ليس للإصدار أو النشر أو التوزيع بشكل مباشر أو غير مباشر في أستراليا أو كندا أو اليابان أو الولايات المتحدة الأمريكية أو في أي دولة يعتبر فيها العرض أو البيع محظوراً بموجب قوانينها المطبقة.

إن هذا البيان هو إعلان وليس نشرة اكتتاب أو عرض لبيع أوراق مالية في أي دولة بما في ذلك الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو اليابان أو الإمارات العربية المتحدة أو أستراليا.

للإصـــدار الفـــوري **31 أغسطس 2014**

مجموعة إعمار مولز ذ.م.م
الإعلان عن نية الطرح في سوق دبي المالي

أعلنت اليوم مجموعة إعمار مولز ذ.م.م ("**الشركة**" أو "**إعمار مولز**")، المالك والمشغل الرئيسي لمراكز التسوق في دبي بما في ذلك دبي مول، عن نيتها المضي قدماً بالطرح الأولي للاكتتاب العام ("**الطرح**") من خلال بيع أسهم إعمار مولز الحالية المملوكة من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.ع ("**إعمار العقارية**") وشركة اميريتس بروبرتي هولدنجز ليمتد التابعة والمملوكة بالكامل من قبل شركة اعمار العقارية. لن تقوم إعمار مولز بإصدار أي أسهم جديدة كجزء من الطرح اذ تنوي التقدم بطرح أسهمها العادية في سوق دبي المالي ("**سوق دبي المالي**"). سوف يتم تحديد سعر الطرح من خلال إجراءات البناء السعري مع مؤسسات استثمارية مؤهلة والتي تكون عملاء لدى أحد المنسقين المشتركين الدوليين ومديري الاكتتاب المشتركين ("**شريحة المؤسسات المؤهلة**"). سيُمنح المستثمرون الأفراد فرصة الاكتتاب بالأسهم من خلال شريحة الأفراد (كما هو معرف أدناه) وذلك بنفس السعر الذي يتم تحديده في شريحة المؤسسات المؤهلة.

تضم أصول إعمار مولز العقارية أربعة مراكز تسوق و30 مجمع تسوق وغيرها من محال التجزئة، والتي تشكل مجتمعة مساحة اجمالية قابلة للتأجير تقارب الـ 5,9 مليون قدم مربع كما في 30 يونيو 2014، ونسبة إشغال تعادل 95% من هذه المساحة الإجمالية القابلة للتأجير. تضم عقارات إعمار مولز عدداً من مراكز التسوق ومراكز الترفيه ومجمعات التجزئة المتكاملة الأكثر شهرة في الشرق الأوسط، بما في ذلك دبي مول الذي يعتبر أحد أبرز أصول إعمار مولز لكونه مركز التسوق والترفيه الحاصل على أعلى نسبة إقبال للزائرين في جميع أنحاء العالم خلال السنوات الثلاث الأخيرة.

لقد تم تطوير عقارات إعمار مولز كجزء متكامل من خطة التطوير الرئيسية لإعمار العقارية المساهم المسيطر في إعمار مولز وبالتالي تقع هذه العقارات في مواقع استراتيجية هامة في دبي وتستفيد من التركيبة السكانية والاجتماعية والاقتصادية المتميزة ومن النسبة المتزايدة للسياح.

حققت إعمار مولز أداءاً تاريخياً قوياً محققة نسبة 25% كمعدل نمو سنوي تراكمي للعوائد ونسبة30% كمعدل نمو سنوي تراكمي لصافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) ونسبة 45% كمعدل نمو سنوي تراكمي للتدفق النقدي الحر خلال الأعوام 2011 و 2013. في العام 2013، حققت الشركة عائدات بقيمة 2,395 مليون درهم إماراتي (652 مليون دولار أمريكي) وحققت صافي ربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA) بمبلغ 1,739 مليون درهم إماراتي (474 مليون دولار أمريكي) (أي73%[1] هامش صافي ربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA)). استمر هذا الأداء التشغيلي القوي خلال النصف الأول من العام 2014. وبحسب تقييم عقاري مستقل قامت به شركة جونز لانج لاسال فإن القيمة السوقية العادلة للشركة بلغت 39,8 مليار درهم إماراتي (10،6 مليار دولار أمريكي) كما في 30 يونيو 2014. وعلى افتراض أن صافي الدين يبلغ 6،7 –6،8 مليار درهم اماراتي (1،8 –1،9 مليار دولار أمريكي) فهذا يعني أن قيمة صافي أصول الشركة ستكون حوالي 33،0 –33،1 مليار درهم إماراتي (9,0 مليار دولار أمريكي).

