



## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 48882,

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

### إعلان بشأن نشرة إدراج أسهم شركة إعمار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") في سوق دبي المالي

<p>تعمل الشركة كجزء من شركة إعمار العقارية منذ إنشائها في عام 1997. وقد منحت حكومة دبي لشركة إعمار العقارية المكونات الأولى لرصيد الأراضي الخاص بها في عام 1998. وفي عام 1999، أطلقت شركة إعمار العقارية مشروع "روعة الإمارات"، أول مجمع متكامل للحياة العصرية يسمح بالتملك الحر في دبي. أما المشروع الثاني، فهو مرسى دبي، الذي تم إطلاقه في عام 2000. وبعد ذلك بوقت قصير في عامي 2002 و2004 تم إطلاق مجمع المربع العربية وهو أبرز المجمعات المتكاملة للحياة العصرية لشركة إعمار العقارية حيث تم إضفاء الطابع الصحراوي عليه، ذلك بالإضافة إلى وسط مدينة دبي، وهو مجمع شركة إعمار العقارية الرائد الذي يجمع مشاريع تجارية وسكنية وفندقية وترفيهية بالإضافة إلى التسوق. وقد تم إعادة هيكلة أعمال إعمار العقارية بحيث تم فصل قطاع ونشاط التطوير العقاري عن نشاط إعمار العقارية والتنازل عنهم للشركة بصفتها أحد الشركات التابعة لمجموعة إعمار العقارية.</p> <p>وبعد إكمال عملية الفصل بنجاح وتنازل إعمار العقارية عن قطاع ونشاط التطوير العقاري لصالح الشركة، أصبحت الشركة هي شركة التطوير العقاري الرائدة في مجال تطوير المجمعات في دبي والتي توفر نمط حياة عصري متكامل يتميز بمستوى عالمي من العقارات السكنية والتجارية ومراكز التسوق وغيرها من أصول التجزئة والضيافة الراقية ومناطق الجذب السياحي الترفيهية. وتتميز مجمعات الشركة المتكاملة بالتصاميم العالمية وبجودة نوعية البناء والتشطيبات إلى جانب مجموعة واسعة من وسائل الراحة سعياً منها لإعادة تعريف الإتجاهات التقليدية في تطوير العقارات. وتجمع مجمعات الحياة العصرية المتكاملة الخاصة بالشركة بين محلات التجزئة والضيافة والترفيه وغيرها من متطلبات سكانها الذين يعيشون في مجتمعات آمنة مستقرة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الشركة تضمن من خلال تعاونها مع الجهات التنظيمية المحلية وشركات المرافق والهيئات الحكومية البنية التحتية اللازمة لدعم هذه المجمعات السكنية، مثل الطرق والطاقة والمياه والصرف الصحي والمناظر الطبيعية والمساحات الترفيهية المفتوحة، متاحة وسليمة وبالشكل المطلوب. وبدعم من شركتها الأم، إعمار العقارية، قامت بتطوير بعض أرقى المجمعات السكنية المتكاملة في دبي، بما في ذلك مجمع "روعة الإمارات"، أول مجمع يسمح بالتملك الحر في دبي، ووسط مدينة دبي التي تعد إحدى أكثر الوجهات زيارةً في العالم.</p> <p>ولدى الشركة أيضاً عدد من المشاريع في مواقع رئيسية ويتوقع تنفيذها قريباً، بما في ذلك 170 مليون قدم مربع إجمالي مساحة طابقية ("مساحة طابقية") كرصيد أراضي، للأصول بغرض البيع (213 مليون قدم مربع إجمالي مساحة طابقية) حتى 30 سبتمبر 2017، يتيح للشركة الاستفادة من المزيد من النمو في سوق العقارات السكنية في دبي. وبالإضافة إلى إمتلاك الشركة حالياً لرصيد كبير من الأراضي والذي يسمح لها وبحسب تقديرها من إطلاق مشاريع جديدة لمدة 12 عاماً من إطلاق للمشاريع و16 عاماً من تنفيذ للمشاريع، مما يمنحها أفضلية تنافسية تتفوق بها على منافسيها الآخرين في السوق الذين يجب عليهم استثمار رأس مال كبير لتأمين قطعة الأرض اللازمة للمشروع.</p>	<p><b>أولاً:</b> نظرة عامة على شركة</p>
<p>● التطوير العقاري؛ ● شراء الأراضي والعقارات وبيعها؛ و ● تأجير وإدارة العقارات الخاصة.</p>	<p><b>ثانياً:</b> النشاط الرئيسي للشركة</p>
<p>إعمار للتطوير ش.م.ع.</p> <p>50% 50% 50%</p> <p>أعمار دبي الجنوب دي ديليومي - ذ.م.م.</p> <p>زعبيل سكوير ذ.م.م.</p> <p>دبي هيلز استيت ذ.م.م.</p> <p>جميع الشركات التابعة تم تأسيسها لأغراض إنشاء وتطوير مشاريع عقارية. ولا يوجد للشركة أي فروع.</p>	<p><b>ثالثاً:</b> فروع الشركة التابعة للشركة لها ووصف لنشاطات تلك الشركات والفروع</p>





