هذه الوثيقة هامة للغاية وعليكم الانتباه جيدًا إلى محتواها، وفي حال وجود أي شك بشأن الإجراء الذي يلزم اتباعه، فمن المستحسن طلب استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مرخص من الهيئة.

وفي حال قُمتم ببيع أو نقل ملكية جميع أسهُمِكم في شركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز، فإننا نرجو منكم إرسال هذه الوثيقة بأسرع وقتٍ ممكِن إلى وسيط الأسهُم أو البنك أو أي وكيل آخر يتم من خلاله البيع أو نقل الملكية لإحالتها إلى المشتري أو المنقول إليه. ولا يجوز إرسال هذه الوثيقة أو توجيهها إلى أي دولة محظورة. وفي حال قُمتم ببيع أو نقل ملكية جزء من أسهُمِكم في شركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز، فعليكم الاحتِفاظ بهذه الوثيقة وطلب المشورة من وسيط الأوراق المالية أو البنك أو أي وكيل آخر تم من خلاله البيع أو نقل الملكية.

يُمنع ويُحظر نشر أو توزيع هذه الوثيقة أو توجيهها أو إرسالها إلى أي دولة محظورة. ويخضع إتمام الاندماج لتحقق عدة شروط من بينها الموافقة على جميع القرارات الخاصة المبينة في إعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية (على النحو الموضح في الملحق ١ المرفق بهذه الوثيقة) من قبل حاملي الأغلبية المطلوبة من أسهم شركة إعمار العقارية الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية وكذلك الموافقة على جميع القرارات الخاصة المحددة في إعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز (على النحو الموضح في الملحق ٢ المرفق بهذه الوثيقة) من قبل حاملي الأغلبية المطلوبة من أسهم شركة إعمار مولز الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز. وترد الشروط والإجراءات المتعلقة بتنفيذ الاندماج بالكامل في القسم التاسع من هذه الوثيقة.

EMAAR

EMAAR

MALLS

نشرة المساهمين

الخاصة باندماج
شركة إعمار العقارية ش.م.ع
وشركة إعمار مولز ش.م.ع

عن طريق الضم وفقًا لأحكام المادة ٢٨٣(١)
من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢)
لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية

يتضمن القسم السابع من هذه الوثيقة وصفًا لبعض المخاطر التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند اتخاذ القرار بالتصويت من عدمه لصالح القرارات التي سيتم النظر فيها خلال اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية واجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز.

تحمل المصطلحات المستخدمة في هذه الوثيقة المعاني المبينة قرين كل منها في المرفق ١ من هذه الوثيقة، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك. وتشير التوقيتات والتواريخ الواردة في هذه الوثيقة إلى التوقيت المحلي لدولة الإمارات العربية المتحدة والتقويم الميلادي، على التوالي، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

يتضمن الملحقان ١ و٢ إعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية المزمع انعقاده عن بعد/إلكترونياً و أيضًا في قاعة سكاي فيو (Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الأحد المو افق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ وإعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز المزمع انعقاده عن بعد/إلكترونياً و أيضًا في قاعة سكاي فيو (Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي في تمام الساعة الر ابعة عصراً يوم الأحد المو افق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

جدول المحتويات

القسم الأول الخطاب المشترك من رئيسي مجلس إدارة إعمار العقارية وإعمار مولز ٩
القسم الثاني معلومات عامة ١٠
القسم الثالث معلومات عن المجموعة الموحدة ١٨
القسم الرابع معلومات عن إعمار العقارية ٢٥
القسم الخامس معلومات عن إعمار مولز ٣٢
القسم السادس المعلومات المالية السابقة ٣٦
القسم السابع عوامل المخاطرة ٣٧
القسم الثامن معلومات إضافية ٦٥
القسم التاسع شروط وأحكام الاندماج ٦٨
المرفق ١ التعريفات ٧١
الملحق ١ إعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ٧٤
الملحق ٢ إعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز ش.م.ع ٧٥
الملحق ٣ رأي مورجان ستانلي بشأن السعر العادل للأسهم ٧٧
الملحق ٤ رأي كريدي سويس بشأن السعر العادل للأسهم ٨١
الملحق ٥ ملخص التقييم المستقل ٨٥

إشعارهام

تم إعداد البيانات الواردة في هذه الوثيقة كما في تاريخ إصدارها، ما لم يتم تحديد وقت آخر لها، ولا يعني نشرها (أو أي إجراءٍ يُتخذ وفقًا لها) بالضرورة أنه لم يطرأ أي تغيير على حقائق أو شؤون إعمار العقارية أو إعمار مولز على النحو الوارد في هذه الوثيقة منذ ذلك التاريخ. ولا يقصد من أي عبارات متضمنة في هذه الوثيقة أن تُحمل على أنها توقعًا أو تصورًا أو تقديرًا لاحتمالات الأداء المالي الحالي أو المستقبلي لشركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز ولا ينبغي تناولها من هذا المنطلق، علاوة على أنه لا يجب تفسير أي بيانات واردة في هذه الوثيقة لتعني أن أرباح السهم الواحد عن الفترات المالية الحالية أو المستقبلية لشركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز ستماثل أو تتجاوز بالضرورة الأرباح السابقة المعروفة للسهم الواحد.

لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو تعهدات بخلاف المعلومات والتعهدات الواردة في هذه الوثيقة، وفي حال تقديم أي من تلك المعلومات أو التعهدات فيجب عدم الاعتماد عليها باعتبارها مقدمة بتفويض من إعمار العقارية أو إعمار مولز أو مورجان ستانلي أو كريديت سويس أو أي من الأطراف الأخرى المتعلقة بهذا الاندماج.

لا يجوز لأي شخص تفسير محتويات هذه الوثيقة على أنها مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية، وفي حالة وجود أي شك بشأن الإجراء الذي يلزم اتباعه، فمن المستحسن طلب مشورة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل خاص بكم مرخص من الهيئة.

لن يتم إرسال هذه الوثيقة إلى مساهمي إعمار العقارية أو إعمار مولز، ولكن يمكن الحصول على نسخ منها (مجانًا) من المقر الرئيسي لكل من إعمار العقارية (بالنسبة لمساهمي إعمار العقارية) وإعمار مولز (بالنسبة لمساهمي إعمار مولز) أو في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية واجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز. ومن الموقع الإلكتروني لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز على http://www.emaar.com و https://properties.emaar.com/en/investor-relations/ على التوالي، باستثناء ما يتعلق بالبيانات السابقة والقوائم المالية لشركة إعمار العقارية وشركة إعمار مولز للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المدققة للفترات المنتهية في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ و٣٠ يونيو ٢٠٢١، لا يعد محتوى أي موقع إلكتروني لشركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز أو محتوى أي موقع إلكتروني يمكن الدخول إليه عبر رابط من هذين الموقعين، مشمولًا في هذه الوثيقة أو يشكل جزءًا منها، ولا يتحمل أي شخص المسؤولية عن محتوى هذه المواقع.
تعمل مؤسسة مورجان ستانلي الخاضعة لتنظيم سلطة دبي للخدمات المالية في مركز دبي المالي العالمي، بصورة حصرية كمستشار مالي لشركة إعمار العقارية وليس لأي جهة أخرى فيما يتعلق بالاندماج ولن تتحمل المسؤولية أمام أي شخص بخلاف إعمار العقارية عن تقديم الحماية التي تقدمها مؤسسة مورجان ستانلي لعملائها أو عن تقديم المشورة فيما يتعلق بالاندماج أو محتوى هذه الوثيقة أو الأمور المشار إليها فيها. وعلاوة على ذلك، فإن الرأي المكتوب لمورجان ستانلي الوارد في الملحق ٣، والموجه حصرًا إلى مجلس إدارة شركة إعمار العقارية والصادر فيما يخص هذا التكليف، لا يشكل توصية لأي من مساهمي شركة إعمار العقارية فيما يتعلق بالإجراء الذي ينبغي لهم اتخاذه بشأن الاندماج.

تعمل شركة كريديت سويس المرخصة من هيئة التنظيم الاحترازي وتخضع لتنظيم هيئة السلوك المالي وهيئة التنظيم الاحترازي، بصورة حصرية كمستشار مالي لشركة إعمار مولز فقط بغرض تقديم الرأي العادل للسهم المتعلق بالإندماج وليس لأي جهة أخرى فيما يتعلق بالاندماج ولن تتحمل المسؤولية أمام أي شخص بخلاف إعمار مولز عن تقديم الحماية التي تقدمها شركة كريديت سويس لعملائها. فيما عدا تقديم الرأى العادل للسهم المتعلق بالإندماج، فإن كريديت سويس لا يقدم المشورة فيما يتعلق بالاندماج أو محتوى هذه الوثيقة أو الأمور المشار إليها فيها. علاوة على ذلك، فإن الرأي العادل للسهم الصدر من كريديت سويس اوالوارد في الملحق (٤)، والموجه فقط إلى مجلس إدارة إعمار مولز، والذي تم تقديمه فيما يتعلق بمثل هذه المشاركة لا يشكل توصية لأي من مساهمي إعمار مولز فيما يتعلق بإتخاذ أو عدم إتخاذ أي إجراءالذي يجب على مساهم إعمار مولز اتخاذه فيما يتعلق بالاندماج.

نشرة المساهمين الرسمية صادرة باللغة العربية، وينبغي عدم الاعتماد على الترجمة الإنجليزية، حيث إنها قد لا تعكس نشرة المساهمين الرسمية الصادرة باللغة العربية. باستثناء ما يتعلق بالآراء المتعلقة بالسعر العادل للأسهم المقدمة من مورجان ستانلي وكريديت سويس، والواردة في الملحقين ٣ و٤ من هذه الوثيقة على التوالي، حيث تكون النسخة المعدة باللغة الإنجليزية هي النسخة الملزمة وتكون لها الأولوية على الترجمة العربية أو أي ترجمة للغة أخرى معدة لأغراض التسهيل بالنسبة لهذين الملحقين، سواء في حالة عدم اتساق النصوص أو أي حالة أخرى.

إقرارات المسؤولية

يتحمل أعضاء مجلس إدارة إعمار العقارية الذين وردت أسماؤهم في البند ٤-٤ من القسم الرابع من هذه الوثيقة المسؤولية عن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة باستثناء المعلومات المتعلقة بشركة إعمار مولز. وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة أولئك (الذين توخوا كل عناية معقولة لضمان أن هذا هو الحال)، تتوافق المعلومات الواردة في هذه الوثيقة والتي يتحملون مسؤوليتها مع الوقائع ولا تغفل أي أمر قد يؤثر على فحوى هذه المعلومات.

يتحمل أعضاء مجلس إدارة إعمار مولز الذين وردت أسماؤهم في البند ٥-٤ من القسم الخامس من هذه الوثيقة المسؤولية عن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة باستثناء المعلومات المتعلقة بشركة إعمار العقارية. وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة أولئك (الذين توخوا كل عناية معقولة لضمان أن هذا هو الحال)، تتوافق المعلومات الواردة في هذه الوثيقة والتي يتحملون مسؤوليتها مع الوقائع ولا تغفل أي أمر قد يؤثر على فحوى هذه المعلومات.

بيان تحذيري بشأن البيانات المستقبلية

تتضمن هذه النشرة بعض البيانات المستقبلية لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز. ويُمكن تعريف هذه البيانات المستقبلية على أنها توقعات مستقبلية لا تتعلق فقط بالحقائق السابقة أو الحالية. وغالبًا ما يُستخدم في التوقعات والبيانات المستقبلية هذه كلمات ذات دلالة مستقبلية مثل "يتوقع" أو "يستهدف" أو "يترقب" أو "يُقدّر" أو "يعتزم" أو "يخطط" أو "سوف" أو "يسعى" أو "يعتقد" أو "يهدف" أو "من الممكن" أو "قد" أو "ينبغي" أو غير ذلك من المفردات المشابهة أو المنافية لها في المعنى. تتضمن البيانات المستقبلية الواردة في الوثيقة الماثلة على سبيل المثال لا الحصر البيانات المتعلقة بما يلي: (١) النفقات الرأسمالية المستقبلية، والتكاليف، والإيرادات، والأداء الاقتصادي، والأوضاع المالية، وسياسة توزيع أرباح الأسهم، والخسائر، والتوقعات المستقبلية؛ و(٢) استراتيجيات العمل والإدارة وتوسع ونمو عمليات المجموعة الموحدة.

تنطوي هذه البيانات المستقبلية على مخاطر معلومة وغير معلومة وشكوك وعوامل أخرى قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية أو الأداء أو الإنجازات الخاصة بأي شخص أو النتائج الصناعية أو الاستراتيجيات أو الأحداث بشكل جوهري عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات أو أحداث أخرى أو عوامل مذكورة صراحة أو مشار إليها ضمنًا في هذه البيانات المستقبلية. وتقع معظم المخاطر والشكوك المتعلقة بالبيانات المستقبلية خارج نطاق قدرة الشركتين على السيطرة عليها أو تقديرها بدقة، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق ولهذا ينبغي عدم الاعتماد على هذه البيانات بشكل أساسي. كما أن هذه البيانات المستقبلية لا تعد ضمانًا للأداء المستقبلي، إذ لم يقم مدققو الحسابات في شركتي إعمار العقارية وإعمار مولز بمراجعتها – ما لم يتبين خلاف ذلك. وتستند هذه البيانات المستقبلية إلى افتراضات عديدة منها الافتراضات المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز والبيئة التي سيزاول فيها كل منهما عمله في المستقبل. وننوه إلى أن كل البيانات المستقبلية الشفهية منها والخطية الصادرة عن شركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز أو المنسوبة إليهما أو إلى أي شخص يتصرف نيابة عنهما مقيدة بشكل صريح في مجملها بالبيان التحذيري أعلاه.

لا تتقيد إعمار العقارية أو إعمار مولز بأي التزام بشأن تحديث أي بيانات مستقبلية ولا تعتزمان فعل ذلك، باستثناء ما يقتضيه القانون واللوائح المعمول بها.

اعتبارًا من شهر ديسمبر ٢٠١٩ فصاعدًا، تفشى فيروس كورونا المستجد (يُشار إليه فيما يلي بلفظ "**كوفيد**-١٩")، وهو مرض تنفسي فيروسي، على مستوى العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة. ويشكل تفشي فيروس كوفيد-١٩ مخاطر محتملة وشكوك جوهرية بشأن أعمال الشركتين ونتائج عملياتهما وأوضاعها المالية وتوقعاتهما المستقبلية. لمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة القسم السابع من هذه الوثيقة. ويجب قراءة هذه الوثيقة والبيانات الواردة فيها في ضوء التفشي الحالي لجائحة فيروس كوفيد-١٩ وتأثيره المستمر وغير المسبوق على ظروف السوق المالية والاقتصادية العالمية.

وتتضمن المخاطر والشكوك الشاملة للبيانات المستقبلية على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- الركود الاقتصادي العالمي والأزمة المالية السائدة بسبب التفشي الحالي لجائحة فيروس كوفيد-١٩ على مستوى العالم.
- ظروف الأسواق الاقتصادية والمالية في دولة الإمارات العربية المتحدة عمومًا وفي إمارة دبي خصوصًا.
- علاقة الشركتين مع الحكومة بصفة عامة، بما في ذلك قدرتهما على الحصول على الموافقات والتراخيص الحكومية أو التنظيمية الضرورية.
- قدرة الشركتين على تنمية وإدارة أعمالهما.
- قدرة الشركتين على الحصول على التمويل أو الحفاظ على رأس مال كافٍ لتمويل عملياتهما الحالية أو المستقبلية.
- التغيّرات في الأوضاع السياسيّة أو الاقتِصاديّة أو القانونيّة أو الاجتِماعيّة في الأسواق الّتي تعمل فيها الشركتان وعُملاؤهما.
- التغيرات التي تطرأ على البيئة التنافسية التي تزاول فيها الشركتان أعمالهما.
- عدم الالتزام باللوائح السارية على أعمال الشركتين.

ننصحك بقراءة هذه الوثيقة بالكامل، لا سيما عوامل المخاطرة الواردة في القسم السابع من هذه الوثيقة بهدف التعرف على العوامل التي يمكن أن تؤثر على أداء المجموعة الموحدة في المستقبل والقطاعات التي ستباشر فيها أعمالها.

قيود النشر والتوزيع

يُمنع ويُحظر نشر أو توزيع محتوى هذه الوثيقة بصورة كلية أو جزئية في أي دولة محظورة.

لا تتخذ إعمار العقارية أية إجراءات تسمح بطرح الأسهم الجديدة لإعمار العقارية في أي دولة محظورة.

إشعار إلى مساهمي شركة إعمار مولز في الولايات المتحدة الأمريكية

يتعلق اندماج شركتي إعمار العقارية وإعمار مولز بأسهم شركة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومن المقترح أن يتم ذلك عن طريق الضم وفقًا لأحكام المادة ٢٨٣(١) من قانون الشركات واتفاقية الاندماج. الأوراق المالية التي ستصدر بموجب الاندماج سيتم طرحها في الولايات المتحدة الامريكية بناء على استثناء من القسم (١٤) (هـ) من قانون الأسواق المالية لسنة ١٩٣٤ ("**قانون الأسواق المالية**"). وبناء عليه، يخضع الاندماج لمتطلبات وممارسات الإفصاح المطبقة في دولة الإمارات العربية المتحدة بشأن عمليات الاندماج القانونية، والتي تختلف عن متطلبات الإفصاح في الولايات المتحدة.

تم إعداد المعلومات المالية الواردة في هذه الوثيقة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وغيرها من متطلبات اعداد التقارير الإلزامية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي قد لا تكون قابلة للمقارنة مع المعلومات المالية لشركات الولايات المتحدة أو الشركات التي تم إعداد قوائمها المالية وفقًا لمبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة.

قد يكون من الصعب على المستثمرين إنفاذ حقوقهم وأي مطالبات قد تنشأ عن القوانين الفيدرالية في الولايات المتحدة بشأن الأوراق المالية، حيث إن إعمار العقارية شركة إماراتية ويقيم بعض موظفيها وأعضاء مجلس إدارتها أو جميعهم في بلدان غير الولايات المتحدة. وقد لا تتوفر للمستمرين القدرة على رفع دعاوى قضائية ضد شركة غير أمريكية أو موظفيها أو أعضاء مجلس إدارتها في محكمة غير أمريكية في حالة انتهاكهم لقوانين الأوراق المالية في الولايات المتحدة. وقد يكون من الصعب إلزام شركة غير أمريكية وشركاتها التابعة على الخضوع لحكم محكمة في الولايات المتحدة.

لا يمكن طرح أو بيع أوراق مالية في الولايات المتحدة بدون تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة لسنة ١٩٣٣ ("**قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة**")، أو بموجب إعفاء من التسجيل. كما أن الأسهم الجديدة لإعمار العقارية المزمع إصدارها بموجب الاندماج، ليست مسجلة ولن يتم تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة أو بموجب قوانين الأوراق المالية في أي ولاية من الولايات المتحدة وسيتم إصدارها إلى مساهمي إعمار مولز في الولايات المتحدة اعتمادًا على الإعفاء من التسجيل المنصوص عليه في المادة ٨٠٢ من قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة واعتمادًا على الإعفاءات المتاحة من شروط التسجيل القانونية بأي ولاية. كما أن الأسهم الجديدة لإعمار العقارية الصادرة بموجب الاندماج ستكون عبارة عن "أوراق مالية مقيدة" بالمعنى المقصود في المادة ١٤٤(أ)(٣) من قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة بنفس قدر ونسبة أسهم إعمار مولز التي تمت مبادلتها معها في إطار الاندماج.