نبذة عن أبرز خصائص الطرح

- الادراج في سوق دبي المالي

- قيام إعمار العقارية ببيع جزء من أسهمها العادية التي تملكها حالياً في إعمار مولز كجزء من استراتيجيتها في زيادة العائدات لمساهميها

- حجم الطرح سيكون على الأقل 15% من رأس مال إعمار مولز

- طرح الأسهم متاح للمستثمرين الأفراد (من المتوقع أن يشكل حوالي 30% من الطرح، وفقاً للطلب) بالإضافة للمؤسسات المؤهلة (من المتوقع أن يشكل حوالي 70% من الطرح، وفقاً للطلب) على أن يتم تخصيص 10% من الطرح لمساهمي إعمار العقارية الحاليين كما في 10 سبتمبر 2014. هذا بالإضافة الى أن 5% من الطرح سيكون محفوظاً لجهاز الإمارات للاستثمار، والذي سيتم تخصيصه من شريحة المؤسسات المؤهلة.

نبذة عن الأعمال

- المالك والمشغل الرئيسي لمراكز التسوق في دبي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تصل إلى ما يقارب 5,9 مليون قدم مربع كما في 30 يونيو 2014، ونسبة إشغال تعادل 95% من هذه المساحة الإجمالية القابلة للتأجير كما في الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2014، وتعمل من خلال أربعة أقسام:

[1] الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA) كنسبة من إجمالي العائد.

- قسم مراكز التسوق الإقليمية المتميزة: (83% من عوائد العام 2013) وتشمل دبي مول
- قسم مراكز التسوق الإقليمية: (5% من عوائد العام 2013) وتشمل دبي مارينا مول
- قسم مجمعات التجزئة المتكاملة: (6% من عوائد العام 2013) وتشمل 30 مركز للتسوق ومحلات تجزئة أخرى
- قسم المجمعات المتخصصة: (5% من عوائد العام 2013) وتشمل سوق البحار ومجمع الذهب والألماس

- واحدة من أكثر شركات إعمار العقارية نمواً:

- تم تحقيق 25% كمعدل نمو سنوي تراكمي للعائدات ونسبة30% كمعدل نمو سنوي تراكمي لصافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) ونسبة 45% كمعدل نمو سنوي تراكمي للتدفق النقدي الحر بين الأعوام 2011 و 2013
- بلغت العوائد في العام 2013 مبلغ وقدره 2,395 مليون درهم إماراتي (652 مليون دولار أمريكي) وخلال الأشهر الستة الأولى من العام 2014 مبلغ وقدره 1,258 مليون درهم إماراتي (343 مليون دولار أمريكي)
- بلغ صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA) 1,739 مليون درهم إماراتي (474 مليون دولار أمريكي، أي بمعدل 73% هامش صافي ربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA)) و999 مليون درهم إماراتي (272 مليون دولار أمريكي، أي بمعدل 79% هامش صافي ربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA)) في العام 2013 والأشهر الست الأولى من العام 2014، على التوالي
- بلغت القيمة السوقية العادلة 39,8 مليار درهم إماراتي (10،6 مليار دولار أمريكي) كما في 30 يونيو 2014

- دبي مول أحد أبرز الأصول الرئيسية

- مركز التسوق والترفيه الحاصل على أعلى نسبة اقبال للزائرين في جميع أنحاء العالم خلال السنوات الثلاث الأخيرة، بحيث زاره ما يقارب 75 مليون زائر في عام 2013

- ساهم في تحقيق ما يقارب 50% من القيمة الاجمالية للسلع الفاخرة المباعة في دبي خلال عام 2013

- أكبر مركز تجاري في العالم من حيث المساحة الإجمالية المشيدة (حوالي 12,1 مليون قدم مربع) ويعد سادس أكبر مركز تجاري في العالم من حيث المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) (حوالي 3,7 مليون قدم مربع)

- حقق في الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2014، إشغال للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) بنسبة 99%

- يقوم حالياً بإجراء توسعة لقسم الموضة والأزياء ومن المتوقع أن تزيد المساحة الإجمالية القابلة للتأجير بحدود 600 ألف قدم مربع (أي حوالي 13% من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير(GLA) في دبي مول) والتي من الممكن أن تستوعب ما يزيد عن 200 وحدة لعدد من أفخم الأسماء العالمية

صرَّح سعادة محمد العبار، رئيس مجلس إدارة إعمار العقارية: "إن الطرح المزمع لأسهم إعمار مولز يعدُّ خطوة هامة واستراتيجية لإعمار العقارية بحيث تتيح لمساهمي إعمار العقارية تحصيل العوائد الناتجة عن مراكز التسوق بينما تستمر في اتاحة القدرة لإعمار مولز بالاستفادة من خبرات التطوير والمحفظة العقارية الهامة لواحدة من أكبر المطورين العالميين. كما ويعد طرح أسهم إعمار مولز خطوة أساسية لتطوير أسواق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث أنه ولأول مرة يكون الطرح في سوق دبي المالي متاحاً للمساهمين الأفراد والمؤسسات على حد سواء".