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

#	الإسم	الجنسية	المنصب
1.	سعادة/ محمد علي راشد العبار	إماراتي	رئيس مجلس الإدارة
2.	السيد/ أحمد بن جمال بن حسن جاوه	سعودي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
3.	السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنيه	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
4.	السيد/ عارف عبيد سعيد الدحيل	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
5.	سعادة الدكتورة/ عائشة بطي حميد بن بشر	إماراتية	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل
6.	السيد/ عبد الله محمد عبد الله محمد العور	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل
7.	السيد/ عدنان عبدالفتاح كاظم عبدالفتاح	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل

#	إسم عضو مجلس إدارة الشركة	إسم والشكل القانوني للشركة التي يشغل عضو مجلس الإدارة عضويتها	المنصب الذي يشغله عضو مجلس الإدارة
1.	سعادة/ محمد علي راشد العبار	• إعمار العقارية ش.م.ع. • إعمار مولز ش.م.ع. • أرامكس ش.م.ع. • بنك دبي التجاري ش.م.ع.	• رئيس مجلس إدارة • رئيس مجلس إدارة • عضو مجلس إدارة • عضو مجلس إدارة
2.	السيد/ أحمد بن جمال بن حسن جاوه	إعمار العقارية ش.م.ع.	عضو مجلس إدارة
3.	السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنيه	إعمار العقارية ش.م.ع.	عضو مجلس إدارة
4.	السيد/ عارف عبيد سعيد الدحيل	إعمار العقارية ش.م.ع.	عضو مجلس إدارة
5.	سعادة الدكتورة/ عائشة بطي حميد بن بشر	لا يوجد	لا يوجد
6.	السيد/ عبد الله محمد عبد الله محمد العور	لا يوجد	لا يوجد
7.	السيد/ عدنان عبدالفتاح كاظم عبدالفتاح	لا يوجد	لا يوجد



#	الإسم	الجنسية	المنصب
1.	كريس أو دونيل	أسترالي	الرئيس التنفيذي للشركة
2.	سونيل جروفير	هندي	الرئيس المالي للشركة
3.	چون كارفي	أسترالي	الرئيس التنفيذي للتطوير والمشروعات
4.	رشا حسن	عراقية	رئيس العمليات التجارية للشركة
5.	ميلوشا ماسكاريناس	برتغالية	مسئول التصميم
6.	رامي الطويل	لبناني	رئيس قسم التسويق
7.	چيفان دي ميلو	هندي	رئيس خدمة العملاء
8.	وليد كرم	لبناني	المستشار القانوني

#	الإسم	الجنسية	نسبة الملكية قبل الطرح	نسبة الملكية بعد الطرح	عدد الأسهم المملوكة بعد الطرح
1.	إعمار العقارية	إماراتية	99%	79%	3,160,000,000

خامساً:  
أسماء المساهمين الذين يمتلكون (مجتمعين مع أولادهم القصر بالنسبة للمساهمين الأفراد والشركات التابعة في حال