لم ترفض أو توافق أي من هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية وهيئة الأوراق المالية بأي ولاية أمريكية على الأسهم الجديدة لإعمار العقارية التي سيتم طرحها نتيجة عملية الاندماج، وكذا لم تؤكد دقة هذه الوثيقة أو شموليتها. ويعد أي تعهد يخالف ذلك جريمة جنائية.

بموجب الإعفاء من متطلبات التسجيل المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية في الولايات المتحدة الوارد في المادة ٨٠٢ فيما يتعلق بالأسهم الجديدة لإعمار العقارية المزمع إصدارها نتيجة عملية الاندماج، ستقدم شركة إعمار العقارية إلى هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية أي وثيقة إعلامية تنشرها أو توزعها بأي طريقة أخرى على حاملي أسهم شركة إعمار مولز فيما يتعلق بالاندماج.

قد يخضع استلام مساهمي إعمار مولز في الولايات المتحدة للأسهم الجديدة لإعمار العقارية، بموجب الاندماج، للضريبة لأغراض ضريبة الدخل الفيدرالية بالولايات المتحدة بموجب قوانين الولايات الأمريكية والقوانين المحلية بالإضافة إلى قوانين الضرائب الأجنبية وغيرها من القوانين المعمول بها في هذا الصدد. ومن ثم ينبغي على كل مساهم من مساهمي شركة إعمار مولز بالتشاور مع استشاري مهني مستقل على الفور بخصوص التبعات الضريبية المترتبة على الاندماج.

عرض المعلومات المالية وغيرها من المعلومات

يُمكِن الاطّلاع على القوائم الماليّة لشركة إعمار العقارية للسنتين الماليتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المدققة للفترات المنتهية في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ و٣٠ يونيو ٢٠٢١ على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار العقارية على http://www.emaar.com/ar-ae/investor-relations، وهي مدرجة في هذه الوثيقة بطريق الإحالة. كما يُمكِن الاطّلاع على القوائم الماليّة لشركة إعمار مولز للسنتين الماليتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتاريخ ٣١ ديسمبر

٢٠٢٠ والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المدققة للفترات المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ و٣٠ يونيو ٢٠٢١ على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار مولز على http://www.emaar.com/ar-ae/investor-relations، وهي مدرجة في هذه الوثيقة بطريق الإحالة.

تم إعداد القوائم الماليّة لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز للسنتين الماليتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والقوائم المالية الأولية الموحدة غير المدققة للفترات المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ و٣٠ يونيو ٢٠٢١ وفقًا المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ومن الجدير بالذكر أن المعلومات المالية الواردة في هذه الوثيقة، بخلاف القسم السادس، تستند إلى تقديرات الإدارة ولم يتم التحقق منها بشكل مستقل من قبل مراجعي الحسابات أو غيرهم، باستثناء ما نُصَّ عليه صراحة خلاف ذلك، كما أن جميع المعلومات واردة بالدرهم الإماراتي، باستثناء ما أفصح عنه خلاف ذلك.

أُعدت هذه الوثيقة بغرض الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة ولا يلزم أن تتطابق المعلومات المُفصح عنها مع ما كان يلزم الإفصاح عنه حال إعداد الوثيقة المائلة بما يتوافق مع القوانين و/أو اللوائح الخاصة بدول أخرى غير الإمارات العربية المتحدة. تشكل الأسهم الجديدة لإعمار العقارية أوراقًا مالية وسندات خاصة بشركة كائنة في دولة الإمارات العربية المتحدة ونحيطكم علمًا بأنه تم أو سيتم إعداد هذه الوثيقة أو أي وثائق أو مستندات أخرى متعلقة بعملية الاندماج والأسهم الجديدة لإعمار العقارية وفقًا لمتطلبات الإفصاح وصيغته وأسلوبه المتبعة في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي قد تختلف عن تلك المعمول بها في الدول الأخرى.

الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية

التواريخ التالي ذكرها هي للاسترشاد فقط وتستند إلى أمور من بينها استيفاء (وتواريخ استيفاء) شروط الاندماج (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الحصول على جميع الموافقات التنظيمية وموافقة مساهمي إعمار العقارية ومساهمي إعمار مولز على الاندماج كما في تاريخ التسجيل في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية واجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز، على التوالي). كما ترد شروط الاندماج كافة في القسم التاسع من هذه الوثيقة.

الحدَث	الوقت و/أو التّاريخ
تاريخ التسجيل لاجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية	٧ أكتوبر ٢٠٢١
تاريخ التسجيل لاجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز	٧ أكتوبر ٢٠٢١
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية[١]	١٠ أكتوبر ٢٠٢١
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز[٢]	١٠ أكتوبر ٢٠٢١
إيداع القرارات المتخذة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية لدى السجل التجاري	١١ أكتوبر٢٠٢١
إيداع القرارات المتخذة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز لدى السجل التجاري	١١أكتوبر ٢٠٢١
بدء فترة اعتراض الدائنين	١١ أكتوبر ٢٠٢١
انتهاء فترة اعتراض الدائنين	١٠ نوفمبر ٢٠٢١
تاريخ نفاذ الاندماج	١٥ نوفمبر٢٠٢١
إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية إلى مساهمي إعمار مولز وانقضاء إعمار مولز وشطب أسهمها [٣]، [٤]	اعتبارًا من تاريخ نفاذ الاندماج أو يوم العمل التالي

ملاحظات

(١) يكتمل النصاب القانوني لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية بحضور مساهمين يمثلون ما لا يقل عن ٥٠ في المائة من رأس مال شركة إعمار العقارية. وفي حالة عدم تحقق هذا النصاب القانوني، سيتم الدعوة لانعقاد اجتماع ثان للجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠٢١. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه، وفي حالة الدعوة لاجتماع ثان للجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية، سيتم تمديد التواريخ الأخرى في هذا الجدول الزمني المتوقع وفقًا لذلك.

(٢) يكتمل النصاب القانوني لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز بحضور مساهمين يمثلون ما لا يقل عن ٥٠ في المائة من رأس مال شركة إعمار مولز. وفي حالة عدم تحقق هذا النصاب القانوني، سيتم الدعوة لانعقاد اجتماع ثان للجمعية العمومية لشركة إعمار مولز بتاريخ أكتوبر ٢٠٢١. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه، وفي حالة الدعوة لاجتماع ثان للجمعية العمومية لشركة إعمار مولز، سيتم تمديد التواريخ الأخرى في هذا الجدول الزمني المتوقع وفقًا لذلك.

(٣) مع مراعاة استيفاء شروط الاندماج، من المتوقع أن يتم إدراج الأسهم في تاريخ نفاذ الاندماج أو في يوم العمل الذي يليه مباشرةً.

(٤) سيتم إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية لمساهمي إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية).

EMAAR EMAAR

MALLS

٦ سبتمبر ٢٠٢١

السادة مساهمي إعمار العقارية وإعمار مولز،

الاندماج المُوصى به بين إعمار العقارية وإعمار مولز

في ٢ مارس ٢٠٢١ أعلن مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ومجلس إدارة شركة إعمار مولز بأنهما قد اتفقا على أحكام الاندماج المقترح بين شركتي إعمار العقارية وإعمار مولز (يُشار إليه فيما يلي بلفظ "الاندماج"). وسيتم إنفاذ الاندماج من خلال عملية اندماج وفقًا لأحكام المادة ٢٨٣(١) من قانون الشركات والفصل الثاني من قواعد الاستحواذ والاندماج واتفاقية الاندماج. وفي تاريخ النفاذ تحل شركة إعمار العقارية محل شركة إعمار مولز في جميع أصول والتزامات شركة إعمار مولز مقابل إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية إلى المساهمين الحاليين في إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية). عند دخول الاندماج حيز التنفيذ، سيتم انقضاء وحل شركة إعمار مولز وفقًا لأحكام المادة ٢٩١ من قانون الشركات .

يعتقد مجلس إدارة كل من شركتي إعمار العقارية وإعمار مولز أن عملية الاندماج ستحل على جميع أصحاب المصلحة الرئيسيين ذوي الصلة بالفائدة من الناحية الاستراتيجية من خلال تعزيز وضع شركة إعمار العقارية بصفتها أكبر شركة عقارية متكاملة ومتنوعة في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، الصفقة المقترحة سوف تبوء مكانة استراتيجية لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز للاستحواذ على الفرص في السوق وزيادة القيمة للمساهمين .

من شأن الاندماج بين شركتي إعمار العقارية وإعمار مولز أن يعزز وضع إعمار العقارية بصفتها الشركة العقارية الوطنية الرائدة، وأن يساهم في مواصلة التطوير المستمر لدبي، بحيث يعمل كعامل تمكين رئيسي للرؤية الاقتصادية لدولة الإمارات العربية المتحدة ودبي، مع توفير توقعات جذابة وفرص خلق قيمة لكل من مساهمي إعمار العقارية وإعمار مولز.

تعتزم شركة إعمار العقارية فور إتمام الاندماج إجراء إعادة هيكلة داخلية وإسناد الأعمال التي كانت تقوم بها سابقًا شركة إعمار مولز إلى شركة فرعية منفصلة ومملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية لأغراض كفاءة التمويل. وفقًا لذلك، فور إتمام الاندماج ستعود ملكية أعمال وأصول شركة إعمار مولز إلى شركة فرعية مملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية إعمار لإدارة مراكز التسوق أو سيتم الاحتفاظ بها من جانب شركة إعمار العقارية نيابةً عن إعمار لإدارة مراكز التسوق.

هذا وتحظى عملية الاندماج بالدعم الكامل والتوصية بالإجماع من قبل كل من مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ومجلس إدارة شركة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه). وعليه فإننا نحثكم على حضور اجتماع الجمعية العمومية لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز (حسب الاقتضاء) (على النحو الموضح في القسم الفرعي 2-7 من هذه الوثيقة)، ونوصي بالتصويت بالموافقة على القرارات المقترحة في اجتماعات الجمعية العمومية لكلتا الشركتين.

السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنية
رئيس مجلس إدارة شركة إعمار العقارية

السيد/ محمد هادي أحمد عبدالله الحسيني
رئيس مجلس إدارة شركة إعمار مولز

القسم الثاني معلومات عامة

٢-١ مقدمة

بتاريخ ٢ مارس ٢٠٢١، أعلنت إعمار العقارية أن مجلس إدارة إعمار العقارية قد وافق بالإجماع على التوصية لمساهميها بالموفقة على عملية الاندماج وكذلك أعلنت إعمار مولز أن مجلس إدارة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه) وافق بالإجماع على التوصية لمساهميها بالموافقة على عملية الاندماج.

٢-٢ شروط الاندماج

٢-٢-١ شروط الاندماج

ومن المقرر إنفاذ الاندماج من خلال اندماج الشركتين بطريق الضم بموجب أحكام المادة ٢٨٣(١) من قانون الشركات والفصل الثاني من قواعد الاستحواذ والاندماج واتفاقية الاندماج. وفي تاريخ نفاذ الاندماج، سوف تحل شركة إعمار العقارية محل شركة إعمار مولز في الأصول والالتزامات مقابل إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية إلى مساهمي إعمار مولز المقيدة أسماؤهم في سجل أسهم إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية) فوراً بعد تاريخ إغلاق التداول في تاريخ التداول قبل تاريخ النفاذ، وذلك رهنًا باستيفاء شروط الاندماج الواردة في القسم ٩ من هذه الوثيقة. وفي تاريخ النفاذ، سيتم حل شركة إعمار مولز وفقًا لأحكام المادة ٢٩١ من قانون الشركات، وسيتم إخطار سوق دبي المالي وفقًا لذلك.

وفي حالة تنفيذ الاندماج، سيتم إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية (التي سيتم إدراجها في سوق دبي المالي) إلى مساهمي إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية) وفقًا للقوانين والأسس التالية:

عن كل سهم واحد من أسهم إعمار مولز: سيتم إصدار ٠,٥١ سهم من الأسهم الجديدة لإعمار العقارية

مما يعني إصدار ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم من الأسهم الجديدة لإعمار العقارية إلى مساهمي إعمار مولز الحاليّين (باستثناء إعمار العقارية). وتتضمن معامل التحويل علاوة إصدار لمساهمي إعمار مولز الحاليّين تعادل نسبة ٧,١ في المائة مقارنةً بسعر الاغلاق لأسهم إعمار مولز بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ (وهو السّعر الّذي يقعُ مُباشرةً قُبيل الإعلان الرسمي لعملية الاندماج) – وكذا نسبة ١١,٢ في المائة مقارنةً على معامل تحويل السوق الضمني بناءً على متوسط الأسعار المرجح لحجم أسهم أعمار العقارية وأسهم أعمار مولز خلال آخر شهر وحتى تاريخ ١ مارس ٢٠٢١ (وهو التّاريخ الّذي يقع مُباشرةً قبل الإعلان الرسمي عن عملية الاندماج).. وتتضمن معامل التحويل علاوة إصدار لمساهمي إعمار مولز الحاليّين تعادل نسبة ٣,٥ في المائة مقارنةً بسعر الاغلاق لأسهم إعمار مولز بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ وكذلك نسبة ٤,٤ في المائة مقارنةً على معامل تحويل السوق الضمني بناءً على متوسط الأسعار المرجح لحجم أسهم أعمار العقارية وأسهم أعمار مولز خلال آخر شهر وحتى تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١.[1]

إذا نتج عن حساب معامل التحويل الوارد في هذا البند ٢-٢ كسر سهم، فإن الرقم الناتج سيتم تقريبه إلى أقرب عدد صحيح.

---

1 سعر الاغلاق لأسهم إعمار مولز بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ هو ٢,١٠/للسهم، كما أن متوسط الأسعار المرجح لحجم أسهم أعمار العقارية عن أخر شهرهو ٤,١٢/للسهم، ومتوسط الأسعار المرجح لحجم أسهم أعمار مولز عن أخر شهر هو ٢,٠١/للسهم

وقد تمت الموافقة بالإجماع على شروط وأحكام الاندماج بما في ذلك معامل التحويل وذلك من قبل كل من مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه) في اجتماعيهما اللذين تم انعقادهما في تاريخ ٢ مارس ٢٠٢١. قام مجلس إدارة إعمار العقارية وكذلك مجلس إدارة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه) بدراسة تفصيلية لما يلي في إطار الموافقة على شروط وأحكام الاندماج: (١) تقرير التقييم المستقل بشأن إعمار العقارية وإعمار مولز، (٢) حق أي مساهم من مساهمي إعمار مولز أو إعمار العقارية يمتلك ٢٠ في المائة أو أكثر من أسهم إعمار مولز أو إعمار العقارية على التوالي، في الطعن على الاندماج في غضون ٣٠ يوم عمل من تاريخ انعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية أو اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز وفقًا للمادة ٢٨٥(٢) من قانون الشركات. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس إعمار العقارية، بدراسة تفصيلية لعدة أمور من بينها ما يلي: (١) تقرير مالي نافي للجهالة بشأن إعمار مولز مُعد لمجلس إدارة إعمار العقارية، (٢) وتقرير قانوني نافي للجهالة بشأن إعمار مولز مُعد لمجلس إدارة إعمار العقارية، (٣) الرأي المستقل المتعلق بالقيمة العادلة للأسهم والمقدم من مورجان ستانلي (والذي نظر فيه مجلس إدارة إعمار العقارية فقط) وذلك فيما يتعلق بالقيمة العادلة للأسهم، من الناحية المالية، لمعامل التحويل إلى مساهمي إعمار العقارية. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه) بدراسة تفصيلية لعدة أمور من بينها ما يلي: (١) تقارير مالية نافية للجهالة بشأن إعمار العقارية المُعدة لمجلس إدارة إعمار مولز، (٢) وتقارير قانونية نافية للجهالة بشأن إعمار العقارية المُعدة لمجلس إدارة إعمار مولز، (٣) والرأي المستقل المتعلق بالقيمة العادلة للأسهم والمقدم من كريديت سويس (والذي نظر فيه مجلس إدارة إعمار مولز فقط) وذلك فيما يتعلق بالقيمة العادلة للأسهم، من الناحية المالية، لمعامل التحويل إلى مساهمي إعمار مولز بخلاف إعمار مولز العقارية ويرد في الملحقين رقم ٣ و٤ من هذه الوثيقة على التوالي النص الكامل لكل من رأي مورجان ستانلي بشأن القيمة العادلة للأسهم ورأي بنك كريديت سويس بشأن القيمة العادلة للأسهم (بما في ذلك الافتراضات والقيود والأسس التي قُدمت على أساسها تلك الآراء).

٢-٣ الآثار المترتبة على الاندماج

٢-٣-١ الآثار المترتبة على الاندماج

بمجرد إتمام عملية الاندماج، يحصل مساهمي إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية) المقيدة أسماؤهم في سجل أسهم إعمار مولز على الأسهم الجديدة لإعمار العقارية بناءً على معامل التحويل المحددة وذلك في تاريخ إغلاق التداول مباشرة في يوم التداول السابق لتاريخ نفاذ الاندماج أو يوم العمل الذي يليه مباشرة (دون أن يكون مساهمي إعمار مولز مطالبين باتخاذ أي إجراءات). وفي حال قام أحد مساهمي إعمار مولز برهن كل أسهمه، أو جزء منها، في شركة إعمار مولز، فإن ذلك الرهن المسجل لدى سوق دبي المالي سوف ينتقل تلقائيًا إلى الأسهم الجديدة لإعمار العقارية التي يتلقاها ذلك المساهم بموجب الاندماج، دون أن يقوم مساهم إعمار مولز باتخاذ أي إجراء آخر. إلا انه يفضل قيام مساهمي إعمار مولز الذين رهنوا كل أسهمهم في إعمار مولز أو جزءًا منها أن يتخذوا أي إجراءات قد تكون مطلوبة بموجب أحكام الاتفاقية التي تحكم ذلك الرهن.

وبمجرد سريان الاندماج، سوف تحل شركة إعمار العقارية محل شركة إعمار مولز في كافة الأصول والالتزامات في تاريخ النفاذ مقابل إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية إلى مساهمي إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية). بعد الاندماج، سيتم انقضاء وحل شركة إعمار مولز بموجب أحكام المادة ٢٩١ من قانون الشركات.

لأغراض كفاءة التمويل، تعتزم شركة إعمار العقارية إجراء إعادة هيكلة داخلية وإسناد الأعمال التي كانت تقوم بها سابقاً شركة إعمار مولز إلى شركة فرعية منفصلة ومملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية فور إتمام الاندماج. وفقًا لذلك، فور إتمام الاندماج، ستعود ملكية أعمال وأصول شركة إعمار مولز إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق (أو إلى شركة إعمار العقارية نيابةً عن إعمار لإدارة مراكز التسوق).

٢-٤ الأساس المنطقي لتحديد معامل التحويل بموجب عملية الاندماج

٢-٤-١ الأساس المنطقي لتحديد معامل التحويل

تم الاتفاق على معامل التحويل بين إعمار العقارية وإعمار مولز بعد إجراء مفاوضات تجارية مفصلة الشركتين. استعانت كل من إعمار العقارية وإعمار مولز خلال التفاوض على معامل التحويل بالمشورة والمساعدة المقدمة من جانب مستشاريهم ومراجعة بيانات العناية الواجبة الخاصة بأعمال كل منهما.