كما صرَّح ناصر رفيع المدير التنفيذي لإعمار مولز: "يسرنا أن نعلن عن نيتنا إدراج أسهمنا في سوق دبي المالي. لقد حققت إعمار مولز نمواً وتدفقاً نقدياً قوياً كشركة خاصة مكنتها من القيام باستثمارات هامة ومن المتوقع أن تساهم في زيادة المساحة الاجمالية القابلة للتأجير(GLA) بما يقارب المليون قدم مربع في نهاية العام 2016 وبالتالي تعزيز عوائد المجموعة وهوامش الربح بعد نجاح اصدار الصكوك بقيمة 2,8 مليار درهم إماراتي (750 مليون دولار أمريكي) بداية هذا العام، فإن الطرح سيكون، برأينا، خطوة أساسية لجعل إعمار مولز شركة مستقلة."

نبذة عن أبرز خصائص الاستثمار

- برزت دبي كمركز تجاري رائد اذ تتمتع بأحدث البنى التحتية وبيئة أعمال من المستوى العالمي مما يساعد على استمرار نمو أعمال إعمار مولز

- تستفيد إعمار مولز من ارتفاع نمو أسواق التجزئة الموجهة نحو المستهلك في دبي

- تعتبر أصول إعمار مولز الرئيسية صروح تجزئة عالمية ووجهات ترفيه متميزة وتشكل جزءاً من أشهر معالم دبي

- طورت إدارة إعمار مولز مراكز تجارية تعدُّ الأفضل في فئتها ولديها سجل ناجح في خلق قيمة جوهرية للمساهمين

- تحظى إعمار مولز بمساهم قوي وملتزم وذي سمعة متميزة وعلاقة عمل وثيقة مع الحكومة

- تستفيد إعمار مولز من فرص نمو متميزة من خلال علاقتها مع إعمار العقارية

- تتمتع إعمار مولز بميزانية قوية وسياسة استثمارية حكيمة تمنح الشركة القدرة على الاستفادة من فرص النمو

أولويات إعمار مولز الاستراتيجية

- تحقيق نمو طويل الأمد من خلال الإدارة الفعالة لمحفظة المستأجرين

- زيادة العائد الناجم عن مجموعة الأصول الحالية من خلال الإدارة الفعالة للأصول والتوسعات بالإضافة الى تطوير أصول جديدة

- زيادة فرص النمو ونسبة توزيع العوائد مع الحفاظ على هيكل رأس مال متحفظ

- الترويج للعلامة التجارية بغرض زيادة الاقبال ودعم نمو مبيعات المستأجرين

الحوكمة ومجلس الإدارة

- تلتزم إعمار مولز بمعايير حوكمة الشركات التي تتماشى مع أفضل الممارسات العالمية

- يرأس إعمار مولز فريق متخصص يتمتع بخبرة واسعة وسجل حافل في مجال العقارات وقطاع التجزئة

  - ناصر رفيع – المدير التنفيذي لمجموعة إعمار، يعمل مع مجموعة إعمار منذ 9 سنوات، شغل سابقاً منصب مدير اداري في هامبتونز انترناشيونال ميدل ايست. يتمتع السيد/ رفيع بخبرة واسعة في مجال نظم تخطيط الموارد المؤسسية وهو مستشار استراتيجي للمدراء التنفيذيين في قطاع تكنولوجيا المعلومات وحلول استقصاء معلومات الأعمال

- يزن محمد الناصر – مدير مالي يعمل مع مجموعة إعمار منذ 9 سنوات، شغل منصب مدير تدقيق داخلي في إعمار العقارية سابقاً ومدقق داخلي أول في شركة ماجد الفطيم. كما عمل السيد الناصر كمدقق داخلي أول لدى الأمم المتحدة ("**الأنروا**")

- سالي يعقوب – مدير أول ورئيس قسم التأجير، تعمل مع مجموعة إعمار منذ 10 سنوات وفي المجال منذ 23 سنة. السيدة/ سالي يعقوب مسؤولة عن وضع استراتيجيات التأجير والخطط لتطوير توزيع متناسب لمحال التجزئة والمستأجرين، وتقوم بدراسة السوق ومراقبة الماركات والأداء

- سوف يتم تشكيل مجلس إدارة مكوَّن من ثمانية أعضاء يتم تعيينهم من قبل إعمار العقارية على أن يتم انتخاب أعضاء المجلس لاحقاً من قبل مساهمي إعمار مولز

- ستعين إعمار العقارية خمسة أعضاء في مجلس إدارة إعمار مولز والذين هم أصلاً أعضاء في مجلس إدارة إعمار العقارية.

- سوف تقوم إعمار مولز بتعيين ثلاثة اشخاص كأعضاء مستقلين غير تنفيذيين ("أعضاء غير التنفيذيين") في مجلس الإدارة. سيشكل الأعضاء غير التنفيذيين غالبية كل من لجنة المكافآت والتدقيق وسوف يصوتون بشكل حصري على أية تعاملات مع أطراف ذي علاقة.