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

ش.م.ع.					
2.	إميريتس بروبرتي هولدنجز ليمتد	جزر العذراء البريطانية	%1	%1	40,000,000
<p>المساهمين من الأشخاص الإعتبارية) نسبة 5% أو أكثر من رأس مال الشركة ونسب ملكيتهم</p>					
<p>سادساً: ملخص عن قرارات الجمعيات العمومية للسنتين السابقتين على تقديم طلب الإدراج</p>					
<p>لم تعقد الشركة أي جمعيات عمومية في السنوات السابقة</p>					
<p>قامت الشركة بتاريخ 29 سبتمبر 2017 بإبرام إتفاقية مع الشركة الأم ("إتفاقية النقل الرئيسية") تتعلق بنقل أعمال مشاريع التطوير العقاري الخاصة بالشركة الأم ("الأعمال") إلى الشركة.</p> <p>وقامت الشركة الأم بموجب إتفاقية النقل الرئيسية بنقل جميع الأصول والإلتزامات المتعلقة بالأعمال إلى الشركة (أو قامت بالنقل إلى الشركة عبر عضو من أعضاء مجموعتها) بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - قطع أراضي معينة وعقود وترتيبات شراكة وحقوق ملكية فكرية وموظفين وذلك في جميع الحالات من تاريخ 1 سبتمبر 2017.</p> <p>في حال لم يتم نقل أي من أصول الأعمال إلى الشركة على نحو سليم وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية النقل الرئيسية (أو أي وثيقة تم إبرامها وفقاً لها)، توافق الشركة الأم على (أو توافق على أن تجعل أي عضو من أعضاء مجموعتها) الإستمرار بالإحتفاظ بتلك الأصول لصالح الشركة وأن تقوم بإدراة تلك الأصول وفقاً لتعليمات الشركة إلى حين أن يتم نقل تلك الأصول إلى الشركة على نحو سليم.</p> <p>سوف تقوم الشركة مقابل نقل الأعمال من قبل الشركة الأم بإصدار أسهم في رأسمالها تبلغ قيمتها 4,000,000,000 (أربع مليارات) درهم إماراتي بقيمة درهم إماراتي للسهم الواحد لصالح الشركة الأم بتاريخ 17 أكتوبر 2017، وسوف تبدأ بتحمل الإلتزامات المترتبة عن الأعمال من تاريخ 1 سبتمبر 2017.</p> <p>بالإضافة إلى بيان شروط وأحكام نقل الأعمال، تبين إتفاقية النقل الرئيسية الشروط والأحكام المتفق عليها ما بين الشركة والشركة الأم فيما يتعلق بتطوير المشاريع التي تشكل جزء من الأعمال وملكيتها والوحدات (التي تتضمنها المشاريع عند الإنتهاء) والمخصصات الجارية للنفقات التطوير والبنية التحتية.</p> <p>تتضمن إتفاقية النقل الرئيسية تعويضات تمنح من قبل الشركة إلى الشركة الأم عن أي إلتزامات يتحملها المشتري وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية النقل الرئيسية وعن أي خسائر تتكبدها الشركة الأم ناتجة عن تسيير الشركة للأعمال بعد تاريخ 1 سبتمبر 2017.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك قامت الشركة بتاريخ 16 أكتوبر 2017 بإبرام إتفاقية مع شركة إعمار العقارية ("إتفاقية تنظيم العلاقة") تصبح نافذة بتاريخ الإقرار. ويكمن الغرض الرئيسي لإتفاقية تنظيم العلاقة هو التأكيد على قدرة الشركة على تسيير أعمالها في جميع الأوقات بشكل مستقل عن شركة إعمار العقارية.</p> <p>وتبقى إتفاقية تنظيم العلاقة نافذة إلى حين - أيهما أسبق: (1) إنخفاض نسبة ملكية شركة إعمار العقارية - بشكل مباشر أو غير مباشر - في الشركة عن 10% على الأقل، وفي هذه الحالة تنتهي وتتوقف حقوق وإلتزامات شركة إعمار العقارية المنصوص عليها في إتفاقية تنظيم العلاقة؛ و(2) التوقف عن إدراج الأسهم في سوق دبي المالي؛ و(3) الإنفاق المتبادل بين الشركة وشركة إعمار العقارية على إنهاء إتفاقية تنظيم العلاقة (بالكامل أو جزء منها)، بشرط موافقة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين غير التنفيذيين المسبق (وفي حال كان عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين غير التنفيذيين إثنين أو أقل، فيجب موافقتهم أو موافقته في هذه الحالة).</p> <p>توافق إعمار العقارية بموجب شروط وأحكام إتفاقية تنظيم العلاقة على إبرام كافة الصفقات والعلاقات والترتيبات والإتفاقيات مع الشركة بشكل عادل ووفقاً لشروط تجارية عادية. وتتعهد شركة إعمار العقارية بممارسة حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة لغايات التأكد من: (1) أن يتكون مجلس إدارة الشركة في كافة الأوقات من سبعة أعضاء؛ (2) أن يكون أغلب أعضاء مجلس الإدارة أعضاء غير تنفيذيين؛ (3) أن يكون على الأقل ثلث أعضاء</p>					

سابعاً:  
العقود الجوهرية التي أبرمتها الشركة أو الشركات التابعة لها





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

مجلس الإدارة، في كافة الأوقات، أعضاء مستقلين غير تنفيذيين؛ و(4) إلى أقصى حد ممكن عملياً، أن يظل كلاً من أعضاء الإدارة العليا بتاريخ الإقرار في وظيفة قيادية لدى الشركة وحتى ثماني سنوات لاحقة على تاريخ الإقرار. ولن تسعى شركة إعمار العقارية إلى توظيف أي من أعضاء الإدارة العليا للشركة.