وبهدف التوصل إلى اتفاق بشأن معامل التحويل، قامت إعمار العقارية وإعمار مولز بالأخذ بعين الاعتبار عدّة منهجيّات تقييم وأمور أخرى تشمل ما يلي: (أ) تحليل سعر السّهم تاريخيًّا لكلا الشركتين؛ و(ب) عدة منهجيات تقييم أساسية وقائمة على أبحاث السّوق، بما في ذلك تقارير تقييم الأصول المعدة من قبل جهات تقييم عقارات مستقلة؛ و(ج) النتائج التي تسفر عنها التقارير المالية والقانونية النافية للجهالة للشركتين.

قامت كل من إعمار العقارية وإعمار مولز بتعيين اي واي للاستشارات ش.ذ.م.م بصفتها جهة تقييم مستقلة، للوصول إلى تقييم مستقل لنطاق أسهم إعمار العقارية وإعمار مولز بناءً على المعلومات التاريخية والتوقعات المقدمة من الشركتين بهدف تحديد مقابل تبادل عادل وفقًا للمادتين ١١٨ و١٩٩ من قانون الشركات.

٢-٥ فوائد الاندماج

٢-٥-١ بيان تحذيري

يتضمن هذا البند ٢-٥ آراء مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز بشأن الفوائد المترتبة على نفاذ الاندماج وفق توقعاتهم الحالية، بما في ذلك المعلومات والتقديرات المُعدَّة من جانب مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه).

وينبغي لك ملاحظة أن البند ٢-٥ على وجه الخصوص يتضمن تطلعات وبيانات مستقبلية وهي عرضة للمخاطر والشكوك، ولا ينبغي لك الاعتماد على هذه البيانات بشكل أساسي.

لا يقصد من أي عبارات متضمنة في هذا البند ٢-٥ أن تُحمل على أنها توقعًا أو تصورًا أو تقديرًا لاحتمالات الأداء المالي الحالي أو المستقبلي لشركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز ولا ينبغي تناولها من هذا المنطلق، علاوة على أنه لا يجب تفسير أي بيانات واردة في هذه الوثيقة لتعني أن أرباح السهم الواحد عن الفترات المالية الحالية أو المستقبلية لشركة إعمار العقارية أو شركة إعمار مولز ستماثل أو تتجاوز بالضرورة الأرباح السابقة المعروفة للسهم الواحد.

٢-٥-٢ نظرة عامة

يعتقد كل من مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز (الذي يعمل من خلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين لديه) أن الشركة الموحدة تتبوأ مكانة تسمح لها بدعم الرؤية الاقتصادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، والاضطلاع بدور رئيسي في نمو الأسواق المالية المحلية وتنويعها وتطويرها في الدولة.

ومن المتوقع أن يؤدي الاندماج إلى تعزيز المرونة المالية والتشغيلية للمجموعة الموحدة والتي من المتوقع أن تستفيد من زيادة نطاق الأعمال، وتحسين تنويع المحفظة، وقوة الميزانية العمومية، وتعزيز وضع المجموعة الموحدة في أسواق رأس المال الإقليمية.

٢-٥-٣ الفوائد العائدة على المساهمين

من المتوقع أن يحقق الاندماج المرتقب إلى فوائد استراتيجية لكل من مساهمي إعمار العقارية وإعمار مولز

من المتوقع أن تعود الصفقة على مساهمي إعمار العقارية بالنفع حيث من المتوقع أن يترتب عليها ما يلي:

- ترسيخ المكانة التي تتبوأها إعمار العقارية بصفتها أكبر[٢] شركة عقارية متكاملة ومتنوعة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بأصول تبلغ قيمتها الإجمالية ١٢٣ مليار درهم إماراتي (كما هو في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١) وايرادات بلغت قيمتها 29.2 مليار درهم إماراتي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠) من خلال رسملة سوقية ضمنية بمبلغ ٢٩ مليار درهم[٣].
- تعزيز المرونة المالية والتشغيلية لشركة إعمار العقارية من خلال التوحيد الكامل ١٠٠ في المائة لأرباح إعمار مولز وتوليد التدفقات النقدية وتقليل معدل تقلب الأرباح عن طريق زيادة نسبة الأرباح من الأعمال المتكررة[٤]. تعزيز الميزانية العمومية القوية لشركة إعمار العقارية من خلال النسبة المحافظة للقروض إلى القيمة مع زيادة المرونة المالية للمجموعة الموحدة وتعزيز الوضع الائتماني لشركة إعمار العقارية.
- تحسين الهيكل التنظيمي لشركة إعمار العقارية وزيادة المرونة الكلية للمجموعة الموحدة وتحقيق المواءمة الاستراتيجية في جميع كياناتها الرئيسية.

---

٢ استنادًا إلى إجمالي الأصول اعتبارًا من ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

٣ تم احتسابها باستخدام سعر إغلاق إعمار العقارية في ١ مارس ٢٠٢١ وإجمالي عدد الأسهم المبدئية للصفقة المقترحة.

٤ تشمل الأعمال المتكررة الضيافة والترفيه والتأجير وغيرها من الأعمال غير التنموية.

- تعزيز وضع شركة إعمار العقارية في أسواق رأس المال الإقليمية وزيادة سيولة أسهمها في سوق دبي المالي، مع الحفاظ على إدراجها في مؤشرات الأسهم الدولية.

من المتوقع أن تعود الصفقة على مساهمي إعمار مولز بالنفع حيث من المتوقع أن يترتب عليها ما يلي:

- الدمج الكامل لشركة إعمار مولز في شركة إعمار العقارية، لتصبح مجموعة أكبر وأكثر تنوعًا بكثير، مع إعادة هيكلة إعمار مولز كشركة تابعة مملوكة بالكامل تواصل تطورها وامتلاك محفظة من مراكز التسوق وأصول التجزئة المتميزة، مع تحقيق أرباح أغلبية المجموعة الموحدة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك من داخل إمارة دبي.

- تأمين القوة الائتمانية لشركة إعمار مولز بعد عملية إعادة تنظيمها ضمن شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق مع توقع إحداث تأثير محايد على التصنيف الائتماني الحالي لشركة إعمار مولز نتيجة الصفقة.

- تحقيق تحسن ملحوظ في أرباح مساهمي إعمار مولز من خلال زيادة ربحية كل سهم بشكل كبير عقب الصفقة على الفور وإتاحة الوصول إلى إمكانات النمو طويلة الأجل المتوفرة لشركة إعمار العقارية.

- تحقيق قيمة فورية لمساهمي إعمار مولز حيث يمثل معامل التحويل علاوة قدرها ٧,١ في المائة على سعر إغلاق أسهم إعمار مولز في ١ مارس ٢٠٢١ (وهو التاريخ السابق مباشرة على إعلان الأندماج) بالإضافة إلىإتاحة الوصول إلى أسهم إعمار العقارية التي تتمتع بقدر أكبر بكثير من السيولة بحيث يبلغ متوسط تداولها اليومي ٤٧ مليون درهم إماراتي مقابل ١٣ مليون درهم إماراتي لشركة إعمار مولز على مدار الإثني عشر شهرًا المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

٢-٥-٤ البيانات المالية المختارة والآثار المالية المترتبة على الاندماج

سيكون لعملية الاندماج تأثير محدود على عرض القوائم المالية لشركة إعمار العقارية حيث تقوم شركة إعمار العقارية حاليًا بتوحيد ودمج شركة إعمار مولز في قوائمها المالية. بيد أنه، من المتوقع أن يتغير إجمالي الأصول وإجمالي حقوق الملكية وصافي الدخل لمساهمي إعمار العقارية نتيجة عملية الاندماج وسوف يصبح مساهمي الأقلية من مساهمي إعمار مولز جزءًا من مجموعة موحدة أكبر بكثير وسيؤدي الاندماج إلى تحسين أرباح مساهمي إعمار مولز بفضل الارتفاع الكبير في نسبة ربحية السهم الواحد. فيما يلي المقاييس المالية الرئيسية التي توضح الآثار الناجمة عن الاندماج استنادًا إلى القوائم المالية الموحدة لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١:

	إعمار العقارية	إعمار مولز	القوائم الأولية المجموعة الموحدة
الإيرادات (ألف درهم إماراتي)	٢٣,٩٩٠,١٣٠	٣,٨٩٦,٠٦٠	٢٣,٩٩٠,١٣٠
إجمالي الربح (ألف درهم إماراتي)	٩,٥٧٤,٠٧٧	٢,٤٠٢,١٦١	٩,٥٧٤,٠٧٧
صافي الربح (ألف درهم إماراتي)	٤,٠١٧,٦٢٨	٩٨٠,٠١٣	٤,٠١٧,٦٢٨
صافي الربح العائد لحاملي أسهم الشركة (ألف درهم إماراتي)	٢,٤٧٩,١٥٩	٩٨٠,٠١٣	٢,٦٢٩,٧٦٤[1]
ربحية السهم الواحد العائدة إلى المساهمين - ربحية السهم الواحد الأساسية والمخففة (درهم إماراتي)	٠,٣٥	٠,٠٨	٠,٣٢
إجمالي الأصول (ألف درهم إماراتي)	١٢٢,٨٧٢,٦٦٢	٢٦,٨٤١,٧٠٧	١٢٢,٨٧٢,٦٦٢
إجمالي الالتزامات (ألف درهم إماراتي)	٥٧,٤٨١,٣٦٠	٧,١٦٤,٥٣١	٥٧,٤٨١,٣٦٠
إجمالي حقوق الملكية (ألف درهم إماراتي)	٦٥,٣٩١,٣٠٢	١٩,٦٧٧,١٧٦	٦٥,٣٩١,٣٠٢
إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين (ألف درهم إماراتي)	٥٦,١١٦,٢٦٠	١٩,٦٧٧,١٧٦	٥٩,١٤٠,١٨٩ [1]

(١) يمثل الحقوق غير المسيطرة البالغة ١٥,٤ في المائة العائدة إلى إعمار مولز كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وسعر أسهم شركة إعمار العقارية كما في ١ مارس ٢٠٢١ (وهو التاريخ الذي يسبق الإعلان الرسمي عن الاندماج مباشرة)..

٦-٢ إدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية وحل شركة إعمار مولز

سوف يتم التقدم بطلبات إلى كل من الهيئة وسوق دبي المالي لقبول إدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية وتداولها في سوق دبي المالي في حينه.

مع مراعاة استيفاء شروط الاندماج، من المتوقع أن يتم إدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية فيما يتعلق بعملية الاندماج في تاريخ النفاذ أو في يوم العمل الذي يلي تاريخ النفاذ. وسيتم حل وانقضاء شركة إعمار مولز كما سيتم شطب وإلغاء إدراج أسهم إعمار مولز من قبل سوق دبي المالي في تاريخ النفاذ.

٧-٢ اجتماعات الجمعية العمومية

يتوقف إتمام عملية الاندماج على الشروط المنصوص عليها في القسم التاسع من هذه الوثيقة، ومن بين تلك الشروط الحصول على موافقات منفصلة في اجتماعات الجمعية العمومية لكل من مساهمي إعمار العقارية ومساهمي إعمار مولز على النحو التالي:

(أ) الموافقة على كل قرار من القرارات المقترحة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي إعمار العقارية الممثلين في الاجتماع.

(ب) الموافقة على كل قرار من القرارات المقترحة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي إعمار مولز الممثلين في الاجتماع.

يرد في الملحقين ١ و٢ من هذه الوثيقة إعلانات الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية المعنية لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز، على التوالي.

١-٧-٢ اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية

ينعقد اجتماع لجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية في تمام الساعة الثالثة **عصراً** يوم الاحد الموافق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ عن بعد/إلكترونياً وأيضًا في قاعة سكاي فيو(Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي، للنظر في القرارات التالية، المضافة إلى جدول أعمال الجمعية العمومية السنوية لشركة إعمار العقارية، والموافقة عليها في حال كانت مناسبة:

١- الاندماج من خلال إصدار عدد ٠,٥١ سهم من الأسهم الجديدة لإعمار العقارية لكل ١ سهم في إعمار مولز، وفقًا لشروط وأحكام الاندماج.

٢- اتفاقية الاندماج (بصيغتها المعدلة) المبرمة بين إعمار العقارية وإعمار مولز وفقًا للمادة ٢٨٣(١) والمادة ٢٨٥(١) من قانون الشّركات والجدول الزمني الاسترشادي للاندماج.

٣- تعيين اي واي للاستشارات كمقييم مستقل.

٤- تقييم إعمار مولز وإعمار العقارية.

٥- القرارات التالية وبناءً عليها تعديل النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية فور نفاذ الاندماج:

(أ) زيادة رأس مال إعمار العقارية من ٧,١٥٩,٧٣٨,٨٨٢ درهم إماراتي إلى ٨,١٧٩,٧٣٨,٨٨٢ درهم إماراتي، وفقًا للشروط والأحكام الخاصة بعملية الاندماج اعتبارًا من تاريخ نفاذ الاندماج.

(ب) تعديل المادة ٦ من النظام الاساسي لشركة إعمار العقارية لتوضيح وإثبات الزيادة التي طرأت على رأس مال الشركة المنصوص عليه في الفقرة (أ) أعلاه.

(ج) الموافقة على المواد المعدلة من النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية كما هي منشورة على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار العقارية وتحميلها على بوابة سوق دبي المالي، وذلك بعد الحصول على موافقة الجهات المعنية.

٦- تفويض مجلس إدارة إعمار العقارية - أو أي شخص يفوضه مجلس الادارة بذلك - لاتخاذ أي قرار أو القيام بأي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات سالفة الذكر، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: (أ) التقدم بطلب لاستصدار شهادة من هيئة الأوراق المالية والسلع لإعلان الاندماج والموافقة على زيادة رأس المال والتعديلات التي تطرأ على النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية، و(ب) التقدم بطلب لإدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية في سوق دبي المالي، و(ج) التواصل والتفاوض مع أي شخص أو كيان (سواء كان جهة رسمية أم غير رسمية) داخل وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة، واتخاذ ما يلزم من القرارات والاجراءات للحصول على الموافقات اللازمة لتنفيذ عملية الاندماج.

٢-٧-٢ اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز

ينعقد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز في تمام الساعة الرابعة **عصراً** يوم الأحد الموافق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ عن بعد/إلكترونياً وأيضًا في قاعة سكاي فيو(Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي، للنظر في القرارات التالية، المضافة إلى جدول أعمال الجمعية العمومية السنوية لشركة إعمار مولز، والموافقة عليها في حال كانت مناسبة:

١- الاندماج من خلال إصدار عدد ٠,٥١ سهم من الأسهم الجديدة لإعمار العقارية لكل ١ سهم من أسهم إعمار مولز، وفقًا لشروط وأحكام الاندماج.

٢- اتفاقية الاندماج (بصيغتها المعدلة) المبرمة بين إعمار العقارية وإعمار مولز وفقًا للمادة ٢٨٣(١) والمادة ٢٨٥(١) من قانون الشّركات والجدول الزمني الاسترشادي للاندماج.

٣. تعيين اي واي للاستشارات كمقييم مستقل.

٤. تقييم إعمار مولز وإعمار العقارية.

٥. حل شركة إعمار مولز، وفقًا لشروط الاندماج وأحكامه، اعتبارًا من تاريخ سريان الاندماج، وإنهاء الشخصية الاعتبارية لشركة إعمار مولز، وأن تصبح شركة إعمار العقارية الخلف القانوني لشركة إعمار مولز في جميع حقوقها والتزاماتها.

٦- تفويض مجلس إدارة إعمار مولز - أو أي شخص يفوضه مجلس الادارة بذلك - لاتخاذ أي قرار أو القيام بأي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات سالفة الذكر، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر التقدم بطلب لاستصدار شهادة من الهيئة لإعلان الاندماج وحل شركة إعمار مولز. كما يُفوض مجلس إدارة إعمار مولز بالتواصل مع الهيئة ووزير الاقتصاد والسلطات المختصة لتسجيل شركة إعمار مولز وشطب وإلغاء تسجيل شركة إعمار مولز، بالإضافة إلى تفويضه باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتعديل السجلات وتسجيل الاندماج لدى جميع الأشخاص والكيانات، سواءً كانت رسمية أم غير رسمية، بما في ذلك تسجيل أن شركة إعمار العقارية ستصبح الخلف القانوني في جميع حقوق والتزامات إعمار مولز.

٢-٧ أدوار المستشارين

٢-٧-١ مهام ومسؤوليات الجهات المشاركة في الاندماج

عقدت لجنة الاندماج التابعة لإعمار العقارية ولجنة الاندماج التابعة لإعمار مولز اجتماع مشترك في ٣ مارس ٢٠٢١ وافقت فيه على تسمية وتعيين المستشارين الخارجيين التاليين لتقديم المشورة بشأن تنفيذ عملية الاندماج وفقًا للقانون واللوائح المعمول بها من خلال بذل عناية الشخص الحريص في دراسة كافة المعلومات والمستندات التي تم تزويدهم بها من قبل الشركتين المندمجتين فيما يتعلق بعمليات الاندماج:

- **مستشارو شركة إعمار العقارية**
عينت إعمار العقارية شركة مورجان ستانلي مستشارًا ماليًا لها وشركة لينك ليترز إل إل بي مستشارًا قانونيًا لها.

- **مستشارو شركة إعمار مولز**
عينت إعمار مولز بنك كريديت سويس مستشارًا ماليًا لها فيما يتعلق بتقديم الرأي العادل للسهم ومكتب إبراهيم ومشاركوه مستشارًا قانونيًا لها.

- **جهة التقييم المستقلة المشتركة**
قامت كل من إعمار العقارية وإعمار مولز بتعيين اي واي للاستشارات ش.ذ.م.م ("**إي واي**") بصفتها جهة تقييم مستقلة، للوصول إلى تقييم مستقل لنطاق أسهم إعمار العقارية وإعمار مولز بناءً على المعلومات التاريخية والتوقعات المقدمة من الشركتين بهدف تحديد مقابل تبادل عادل وفقًا للمادتين ١١٨ و١٩٩ من قانون الشركات.

ستتلقى اي واي للاستشارات رسومًا من إعمار العقارية وإعمار مولز لقاء الخدمات التي تقدمها فيما يتعلق بعملية الاندماج.

ننوه إلى أن العلامات التجارية لشركة اي واي للاستشارات هي ملكية حصرية لشركة اي واي للاستشارات، ولا يعني ورودها في هذه الوثيقة التدقيق من جانب اي واي للاستشارات أو تأييد المعاملة من جانب اي واي للاستشارات أو أي من الشركات التابعة لها.

٢-٧-٢ "الأراء المتعلقة بالسعر العادل للأسهم"

تعمل مورجان ستانلي بصفتها المستشار المالي الحصري لشركة إعمار العقارية فيما يتعلق بتقديم الرأي العادل للسهم، وتعمل كريديت سويس بصفتها المستشار المالي الحصري لشركة إعمار مولز، فيما يتعلق بالاندماج.