الطرح

سيتم طرح الأسهم عالمياً من خلال شريحة المؤسسات المؤهلة الذي من المتوقع أن يشكل حوالي 70%[2] من الطرح وشريحة الأفراد ("**شريحة الأفراد**") الذي من المتوقع أن يشكل حوالي 30% من الطرح، بحسب الطلب. وسيتم تخصيص نسبة 5% من الطرح لجهاز الإمارات للاستثمار. كما سيتم تخصيص ما نسبته 10% من الطرح للمساهمين الحاليين في إعمار العقارية كما في تاريخ 10 سبتمبر 2014 بالأولوية على المستثمرين الآخرين سواء قام هؤلاء المساهمين بالمشاركة من خلال شريحة المؤسسات المؤهلة أو من خلال شريحة الأفراد.

سوف يتاح للمستثمرين في شريحة الأفراد الفرصة للاكتتاب في الأسهم وفقاً للنطاق السعري المعلن في شريحة المؤسسات المؤهلة وسيكون التخصيص النهائي وفقاً لسعر السهم الذي سيتم تحديده بشريحة المؤسسات المؤهلة. إن صافي العائدات من الطرح سيتم استلامه من قبل المساهمين البائعين.

[2] تحتفظ إعمار العقارية والمنسقين الدوليين المشتركين بحق تعديل النسب ما بين الشرائح المختلفة مع عدم الاخلال بأحكام القوانين والأنظمة واجبة التطبيق

إن التفاصيل الكاملة عن الطرح ستكون في نشرة الاكتتاب المعدَّة باللغة العربية (فيما يتعلق بشريحة الأفراد) وفي نشرة العرض المعدَّة باللغة الانجليزية (فيما يتعلق بشريحة المؤسسات المؤهلة) ومن المتوقع نشر كل منها في وقت لاحق.

الاكتتاب من قبل المستثمرين الأفراد:

على المستثمرين الأفراد الراغبين بالاكتتاب في الطرح التأكد من أن لديهم رقم مستثمر وطني ساري المفعول ومسجل لدى سوق دبي المالي، إضافة إلى حساب بنكي في أحد البنوك الإماراتية.

هناك طريقتان يمكن من خلالهما للمستثمرين الأفراد الاكتتاب في الطرح:

- عبر الانترنت – من خلال منصة الطرح الالكترونية (eIPO) شرط حيازة المستثمر على بطاقة (iVESTOR).

- عن طريق البنك – يمكن للمستثمرين الأفراد الاكتتاب شخصياً في فروع بنوك الاكتتاب الرئيسية وهي: بنك أبوظبي الوطني ش.م.ع وبنك الإمارات دبي الوطني وبنوك الاكتتاب المشاركة وهي: بنك المشرق ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وبنك الخليج الأول ش.م.ع وبيت التمويل ش.م.ع وبنك الاتحاد الوطني ش.م.ع.

للاكتتاب في الطرح عبر الانترنت، يجب أن يكون لدى المستثمر بطاقة (iVESTOR) وتحتوي على رصيد كافي. ان الاكتتاب عبر الانترنت يعني أن استلام دفعات الأرباح سيتم بطريقة الكترونية.

لمزيد من المعلومات عن كيفية قيام المستثمرين الأفراد في الاكتتاب في الطرح الأولي للاكتتاب العام في إعمار مولز، يرجى زيارة: www.dfm.ae أو الاتصال بخط خدمة المستثمرين في سوق دبي المالي على الرقم: 0097143055555.

تم تعيين ميريل لينش انترناشيونال ("بنك أوف أميركا ميريل لينش")، جيه بي مورجان سيكيوريتيز بي أل سي ("جيه بي مورجان") ومورجان ستانلي أند كو انترناشيونال بي أل سي ("مورجان ستانلي") كمنسقين دوليين مشتركين للطرح. وتم تعيين بنك أوف أميركا ميريل لينش وجيه بي مورجان ومورجان ستانلي والمجموعة المالية هيرميس المحدودة (الإمارات العربية المتحدة) ("هيرميس المحدودة") والإماراتية للخدمات المالية (ش.م.ع) ("الإماراتية للخدمات المالية") وبنك أتش أس بي سي الشرق الأوسط المحدودة ("أتش أس بي سي") وبنك أبوظبي الوطني ش.م.ع ("بنك أبوظبي الوطني") كمديري الاكتتاب المشتركين. وتم تعيين روثتشيلد كمستشار مالي للطرح.

وتم تعيين بنك الإمارات دبي الوطني وبنك أبوظبي الوطني كبنوك الاكتتاب الرئيسية.