وتوافق إعمار العقارية على منح خدمات مشتركة محددة للشركة وذلك لمدة ثلاث سنوات لاحقة على تاريخ الإقرار. وفي مقابل تلك الخدمات، سوف تدفع الشركة رسوم خدمات إدارية سنوية تساوي 3 بالمائة من إجمالي عوائد الشركة السنوية.

ويكون للشركة الحق في الإستحواذ على أي أصول تطوير مستقبلية تكون مملوكة لإعمار العقارية أو أي من شركاتها التابعة، سواء تمتلكها إعمار العقارية وحدها أو عن كجزء من مشاريع مشتركة مع الغير، وسواء تم تحديد تلك الأصول في تاريخ الإقرار أو بعد ذلك.

ويتم تحديد المبلغ التي ستدفعه الشركة لمشروع التطوير ذا الصلة ("سعر الشراء") عن طريق الاتفاقية بين الشركة وإعمار العقارية مقابل القيمة السوقية العادلة (كما تم تعريفها في إتفاقية تنظيم العلاقة) للأصول ذات الصلة، والتي في حال لم يتم تحديدها يتم حينئذ حساب متوسط تقييمين عقاريين مستقلين يقوم بهما مكتبين تقييم عقاري ذو سمعة دولية (يتم تعيينهما عن طريق الشركة وإعمار العقارية مجتمعين)، بشرط أن لا يكون سعر الشراء أقل من تكلفة الشراء التي تكبدتها إعمار العقارية. ويتطلب سعر الشراء وكافة شروط وأحكام الإستحواذ موافقة مجلس إدارة الشركة (متضمناً ذلك موافقة أغلبية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين غير التنفيذيين).

ولن تفرض إتفاقية تنظيم العلاقة قيود على أنشطة الشركة وستكون للشركة الحرية في الإستحواذ من الغير في أي مرحلة على أصول لأغراض التطوير، وتطويرها للأصول بنفسها.

وستتبع إعمار العقارية للشركة تسهيلات ائتمانية حتى 300,000,000 دولار أمريكي وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية تنظيم العلاقة ("التسهيلات الائتمانية"). وستستخدم الشركة التسهيلات الائتمانية لأغراض تحقيق متطلبات السيولة النقدية للشركة من حين لآخر. ويكون معدل الفائدة المستحق على الشركة لصالح إعمار العقارية لكل قرض تمنحه إعمار العقارية بموجب التسهيلات الائتمانية (ويشار إلى كلاً منهم على حده بـ "القرض") هو: (1) فيما يتعلق بالقرض التي تكون مدته ثلاث سنوات أو أقل، 3 شهور لبيور زائد 4، 1 في المائة سنوياً؛ أو (2) فيما يتعلق بالقرض التي تكون مدته أكثر من ثلاث سنوات، 3 شهور لبيور زائد 2 في المائة سنوياً.

ويعتقد مجلس الإدارة أن شروط وأحكام إتفاقية تنظيم العلاقة سوف تمكن الشركة من ممارسة أعمالها بشكل مستقل عن المساهم الرئيسي وشركائه التابعة وستتبع للشركة التأكيد من أن جميع الصفقات والعلاقات ما بينها وبين الشرك الرئيسي مبنية وسوف تُبنى على أسس تجارية عادية.

### المشاريع

تتكون أصولنا من مشاريع مملوكة بالكامل قيد التطوير (باستثناء مشروع دوان تاون فيو 2 (قطعة الأرض الكائنة في زعبيل الثانية) والتي قمنا بتوقيع إتفاقية بيع بخصوصها لكننا حتى وقتنا هذا لن يكون لدينا صك ملكية مسجل لها حتى سيتم سداد آخر قسط) ومشاريع مع شركاء المشاريع المشتركة ورصيد الأراضي الخاص بنا.

حتى 30 سبتمبر 2017، كانت إجمالي قيمة أصولنا هي 35.6 مليار درهم (بما في ذلك 100% من مشاريعنا المشتركة). ويوضح الجدول الوارد أدناه إجمالي قيمة أصولنا حسب المشروع.