علاوة على ذلك، حصلت كل من إعمار العقارية وإعمار مولز - تماشياً مع أفضل الممارسات الدولية - على آراء مستقلة بشأن السعر العادل للأسهم من مورجان ستانلي وكريديت سويس على التوالي، ويرد في الملحقين ٣ و٤ على الترتيب من هذه الوثيقة النص الكامل لهذه الآراء الخاصة بالسعر العادل للأسهم (بما في ذلك الافتراضات والقيود والأسس التي قُدمت على أساسها تلك الآراء)، حيث قدمت مورجان ستانلي رأيها من وجهة نظر مالية فيما يتعلق بالسعر العادل للأسهم معامل التحويل لمساهمي إعمار العقارية، بينما قدمت كريديت سويس رأيها من وجهة نظر مالية فيما يتعلق بالسعر العادل لمعامل التحويل لمساهمي إعمار مولز بخلاف شركة إعمار العقارية ش.م.ع.

جدير بالذكر أن مورجان ستانلي والشركات التابعة لها (**مجموعة مورجان ستانلي**) هي شركة عالمية كبرى في مجال تقديم الخدمات المالية، كما أنها تزاول مجموعة كبيرة من خدمات الأوراق المالية والخدمات المصرفية التجارية والخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الاستثمارات وغيرها من الأنشطة. وفي السياق العادي لتلك الأنشطة، يجوز لمورجان ستانلي وأي عضو في مجموعة مورجان ستانلي (أو صناديق الاستثمار الخاضعة لإدارتها أو التي لديها مصالح مالية فيها) التداول في تلك الأنشطة لحسابه الخاص أو لحسابات عملائه، وبالتالي، يجوز له وفي أي وقت أن يتمتع بمراكز طويل أو قصير الأجل في الدين و/أو الأوراق المالية (و/أو المشتقات المالية) في إعمار العقارية و/أو إعمار مولز. علاوة على ذلك، يجوز لأعضاء مجموعة مورجان ستانلي الاحتفاظ أو مواصلة الاحتفاظ من حين لآخر بعلاقات مصرفية وغيرها من العلاقات التجارية مع إعمار العقارية و/أو إعمار مولز (و/أو المجموعة الموحدة بعد إتمام عملية الاندماج). وعلى وجه التحديد (بالإضافة إلى الأدوار المنصوص عليها بالفعل في الرأي المقدم من مورجان ستانلي بشأن السعر العادل للأسهم والواردة في الملحق ٣)، عقب الإعلان عن عملية الاندماج في ٢ مارس ٢٠٢١، تم تعيين مورجان ستانلي للعلم بصفتها المستشار المالي الحصري.

كما أن كريديت سويس هو جزء من مجموعة كريديت سويس ("**مجموعة مجموعة كريديت سويس**")، وهي مجموعة عالمية من الشركات التي تشارك في مجموعة واسعة من الأعمال المصرفية، والخدمات المصرفية الاستثمارية، والخدمات المصرفية الخاصة، وإدارة الاستثمارات، وإدارة الأصول وغيرها من

الأعمال الاستثمارية والمالية والخدمات، سواء لحسابهم الخاص أو لحسابات العملاء. يقدم كريديت سويس والأعضاء الآخرون في مجموعة كريديت سويس مجموعة كاملة من خدمات الأوراق المالية، بما في ذلك تداول الأوراق المالية وأنشطة الوساطة. قد يقوم مجموعة كريديت سويس والأعضاء الآخرون في مجموعة مجموعة كريديت سويس بشراء أو الاحتفاظ أو البيع لحساباتهم الخاصة وحسابات العملاء وحقوق الملكية والديون وغيرها من الأوراق المالية الأخرى والأدوات المالية (بما في ذلك القروض المصرفية والالتزامات الأخرى) لشركة إعمار العقارية و / أو إعمار مولز وأي شركة أخرى قد تكون لها علاقة بالاندماج والأمور الأخرى المنصوص عليها في هذه النشرة، وكذلك تقديم الخدمات المصرفية الاستثمارية وغيرها من الخدمات المالية لهذه الشركات. قد يكون لدى كريديت سويس والأعضاء الآخرين في مجموعة مجموعة كريديت سويس مصالح، أو يشاركون في مجموعة واسعة من التعاملات والصفقاتا التي تنطوي على مصالح، والتي تختلف عن تلك الخاصة بشركة إعمار العقارية و / أو إعمار مولز.

القسم الثالث معلومات عن المجموعة الموحدة

٣-١ أعضاء مجلس الإدارة

يحتفظ أعضاء مجلس إدارة إعمار العقارية بمناصبهم الحالية في مجلس الإدارة بعد الاندماج. سيكون رئيس مجلس إدارة إعمار العقارية الأستاذ/ جمال ماجد خلفان بن ثنية وسيكون نائب الرئيس الأستاذ/ أحمد جمال حسن جاوه.

الاسم	المنصب
السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنية	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ أحمد جمال حسن جاوه	نائب الرئيس
سعادة/ محمد علي راشد العبار	عضو مجلس الإدارة المنتدب
السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي	عضو مجلس إدارة التنفيذي
السيد جاسم محمد عبد الرحيم العلي	عضو مجلس إدارة
سعادة المهندس/ سلطان سعيد محمد ناصر المنصوري	عضو مجلس إدارة
السيد/ هلال سعيد سالم سعيد المري	عضو مجلس إدارة
السيد/ بطي عبيد بطي الملا	عضو مجلس إدارة
السيدة/ إيمان محمود أحمد عبدالرزاق	عضو مجلس إدارة

موضح أدناه ملخص للسير الذاتية لأعضاء مجلس إدارة إعمار العقارية المقترحين عقب تنفيذ الاندماج.

السيّد/ جمال بن ثنيه، رئيس مجلس الإدارة:

السيد جمال بن ثنيه، مواليد عام ١٩٥٨، ويحمل شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة.

انضم السيّد/ بن ثنيه إلى ميناء راشد في أكتوبر ١٩٨١ وراح يتقدّم في المناصب الإدارية حتى مايو ١٩٩١ عندما قامت حكومة دبي بدمج ميناء راشد مع ميناء جبل علي تحت سلطة موانئ دبي، حيث تم تعيينه كمساعد العضو المنتدب.

وفي عام ١٩٩٩، أدّت إحدى أولى المبادرات التي قام بها السيّد/ بن ثنيه مع رئيس مجلس إدارة سلطة موانئ دبي في سوق تشغيل الموانئ الدولية والتي شملت كلاً من بيروت، وجيبوتي، وجدة إلى إنشاء موانئ دبي الدولية.

وفي العام ٢٠٠١، تم تعيينه كعضو منتدب لإعداد المخطط الرئيسي لتطوير جبل علي ليصبح أحد أكبر المحطات في العالم من خلال رفع طاقته الاستيعابية من ٢٠ مليون حاوية نمطية في ذلك الوقت إلى ٥٠ مليون حاوية نمطية.

وفي العام ٢٠٠٤، اضطلع السيّد/ بن ثنيه بدور رئيسي في الاستحواذ على محطات "سيلاند وورلد" لمنح موانئ دبي الدولية بصمة دولية حقيقية.

ويعد السيّد/ بن ثنيه من الشركاء المؤسّسين لموانئ دبي العالمية، رابع أكبر مشغّل للموانئ في العالم بطاقة استيعابية تبلغ ١٠٠ مليون حاوية نمطية كما في العام ٢٠٠٦. واستكملت موانئ دبي الدولية عملية الاستحواذ على موانئ "بي أند أو بورتس" لتصبح بذلك ثالث أكبر مشغل موانئ في العالم، وتم إنشاء موانئ دبي العالمية لتصبح شركة دولية حقيقية لتشغيل الموانئ بقيمة ٢٢ مليار دولار أمريكي.

وفي العام ٢٠٠٦، تم تعيين السيّد/ بن ثنيه نائباً لرئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة الموانئ والمناطق الحرة العالمية، والتي تشمل موانئ دبي العالمية، وشركة المناطق الحرة العالمية، وشركة "بي أند أو فيريز" حتى تقاعده في يناير ٢٠١٧.

وفي العام ٢٠٠٨، وفي أعقاب الأزمة العالمية، تولى السيّد/ بن ثنيه قيادة عملية إعادة هيكلة شركة دبي العالمية، المجموعة التي تضم كل من شركة نخيل، وشركة استثمار، وشركة الأحواض الجافة العالمية.

ومنذ عام ٢٠١٢ حتى أبريل ٢٠٢١، شغل السيّد/ بن ثنيه منصب عضو مستقل في مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع. ويشغل حاليًا منصب عضو غير مستقل في مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع، وفقًا للمادة (١٩) من لائحة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣/ر.م) لعام ٢٠٢٠ التي تنص على أن عضو مجلس الإدارة يفقد استقلاليته إذا تم تعيينه لأربع فترات متتالية. ويشغل السيد/ بن ثنية منصب عضو مجلس إدارة في كيانات مختلفة بما في ذلك شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.

وفي سبتمبر ٢٠١٧، تم انتخاب السيّد/ بن ثنيه كعضو مجلس إدارة غير تنفيذي في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

ويعد السيّد/ بن ثنيه متحدث دائم في المؤتمرات الدولية التي تُنظّم حول الموانئ والنقل البحري، وهو من القلائل الذين حصدوا ثلاث جوائز دولية مرموقة:

- ففي العام ٢٠٠٦، فاز بجائزة شخصية العام في حفل توزيع جوائز قائمة "لويدز"،
- وفي العام ٢٠٠٧، فاز بجائزة شخصية العام في حفل جوائز "سيتريد"،
- وفي العام ٢٠١٠، فاز بجائزة الإنجاز مدى الحياة، وهي أعلى جائزة تمنحها "سيتريد".

ويحظى السيّد/ بن ثنيه بشهرة واسعة وباحترام كبير لدى الشركات الدولية الرئيسية في مجال تشغيل الموانئ وخطوط الشحن، ويتمتّع بالدراية الكافية لتطوير عملية تشغيل الموانئ على نطاق واسع، فضلاً عن تطوير منطقة لوجستية، بما في ذلك المعرفة والدراية اللازمة فيما يتعلق بمسارات ومحاور خطوط الشحن.

السيّد/ أحمد جمال حسن جاوه، نائب رئيس مجلس الإدارة:

يُجسد السيّد/ أحمد جاوه إحدى أبرز قصص النجاح في منطقة الشرق الأوسط، إذ واظب على إرساء أعلى معايير التميز في ريادة الأعمال، انطلاقاً من منصبه كرئيس مجلس الإدارة والرئيس والرئيس التنفيذي لشركة "ستارلينج هولدنج ليمتد."

استهلّ السيّد/ جاوه مسيرته في مجال الأعمال فور تخرجه في الجامعة حيث أسس شركة "ستارلينج هولدينج"، وهي مجموعة استثمار عالمية متخصصة باستثمارات الملكية الخاصة ورأس المال الاستثماري، حين كان الاستثمار في الأسهم الخاصة ما يزال في بداياته بمنطقة الشرق الأوسط .

ويتمتّع السيّد/ جاوه بخبرة مؤسسية رفيعة في قطاعات النفط والغاز، والرعاية الصحية، والضيافة، والترفيه المنزلي، والتطوير العقاري، والتي ساهمت في النهوض بشركة "ستارلينج هولدينج" كإحدى الشركات الاستثمارية الرائدة عالمياً ذات مصالح تجارية عبر مناطق الشرق الأوسط، وأوروبا، والولايات المتحدة، وشمال أفريقيا، وجنوب آسيا. وقد تمّ تسليط الضوء على الخبرة المهنية الواسعة للسيّد/ جاوه عندما تمّ تكريمه كواحد من "قادة العالم المستقبليين" ضمن "المنتدى الاقتصادي العالمي" بمدينة دافوس السويسرية عام ١٩٩٦. كما امتاز السيّد/ جاوه بالخبرة ومهارات ريادة الأعمال التي خوّلته ليصبح استشارياً حائزاً على ثقة شركات عالمية عدة تزاول أعمالها في الشرق الأوسط .

ويشغل السيّد/ جاوه حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية" التي تقف وراء تطوير أبرز الأيقونات المعمارية العالمية مثل برج خليفة ووسط مدينة دبي؛ وهو أيضاً رئيس لجنتي الاستثمار والمخاطر وعضو لجنة التدقيق في الشركة، حيث يقدّم المشورة حول خطط التوسّع العالمية في إعمار .

السيّد/ جاوه هو أيضاً عضو في مجلس إدارة "إعمار للتطوير"، شركة التطوير الرائدة للأصول السكنية والتجارية المخصصة للبيع في دولة الإمارات، وعضو في لجنتي الاستثمار، والترشيحات والمكافآت فيها .

ويشغل السيّد/ جاوه منصب رئيس شركة "إعمار الشرق الأوسط" (المملكة العربية السعودية)، المتخصصة في تطوير المشاريع عالية القيمة في المملكة .

علاوةً على ذلك، يشغل السيّد/ جاوه منصب رئيس شركة "إعمار تركيا"، وهو عضو في مجلس إدارة شركة "إعمار مصر"، عدا عن ترأسّه لجنة التدقيق، وعضويته في لجنة الاستثمار فيها. وهو أيضاً أحد أعضاء مجلس إدارة "شركة بترول رأس الخيمة"، وهي شركة استكشاف النفط والغاز المدرجة في بورصة أوسلو، ويشغل كذلك منصب رئيس لجنة التدقيق فيها .

يشغل السيّد/ جاوه أيضاً منصب عضو مجلس إدارة شركة الأنابيب الوطنية المحدودة(NPC) ، وهي مشروع مشترك بين مجموعة شركات تتخذ من المملكة العربية السعودية مقراً لها ومجموعة سوميتومو كوربوريشن اليابانية التي تعنى بتصنيع وتوريد أنابيب عالية الجودة للنفط والغاز والمياه وخدمات البناء.

وتقلّد السيّد/ جاوه سابقاً منصب عضو في مجلس إدارة "إعمار المدينة الاقتصادية"، وفي لجنة الترشيحات والمكافآت فيها. وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، تتولّى مهمة تحديث وتطوير "مدينة الملك عبد الله الاقتصادية"، وهي أضخم مجمّع من نوعه في الشرق الأوسط .

كما تولّى السيّد/ جاوه سابقاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة "ديزني جاوه"، والتي قدمت العديد من المنتجات المرخصة من شركة ديزني العالمية لأسواق منطقة الشرق الأوسط. كما شغل السيّد/ جاوه منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة "ستاليون هوم فيديو"، التي قدّمت مفهوماً جديداً للترفيه المنزلي في المنطقة، إلى جانب "كوفلكسيب"، وهو المشروع المشترك مع شركة "ألف أكيتين" الفرنسية المتخصصة بتمديد أنابيب نقل النفط الخام تحت الماء .

ويحمل السيّد/ جاوه درجتيْ الماجستير في إدارة الأعمال، وبكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال من جامعة سان فرانسيسكو، وهو يتحدث اللغات العربية، والإنجليزية، والفرنسية بطلاقة.

سعادة/ محمد العبار، العضو المنتدب:

مؤسّس وعضو مجلس إدارة شركة نون.كوم https://www.noon.com،ومؤسّس ورئيس مجلس إدارة شركة إيجل هيلز https://www.eaglehills.com ،

ورئيس مجلس إدارة مجموعة أمريكانا https://americana-group.com .

محمد علي راشد العبّار، هو رائد أعمال عالمي تتوزّع أنشطته الاستثمارية بين العقارات وتجارة التجزئة والضيافة والتجارة الإلكترونية والتكنولوجيا والخدمات اللوجستية والأغذية والمشروبات، فضلاً عن أنه مساهمٌ في عدد من المشروعات الرأسمالية.

تصدّر محمد العبّار منذ العام ١٩٩٧ مشهد القطاع العقاري على الصعيد العالمي، بحكم قيادته شركاتٍ رائدة مثل "إعمار العقارية"، المعروفة بكونها مطور أطول مبنى في العالم "برج خليفة"، إضافة إلى شركة "إيغل هيلز" العقارية، والتي تعتبر إحدى روّاد التطوير العقاري في الأسواق الناشئة. وكان العبّار سر النمو المضطرد الذي حققته شركة "إعمار العقارية" التي ارتبط اسمها بمشروعات أيقونية أسهمت بشكلٍ فاعلٍ في تغيير نمط حياة الناس في مختلف أنحاء العالم، ضمن محفظةٍ متنوعةٍ تتضمن المشروعات السكنية الحديثة ووحدات التجزئة والمرافق الترفيهية والضيافة. وأشرف العبّار على مدى سنواتٍ على إنجاز مشروعاتٍ عالمية متعددة الاستخدامات بما في ذلك أعمال التجزئة، في أكثر من ٢٠ دولة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، إضافةً إلى مشروعاتٍ أنجزها في كل من شرق ووسط أوروبا والولايات المتحدة ومنطقة جنوب وشرق آسيا وجنوب شرقها.

الخبرة العملية

إضافةً إلى ذلك، قاد العبّار قاطرة نمو مجموعةٍ من الشركات المحلية، مرتقياً بها إلى المستوى العالمي، ومنها مجموعة أمريكانا (شركة أغذية تبلغ قيمتها مليارات الدولارات، وأكبر شركة غذائية متكاملة في الشرق الأوسط)، إلى جانب منصة "نون.كوم" الرائدة إقليمياً في مجال التجارة الإلكترونية . وهو أيضاً مساهم في شركة "Artstreet Limited" التي تمتلك مصالح في مجال العقارات. كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة "Zand"، وهو أحد البنوك الرقمية الأولى من نوعها في العالم التي تقدم خدمات مصرفية للشركات والأفراد والذي سيتم إطلاقه من دولة الإمارات العربية المتحدة.

التعليم

أنهى محمد العبّار دراسته وتخرج في جامعة سياتل الأمريكية من قسم الإدارة المالية والأعمال، كما مُنح درجة الدكتوراه الفخرية من ذات الجامعة، إلى جانب أنه حاصل على الدكتوراه الفخرية من كل من كلية لندن للاقتصاد والعلوم السياسية وجامعة "صن مون" الكورية الجنوبية.

السيّد/ أحمد المطروشي، عضو مجلس الإدارة التنفيذي :

يشغل أحمد ثاني المطروشي منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي لشركة إعمار العقارية ش.م.ع. في دولة الإمارات العربية المتّحدة، حيث يشرف بشكل مباشر على جميع العمليات الخاصّة بالشّركة في الإمارات. وبالإضافة إلى منصبه في شركة إعمار العقارية، يشغل المطروشي حالياً المناصب التالية:

الشّركة	المنصب
إمريل للخدمات ش.ذ.م.م.	رئيس مجلس الإدارة
مجموعة إعمار مولز ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
المجلس الأعلى للطّاقة	عضو اللجنة الاستشارية
مجلس الشّركات الإماراتية المستثمرة في الخارج	عضو اللجنة

كما يشغل المطروشي عضوية عدد من المؤسّسات الهامّة في إمارة دبي. وشغل المطروشي، قبل انضمامه إلى شركة إعمار في نوفمبر ٢٠٠٥، منصب الرئيس التنفيذي لمجلس الإعمار التابع لحكومة دبي، حيث عمل من خلال موقعه لأكثر من ١٠ أعوام على تأمين وحدات سكنية بكلفة معقولة وأسعار تمويل عقارية تنافسية لجميع سكان الإمارة. كما شغل المطروشي على مدى ١٤ عاماً منصب نائب مدير غرفة دبي للتجارة والصناعة.

ويحمل أحمد المطروشي، الذي ولد ونشأ في دبي، شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة وشهادة الدبلوم في إدارة العقارات من المجلس الوطني للتعليم العالي "إن.سي.إف.إي" في المملكة المتحدة.