ملاحظات للمحررين

نبذة عن الوضع المالى لشركة إعمار مولز	2011	2012	2013	النصف الأول من عام 2013[3]	النصف الأول من عام 2014[3]	معدل النمو التراكمي السنوي (2011-2012)
الاقبال (مليون)	76	89	104	53	56	17،0%
الإشغال	86%	86%	93%	93%	95%	___
مبيعات المستأجرين (درهم مليون)	10,038	12,460	15,886	8,299	9,773	25,8%
الإيجار/ قدم مربع (درهم)	316	381	419	399	430	15,2%
العوائد (درهم مليون)	1,525	1,950	2,395	1,109	1,258	25,3%
صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (درهم مليون)	1,037	1,446	1,739	817	999	29,5%
هامش صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك	68%	74%	73%	74%	79%	___
اجمالي الربح (درهم مليون)	263	731	1.099	498	617	104,4%
التدفق النقدي الحر (درهم مليون)	703	1,040	1,475	683	803	44.8%

الأداء في النصف الأول من عام 2014

تستمر إعمار مولز 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 والاهلاك 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 اذ بلغ 617 مليون درهم إماراتي (168 مليون دولار أمريكي)

[3] ان البيانات المالية للست أشهر المنتهية في 30 يونيو 2013 و 2014 هي بيانات مالية غير مدققة

- شهدت الشركة أداء قوي عبر محافظها

  - ارتفاع معدل عائد الإيجار ومتوسط معدل الايجار 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 ايجار لـ 18% من المساحة الاجمالية القابلة للتأجير خلال النصف الأول من عام 2014

  - ارتفاع معدل الإيجار التعاقدي الأساسي للعقود المجددة أو المستبدلة والمنتهية مدتها في عام 2014 بنسبة 32% (كما في 30 يونيو 2014) مقابل ما تم تحقيقه العام الفائت

سياسة الأرباح وهيكل رأس المال

خلال النصف الأول من العام، حققت إعمار مولز تقدماً ملحوظاً في الوصول الى هيكل ملائم لرأسمال شركة مستقلة. ونجحت الشركة في الحصول على تصنيف استثماري من كل من موديز وأس أند بي ونجحت في دخول أسواق الدين من خلال إصدار كل من الآتي:

- صكوك بقيمة 2,8 مليار درهم إماراتي (750 مليون دولار أمريكي) تستحق في 2024.

- تسهيل بنكي بقيمة 5,5 مليار درهم إماراتي (1,5 مليار دولار أمريكي) تم استخدام 3,7 مليار درهم إماراتي منه (1 مليار دولار أمريكي) لغاية تاريخ 30 يونيو 2014. يستحق هذا التسهيل في 2021.

إن كافة هذه المديونيات غير مضمونة وقد بلغ صافي الدين الخارجي للشركة كما في 30 يونيو 2014 مبلغ وقدره 4,9 مليار درهم إماراتي (1,3 مليار دولار أمريكي) وعند سداد الجزء المتبقي من قرض الشركاء البالغ 970 مليون درهم إماراتي (260 مليون دولار أمريكي) وتحقيق الأرباح المتوقعة للشركاء بحدود مبلغ 750 – 850 مليون درهم إماراتي (200 – 230 مليون دولار أمريكي) فمن المتوقع أن يصل صافي الدين عند الطرح ما بين 6,7 – 6,8 مليار درهم إماراتي (1.8 – 1.9 مليار دولار أمريكي). تتوقع إعمار مولز توزيع ما بين 50 – 70% من الإيرادات من عوائد العمليات (تم تعريفها بنسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) مخصوماً منها صافي تكلفة الفوائد) كأرباح.

للاستعلام:

مجموعة إعمار مولز ذ.م.م	**+97143673856**

هبة البليدى شالاب اورا	**+97143673856** **+97143673978**
شركة إعمار العقارية ش.م.ع هبة البليدى	**+97143673856**
المنسقين الدوليين المشتركين	
بنك أوف أميركا ميريل لينش أرشاد غافور جوكيل ماني ياسين عمر كاري بيتكين	**+442079953700** **+97144258200** – – – –
جيه بي مورجان أناستازيا بلوم أحمد سالم	**+97144281726** – –
مورجان ستانلي جاشا تيلش ادوارد سينير	**+442074255145** – **+97147097172**
أتش أس بي سي سامر دغيلي نيك أوزيل أنشول غوبتا	**+97144235115** – – –
بنك أبوظبي الوطني مجد معايطة شاشي رانجان	– **+97126161888** **+97126112261**

المجموعة المالية هيرميس	–
محمد عبيـد	**+201001232001**
هشام حلبوني	**+97143634031**
أحمد الجندي	**+97143634000**
الإماراتية للخدمات المالية ش.م.ع	**+97143032800**
براساد تشاري	–
هيتاش أساربوتا	–
المستشارين	
روتشيلد	–
كريستوفر هاولي	**+97144284300**
آدم يـونغ	**+442072805000**
علاقات عامة	
سميثفيلد	–
جـون كيلي	**+442073604900**
	+447785275665
أليكس سيمونز	**+442073604900**
أصداء بيرسون مارستيلر	–
سونيل جون	**+97144507600**
توم دروموند	**+97144507692**
	+971564846803

قاموس المصطلحات

تستخدم التعريفات التالية في هذا المستند ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