حتى 30 سبتمبر 2017				
إجمالي قيمة الأصول لكل مشروع (مليار درهم)	النسبة المئوية من إجمالي قيمة الأصول (%)	المساهمة في إجمالي قيمة الأصول (مليار درهم)	نسبة المساهمة في إجمالي قيمة الأصول (%)	
المشاريع المملوكة بالكامل				
وسط مدينة دبي	12.1	34.1	12.3	47.7
روعة الإمارات	0.6	1.6	0.6	2.3
مرسى دبي	0.6	1.8	0.6	2.6

ثامناً:  
أصول الشركة وموجوداتها الرئيسية  
ومشاريعها وأعمالها الحالية داخل وخارج الدولة







## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

6.8	1.7	4.8	1.7	المرايع العربية
0.7	0.2	0.5	0.2	راس الخيمة
1.5	0.4	1.1	0.4	دبي هاربور
المشاريع المشتركة				
21.7	5.5	31.0	11.0	دبي هيلز استيت
0.9	0.2	1.3	0.5	زعبيل سكوير
1.0	0.2	1.4	0.5	إعمار الجنوب
إتفاقية التطوير المشترك				
16.4	4.2	23.4	8.3	خور دبي
	25.4		35.6	المجموع

وقد بلغت حصتنا من إجمالي قيمة الأصول 25.4 مليار درهم وذلك حتى 30 سبتمبر 2017.

### المشاريع المملوكة بالكامل قيد التطوير

يلخص اللاتي السمات الرئيسية لكل مشروع من مشاريعنا الإنمائية المملوكة بالكامل:

#### منطقة وسط مدينة دبي

إن وسط مدينة دبي هو مشروعنا الرئيسي ويقع في مركز مدينة دبي قبالة الطريق السريع الرئيسي (شارع الشيخ زايد) بين منطقة الخليج التجاري و منطقة مركز دبي المالي العالمي وهو مجمع متعدد الاستخدامات مساحته 500 فدان يجمع بين المشاريع التجارية والسكنية والترفيهية والفنادق والتسوق. ويضم المشروع أطول مبنى في العالم، برج خليفة، والذي يبلغ ارتفاعه 828 متراً، ودبي مول (أحد أكبر مراكز التسوق في العالم والمركز التجاري الأكثر استقطاباً للزوار في العالم)، ودار الأوبرا في دبي (والتي ستكون أول دار للأوبرا متعددة الاستخدامات في دبي)، وثمانية فنادق فخمة (بما في ذلك أول فندق أرمني) تضم أكثر من 2,000 غرفة (بما في ذلك الشقق المفروشة) و4.5 مليون قدم مربع من إجمالي مساحة المكاتب و4.4 مليون قدم مربع من مساحة التجزئة القابلة للتأجير والعديد من الأبراج السكنية، بالإضافة إلى بوليفارد الشيخ محمد بن راشد، والشارع الترفيهي الذي يمتد طوله إلى 3.5 كم. وهناك ثلاثة فنادق فاخرة أخرى من فئة الخمس نجوم قيد الإنشاء منها فندق العنوان بوليفارد، و فندق العنوان سكاي فيوز وفندق العنوان فاونتين فيوز.

#### روعة الإمارات

لقد توسع هذا المشروع عما كان مخططاً له في تصميمه الأصلي ويضم حالياً سبعة مجمعات ذات صلة: روعة الإمارات والروضة وذا فيوز والبحيرات والسهول والينابيع والتلال. ويشمل مشروع "روعة الإمارات" أربع مدارس دولية وفندق أربع نجوم، وفيدا هيلز، وملعب مونتغمري للجولف ومجموعة من أربعة مباني تجارية تُعرف باسم "مجمع إعمار للأعمال".

#### مرسى دبي

يعتبر مرسى دبي من أكبر المشاريع البحرية في دول مجلس التعاون الخليجي وذلك لأنه يضم 8.5 كم من الواجهة البحرية التي تضم ما يقرب من 200 برج شاهق. وهي مقسمة إلى 10 مناطق كل منها طُورت كمجمع مُتميز عن غيره.

#### المرايع العربية

مشروع المرايع العربية المرحلة الأولى هو عبارة عن مجمع سكني للحياة العصرية المتكاملة على أرض تمتد على مساحة 71 مليون متر مربع تقريباً. ويضم مشروع المرايع العربية المرحلة الأولى 4,360 وحدة سكنية تتكون من منازل عائلية بطابق وطابقين تتراوح مساحتها بين 1,690 و7,230 قدم مربع. ويشمل المجمع ملعب للجولف ومركز للمجمع يشمل 20 محلاً تجارياً ويوفر 110,039 قدم مربع من مساحة التجزئة ومدرسة. بالإضافة إلى ذلك، تضم المرايع العربية المرحلة الأولى نادي دبي للفروسية الذي يضم في حد ذاته 71 منزلاً تُعرف باسم "منازل بولو".