السيّد/ جاسم العلي، عضو مجلس إدارة:

يشغل جاسم محمد عبد الرحيم العلي منصب الرئيس التنفيذي لشركة "العلي للاستثمارات العقارية". ويتمتّع بخبرة واسعة في مجال التخطيط، والبناء، وتطوير الأصول المملوكة لأسرته.

كما يشغل العلي منصب الرئيس التنفيذي لشركة "العلي للاستثمارات العقارية للفنادق والمنتجعات". ويعمل مع شركات رائدة في مجال تشغيل الفنادق على غرار "شركة "أكور" و"مجموعة فنادق إنتركونتيننتال" ("آي اتش جي").

في العام ٢٠٠٦، حاز العلي شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الشارقة. وفي العام نفسه بعد تخرّجه، انضم إلى شركة "العلي للاستثمارات العقارية" المملوكة لأسرته حيث شغل منصب المدير التجاري للشركة. وخلال فترة عمله، شارك العلي في العديد من المشاريع، وهو مسؤول حالياً عن أكثر من ٥٠ منشأة عقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويتميّز العلي بأفكاره الإبداعية والمبتكرة، وهو قارئ شغوف يستثمر وقته في المطالعة والاطلاع الدائم على آخر المستجدّات والشؤون العالمية الراهنة واقتصاد السوق.

ويتمتّع العلي برؤية ثاقبة وهادفة فيما يتعلق بالمستأجرين المقيمين في عقاراته حيث يسعى إلى إحداث تغيير في طريقة العيش التقليدية وإلى تقديم تجربة فريدة من نوعها للمستأجرين عن طريق إدخال التكنولوجيا وطرق جديدة لجعل حياتهم أفضل.

معالي المهندس/ سلطان بن سعيد محمد ناصر المنصوري، عضو مجلس إدارة:

تم تعيين معالي سلطان بن سعيد المنصوري وزيراً للاقتصاد في دولة الإمارات العربية المتحدة في ١٧ فبراير ٢٠٠٨. ويحمل معالي سلطان درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية وأنظمة الإدارة من جامعة ولاية أريزونا بالولايات المتحدة الأمريكية، ودبلومًا في تحليل أنظمة الحاسب الآلي من معهد تقنية الحاسوب في لوس أنجلوس بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

بالإضافة إلى منصبه كوزير للاقتصاد، يشغل معالي سلطان المناصب التالية:

- رئيس اللجنة العليا لحماية المستهلك.
- رئيس لجنة التنسيق والتعاون الاقتصادي.
- رئيس اللجنة الوطنية لمتابعة برنامج المناخ الاستثماري.
- رئيس مجلس الإمارات للمستثمرين بالخارج.
- رئيس مجلس الإمارات للمشاريع الصغيرة والمتوسطة.
- رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع.
- رئيس هيئة التأمين.
- رئيس الهيئة العامة للطيران المدني.
- رئيس مجلس إدارة مركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي.
- رئيس هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس.
- رئيس مجلس أمناء الصندوق الوطني للمسؤولية المجتمعية.
- عضو مجلس التعليم والموارد البشرية.
- عضو اللجنة الوزارية للتشريعات.
- عضو اللجنة الوطنية للتكوين السكاني.
- عضو لجنة المالية والاقتصاد.

بالإضافة إلى المناصب المذكورة أعلاه، شغل سعادة سلطان سابقًا المناصب التالية:

- منسق أول للمطار ثم نائب الرئيس للعمليات في هيئة دبي للطيران المدني خلال الفترة ١٩٨٨-١٩٩١.
- مدير - قرية دبي للشحن خلال الفترة ١٩٩١ - ١٩٩٦.
- نائب المدير العام - غرفة تجارة وصناعة دبي خلال الفترة ١٩٩٦ - ١٩٩٨.
- العضو المنتدب لمجموعة سعيد ومحمد النابوده خلال الفترة من ١٩٩٨ - ٢٠٠٤.
- نائب رئيس بنك دبي الإسلامي خلال الفترة ١٩٩٩-٢٠٠٨.
- رئيس مجلس إدارة شركة أمان (شركة دبي الإسلامية للتأمين) خلال الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٨.
- وزير النقل والمواصلات خلال الفترة من ٢٠٠٤ - ٢٠٠٦.
- وزير تطوير القطاع الحكومي خلال الفترة ٢٠٠٦ - ٢٠٠٨.
- عضو الهيئة الاستشارية للمجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية.

السيد هلال سعيد سالم سعيد المري، عضو مجلس إدارة:

يشغل سعادة هلال سعيد المري منصب مدير عام دائرة السياحة والتسويق التجاري بدبي منذ عام ٢٠١٣، كما يشغل منصب عضو في المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعضو في مجلس إدارة مؤسسة دبي للاستثمارات والمدير العام لسلطة مركز دبي التجاري العالمي.

دائرة السياحة والتسويق التجاري هي الهيئة الحكومية المسؤولة عن تعزيز مكانة دبي باستمرار كوجهة سياحية ومركز أعمال رائد في العالم. يتولى هلال سعيد المري بصفته المدير العام المسؤولية عن التخطيط لرؤية دبي والأهداف الطموحة للقطاع والإشراف عليها وتنفيذها. ومن بين مهامه إيلاء تركيز استراتيجي على تعزيز السياحة المستدامة بما يساهم في التنمية الاقتصادية لإمارة دبي وضمان تعزيز مساهمة قطاع السياحة وكل ما يتصل به في الناتج المحلي الإجمالي لدبي.

وتشمل مسؤوليات هلال سعيد المري كلاً من الجوانب الترفيهية والتجارية لعرض القيمة للمدينة. وعلى هذا النحو، تتضمن واجباته تعزيز مكانة دبي لتكون المركز الدولي المفضل لمجتمع الأعمال العالمي للتواصل منه وتأسيس أعمالهم وتوسيع وجودهم فيه، وخدمة مجموعة كبيرة من الأسواق في أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا وجنوب آسيا، كما يتولى لتسهيل تنفيذ ذلك المسؤولية عن إقامة علاقات تعاون وشراكات عبر منظومة القطاع على مستوى العالم، وبين حكومة دبي، وأصحاب المصلحة في القطاعين الخاص والعام.

يرأس هلال سعيد المري أيضًا سلطة مركز دبي التجاري العالمي، التي تضم مركز الفعاليات الرائد في دولة الإمارات العربية المتحدة وأكبر مركز للفعاليات والمعارض في المنطقة بأكملها، يتولى المسؤولية عن وضع الخطط الإستراتيجية والتطويرية للمركز بهدف تنصيب دبي كوجهة عالمية رائدة للاجتماعات الحوافز والمؤتمرات والمعارض. بصفته المدير العام، تم تكليف هلال سعيد المري بإدارة جوانب مختلفة من الأعمال، بما في ذلك المعارض والمؤتمرات والعقارات والضيافة، وكل ذلك يقود بشكل جماعي نحو استراتيجية نمو الشركة بما يتماشى مع رؤية دبي لإنشاء منصة عالمية لسياحة الأعمال، بتكليف من صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي.

يشغل هلال سعيد المري أيضًا عضو في اللجنة العليا لمعرض إكسبو ٢٠٢٠ وعضو مجلس إدارة في غرفة تجارة وصناعة دبي، وشركة إعمار مولز ش.م.ع، وشركة تعليم ش.م.ع.

حصل هلال سعيد المري على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال، كما أنه محاسب قانوني معتمد من معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز وعمل سابقًا في شركات استشارية، وهي شركة ماكنزي وشركة كي بي إم جي.

السيد/ بطي عبيد بطي الملا، عضو مجلس إدارة:

يتولى السيد/ بطي عبيد الملا منصب رئيس مجلس إدارة مجموعة محمد وعبيد الملا، وهي شركة عائلية مقرها دبي تأسست في عام ١٩٤٢، وهي رائدة في السوق في القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية الرئيسية: الضيافة والرعاية الصحية والأدوية والعقارات والسفر والسياحة والاستثمارات.

ويتمتع بخبرة مهنية كبيرة تمتد لأكثر من ٣١ عامًا (منذ يناير ١٩٩٠) في قطاعات تشمل البنوك والتمويل والعقارات والضيافة والاستثمار. وُلد بطي عبيد الملا في ١٩٦٧، وحصل على دبلوم في إدارة الأعمال من كلية نيوبري في بوسطن.

يشغل عدة مناصب مرموقة: رئيس مجلس إدارة شركة دبي للتأمين، ونائب رئيس مجلس إدارة مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع، ومدير بنك الإمارات دبي الوطني (ش.م.ع) ومدير دبي للمرطبات.

السيدة/ إيمان محمود أحمد عبدالرزاق، عضو مجلس الإدارة:

تدير إيمان عبد الرزاق أكثر من ٢٦,٠٠٠ موظف في تسع دول بصفتها رئيسة إدارة الموارد البشرية للمجموعة وعضو تنفيذي في مجموعة بنك الإمارات دبي الوطني. أدت إيمان دورًا رئيسيًا في قيادة التغيير الثقافي الديناميكي والاستباقي لممارسات العمل، إلى جانب تعزيز تنمية المهارات المستقبلية لإعادة تأهيل وبناء قوة عاملة تتمتع بالمرونة والقدرة تبني التطورات الرقمية الناشئة، كما أنها دعمت عمليات جذب قوة عاملة تتسم بالتنوع والموهبة والحفاظ عليها.

شغلت إيمان، قبل انضمامها إلى بنك الإمارات دبي الوطني، منصب الرئيس الإقليمي للاستراتيجية ورئيس موظفي بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود في دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وتركيا حيث كانت مسؤولة أيضًا عن الإشراف على التمويل المستدام.

بدأت حياتها المهنية لدى بنك إتش إس بي سي بشغل منصب مصرفية مؤسسية قبل أن تنتقل إلى إدارة الموارد البشرية حيث قادت هذا القسم من خلال عدد من برامج التغيير المعقدة، بما في ذلك تطبيق تكنولوجيا جديدة أدت إلى تغيير ثقافي كبير وطرق جديدة للعمل لكل من الموارد البشرية وعملائها في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا.

عندما توسع دورها في بنك إتش إس بي سي ليشمل رئيس الموظفين والاستراتيجة والتخطيط، تولت منصب مستشارة موثوقة للرئيس التنفيذي لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا، حيث قادت تنفيذ عدد من البرامج الاستراتيجية مع التركيز على تسريع النمو لتنفيذ مزيد من الأعمال وتحقيق نمو الإيرادات. وعلى الصعيد العالمي، عملت إيمان أيضًا في شراكة وثيقة مع الإدارة العليا في مجموعة إتش إس بي سي لإدارة معاملات الاندماج والاستحواذ في المنطقة بالإضافة إلى تعزيز النمو بنجاح في كل أنحاء المنطقة، مستعينة في ذلك بقدرتها على إقامة علاقات قوية مع أصحاب المصلحة الخارجيين والعملاء والهيئات التنظيمية.

تولت إيمان منصب عضو في مجلس إدارة معهد الإمارات للدراسات المصرفية والمالية حيث أدت دورًا رئيسيًا في تشجيع شباب الإمارات العربية المتحدة ودعمهم للحصول على وظائف في مجال الصرافة والتمويل، كما واصلت إيمان طوال حياتها المهنية توجيه العديد من الأفراد وتدريبهم وهي شغوفة بتطوير المواهب الإماراتية في عالم الشركات.

تشغل إيمان حاليًا منصب رئيس لجنة الموارد البشرية في اتحاد مصارف الإمارات، وقد عملت عن كثب مع الجهات التنظيمية والبنوك المركزية لوضع سياسات مكافآت ملائمة على مستوى الإمارات العربية المتحدة والبحرين وعُمان والمملكة العربية السعودية، كما تولت في السابق منصب عضو في مجلس إدارة شركة إتش إس بي سي الشرق الأوسط للتمويل.

اعتلت إيمان المنصة للتحدث في العديد من المنتديات العامة حول مواضيع متنوعة منها الاقتصاد الإقليمي والتحيز اللاواعي في مكان العمل، وتحدثت عن المهارات المستقبلية في مكان العمل في المنتدى الاقتصادي العالمي في دافوس في ٢٠١٩.

٢-٣ الرئيس التنفيذي للمجموعة الموحدة

سوف يتقلد منصب الرئيس التنفيذي لشركة إعمار العقارية بعد تنفيذ الاندماج (اعتبارًا من تاريخ نفاذ الاندماج) السيد/ أميت جين.

٣-٣ الأولويات الاستراتيجية للمجموعة الموحدة

يتمثل الهدف الأساسي المتوخي من إعمار العقارية في تحقيق عوائد مستدامة وآمنة على المدى الطويل من تطوير وإدارة الأنشطة العقارية والاستثمار فيها ومواصلة خلق القيمة لأصحاب المصلحة، فضلاً عن زيادة عوائد المساهمين لأقصى قدر ممكن، علمًا بأن الاستراتيجية التي تتبناها الشركة لتحقيق هذا الهدف تقتضي الاحتفاظ بريادتها في الأسواق الأساسية التي تزاول فيها أنشطتها، واستكمال مشاريعها التطويرية الحالية في دبي وعلى الصعيد الدولي، مع التركيز على بدء مشاريع تطوير إضافية في الأسواق الدولية المستهدفة التي تزاول فيها أنشطتها وتنويع مصادر إيراداتها بهدف زيادة نسبة الإيرادات الناتجة عن قطاعات الأعمال غير المتعلقة بالتنمية العقارية. وفيما يلي الأهداف التي تعمل إعمار العقارية على تحقيقها على وجه الخصوص:

الحفاظ على ريادة المجموعة الموحدة في الأسواق الأساسية التي تزاول فيها أنشطتها: تسعى إعمار العقارية إلى ترسيخ المكانة التي تتبوأها بصفتها شركة عقارية رائدة متكاملة تمامًا في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، حيث تتميز بتنوع محفظة أعمالها المتمثلة في أعمال الإيجار والتشغيل المهمة في الأسواق المحلية والدولية، فضلاً عن التعرض للتطوير العقاري المحلي والدولي، ومن ثم ستصب إعمار العقارية تركيزها على الاستفادة من تنوع أصولها الفائق وتواصل تعزيز عمليات الابتكار والتحسين في محفظتها بحيث تحافظ على كونها الوجهة الحديثة المفضلة، في حين مواصلة العمل باستراتيجية التوسع المستهدفة منخفضة المخاطر لتحقيق النمو المستقبلي.

تعزيز المكانة التي تتبوأها المجموعة الموحدة بصفتها أكبر و أبرز مطور عقاري في دبي: مجموعة إعمار العقارية هي المطور الرائد للعقارات السكنية في دبي، وتتمتع بسمعة طيبة في تقديم مجمعات سكنية رئيسة متكاملة ومعاصرة على أعلى مستوى من الجودة في بعض أكثر المواقع الجذابة في دبي، علمًا بأنها مكلفة بعدد من مشاريع التطوير الحالية والجديدة في دبي، بما في ذلك عدد من المشاريع المميزة والأصول العقارية الرئيسية. كما تلتزم المجموعة الموحدة بمعاييرها وإجراءاتها الصارمة في جميع مراحل التطوير وترى أن مواصلة صب تركيزها الاستراتيجي على تسليم مشاريعها الحالية والمستقبلية مع تحقيق أفضل مستوى تقدمه إعمار العقارية وتوفير تجربة استثنائية للعملاء سيمكنها من الاحتفاظ بريادتها في السوق وتعزيز تلك الريادة.

تعزيز التنويع في محفظة الأعمال من خلال توسيع قطاعات مراكز التسوق والضيافة والترفيه: في إطار تحقيق الاستراتيجية العامة التي تتبناها إعمار العقارية بهدف زيادة الإيرادات المتكررة ومواصلة تنويع مصادر الإيرادات، تعتزم إعمار العقارية تطوير وزيادة أصول مراكز التسوق لديها، والفنادق والمنتجعات وأماكن الترفيه التي تحمل العلامة التجارية لشركة إعمار العقارية محليًا وعالميًا من خلال التوسعات المخطط لها جيدًا واعتماد نموذج منخفض المخاطر يركز على نمو الدخل المحقق من الإيجار وتوليد التدفقات النقدية.

تكرار نموذج أعمالها المثبت في الأسواق الدولية: تتولى شركة إعمار العقارية تنفيذ مشاريع دولية بنفسها وبالتعاون مع أطراف ثالثة. وبالنسبة لغالبية مشاريعها الدولية، تهدف إعمار العقارية إلى تكرار النموذج الذي طبقته في دبي لمشاريع تطوير مجمعات متكاملة وعصرية، وهو ما يمكنها من تحقيق إيرادات من بيع العقارات وإيرادات الإيجار وزيادة رأس المال من خلال ملكية العقارات الاستثمارية وإدارتها (بما في ذلك من خلال مشاريعها المشتركة الدولية)، علمًا بأن إعمار العقارية تصب تركيزها بصورة رئيسية على المملكة العربية السعودية وتركيا ومصر والهند.

تحسين نماذج التمويل لخفض التكاليف وتحقيق عوائد عالية من تطوير العقارات: تتمثل استراتيجية تمويل المشاريع التي تتبناها مجموعة إعمار العقارية في تمويل مشاريع التطوير العقاري من خلال جمع حقوق ملكية المساهمين، والبيع المسبق للمشاريع، والمبيعات الاستراتيجية والتمويل بالدين، مما يحد من التمويل على مستوى الشركة الأم لحيازة الأراضي وأعمال التشييد الأولية المتعلقة بالبنية التحتية. فمن شأن نموذج التمويل الخاص بالبيع المسبق أن يزيل بشكل كبير مخاطر المتطلبات النقدية لتطوير مشاريع إعمار العقارية. كما تدعم استراتيجية المبيعات والتسويق المرنة التي تتبناها مجموعة إعمار العقارية نموذج أعمالها وتسعى إلى ضمان قوة وضع المبيعات المتراكمة واستمرارها، الأمر الذي يعزز من وضوح الإيرادات. وتهدف إعمار العقارية إلى الاحتفاظ باحتياطيات وسيولة كافية لضمان الوفاء بالتزاماتها التشغيلية في الوقت المناسب وتقديم مخرجات عالية الجودة. جدير بالذكر أن إجمالي حقوق الملكية لدى إعمار العقارية كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١ قد بلغت 65.4 مليار درهم إماراتي، بما في ذلك الأرباح المحتجزة والحقوق غير المسيطرة. هذا وتصب إعمار العقارية تركيزها على تعزيز إقامة شراكات قوية لدعم النمو بصور مختلفة من ضمنها الدخول في مشاريع مشتركة للاستفادة من المساحة العقارية الكبيرة المملوكة لشركائها في المشاريع المشتركة، وبالتالي تجنب الحاجة إلى الالتزام بتدفقات نقدية فورية لشراء الأراضي. على سبيل المثال، تم تطوير مرسى خور دبي المطل على البحر في ذا لاجونز بالاشتراك مع شركة دبي القابضة، كما أن دبي هيلز إستيت عبارة عن مشروع مشترك مع شركة مِراس العقارية ذ.م.م، علمًا بأن الأرض المستخدمة لتطوير المشروع في هاتين الحالتين مقدمة من شركة دبي القابضة وميراس، على التوالي. وتعتزم المجموعة الموحدة مواصلة الاستفادة من شراكاتها المواتية مع الهيئات الحكومية ذات الصلة بحيث يتسنى لها التمتع بقدرة أكبر على الحصول على فرص عقارية كبيرة ممتازة بأقل قدر من النفقات الرأسمالية من خلال عدة وسائل منها اتفاقيات المشاريع المشتركة وغيرها.