معدل الإيجار للقدم المربع	اجمالي الإيجار للوحدات الرئيسية للفترة ذات العلاقة مقسمة على المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) للوحدات الرئيسية للعقار ذات العلاقة. لفترة ستة أشهر، إن معدل الإيجار للقدم المربع السنوي يتم احتسابه من خلال ضرب إجمالي الإيجار للوحدات الرئيسية لفترة الستة أشهر ذات العلاقة للعقار ذو الصلة في اثنين.
الإقبـــــال	إجمالي عدد الزوار للعقار والذي يقاس بالعدد الإجمالي للزوار القادمين من المداخل الرئيسية.
مساحة الطابق الإجمالية (GFA)	تشمل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) بالإضافة الى المساحات العامة والممرات والمساحات التابعة كالحمامات وغرف الصلاة.
نسبة إشغال المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA)	مساحة الوحدات الرئيسية التي تحقق العائدات مقسمة على إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) للوحدات الرئيسية للفترة ذات العلاقة.
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA)	إجمالي مساحة الطابق المتاحة التي يمكن تأجيرها للمستأجرين.
مراكز التسوق الإقليمية	مراكز التسوق التي تزيد مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير عن 400,000 قدم مربع وأقل عن 800,000 قدم مربع.
قسم المجمعات المتخصصة	مراكز التسوق التي ينتشر فيها بشكل كبير مستأجرين يعملون في نفس الفئة أو المجالات التجارية.
مراكز التسوق الإقليمية المتميزة	مراكز التسوق التي تزيد مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير عن 800,000 قدم مربع.

المساحة الإجمالية المشيدة	تشمل المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ومساحة الطابق الإجمالية ومساحات مواقف السيارات ومناطق التحميل وممرات الخدمات وغرف المواد والإدراج والمصاعد.
الإيجار الإجمالي	مجموع الإيجار التعاقدي الأساسي وصافي عائدات الإيجار ورسوم الخدمات ومساهمات أعمال الترويج والدعاية.
نسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك المعدلة (Adjusted EBITDA)	نسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك المعدلة بقيد محاسبي واحد، أي قيد معاكس لتعديل مصروف تشغيلي وقيد معاكس لمصروف إداري وعام وقيد معاكس للذمم المشكوك في تحصيلها.
معدل فترة الإيجار	مجموع معدل فترة الإيجار الأساسي لكل عقار مضروباً بنسبة مساحة الطابق الإجمالية (GLA) المشغولة من قبل الشركة لهذا العقار.
معدل النمو السنوي التراكمي (CAGR)	معدل النمو السنوي التراكمي (CAGR).
نسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك (EBITDA)	نسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك.
التدفق النقدي الحر (FCF)	نسبة صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والاهلاك والاستهلاك مطروحاً منه النفقات الرأسمالية.

إخـــلاء مسؤوليـــة

تم إعداد محتوى هذا الإعلان من قبل مجموعة إعمار مولز ذ.م.م **(الشركة)** التي تعتبر وحدها مسؤولة عنه.

إن المعلومات الواردة في هذا الإعلان هي لغرض إعطاء خلفية عن الموضوع فقط ولا يمكن اعتبارها معلومات دقيقة أو مكتملة. لا يشكل هذا المستند دعوة لبيع أسهم الشركة ("**الأسهم**") أو عرضاً لشراء الأسهم في دولة الإمارات العربية المتحدة ("**دولة الإمارات العربية المتحدة**") أو مركز دبي المالي العالمي ("**مركز دبي المالي العالمي**") و/أو في أي مكان آخر. لا يمكن الاعتماد على دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا الإعلان لأي غرض كان.

إن توزيع هذا الإعلان قد يكون مقيداً وفقاً لقوانين عدد من الدول يجب على الأشخاص الحائزين على أي مستند أو معلومات لها علاقة بهذا الإعلان أن يكونوا على دراية بهذه القيود. إن عدم الالتزام بهذه القيود قد يعتبر انتهاك للقوانين الخاصة بالأوراق المالية في هذه الدول.

لا يشكل أو يمثل هذا الإعلان أي عرض لبيع أو دعوة لشراء أو للاكتتاب في الأسهم في الولايات المتحدة الأمريكية، أستراليا، كندا، اليابان أو أي دولة أخرى يعتبر فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني. إن أي عرض لشراء الأسهم يجب أن يتم استناداً على البيانات الواردة في نشرة الاكتتاب التي سيتم إصدارها فيما يتعلق بهذا الطرح وعلى المستثمر اتخاذ قراره بالاستثمار بناء على ذلك. علماً أن هذه المعلومات (بما في ذلك نشرة الاكتتاب) لا تشكل ولا تعتبر جزءاً من أي عرض أو دعوة للشراء أو الاكتتاب في الأسهم في أي مكان يعتبر فيه عرض الأسهم أو بيعها غير قانوني.

إن الأسهم المشار اليها في هذا الإعلان غير مسجلة ولن يتم تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية للولايات المتحدة الأمريكية لسنة 1933 ("**قانون الأوراق المالية الأمريكي**") أو لدى أي هيئة تشريعية للأوراق المالية أو أي ولاية أو اختصاص قضائي داخل الولايات المتحدة الأمريكية. لا يمكن طرح الأسهم أو بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية إلا وفقاً لاستثناء من متطلبات التسجيل وفقاً لقانون الأوراق المالية الأمريكي. كما أنه لن يكون هناك طرح عام للأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية أو أي دولة أخرى غير دولة الإمارات العربية المتحدة. إن أي أسهم يتم بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية سيتم بيعها لمؤسسات استثمارية مؤهلة (المعرَّفة في النظام 144 أيه) وفقاً للنظام 144 أيه.