وفي أعقاب النجاح الذي حققه إطلاق المرايع العربية المرحلة الأولى، بدأ تطوير المرايع العربية المرحلة الثانية التي تقع بجانب المرايع العربية المرحلة الأولى في سبتمبر 2012. وستضم حوالي 1,658 وحدة سكنية تتكون من منازل مستقلة من ثلاث إلى ست غرف نوم تتراوح مساحتها بين 1,679 إلى 4,948 قدم مربع وتتقسم إلى 10





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

مجمعات متميزة.

### المشاريع المشتركة

نقوم بتطوير بعض مشاريعنا من خلال ترتيبات المشاريع المشتركة. حيث نشارك مع كيانات مرتبطة بالحكومة والتي توفر لنا الأراضي التي تقع في مناطق رئيسية والخبرة التطويرية المكملة لخبرتنا.

يلخص ما يلي السمات الرئيسية لكل مشروع من مشاريعنا المشتركة:

#### دبي هيلز استيت

دبي هيلز استيت هي "مدينة المستقبل" والمرحلة الأولى من مدينة محمد بن راشد، وهو مخطط سكني متعدد الاستخدامات السكنية والتجارية في دبي. ويشكل مشروع دبي هيلز استيت مجعاً متكاملًا يمتد على 18 مليون قدم مربع ويقع في موقع إستراتيجي على تقاطع طريق أم سقيم وطريق الخيل. وتضم خطة المجمع المتكامل أكثر من 30 ألف وحدة سكنية و 4.2 مليون قدم مربع من المساحات المخصصة للمحلات التجارية و 1.5 مليون قدم مربع من المساحات المخصصة للمكاتب وثلاثة فنادق تتكون من 515.000 قدم مربع وأكثر من 680 غرفة.

#### خور دبي

خور دبي هو عبارة عن مجمع متكامل من نمط الحياة العصرية يقع بالقرب من محمية رأس الخور للحياة البرية على مساحة 60 مليون قدم مربع (حوالي ثلاثة أضعاف حجم وسط مدينة دبي). ويهدف خور دبي إلى دعم التنمية التجارية والثقافية في دبي وسيضمن أحدث ما توصلت إليه التكنولوجيا وأنظمة النقل المتكاملة والنظم البيئية المستدامة والحدائق الخضراء المفتوحة.

#### زعبيل سكوير

زعبيل سكوير هو مشروع مشترك تم تطويره مع شركة مراس لإنشاء مشروع متعدد الاستخدامات بالقرب من حديقة زعبيل في دبي. وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع 4 مليارات درهم بما في ذلك الأصول لغرض البيع/الإيجار وسيضم أكثر من 1.700 وحدة سكنية و130.000 قدم مربع من المساحة المخصصة للتجزئة وفندق يضم 180.000 قدم مربع وأكثر من 200 غرفة.

#### إعمار الجنوب

إعمار جنوب هو أول مشروع لإعمار في دبي وورلد سنترال. سيكون هذا المشروع متعدد الاستخدامات على مساحة حوالي 72 مليون قدم مربع. ويشمل هذا المشروع مجموعة من المنازل الفاخرة والمنازل العائلية والشقق المتوسطة الارتفاع وفنادق تجارية بمسوى أربع نجوم ومساحات التجزئة والضيافة والرعاية الصحية والمرافق التعليمية ومرافق ترفيهية مميزة وعدد من المساجد.

#### رصيد الأراضي

كنا نمتلك وحتى 30 سبتمبر 2017، ما يقرب من 170 مليون قدم مربع مساحة طابقية في رصيد الأراضي الخاص بنا. نحن نمتلك بشكل مباشر 14 مليون قدم مربع مساحة طابقية، للأصول بغرض البيع، (بما في ذلك خور دبي). كما استطعنا الوصول إلى 156 مليون قدم مربع مساحة طابقية من خلال علاقات المشاريع المشتركة الخاصة بنا، بما في ذلك 47 مليون و29 مليون و80 مليون قدم مربع مساهمة من شركة مراس هولدنغ وشركة مدينة دبي للطيران ودبي القابضة، على التوالي. وتشكل المكونات الرئيسية لرصيد الأراضي الخاص بنا جزءاً من المشاريع الموضحة أعلاه.

#### رأس الخيمة

تبلغ مساحة مشروع رأس الخيمة حوالي 1.4 مليون قدم مربع وتقع على طرف جزيرة المرجان بإجمالي مساحة طابقية 1.2 مليون قدم مربع من الأصول لغرض البيع. وتقدر إجمالي قيمة المشروع بـ 2 مليار درهم، شاملة الأصول لغرض البيع/الإيجار. ويتكون المشروع من 800 وحدة سكنية على 12.000 قدم مربع من المساحة المخصصة للتجزئة بالإضافة إلى فندق خمس نجوم يضم 220 غرفة.