التركيز على تسليم المشروع وتحقيق القيمة للعملاء: لقد كانت إعمار العقارية ولا تزال تصب تركيزها على تسليم المشاريع والاستفادة من إمكانات التقنيات الرقمية للمساعدة في تحسين استخدام الموارد وتعزيز الكفاءة وخدمة العملاء. ومن ثم فإنها في جميع عملياتها - بداية من تصميم المشاريع وصولاً إلى خدمات التطوير وخدمة ما بعد البيع- تسعى إلى تحسين إدارة المشاريع والتميز في الخدمة من خلال استخدام التقنيات الرقمية. وتسعى إعمار العقارية في كل مرحلة من مراحل التطوير إلى زيادة تركيزها على تحقيق قدر أكبر من الكفاءة والمرونة والاستجابة لتطلعات عملائها، ومن ثم خلق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة بها. هذا وتوضح استراتيجية "المستقبل الآن"™ الأساس الذي تستند إليه إعمار العقارية في نموها في السنوات القادمة، وهو ما يكمل انتقال الإمارات إلى الاقتصاد الذكي ويعكس تطلعات دبي للنمو كمدينة ذكية ومستدامة تحت مظلة رؤية نائب رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة ورئيس مجلس الوزراء وحاكم إمارة دبي، صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم. هذا ويعد مرسى خور دبي ودبي هيلز إستيت والتوسع المستمر لوسط مدينة دبي أمثلة على التزام مجموعة إعمار العقارية بإنشاء محاور للمدينة بها خصائص رقمية معاصرة تلبي تطلعات جيل المستقبل. وتعتزم إعمار العقارية -بصفتها منظمة رقمية تركز على عملائها- مواصلة الاستثمار في تكنولوجيا أجيال المستقبل لتقديم أساليب حياة حديثة تلبي تطلعات الشباب والأجيال القادمة.

بيع أصول معينة لتحرير القيمة للمساهمين: لقد شرعت شركة إعمار العقارية في تنفيذ استراتيجية البيع والدخول في اتفاقيات إدارة طويلة الأجل مع المشترين المعنيين لبعض فنادقها. وفي إطار تلك الاستراتيجية، تم بيع خمسة فنادق (وهي العنوان دبي مول، والعنوان بوليفارد، والعنوان دبي مارينا، وفيدا داون تاون، ومنزل داون تاون) إلى أبو ظبي الوطنية للفنادق في فبراير ٢٠١٩. بالإضافة إلى ذلك، باعت إعمار العقارية حصة تبلغ نسبتها ٨٠ في المائة من أعمالها التجارية في مجال التبريد في وسط مدينة دبي إلى شركة تبريد في أبريل ٢٠٢٠. هذا وقد تم تصميم تلك الاستراتيجية لتكمل هدف إعمار العقارية المتمثل في تحرير القيمة للمساهمين واستراتيجيتها المتمثلة في تطبيق نموذج تقليل الأصول في أعمال مجموعة إعمار العقارية للضيافة المحدودة، الأمر الذي سيمكن إعمار العقارية من التركيز على عمليات التشغيل الأساسية في الفنادق وانتشار علامتها التجارية.

تعزيز التوافق الاستراتيجي في المجموعة الموحدة: تركز إعمار العقارية على ضمان تحقيق التوافق النهائي بين مصالح المجموعة الموحدة بحيث يتسنى للمجموعة الموحدة الاستجابة للتحديات مع الاتسام بالمرونة والسرعة، كما فعلت خلال أزمة جائحة فيروس كورونا (كوفيد١٩) التي شهدها العالم في الآونة الأخيرة. وتضمن إجراءات اتخاذ القرارات المبسطة -التي تتبعها شركة إعمار العقارية في مختلف قطاعات الأعمال على الصعيدين المحلي والدولي- المرونة والقدرة على التكيف في التعامل مع بيئات السوق المتغيرة مما يعزز سرعة الاستجابة التي تتسم بها المجموعة الموحدة.

القسم الرابع معلومات عن إعمار العقارية

٤-١ مقدمة

٤-١-١ التأسيس

إعمار العقارية هي شركة مساهمة عامة تأسست في ١٢ يوليو ١٩٩٧ بموجب القرار الوزاري رقم ٦٦، وتحمل السجل التجاري رقم ٤٩٥٦٣، وقد بدأت تزاول عملياتها بتاريخ ٢٩ يوليو ١٩٩٧. وكما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغت القيمة السوقية لشركة إعمار العقارية حوالي 29,784.5 مليون درهم إماراتي. ويقع المقر الرئيسي لشركة إعمار العقارية في إعمار سكوير، ص. ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة، ورقم هاتف الاتصال بها هو ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ (٠) ٩٧١+.

٤-١-٢ هيكل رأس المال

يبلغ رأس مال إعمار العقارية المصدر والمدفوع بالكامل، كما في تاريخ هذه الوثيقة عدد ٧,١٥٩,٧٣٨,٨٨٢سهم بقيمة قدرها ١.٠٠ درهم إماراتي للسهم الواحد. وتم قبول إدراج أسهم إعمار العقارية وتداولها في سوق دبي المالي.

٤-١-٣ كبار المساهمين

فيما يلي أسماء المساهمين في إعمار العقارية ممن يمتلكون نسبة ٥ في المائة أو أكثر من رأس مال أسهم إعمار العقارية كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (باعتباره آخر تاريخ عملي قبل نشر هذه الوثيقة).

المساهم	عدد الأسهم	النسبة المئوية لإجمالي رأس مال إعمار العقارية المُصدَّر
مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية	2,092,111,500	٢٩,٢٢ في المائة

٤-١-٤ نسبة مساهمة المواطنين الإماراتيين وغير الإماراتيين

كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغ مساهمي شركة إعمار العقارية من المواطنين الإماراتيين نسبة 63.6 في المائة كما بلغت نسبة مستثمري الشركة الأجانب 36.4 في المائة.

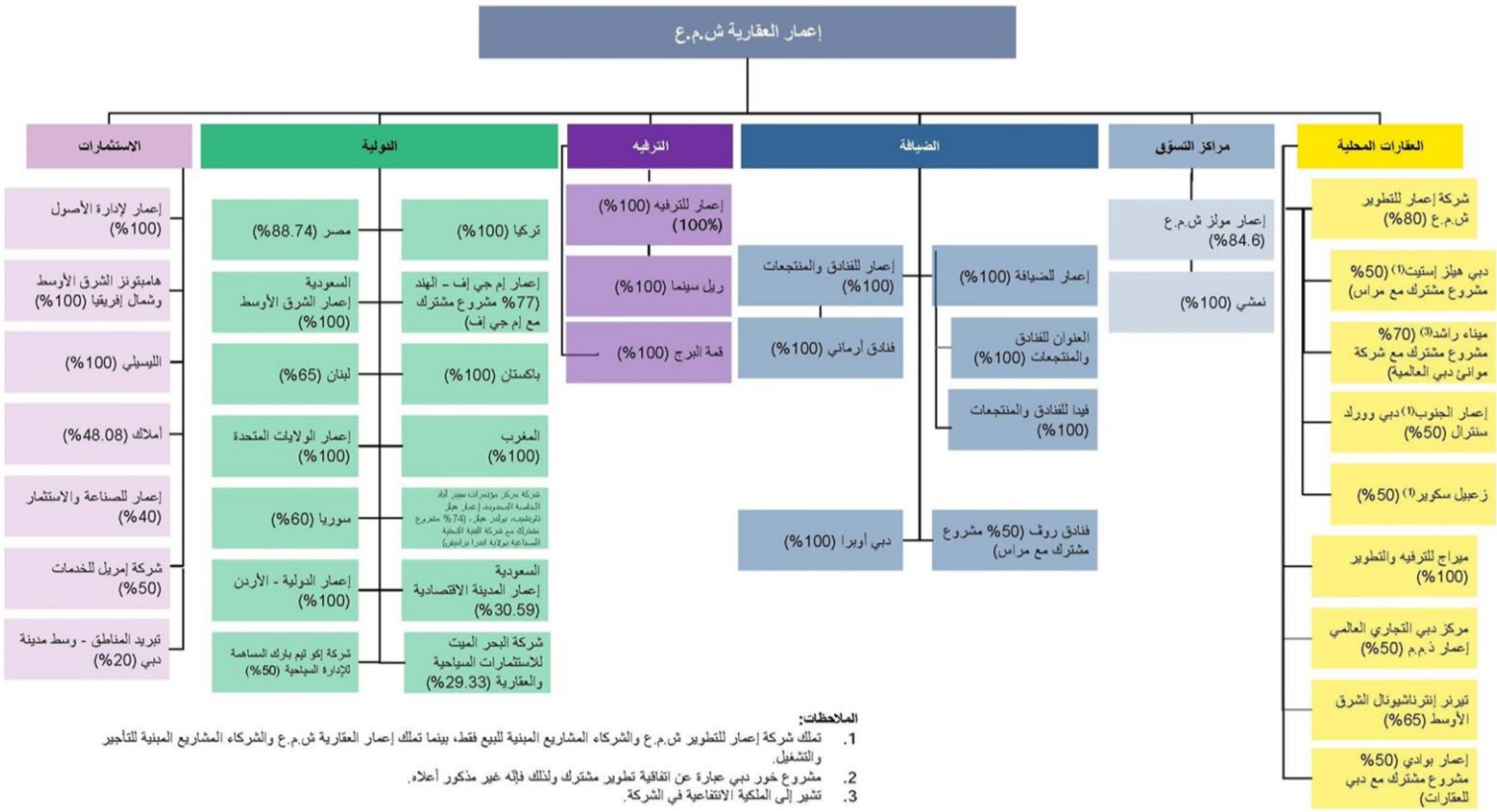
٤-١-٥ السنة المالية ومدققو الحسابات

السنة المالية لشركة إعمار العقارية هي السنة التقويمية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

مدققو حسابات إعمار العقارية هم شركة كي بي إم جي لوار جلف ليمتد التي يقع مقرها في الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١، بوليفارد محمد بن راشد، ص.ب ٣٨٠٠، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢-٤ هيكل مجموعة إعمار العقارية قبل إتمام الاندماج

هيكل تخطيطي مبسط لمجموعة إعمار العقارية كما في 30 يونيو ٢٠٢١.



الملاحظات:

1. تملك شركة إعمار للتطوير ش.م.ع والشركاء المشاريع المبنية للبيع فقط، بينما تملك إعمار العقارية ش.م.ع والشركاء المشاريع المبنية للتأجير والتشغيل.
2. مشروع خور دبي عبارة عن اتفاقية تطوير مشترك ولذلك فإنه غير مذكور أعلاه.
3. تشير إلى الملكية الانتفاعية في الشركة.

٤-٣ وصف الأعمال

٤-٣-١ معلومات أساسية

إعمار العقارية هي شركة عقارية رائدة، قامت -كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالتعاون مع الشركات التابعة لها- بتشييد ما يزيد على عدد ٤٧,٠٠٠ وحدة سكنية في دبي وما يزيد عن مساحة ٢٥,١٠٠ وحدة سكنية

بدأت شركة إعمار العقارية مزاولة عملياتها بصفتها شركة متخصصة في مجال التطوير العقاري، لا سيما مشاريع تطوير المجمعات السكنية المعاصرة القائمة على مخططات رئيسية، في دبي علمًا بأنه تم تأسيسها وفقًا لاستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنويع اقتصاد دبي وتنميته. وقد حصلت شركة إعمار العقارية على جزء كبير من المساحة العقارية الأولية المملوكة لها في دبي كمنحة من الحكومة، مما سمح لشركة إعمار العقارية في السنوات الأولى التالية لتاريخ تأسيسها، بتطوير قطع كبيرة من الأراضي بطريقة مرنة ومدرة للربح. ولا تزال الحكومة، وهي أكبر مساهم، تمتلك حصة كبيرة في إعمار العقارية. وعلى الصعيد الدولي، دخلت إعمار العقارية (سواء بشكل مباشر أو من خلال إحدى الشركات التابعة لها) في شراكات مع شركاء محليين مؤثرين، من بينهم **الهيئات الحكومية ذات الصلة** في بعض مشاريعها، علمًا بأن الدخول في علاقات وثيقة مع الهيئات الحكومية ذات الصلة والحكومات يوفر لشركة إعمار العقارية فرصًا للنمو وترتيبات مواتية لها.

تعد إعمار العقارية شركة رائدة ومرموقة ومعترفًا بها باعتبارها أحد أكبر المطورين العقاريين الرئيسيين العاملين في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث تحظى بسجل حافل بالإنجازات وسمعة طيبة كمطور لمجمعات معاصرة قائمة على مخططات رئيسية في دبي وفي البلدان الأخرى التي تزاول فيها أنشطتها. تحظى مجموعة إعمار العقارية بخبرة كبيرة في مجال تصميم وتنفيذ مشاريع التطوير العقاري المعقدة، بدءًا من الاستحواذ على الأراضي وحتى مراحل التصميم والحصول على الموافقات والتسويق والمبيعات لدورة حياة التطوير العقاري. ففي دبي وحدها، طورت مجموعة إعمار العقارية مجمعات سكنية ممتازة متكاملة ومعاصرة وقائمة على مخططات رئيسية، من بينها بعض التحف المعمارية في المدينة، بما في ذلك برج خليفة في وسط مدينة دبي وهو أطول مبنى في العالم، ودبي مول وهو أعلى مراكز التسوق على مستوى العالم من حيث عدد الزوار. وقد أكسب مجموعة إعمار العقارية سجلها الحافل بالإنجازات في مجال التطوير العقاري، بما في ذلك الإمارات ليفنج وهو أول مجمع قائم على مخططات رئيسية بنظام الملكية العقارية الحرة في الإمارات العربية المتحدة، خبرة لا مثيل لها في مجال تصميم وتنفيذ تلك المشاريع المعقدة وواسعة النطاق. فمن شأن الخبرة والتجارب التي خاضتها شركة إعمار العقارية أن تجعل علامتها التجارية إحدى أكثر العلامات المرغوبة في سوق الإمارات العربية المتحدة، وقد أدى ذلك إلى بيع كميات أكبر من الوحدات السكنية بأسعار أعلى من منافسيها الرئيسيين. بالإضافة إلى ذلك، أدت قوة علامتها التجارية وانتشارها (فضلاً عن قدرتها على الاستعانة ببعض الشركات الرائدة مثل أرماني) إلى زيادة جاذبية مشاريعها على الساحة الدولية.

تمثل قوة فريق الإدارة العليا لدى إعمار العقارية والخبرة التي يتحلى بها ميزة تنافسية وهما ضروريتان لتسيير أعمال الشركة بفضل خبرتها الكبيرة في مجال سوق العقارات وقطاعات الأعمال الأخرى التي تزاول فيها إعمار العقارية أنشطتها.

هذا وقد زادت شركة إعمار العقارية من نطاق أعمالها في الإمارات العربية المتحدة وعلى الصعيد الدولي منذ تأسيسها، علمًا بأنها مكلفة حاليًا بعمليات في ١٢ دولة في مختلف بقاع منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وشبه القارة الهندية وآسيا وأوروبا وأمريكا الشمالية.

وتشمل الأنشطة الرئيسية التي تزاولها إعمار العقارية الاستثمار العقاري، والتطوير وإدارة عمليات التطوير، ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة، والضيافة، وإدارة الممتلكات وخدمات المرافق، والاستثمار في مقدمي الخدمات المالية.

٤-٣-٢ القطاعات الرئيسية

تعمل شركة إعمار العقارية في ثلاث قطاعات أعمال رئيسية، وهي: (١) العقارات؛ و(٢) أنشطة التأجير والبيع بالتجزئة والأنشطة ذات الصلة؛ و(٣) خدمات الضيافة. ومن قطاعات الأعمال الأخرى التي تزاول فيها أنشطتها إدارة الممتلكات وأعمال خدمات المرافق واستثماراتها في مقدمي الخدمات المالية، ويرد وصف مفصل لجميع القطاعات هذه أدناه تحت بند "قطاعات الأعمال الأخرى".

أ. قطاع العقارات

قطاع العقارات هو القطاع الأساسي لشركة إعمار العقارية. ويركز هذا القطاع على تطوير وبيع مشاريع تطوير العقارات السكنية والتجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها. وتمتلك إعمار العقارية مشاريع تطوير في مصر والهند والأردن ولبنان والمغرب وباكستان والمملكة العربية السعودية وسوريا وتركيا والإمارات العربية المتحدة كما في تاريخ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. شكلت مبيعات العقارات البالغة ١٤,٩ مليار درهم إماراتي نسبة ٧٥,٤ في المائة من إيرادات شركة إعمار العقارية في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبلغت الأرباح المتدفقة من الأعمال العقارية التي باشرتها شركة إعمار العقارية مبلغ ١٤٩,٩ مليار درهم إماراتي (بند مبيعات العقارات) كما في السنة المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والتي تمثل نسبة ٧٠,٥ في المائة من إجمالي إيرادات الشركة في عام ٢٠١٩.

تأتي أعمال التطوير العقاري التي تزاولها مجموعة إعمار العقارية من القطاع المحلي (الذي يتألف من الأنشطة التجارية والعمليات التشغيلية في الإمارات العربية المتحدة)، وترد تفاصيل أكثر أدناه تحت بند "*التطوير العقاري - الإمارات العربية المتحدة*"، والقطاع الدولي (الذي يتألف من الأنشطة التجارية والعمليات التشغيلية خارج الإمارات العربية المتحدة)، وترد تفاصيل أكثر أدناه تحت بند "*التطوير العقاري - الدولي*".

التطوير العقاري - الإمارات العربية المتحدة

تتولى شركة إعمار للتطوير ش.م.ع. (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**إعمار للتطوير**") تنفيذ مشاريع التطوير العقاري لمجموعة إعمار العقارية في دبي، علمًا بأنها شركة تابعة لها (حيث تمتلك إعمار العقارية فيها حوالي نسبة ٨٠ في المائة من رأس المال المصدر)، وقد كانت دعامة أساسية في النمو لسريع الذي شهدته إعمار العقارية منذ عام ١٩٩٧. وتواصل العمليات التي تباشرها المجموعة في دبي الاضطلاع بدور محوري في نمو مجموعة إعمار العقارية بفضل العديد من مشاريع التطوير الجارية والمكتملة والقائمة على مخططات رئيسية. وقد قامت مجموعة إعمار العقارية بتسليم حوالي عدد ٤٧,٠٠٠ عقار سكني في دبي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

أعمال التطوير العقاري لدى مجموعة إعمار العقارية وإعمار للتطوير

شركة إعمار للتطوير هي شركة تطوير عقاري تابعة لشركة إعمار العقارية في الإمارات العربية المتحدة والمطور الرائد للمجمعات السكنية المتكاملة والمعاصرة والقائمة على مخططات رئيسية في دبي. تتميز المجمعات السكنية المتكاملة والمعاصرة والقائمة على مخططات رئيسية التي طورتها شركة إعمار للتطوير بتصميمها والبناء والتشطيبات عالية الجودة وتزويدها بمجموعة كبيرة من المرافق العامة، والجمع بين العقارات السكنية والتجارية ومراكز التسوق وأصول البيع بالتجزئة الأخرى وخدمات الضيافة الفاخرة والمقومات الترفيهية داخل مجمعات آمنة يتم صيانتها جيدًا، وذلك من خلال إدخال مفهوم جديد للأساليب التقليدية لتطوير العقارات. بالإضافة إلى ذلك، تضمن شركة إعمار للتطوير من خلال تعاونها مع جهات التنظيم المحلية وشركات المرافق العامة والجهات الحكومية وجود البنية التحتية اللازمة لدعم تلك المجمعات السكنية، مثل الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحي والمناظر الطبيعية والمساحات الترفيهية المفتوحة.