لا يحتوي هذا الإعلان ولا يشكل عرضاً مالياً أو طرحاً أو بيعاً أو تسليماً لأسهم أو أوراق مالية وفقاً لقانون الأسواق الخاص بمركز دبي المالي العالمي (قانون مركز دبي المالي العالمي رقم 12 لسنة 2004) وتعديلاته أو بموجب قواعد الأسواق لهيئة دبي للخدمات المالية.

إن هذه الدعوة موجهة فقط الى (1) الأشخاص المقيمين خارج المملكة المتحدة أو (2) الأشخاص الذين يمتلكون الخبرة المهنية في الأمور التي تتعلق بالاستثمار الذين يندرجون ضمن المادة 19(2) من قانون الخدمات والأسواق المالية رقم 2000 ("**الترويج المالي**") أمر 2005 كما تم تعديله من وقت لآخر ("**الأمر**") أو (3) الكيانات ذات الثروة العالية والأشخاص الآخرين الذين يتم التواصل معهم بصورة قانونية والذين يندرجون ضمن المادة 49(2) من الأمر أو (4) الأشخاص ذو الثروة العالية الموثقين ذاتياً المحددين في المواد 48 و50 و50(أ) من الأمر أو (5) الأشخاص الذين تم التواصل معهم بشأن هذا الطرح بطريقة قانونية (ويشار الى كل هؤلاء الأشخاص مجتمعين بـ "**الأشخاص ذو الصلة**"). إن أي نشاط استثماري له علاقة بهذا الإعلان سيكون متاحاً وموجهاً فقط للأشخاص ذو الصلة. لا يحق لأي شخص غير الأشخاص ذو الصلة التصرف وفقاً أو الاعتماد على هذا المستند أو أي من محتوياته.

يمكن توزيع هذا الإعلان في أي دولة عضو في المنطقة الاقتصادية الأوروبية ("**المنطقة الاقتصادية الأوروبية**") التي تقوم بتطبيق التعليمات رقم أي سي/2003/71 (ويشار الى هذه التعليمات وتعديلاتها والتي تشمل التعليمات رقم أي يو/2010/73 الى الحد الذي يتم تطبيقها في الدولة العضو في المنطقة الاقتصادية الأوربية وأي إجراءات تنفيذية لهذه التعليمات بـ "**تعليمات نشرة الاكتتاب**") فقط على المستثمرين المؤهلين لأغراض تعليمات نشرة الاكتتاب في الدولة العضو ذات العلاقة ولأي أشخاص آخرين يتم تحديدهم على أساس قانوني في هذا المستند ولا يحق لأي شخص غير المستثمرين المؤهلين أو الأشخاص ذو الصلة التصرف أو الاعتماد على هذا المستند أو أي من محتوياته.

إن أي شراء للأسهم من خلال الطرح الأولي للاكتتاب العام ("**الطرح**") يجب أن يتم استناداً على المعلومات التي تتضمنها نشرة الاكتتاب النهائية الصادرة عن الشركة بشأن الطرح ("**نشرة الاكتتاب**") فقط. لا يمكن لأي شخص ولأي غرض كان الاعتماد على المعلومات الواردة في هذا الإعلان أو على اكتمالها أو دقتها. إن المعلومات الذي يتضمنها هذا الإعلان قابلة للتغيير.

إن الجدول الزمني للطرح، بما في ذلك موعد قبول الشركة في سوق دبي المالي ("**القبول**")، قد يتأثر بعدة أمور منها شروط السوق. ليس 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 تُعرِّض المستثمر لمخاطر جوهرية منها خسارة جميع الأموال المستثمرة. يجب على الأشخاص الذين يدرسون إمكانية القيام بهذه الاستثمارات استشارة شخص مؤهل متخصص في هذا المجال. لا يشكل هذا الإعلان توصية أو تشجيع للطرح. إن قيمة الأسهم قابلة للانخفاض أو الارتفاع. يجب على المستثمرين المحتملين أخذ مشورة مستشار متخصص في هذا المجال بشأن مدى ملائمة الطرح لهم.