الرجاء مراجعة القوائم المالية للشركة للسنوات المالية 2014 و2015 و2016 والفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017.



تأسعاً:

وصف للأداء التشغيلي والتدفقات النقدية للشركة





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

دخلت الشركة في إتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. ("البنك") تشمل تسهيلات لمدة محددة بقيمة 1.2 مليار دولار أمريكي وتسهيلات ائتمانية بقيمة 100 مليون دولار أمريكي ("التسهيلات"). البنك هو الوكيل الإستثماري ووكيل الضمان وبنك الحسابات والمرتب الرئيسي المُفوض ومدير السجل وبنك تغطية للتسهيلات البنكية وإعتباراً من تاريخ هذا الإعلان يكون البنك الممول الوحيد للتسهيلات. مدة التسهيلات هي خمس سنوات.

سيتم إستخدام حصيلة مبالغ التسهيلات من قبل الشركة لدفع الأرباح وشراء الأراضي لتطويرها وتسديد السلف الممنوحة من إعمار العقارية لصالح الشركة ("سلف الشركة الأم المرحلية") ومصاريف وأتعاب البنك بشأن التسهيلات. ويجب على الشركة تسديد تلك التسهيلات بشكل دوري أثناء مدتها.

تضمن شركة إعمار العقارية ("الشركة الأم") هذه التسهيلات لفترة محدودة وقد يتم تحرير الضمان بناء على طلب الشركة متى إستلم البنك التعهدات المكتوبة بالصيغة المتفق عليها من الشركة الأم ("تعهدات الشركة الأم"). إن مستند الشروط الخاص بالتسهيلات يشير إلى أنه على الشركة أن تثبت للبنك أنه تم تحويل أصول بقيمة 11 مليار درهم إلى الشركة وإذا لم تدعم القوائم المالية المدققة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 هذا الإثبات، فإن الشركة الأم ستكون إما ملزمة بتعويض أي نقص في الأصول المحولة أو سيتوجب عليها دفع التسهيلات بالكامل.

سوف تضمن الحقوق والإيرادات من بعض المشاريع المحددة ("المشاريع المخصصة") التي نقلت إلى الشركة من قبل الشركة الأم سداد التسهيلات. ويجب نقل تلك المشروعات بالإضافة إلى الأصول التابعة والحقوق المتعلقة بحصيلة مبالغ الحسابات المضمونة للمشاريع ذات الصلة من الشركة الأم لصالح الشركة خلال ستة أشهر من إبرام التسهيلات. وسوف تتأكد الشركة من إيداع كافة الإيرادات والتأمينات المحددة التي لا يتم إيداعها في الحسابات المضمونة للمشاريع المخصصة في الحسابات التي سيتم رهنها لصالح البنك. وعلى الشركة أو الشركة الأم (كما قد تكون الحالة) إيداع حصيلة مبالغ الحسابات المضمونة في الحسابات المرهونة الموجودة لدى البنك حال حصولهم عليها. سيتم إستخدام العائدات التي تتلقاها الشركة من الإيرادات والتأمينات (الغير المستخدمة في الإصلاح أو الإستبدال أو الإعادة) والحسابات المضمونة، والتي سيتم إيداعها في الحسابات، لغرض وفاء الشركة بالسداد وبالتزامات الدفع المسبق بموجب التزاماتها المحددة في التسهيلات.

بحدوث أحداث معينة، يجب على الشركة دفع جميع المبالغ المستحقة بموجب التسهيلات، ومن هذه الأحداث، أن نقل ملكية الشركة الأم المباشرة أو الغير مباشرة في الشركة عن 51% أو تصبح الشركة الأم غير مسيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر على الشركة. بالإضافة إلى ذلك، يجب دفع جميع المبالغ المستحقة بموجب التسهيلات عندما ينخفض التصنيف الائتماني للشركة الأم إلى أقل من حدود معينة إلا إذا وافق الأطراف على حل بديل، عندها يمكن إلغاء التسهيلات والدفع المسبق.

