للتغيير.

إن الجدول الزمني للطرح، بما في ذلك موعد القبول، قد يتأثر بعدة أمور تشمل شروط السوق. وليس هناك أي ضمان لقبول الشركة ويجب عدم اتخاذ قرارات مالية في هذه المرحلة استناداً على نوايا الشركة بشأن القبول. إن الاستثمارات التي يتطرق لها هذا الإعلان قد تُعرض المستثمر لمخاطر كبيرة منها خسارة جميع الأموال المستثمرة. لذا، يجب على الأشخاص الذين يدرسون إمكانية القيام بهذه الاستثمارات استشارة شخص مؤهل متخصص في هذا المجال. لا يشكل هذا الإعلان توصية أو ترقية للطرح، كما أن قيمة الأسهم قد تتغير صعوداً وهبوطاً. وعليه، يجب على المستثمرين المحتملين طلب مشورة مستشارٍ متخصص في هذا المجال لتحديد مدى ملائمة الطرح لهم.

تم تعيين "المنسقين العالميين المشتركين" و "روتشيلد" لتمثيل "الشركة" وشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("إعمار العقارية") بشكل حصري دون أي طرفٍ آخر فيما يتعلق بالطرح، ولن يُعتبر أي شخص آخر عميلاً لهم فيما يتعلق بالطرح، ولن تكون هناك مسؤولية تجاه أي شخص آخر غير الشركة وإعمار العقارية لتوفير الحماية الممنوحة لعملائهما، ولا لتقديم المشورة فيما يتعلق بالطرح أو محتوى هذا الإعلان أو أي معاملة أو إجراء أو أي مسألة أخرى أُشير لها في هذه الوثيقة.

فيما يتعلق بطرح الأسهم، يحق لكل من المنسقين العالميين المشتركين وأي من شركاتهم التابعة، بصفتهم مستثمرين لحساب عملائهم، الاستحواذ على جزء من الأسهم في إطار الطرح، ولهم بهذه الصفة أيضاً الاحتفاظ بـ أو شراء أو بيع أو عرض بيع والتصرف لحساب عملائهم بهذه الأسهم والأوراق المالية الأخرى الخاصة بالشركة أو أي استثمار آخر فيما يتعلق بالطرح أو غيره. وبالتالي، فإن أي إشارات في نشرة الإصدار هذه، بمجرد نشرها، عن إصدار الأسهم أو عرضها أو الاستثمار فيها أو شراؤها أو التعامل فيها يجب أن تفهم على أنها تشمل أي إصدار أو عرض أو اكتتاب أو شراء أو تعامل لكل من المنسقين العالميين المشتركين وأي من شركاتهم التابعة بصفتهم مستثمرين لحساب عملائهم. بالإضافة لذلك، يجوز لأي من المنسقين العالميين المشتركين أو شركاتهم التابعة الدخول في ترتيبات تمويلية (تشمل عقود وعمليات تبادل المقايضات) فيما يتعلق بالأسهم التي يمكن للمنسقين العالميين المشتركين أو شركاتهم التابعة شراؤها أو تملكها أو التصرف بها نيابة عن عملائهم من وقت لآخر. لا ينوي أي من المنسقين العالميين المشتركين أو أي من تابعيهم الإفصاح عن أي من تلك الاستثمارات أو الصفقات باستثناء الإفصاح اللازم بموجب قانوني أو تنظيمي.

لا يتحمل أي من المنسقين العالميين المشتركين أو أي من مدراءهم أو موظفيهم أو مستشاريهم أو وكلائهم أي مسؤولية أو تبعات مهما كانت، كما لا يقدموا أي ضمانات أو تعهدات صريحة أو ضمنية، بخصوص مدى صحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا الإعلان (وكذلك فيما يخص أي معلومات أغفلها مصدر هذا الإعلان) أو أي معلومات أخرى متعلقة بالشركة والشركات التابعة لها والشركات الشقيقة سواء كانت هذه المعلومات بصيغة خطية أو شفوية أو مرئية أو إلكترونية وكيفما كانت منقولة أو متاحة، أو عن أي خسائر مهما كانت سواء كانت ناتجة عن هذا الإعلان أو محتواه أو لها علاقة به بشكلٍ أو بآخر.

في حال عدم استيعابكم لمحتوى هذه الوثيقة، يرجى طلب رأي مستشار مالي معتمد.