شكلت أعمال التطوير العقاري التي تزاولها مجموعة إعمار العقارية جزءًا رئيسيًا من العمليات التي تزاولها المجموعة منذ تأسيس إعمار العقارية في عام ١٩٩٧، ولعبت دورًا أساسيًا في تطوير دبي من مركز إقليمي إلى وجهة عالمية. وقد طورت مجموعة إعمار العقارية بعضًا من أعرق المجمعات السكنية المتكاملة والمعاصرة والقائمة على مخططات رئيسية في دبي، بما في ذلك الإمارات ليفنج وهو أول مجمع رئيسي بنظام الملكية العقارية الحرة يتم بناؤه في دبي، ومشروع دبي مارينا وهو أكبر مشروع ساحلي صناعي في المنطقة، ووسط مدينة دبي وهي أحد أكثر الوجهات زيارة في العالم. وحازت مشاريع التطوير التي نفذتها مجموعة إعمار العقارية على عدد من أكثر الجوائز المرموقة في ذلك القطاع، بما في ذلك جائزة أفضل شركة عقارية في الإمارات العربية المتحدة لسنة ٢٠١٧ والمقدمة من شركة يوجوف، وجائزة التميز في الأعمال الدولية لعام ٢٠١٧، ومبادرة الاستدامة لعام ٢٠١٧.

وفي نوفمبر ٢٠١٧، أدرجت شركة إعمار العقارية نسبة ٢٠ في المائة من مساهمتها في رأس مال شركة إعمار للتطوير في سوق دبي المالي، وبلغ إجمالي عائدات زيادة رأس المال مبلغ ١,٣١ مليار دولار أمريكي، علمًا بأنه تم توزيع مبلغ كبير من عائدات الاكتتاب العام على مساهمي إعمار العقارية كأرباح خاصة في فبراير ٢٠١٨.

تتألف مجموعة مشاريع إعمار للتطوير من مشاريع مملوكة بالكامل قيد التطوير (وسط مدينة دبي، والمرابع العربية، ودبي مارينا، والإمارات ليفنج، والمرجان، وإعمار بيتش فرونت)، ومشاريع مشتركة (دبي هيلز إستيت وميناء راشد)، ومشاريع تطوير مشتركة (مرسى خور دبي وإعمار الجنوب وزعبيل سكوير) والمساحة العقارية المرجان (رأس الخيمة)

التطوير العقاري - على المستوى الدولي

جدير بالذكر بأنه إعمار العقارية لديها شركات تابعة مملوكة لها بالكامل في تركيا والمغرب وباكستان مسؤولة عن عدد من مجمعات الجولف والمجمعات السكنية القائمة على مخططات رئيسية ومشاريع التطوير متعددة الاستخدامات للشقق السكنية والفنادق ووحدات البيع بالتجزئة.

كما تمتلك إعمار العقارية أيضًا حصصًا في مشاريع التطوير العقاري في مصر والسعودية والهند وباكستان والأردن وسوريا ولبنان وتركيا.

ب. التأجيروالبيع بالتجزئة والأنشطة ذات الصلة

يركز قطاع التأجير والتجزئة والأنشطة ذات الصلة على تطوير وتأجير وإدارة مشاريع تطوير البيع بالتجزئة الوطنية والدولية لشركة إعمار العقارية، بما في ذلك مراكز التسوق ومساحات البيع بالتجزئة والمساحات التجارية والسكنية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حقق قطاع التأجير والبيع بالتجزئة والأنشطة ذات الصلة نسبة ٢١ في المائة من إيرادات إعمار العقارية والتي بلغت ٤,١ مليار درهم إماراتي. وفي السنة المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حقق قطاع التأجير والبيع بالتجزئة والأنشطة ذات الصلة في إعمار العقارية مبلغ ٦ مليار درهم إماراتي، بما يمثل نسبة ٢٤ في المائة من إجمالي إيراداتها في عام ٢٠١٩.

إعمار مولز

إعمار مولز هي شركة إدارة مراكز التسوق التابعة لشركة إعمار العقارية (والتي تمتلك إعمار العقارية فيها حوالي نسبة ٨٥ في المائة من رأس المال المصدر) وتركز على إنشاء بيئات بيع بالتجزئة مصممة خصيصًا لتلبية الاحتياجات الخاصة بكل مجمع تقدم خدماتها فيه. وتأتي إيرادات إعمار مولز من الإيجارات التي يدفعها المستأجرون في منشآتها. وترد تفاصيل مشاريع التطوير الرئيسية لشركة إعمار مولز في البند الفرعي ٥-٣.

أخرى

شركة إعمار للترفيه المحدودة (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**إعمار للترفيه**") هي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ومملوكة لها بالكامل، وتساهم في تطوير مراكز تسوق إعمار العقارية في الشرق الأوسط من خلال إنشاء مناطق الجذب الترفيهية (بما في ذلك أكواريوم دبي وحديقة الحيوانات المائية، وحلبة دبي للتزلج، وكيدزانيا®، وفيرتشوال رياليتي بارك، وريل سينما) داخل مراكز التسوق التابعة لها في جميع أسواق إعمار العقارية.

يضم برج خليفة، الذي طورته إعمار العقارية، مرافق ترفيه واستجمام فاخرة بما في ذلك أربع حمامات سباحة، واستراحات لمالكي المنازل والمكاتب، ومرافق للصحة والرفاهية، ومنصات عامة للمشاهدة، ويضم فندق أرماني دبي ومساكن أرماني.

يدير قسم المبيعات والتأجير التجاريين بإعمار الأصول التجارية الرئيسية لشركة إعمار العقارية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أجنحة الشركات في برج خليفة، وإعمار سكوير، وبوليفارد بلازا، ومارينا بلازا، وإعمار بيزنس بارك، فضلاً عن تأجير الأراضي لأغراض التعليم والرعاية الصحية والأغراض الصناعية. كما سيتم إضافة الأصول الجديدة التي يُجرى إنشاؤها حاليًا، والموجودة في مجمعات إعمار العقارية الجديدة، إلى محفظة الأعمال. بالإضافة إلى ذلك، يقوم قسم المبيعات والتأجير التجاريين بإعمار بتأجير المدارس ودور الحضانة والمستشفيات والعيادات، الواقعة داخل مجمعاتها الرئيسية، لمنظمات مرموقة تعمل في هذا القطاع بالذات.

ج. الضيافة

يركز قطاع الضيافة على إدارة الفنادق (بما في ذلك الشقق الفندقية) والمنتجعات والمرافق الترفيهية في دولة الإمارات العربية المتحدة وعلى الصعيد الدولي. في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حقق قطاع الضيافة نسبة ٤ في المائة من إيرادات إعمار العقارية والتي بلغت ٧٨٩ مليون درهم إماراتي. وفي السنة المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حقق قطاع الضيافة في إعمار العقارية مبلغ ١,٢٩٨ مليون درهم إماراتي، بما يمثل نسبة ٥ في المائة من إجمالي إيراداتها في عام ٢٠١٩.

تدير مجموعة إعمار للضيافة المحدودة (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "إعمار **للضيافة**")، وهي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية ومملوكة لها بالكامل، محفظة إعمار العقارية لأصول الضيافة بما في ذلك الفنادق والمساكن الفندقية والنوادي الترفيهية (تحت مظلة "مجموعة إعمار للترفيه") والعديد من المطاعم المستقلة (تحت مظلة "لايف ستايل داينينج"). وتُدار الفنادق تحت مظلة علاماتها التجارية الثلاثة التالية: العنوان للفنادق والمنتجعات ذ.م.م (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**العنوان للفنادق**")، وفيدا للفنادق والمنتجعات ذ.م.م (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**فيدا للفنادق**") وروف للفنادق ذ.م.م (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "روف للفنادق") (وهي مشروع مشترك بين إعمار العقارية ومراس).

تأتي إيرادات إعمار للضيافة من (١) العمليات التجارية، والتي تشمل إيرادات الغرف، وإيرادات الأطعمة والمشروبات، وإيرادات الإيجار، ورسوم العضوية، والمآدب والمناسبات، وإيرادات الدروس من نوادي الجولف والبولو، والإيرادات الإضافية من أقسام التشغيل الثانوية مثل المنتجعات الصحية، والهواتف، والنقل، وغسيل الملابس، وحصة إيرادات من المساكن الفندقية ذات العلامات التجارية و(٢) خدمات إدارة الفنادق والعقارات على النحو المقدم لمطوري الفنادق واتحادات ملاك المساكن متعددة الاستخدامات، والتي تشمل رسوم الخدمات الفنية ورسوم إدارة الفنادق ورسوم العلامات التجارية السكنية ورسوم إدارة العقارات.

كما قامت إعمار للضيافة بالتوسع في نطاق تواجدها الجغرافي من خلال اتفاقيات إدارة لتشغيل فنادق في المملكة العربية السعودية والبحرين ومصر وتركيا وجزر المالديف. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمتلك إعمار للضيافة اتفاقيات تطوير وإدارة لحوالي ٣٠ مشروعًا في الإمارات والأسواق الدولية.

تشمل مشاريع التطوير الرئيسية لشركة إعمار للضيافة العنوان للفنادق (وهي مشغل فنادق يدير العلامة التجارية الفندقية الفاخرة "العنوان" التي تشغل حاليًا أربعة فنادق ومنتجعًا واحدًا)، وروف للفنادق (وهي علامة تجارية فندقية معاصرة من الفئة المتوسطة تستهدف الشريحة سريعة النمو من المسافرين بغرض الترفيه والعمل المهتمين بالقيمة)، وفيدا للفنادق (وهي مشغل فنادق يدير العلامات التجارية الفندقية لنمط الحياة الراقي) وفندق بالاس وسط المدينة (وهو منتجع فاخر تم افتتاحه في عام ٢٠٠٧ في مشروع تطوير وسط مدينة دبي).

د. أعمال أخرى

بالإضافة إلى قطاعات الأعمال الأساسية هذه، تمتلك إعمار العقارية أيضًا عمليات تجارية وشركات تابعة في قطاعات أخرى (والتي تشكل القطاعات الأخرى، وهي قطاعات الأعمال الثانوية، مثل الخدمات المالية وإدارة العقارات وخدمات المرافق)، بما في ذلك:

- ***أملاك للتمويل:*** في أبريل من عام ٢٠٠٠، أطلقت إعمار العقارية شركة أملاك كشركة تابعة ومملوكة لها بالكامل لتزويد المستهلكين بتمويل طويل الأجل عند شراء عقارات إعمار العقارية (وهي خدمة لم تكن متوفرة في ذلك الوقت في دبي). وتبلغ نسبة مساهمة إعمار العقارية الحالية في أملاك للتمويل ٤٨ في المائة.

- ***إدارة الأصول والمرافق*** - **شركة إعمار لإدارة المجمعات:** تتم إدارة مجمعات إعمار العقارية من قبل شركة إعمار لإدارة المجمعات، وهي شركة تمتلكها إعمار العقارية بنسبة ١٠٠ في المائة. وتعد شركة إعمار لإدارة المجمعات شعبة حائزة على جوائز في إعمار العقارية متخصصة في تقديم مجموعة كاملة من خدمات الإدارة. وتقدم خدمات تطوير وإدارة المجمعات، والعمليات، وخدمة العملاء، واتحادات الملاك وجماعات المستشارين القانونيين، والمشاركة المجتمعية والفعاليات، وتعزز مبادرات التعليم والاستدامة.

- ***شركة ميراج للترفيه والتطوير:*** تمتلك إعمار العقارية شركة ميراج للترفيه والتطوير (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "ميراج للترفيه والتطوير") بالكامل. وقد تأسست ميراج للترفيه والتطوير في عام ١٩٩٧ وتتمثل أنشطتها التجارية الرئيسية في تقديم خدمات إدارة التطوير، وتتركز بشكل أساسي في الإمارات العربية المتحدة.

- ***شركة خدمات إمريل ذ.م.م:*** تمتلك شركة إعمار العقارية ٥٠ في المائة من الأسهم في شركة خدمات إمريل ذ.م.م (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**خدمات إمريل**") والتي تم تأسيسها لتقديم خدمات إدارة المرافق لشركة إعمار العقارية وشركات التطوير العقاري الأخرى في دبي وفي جميع أنحاء منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وشبه القارة الهندية، بما في ذلك التنظيف والأمن ومكافحة الحشرات وإدارة النفايات والصيانة الميكانيكية والكهربائية وصيانة أجهزة التكييف والسباكة.

- ***شركة تيرنر إنترناشونال الشرق الأوسط المحدودة:*** يقع المقر الرئيسي لشركة تيرنر إنترناشونال الشرق الأوسط المحدودة في دبي وتركز على إدارة المشاريع والإنشاءات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. وتمتلك إعمار العقارية حقوقًا تعاقدية معينة تعادل حصة بنسبة ٦٥ في المائة في أسهم رأس مال شركة تيرنر إنترناشونال الشرق الأوسط المحدودة.

- ***شركة إعمار للصناعات والاستثمارات، شركة مساهمة خاصة:*** شركة إعمار للصناعات والاستثمارات، هي شركة مساهمة خاصة، تمتلك إعمار العقارية حاليًا فيها نسبة ٤٠ في المائة، وتم تأسيسها في أغسطس ٢٠٠٥ للاستفادة من توقعات النمو المستقبلية في قطاعي التكنولوجيا والتصنيع في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

- ***هامبتونز انترناشونال دبي ذ.م.م:*** هامبتونز انترناشونال دبي ذ.م.م هي شركة خدمات عقارات إعمار العقارية التابعة والمملوكة لها بالكامل. وهي واحدة من وكلاء العقارات الرائدين وتقدم خدمات المبيعات التجارية والتأجير، وإدارة العقارات، والتقييمات والبحوث، وإدارة المشاريع.

- ***داون تاون دي.سي.بي. (ذ.م.م.):*** تمتلك شركة إعمار العقارية حاليًا نسبة ٢٠ في المائة من أسهم داون تاون دي.سي.بي. (.ذ.م.م.)، علمًا بأن داون تاون دي.سي.بي. (ذ.م.م.) توفر حلول تبريد مبتكرة لمشاريع التطوير في وسط مدينة دبي مع التركيز على استخدام ممارسات مستدامة وموفرة للطاقة وصديقة للبيئة لتوفير تبريد مركزي لمجموعة من المباني.

٤-٤ أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة إعمار العقارية، كما في تاريخ هذه الوثيقة، من الأشخاص التالية أسماؤهم:

المسمى الوظيفي	الاسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنية
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ أحمد جمال حسن جاوه
عضو مجلس الإدارة المنتدب	سعادة محمد علي راشد العبار
عضو مجلس الإدارة التنفيذي	السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي
أعضاء مجلس الإدارة	السيد/ جاسم محمد عبد الرحيم العلي
	سعادة المهندس/ سلطان سعيد محمد ناصر المنصوري
	السيد/ هلال سعيد سالم سعيد المري
	السيد/ بطي عبيد بطي الملا
	إيمان محمود احمد عبدالرزاق

القسم الخامس معلومات عن إعمار مولز

٥-١ مقدمة

٥-١-١ التأسيس

تم تأسيس مجموعة إعمار مولز المحدودة كشركة ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي في تاريخ ١٦ نوفمبر ٢٠٠٥ وفقًا لقانون الشركات وقد تم تحولها إلى إعمار مولز شركة مساهمة عامّة بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٤. وكما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغت القيمة السوقية لشركة إعمار مولز حوالي ٢٦,٥٤٩,٢ مليون درهم ويقع المقر الرئيسي لشركة إعمار مولز في إعمار سكوير، المبنى ٣، الطابق ٤، ص.ب ١٩١٧٤١، دبي، الإمارات العربية المتحدة، ورقم هاتف الاتصال بها هو ٧٥٥٨٨ ٣٦ ٤ (٠) ٩٧١+.

٥-١-٢ هيكل رأس المال

يبلغ رأس المال إعمار مولز المصدر والمدفوع بالكامل، كما في تاريخ هذه الوثيقة مبلغ ١٣,٠١٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة قدرها 1.00 درهم إماراتي للسهم. وتم قيد إدراج أسهم إعمار مولز وتداولها في سوق دبي المالي.

٥-١-٣ المساهمون الرئيسيون

كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١، كان مساهمو إعمار مولز المعروفين لديها بامتلاك نسبة ٥ في المائة أو أكثر من رأس مالها هم:

المساهم	عدد الأسهم	النسبة المئوية لإجمالي رأس مال إعمار مولز المُصدَّر
إعمار العقارية	١١,٠١٤,٣٠١,٤١٩	84.63 في المائة
الإجمالي		

٥-١-٤ نسبة مساهمة المواطنين الإماراتيين وغير الإماراتيين

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغت نسبة المساهمين في إعمار مولز من المستثمرين الإماراتيين 89.8 في المائة بينما بلغت نسبة المساهمين الأجانب 10.2 في المائة.

٥-١-٥ السنة المالية ومدققو الحسابات

السنة المالية لشركة إعمار مولز هي السنة الميلادية المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر.

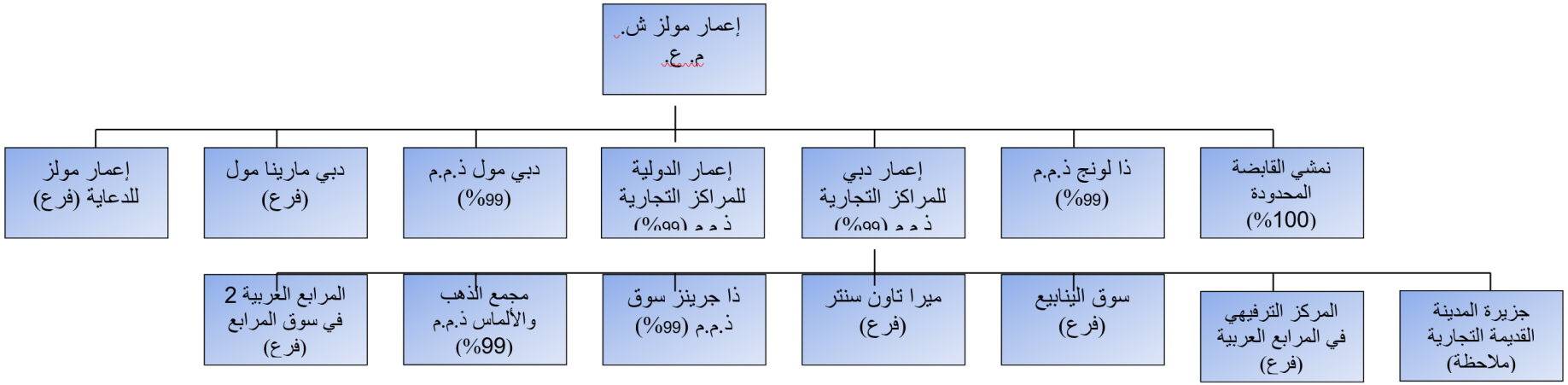
مدققو حسابات إعمار مولز هم شركة كي بي إم جي لوار جلف ليمتد التي يقع مقرها في الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١، بوليفارد محمد بن راشد، ص.ب ٣٨٠٠، وسط مدينة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

٥-٢ هيكل مجموعة إعمار مولز

هيكل مجموعة إعمار مولز قبل إتمام الاندماج

يرد أدناه مخطط هيكل مبسط لمجموعة إعمار مولز كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

مخطط الهيكل التنظيمي



- تمتلك شركة الإمارات العقارية القابضة المحدودة (بي في أي) ١ في المائة من (١) دبي مولز ذ.م.م و(٢) ذا جرينز سوق ذ.م.م. وشركة الإمارات العقارية القابضة المحدودة (بي في أي) مملوكة في النهاية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.
- تمتلك شركة أوشن بارك مانيجمنت ليمتد (بي في أي) ١ في المائة من (١) إعمار الدولية للمراكز التجارية ذ.م.م. وشركة أوشن بارك مانيجمنت ليمتد (بي في أي) مملوكة في النهاية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.
- تمتلك شركة إعمار العقارية ذ.م.م ١ في المائة من ذا لونج ذ.م.م. وشركة إعمار العقارية ذ.م.م مملوكة في النهاية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.
- تمتلك شركة إعمار دبي ذ.م.م ١ في المائة من (١) إعمار دبي للمراكز التجارية ذ.م.م. وشركة شركة إعمار دبي ذ.م.م مملوكة في النهاية لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.
- الفروع مملوكة بنسبة ١٠٠ في المائة للشركة الأم، ويُنظر إليها على أنها استمرار للشركة الأم ولا تعتبر ذات كيان قانوني مستقل عن الشركة الأم، أي أن الشركة الأم تتحمل ١٠٠ في المائة من مسؤولية الفرع.