تخضع الشركة لثلاثة تعهدات مالية بموجب شروط التسهيلات: يجب ألا يتجاوز صافي الدين (أي ديون الشركة من أرصدها النقدية وغير النقدية) الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك والإطفاء بأكثر من أربع مرات ويجب أن تكون الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإستهلاك والإطفاء في الشركة أكثر من خمسة أضعاف جميع الرسوم المالية المستحقة من غير أي فائدة مستحقة. وأخيراً، يجب أن تكون السيولة النقدية المستلمة والمتوقعة من المشروعات المخصصة 1.5 مرة على الأقل من التسهيلات. في حالة تم خرق هذا الضمان المالي الأخير الوارد في الجملة السابقة، يجوز للشركة تصحيح موقفها من خلال تخصيص إيرادات مشروع آخر أو الدفع المسبق للتسهيلات لتلبية الحد الأدنى المطلوب.

مع مراعاة بعض الإستثناءات، تفرض التسهيلات عدة قيود على سير أعمال الشركة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القدرة على تحمل ديون جديدة أو إعلان أرباح أو توزيع أي أموال على المساهمين من الأموال المضمونة للبنك في حال إخلال الشركة بالتزاماتها، التصرف في الأصول، منح ضمانات للغير، القيام بالدمج والإستحواذ أو تغيير أعمال الشركة. تُطبق بعض التعهدات على المشاريع المخصصة والمرهونة للبنك لضمان ملكية الشركة لهم وإنها بالفعل المالك الحقيقي للأصول وأن نصف الوحدات على الأقل في كل مشروع قد تم بيعها. ولا يجوز للشركة سداد أو إبراء ذمة (كما لا يجوز للشركة الأم السماح بسداد أو إبراء ذمة) أي من الإلتزامات التي على الشركة الأم والناجمة جميعها عن طريق التسهيلات. وفي حال عدم الوفاء الشركة أو الشركة بتلك التعهدات أو الإلتزامات لصالح البنك أو الإخلال بما هو مذكور بالتسهيلات أو الضمانات والكفالات ووثائق التمويل الخاصة بالتسهيلات فإن ذلك سيؤدي لإلغاء التسهيلات وسداد كافة المستحقات والواجب سدادها لصالح البنك وممارسة البنك لحقوقه المنصوصة في مستندات الضمان والكفالات المقدمة من الشركة الأم.

### عاشرا:

وصف للقروض والتسهيلات البنكية التي على الشركة أو التي وافقت الشركة على تحملها شاملاً ذلك السندات والأدوات التي صدرت عن الشركة والضمانات المقدمة منها





## Emaar Development PJSC

Capital: AED 4,000,000,000

CR: 62240

P.O. Box 9440

Dubai

United Arab Emirates

Tel 971.4.3998877

Fax 971.4.3998866

<p>ومبدأياً وافق الأطراف على أن تكون المشاريع التالية هي المشاريع المخصصة التي سيتم نقلها:</p> <p>(أ) المشروع المعروف بـ "داوننتاون فيوز" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ (ب) المشروع المعروف بـ "داوننتاون فيوز 2" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ (ج) المشروع المعروف بـ "فورت" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ (د) المشروع المعروف بـ "52   42" الذي سيتم تطويره في مرسى دبي في إمارة دبي؛ (هـ) المشروع المعروف بـ "فييدا رسيدينسز دبي مارينا" الذي سيتم تطويره في مرسى دبي في إمارة دبي؛ (و) المشروع المعروف بـ "أكت ون   أكت تو" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ (ز) المشروع المعروف بـ "العنوان دبي اوبرا" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ (ح) المشروع المعروف بـ "فييدا دبي مول" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ و (ط) المشروع المعروف بـ "ال بريمو" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي.</p> <p>وافقت الشركة على التنازل عن فوائدها الناتجة عن الحقوق المتعلقة بحصيلة مبالغ حسابات ضمان المشروع وذلك كضمان لصالح البنك فور نقل المشاريع المخصصة من الشركة الأم لصالح الشركة. وقبل عملية النقل قامت شركة الشركة الأم بالتنازل لصالح البنك عن فوائدها الناتجة عن الحقوق المتعلقة بحصيلة مبالغ حسابات ضمان المشاريع المخصصة. كما أن كافة الأرباح والتأمينات والحقوق المتعلقة بحصيلة المبالغ المودعة في حسابات الشركة لدى البنك قد تم رهنها لصالح البنك وفقاً لإتفاقية رهن منفصلة. ولم يتم تقديم أي ضمانات أخرى للبنك فيما يتعلق بالتسهيلات.</p>	
لا يوجد	<p>الحادي عشر: الدعاوى القضائية والتحكيمية سواء المرفوعة من الشركة أو ضدها أو تعد الشركة أحد أطرافها</p>
لا يوجد	<p>الثاني عشر: إجراءات الإعسار والإفلاس</p>