قد يحتوي هذا الاعلان على "**بيانات ذات نظرة تطلعية**". هذه البيانات ذات النظرة التطلعية يمكن تحديدها من خلال استخدام مصطلحات تحمل معنى النظرة التطلعية مثل "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يخطط" أو "يهدف" أو "يتنبأ" أو "يتوقع" أو "ينوي" أو "يمكن" أو "قد" أو "ينبغي" أو، في كل حالة، المعاني المرادفة لهذه المصطلحات ذات المعني السلبي أو المقارن أو عند التطرق للاستراتيجية والخطط والأهداف والأحداث المستقبلية أو التطلعات. تتضمن البيانات ذات النظرة التطلعية كافة الأمور التي لا

تشكل حقائق تاريخية وتشتمل على تنبؤات. تختلف هذه البيانات ذات النظرة التطلعية بشكل جوهري عن النتائج الفعلية. تعكس هذه البيانات ذات النظرة التطلعية التوقعات الحالية للشركة فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية وهي عرضة لمخاطر الأحداث المستقبلية وغير ذلك من المخاطر كالشكوك والافتراضات بشأن أعمال المجموعة أو نتائج العمليات أو الوضع المالي أو السيولة أو التوقعات أو النمو أو الاستراتيجيات. إن البيانات ذات النظرة التطلعية تهدف الى استعراض النظرة التطلعية كما في تاريخ التصريح بها ولا يمكن الاعتماد عليها لاحقاً للأعمال المستقبلية.

تعلن كل من ميريل لينش انترناشيونال وجيه بي مورجان سيكيورتيز بي أل أس ومورجان ستانلي "أند كو انترشيونال بي أى سي والمجموعة المالية هيرميس المحدودة (الإمارات العربية المحدودة) والإماراتية للخدمات المالية ش.م.ع وبنك أتش أس بي سي الشرق الأوسط المحدودة وبنك أبوظبي الوطني ش.م.ع ("**مديري الاكتتاب المشتركين**") وروتشيلد (الشرق الأوسط) المحدودة ("**روتشيلد**") والشركة وتابعيهم صراحة عدم تحملهم أي التزام أو تعهد بتحديث أو مراجعة أي بيانات ذات نظرة تطلعية في هذا الاعلان سواء كان ذلك نتيجة لمعلومات جديدة أو تطورات مستقبلية أو غير ذلك.

لقد تم تعيين مديري الاكتتاب المشتركين وروتشيلد لتمثيل الشركة وشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("**إعمار العقارية**") بشكل حصري وليس أي طرف آخر فيما يتعلق بالطرح ولن يعتبر أي شخص آخر كعميل فيما يتعلق بالطرح ولن تكون هناك مسؤولية تجاه أي شخص آخر غير الشركة وإعمار العقارية لتوفير الحماية الممنوحة لعملاء كل منهم ولا لتقديم المشورة فيما يتعلق بالطرح أو محتوى هذا الإعلان أو أي معاملة أو إجراء أو أي مسألة أخرى تم الاشارة اليها في هذا المستند.

فيما يتعلق بالطرح، فإن كل من مديري الاكتتاب المشتركين وأي من تابعيهم بصفتهم مستثمرين لحسابهم الخاص، لهم حق الاستثمار في أو شراء الأسهم ولهم بهذه الصفة الاحتفاظ بـ أو شراء أو بيع أو عرض بيع أو غير ذلك التصرف لحسابهم الخاص بهذه الأسهم والأوراق المالية الأخرى الخاصة بالشركة أو أي استثمار آخر فيما يتعلق بالطرح أو ما الى غير ذلك. وبالتالي، فإن أي إشارات في هذا الإعلان، عند نشره، عن إصدار الأسهم أو عرضها أو الاستثمار فيها أو شراؤها أو التعامل فيها يجب أن يُقرأ على أنه يشمل أي إصدار أو عرض أو اكتتاب أو شراء أو تعامل من قبل كل من مديري الاكتتاب المشتركين وأي من تابعيهم بصفتهم مستثمرين لحسابهم الخاص. بالإضافة الى ذلك، قد يقوم أي من مديري الاكتتاب المشتركين أو تابعيهم بالدخول في ترتيبات تمويل أو تبادل للأسهم فيما يتعلق بالأسهم التي يمكن لمديري الاكتتاب المشتركين أو تابعيهم شرائها أو تملكها أو التصرف بها من وقت لآخر. لا ينوي أي من مديري الاكتتاب المشتركين أو أي من تابعيهم الإفصاح عن أي من تلك الاستثمارات أو الصفقات باستثناء الإفصاح اللازم بموجب القانون والأنظمة.

لا يقبل أي من مديري الاكتتاب أو أي من مدرائهم وموظفيهم ومستشاريهم أو وكلائهم أي مسؤولية مهما كانت كما لا يقدموا أي ضمانات أو تعهدات صريحة أو ضمنية فيما يتعلق بمدى صحة أو دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذا الإعلان (وكذلك أي معلومات لم يتم ذكرها في هذا الاعلان) أو أي معلومات أخرى متعلقة بالشركة والشركات التابعة لها والشركات الشقيقة سواء كانت هذه المعلومات

خطية أو شفهية أو مرئية أو على وسيلة الكترونية وكيفما كانت منقولة أو مقدمة أو عن أي خسائر مهما كانت سواء كانت ناتجة عن هذا الإعلان أو محتواه أو لها علاقة به بشكل أو بآخر.

في حال عدم استيعابكم لمحتوى هذا المستند، يرجى أخذ رأي مستشار مالي متخصص.