إعمار مولز هي شركة إدارة مراكز التسوق التابعة لشركة إعمار العقارية وتركز على إنشاء بيئات بيع بالتجزئة مصممة خصيصًا لتلبية الاحتياجات الخاصة بكل مجمع تقدم خدماتها فيه. وتأتي إيرادات إعمار مولز من الإيجارات التي يدفعها المستأجرون في منشآتها.

في أكتوبر ٢٠١٤، أدرجت إعمار العقارية نسبة ١٥,٣٧ في المائة من مساهمتها في رأس مال إعمار مولز في سوق دبي المالي. وكان الطرح العام الأولي البالغ قيمته ١,٦ مليار دولار أمريكي، وهو الطرح الأول من نوعه الذي تقوم به شركة في دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال عملية بناء سجل أوامر دولية، أكبر طرح عام أولي في دبي منذ عام ٢٠٠٧ وقد تم تغطية ٣٠ مرة.

يرد فيما يلي تفاصيل مشاريع التطوير الرئيسية لشركة إعمار مولز. وتم حساب أعداد الزائرين الموضحة أدناه داخليًا من قبل إعمار مولز.

دبي مول

يقع دبي مول، الذي يعد أحد أكبر مراكز التسوق في العالم، في قلب مشروع تطوير وسط مدينة دبي. وتم افتتاحه في نوفمبر ٢٠٠٨ بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٣,٧ مليون قدم مربع. ويضم دبي مول أكثر من ١,٠٠٠ متجر وأكثر من ١٧٠ منفذًا للمأكولات والمشروبات موزعة على أربعة مستويات. ومن بين المستأجرين الرئيسيين في دبي مول بلومينغديلز وغاليري لافاييت ودبنهامز. وتشمل عروض الترفيه والتسلية في دبي مول أحد أكبر أحواض السمك الداخلية في العالم، ويتميز بممشى مستدير بمعدل ١٨٠ درجة عبر النفق ويضم أكبر حديقة حيوانات مائية في العالم.

بالإضافة إلى ذلك، يضم دبي مول ريل سينما (وهي صالة سينما بها ٢٢ شاشة، وتعد الأكبر في دبي)، وحلبة أولمبية للتزلج على الجليد، ومتنزه واقع افتراضي داخلي، وكيدزانيا® (وهي مركز "تعليم ترفيهي" للأطفال)، ومواقف سيارات مغطاة تتسع لحوالي ١٢,٠٠٠ مركبة، ويجاوره فندق العنوان دبي مول، وهو فندق خمس نجوم. استضاف دبي مول مغامرة دبي في فوغ فاشن، وهي أكبر فعالية للأزياء في الشرق الأوسط، بالشراكة مع فوغ الإيطالية على مدى أربع سنوات من السنوات الخمس الماضية. وفي عام ٢٠١٨، سجل دبي مول معدل إقبال بلغ ٨٣ مليون شخص، مما يجعله أكثر مراكز التسوق زيارةً في العالم.

في عام ٢٠١٨، أكملت إعمار مولز توسعة شارع الأزياء في دبي مول بمقدار مليون قدم مربع لاستيعاب عدد أكبر من العلامات التجارية الرائدة في مجال الأزياء. وقد أدت التوسعة إلى زيادة المساحة القابلة للتأجير بنسبة ١١ في المائة. كما يضيف دبي مول أماكن جذب تجارية وترفيهية جديدة مع توسعات بوليفارد وفاونتن فيوز وزعبيل.

دبي مارينا مول

تم افتتاح دبي مارينا مول، الواقع في حي دبي مارينا، في ديسمبر ٢٠٠٨ ويضم أكثر من ١٤٠ متجراً. يتضمن دبي مارينا مول مرافق تسوق وترفيه وتسلية بما في ذلك ريل سينما (وهي صالة سينما بها سبع شاشات بالإضافة إلى مرافق متميزة) ومكان ترفيهي للأطفال. ويجاور دبي مارينا مول فندق العنوان دبي مارينا، وهو فندق خمس نجوم. ويتصل بيير ٧، وهو برج من سبعة طوابق، بدبي مارينا مول ويضم سبعة مطاعم تقدم مختلف المأكولات العالمية. بلغ متوسط الإقبال الشهري في دبي مارينا مول عدد ١,٣٢٧,٧١٢ شخصًا في ٢٠١٩ وعدد ٨٩١،١٠٥ أشخاص في ٢٠٢٠.

مجمع الذهب والألماس

تم افتتاح مجمع الذهب والألماس في عام ٢٠٠١ ويضم حوالي ٤٥٠ وحدة بما في ذلك منافذ البيع بالتجزئة ووحدات التصنيع التي تعرض الذهب والألماس والمجوهرات والمساحات التجارية للمكاتب. ويحتوي المشروع على فناء خارجي ومجموعة مختارة من المقاهي والمطاعم ويقع في شارع الشيخ زايد. بلغ متوسط الإقبال الشهري في مجمع الذهب والألماس عدد ٢٢٩,٤٠٩ أشخاص في عام ٢٠١٩، وعدد ١٤٦,٠٧٦ شخصًا في عام ٢٠٢٠.

سوق البحار

يقع سوق البحار في جزيرة المدينة القديمة في مشروع تطوير وسط مدينة دبي، بجوار برج خليفة وبين فندقين خمس نجوم، وهما فندق العنوان وسط مدينة دبي وفندق القصر. وتم افتتاحه في نوفمبر ٢٠٠٧ ويضم أكثر من ٧٠ متجرًا ومنتزهًا واسعًا على الواجهة البحرية يضم ١٥ مطعمًا ومقهى. بلغ متوسط الإقبال الشهري في سوق البحار عدد ٥٢٧,٩٣٧ شخصًا في عام ٢٠١٩، وعدد ٢١٠,٠٦٢ شخص.

نمشي

عقدت جلوبال فاشون جروب وإعمار مولز شراكة استراتيجية في عام ٢٠١٧ عندما استحوذت إعمار مولز على حصة بنسبة ٥١ في المائة في رأس مال شركة نمشي القابضة المحدودة (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "**نمشي**")، وهي الشركة الرائدة في بيع الأزياء بالتجزئة عبر الإنترنت في الشرق الأوسط. وعلى مدار الثلاث أعوام الماضية، تعاونت جلوبال فاشون جروب مع إعمار مولز وفريق نمشي لتعزيز عروض الشركة من خلال جلب الخبرة العالمية في التجارة الإلكترونية والموارد المشتركة مثل الاستحواذ على العلامات التجارية العالمية والابتكارات التكنولوجية إلى المنصة.

كجزء من مبادرات التحول الرقمي لمجموعة إعمار مولز، استحوذت إعمار مولز على حصة بنسبة ١٠٠ في المائة في نمشي بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٩. وتقدم نمشي مجموعة تضم أكثر من ٨٥,٠٠٠ منتج من خلال أكثر من ٧٠٠ ماركة أزياء عالمية ومحلية. كما تمتلك نمشي قاعدة عملاء نشطة تبلغ عدد ١,٧ مليون شخص، وقد سجلت نموًا في العامين الماضيين، حيث أعلنت عن مبيعات في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية بقيمة ١,٠٢٨ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠١٩ ومبلغ ١,٣١٦ مليون درهم إماراتي في عام ٢٠٢٠.

مساحات/مجمعات قطاع التجزئة المختلفة

تدير إعمار مولز أيضًا ما يقرب من ٨٠,٠٠٠ متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الواقعة في مجمعات مختلفة طورتها إعمار العقارية مثل الإمارات ليفنج والمرابع العربية ودبي مارينا ومشروع تطوير وسط مدينة دبي. وتضم منافذ البيع بالتجزئة في هذه المواقع، على سبيل المثال لا الحصر، محلات السوبر ماركت والمطاعم ومراكز المجمعات ونوادي اللياقة البدنية. ومن المتوقع أن يتم افتتاح دبي هيلز مول في فبراير ٢٠٢٢ وسيضم أكثر من ٥٥٠ منفذًا.

المناطق قيد التصميم والإنشاء

تمتلك إعمار العقارية، إما من خلال إعمار مولز التابعة لها أو من خلال الشركات التابعة لها الأخرى والمشاريع المشتركة على المستوى الدولي، العديد من مناطق التسوق الأخرى قيد الإنشاء. وقدمت شركة إعمار مولز خدمات استشارية للعديد من مناطق البيع بالتجزئة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، والتي يُجرى تطويرها حاليًا. وتقدم إعمار مولز حاليًا خدمات استشارية للشركات التابعة لشركة إعمار العقارية التي تعمل على تطوير إعمار سكوير مول في اسطنبول وأب تاون كايرو مول في مشروع تطوير أب تاون كايرو.

٤-٥ أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة إعمار مولز، كما في تاريخ هذه الوثيقة، من الأشخاص التالية أسماؤهم:

المسمى الوظيفي	الاسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد/ محمد هادي أحمد عبدالله الحسيني
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي
أعضاء مجلس الإدارة	السيد/ محمد علي راشد العبار
	السيد/ عبد الله سعيد بن ماجد باليوحة
	السيد/ هلال سعيد سالم سعيد المري
	علي ابراهيم محمد اسماعيل
	السيد/ أحمد عبد الرحيم أحمد محمد الأنصاري

الجزء "أ"
معلومات مالية تاريخية عن إعمار العقارية

الثلاث سنوات المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تتوفر القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار العقارية عن السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ **و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠** والقوائم المالية على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار على http://www.emaar.com/ar-ae/investor-relations وهي مدرجة في هذه الوثيقة بطريق الإحالة. وقد تم إعداد القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وغيرها من متطلبات إعداد التقارير الإلزامية. وقد أجريت عمليات التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، وصدرت تقارير تدقيق بشأن القوائم المالية للسنتين المنتهيتين في تاريخ ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠ دون إبداء تحفظات في أي تقرير.

المعلومات المدرجة بالإحالة في هذه الوثيقة	مصدر المعلومات	عنوان الموقع الإلكتروني
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إعمار العقارية	https://cdn.properties.emaar.com/wp-content/themes/emaar/inc/assets/pdf/investor-documents/ep-31-dec-18--fs-signed-english.pdf
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إعمار العقارية	https://cdn.properties.emaar.com/wp-content/themes/emaar/inc/assets/pdf/financial-information-emaar-pjsc/financial-statement-emaar-pjsc/emaar-properties_q4_fs_e_30_03_2020.pdf
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إعمار العقارية	https://cdn.properties.emaar.com/wpcontent/themes/emaar/inc/assets/pdf/financial-information-emaarpjsc/financial-statement-emaar-pjsc/EMAAR_FS_Ann_E_02_03_21.pdf

الجزء "ب"
+معلومات مالية تاريخية عن إعمار مولز

الثلاث سنوات المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تتوفر القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار مولز عن السنتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار مولز على http://www.emaar.com/ar-ae/investor-relations وهي مدرجة في هذه الوثيقة بطريق الإحالة. وقد تم إعداد القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وغيرها من متطلبات إعداد التقارير الإلزامية. وأجريت عمليات التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، وصدرت تقارير تدقيق بشأن القوائم المالية للسنتين المنتهيتين في ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠ دون إبداء تحفظات في أي تقرير.

المعلومات المدرجة بالإحالة في هذه الوثيقة	مصدر المعلومات	عنوان الموقع الإلكتروني
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إعمار مولز	https://cdn.properties.emaar.com/wp-content/themes/emaar/inc/assets/pdf/emaar-malls-ir/financial-information-english/2018/emaar-malls_financial-statements---english-31-dec-2018.pdf
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إعمار مولز	https://cdn.properties.emaar.com/wp-content/themes/emaar/inc/assets/pdf/emaar-malls-ir/financial-information/emaarmalls_fs_e_30_03_2020.pdf
القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إعمار مولز	https://cdn.properties.emaar.com/wpcontent/themes/emaar/inc/assets/pdf/emaar-malls-ir/financialinformation/emaarmalls_FS_Ann_E_02_03_21.pdf

القسم السابع عوامل المخاطرة

يجب على مساهمي إعمار العقارية ومساهمي إعمار مولز قراءة هذه الوثيقة بعناية وأن يأخذوا بعين الاعتبار عوامل المخاطرة المبينة في هذا القسم، عند اتخاذ قرار بشأن التصويت لصالح القرارات الخاصة التي سيتم اقتراحها في اجتماعات الجمعيتين العموميتين أو ضدها. يمكن أيضًا أن يكون للمخاطر والشكوك الإضافة غير المعروفة حاليًا لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز، أو التي تعتبرها إعمار العقارية وإعمار مولز غير جوهرية، وقد يكون لها تأثير سلبي على المجموعة الموحدة.

١ المخاطر المتعلقة بعملية الاندماج

(أ) قد يتسبب الإعلان عن عملية الاندماج المقترحة، سواء تمت عملية الاندماج أم لم تتم، في حدوث اضطرابات في أعمال إعمار العقارية وإعمار مولز مما قد يكون له تأثير سلبي على نتائجهما المالية

قد يتسبب الإعلان عن عملية الاندماج المقترحة، سواء تمت عملية الاندماج أم لم تتم، في حدوث اضطرابات في أعمال إعمار العقارية وإعمار مولز، وعلى وجه التحديد ما يلي:

- قد يتحول اهتمام فرق الإدارة في كل من إعمار العقارية وإعمار مولز من إدارة أعمال شركاتهما إلى إتمام عملية الاندماج؛
- قد ينتاب الموظفين الحاليين والمحتملين شكوك بشأن أدوارهم المستقبلية داخل المجموعة الموحدة، مما قد يؤثر سلبًا على قدرة إعمار العقارية وإعمار مولز على الاحتفاظ بكبار المديرين وغيرهم من الموظفين أو استقطابهم؛
- وقد يكون للغير حقوق ناشئة عن الاندماج (أو إعادة الهيكلة اللاحقة المزمعة) والتي قد تؤثر على أو تؤخر إتمام عملية الاندماج (أو إعادة الهيكلة اللاحقة المزمعة)؛ و
- قد يعزف العملاء والزبائن الحاليون والمحتملون عن مباشرة أي أعمال مع إعمار العقارية وإعمار مولز حتى يتم تنفيذ عملية الاندماج أو تحقق الفوائد المرجوة منها.

وعليه، إذا عجزت إعمار العقارية وإعمار مولز عن إدارة هذه المخاطر بفعالية، فقد تتأثر أعمالهما ونتائجها المالية سلبًا.

(ب) قد تؤخر السلطات التنظيمية أو تمنع إتمام عملية الاندماج، مما قد يقلل من الفوائد المرجوة من عملية الاندماج

تنطوي عملية الاندماج على بعض المخاطر والشكوك، بما في ذلك عدم قدرة إعمار العقارية أو إعمار مولز على الحصول على القرارات اللازمة والاعتمادات والموافقات الأخرى ذات الصلة (التنظيمية أو الحكومية أو غير ذلك) والتي تكون ضرورية لتنفيذ عملية الاندماج. ومن شأن أي تأخير في الحصول على الموافقات المطلوبة أن يؤجل أيضًا تنفيذ عملية الاندماج. وقد يؤدي الإخفاق في إتمام عملية الاندماج على النحو المخطط لها حاليًا إلى عدم حصول الشركتين على الفوائد المرجوة من عملية الاندماج. وعلى الرغم من أن الشركتين تعتزمان السعي للحصول على جميع الموافقات والاعتمادات التنظيمية المطلوبة بقوة، وعلى الرغم من عدم علم أي منهما بأي سبب يمنعهما من الحصول على الاعتمادات اللازمة في الوقت المناسب، فقد لا يتم منح هذه الاعتمادات أو قد تتأخر. وقد يؤدي أي تأخير في إتمام عملية الاندماج أو منعها إلى تقليل الفوائد المرجوة أو قد ينجم عنه تكاليف إضافية للعملية أو خسارة في الإيرادات أو أي تأثيرات أخرى مرتبطة بالشكوك التي تتعلق بعملية الاندماج.

(ج) إذا لم يتم استيفاء الشروط والمتطلبات الإجرائية لعملية الاندماج (الموضحة في القسم التاسع من هذه الوثيقة)، فقد لا تتم عملية الاندماج

إن عملية الاندماج مشروطة بعدد من الشروط على النحو الموضح في القسم التاسع من هذه الوثيقة. وإذا لم يتم استيفاء أي من هذه الشروط، فقد يؤدي ذلك إلى التعرض لخطر عدم إتمام عملية الاندماج. وإذا لم يتم استيفاء أي من هذه المتطلبات، فلن تتم عملية الاندماج. علاوة على ذلك، من أجل تنفيذ عملية الاندماج، يجب استيفاء المتطلبات الإجرائية الواردة في قانون الشركات (على النحو الموضح في الجزء "ب" من القسم التاسع من هذه الوثيقة). وإذا لم يتم استيفاء أي من هذه المتطلبات، فلن تتم عملية الاندماج (أو، في ظروف معينة، قد يتأخر تنفيذها). وقد يكون لأي من الحالات السابقة تأثير سلبي على القيمة الحالية لأسهم إعمار العقارية وأسهم إعمار مولز.

(د) المخاطر المتعلقة بمعامل التحويل

تم احتساب معامل التحويل بناء على مجموعة من الأسس تشمل، من بين أمور أخرى، بعض المعلومات المالية الداخلية وغيرها من البيانات المتعلقة بالأعمال والتوقعات المالية المستقبلية للشركتين، بما في ذلك التقديرات والتوقعات المالية جنبًا إلى جنب مع بعض التأثيرات الأولية لعملية الاندماج على قوائم الشركة المالية ذات الصلة. وعند احتساب معامل التحويل، تم إعداد التوقعات المالية والتقديرات والتأثيرات الأولية بشكل معقول على أساس يعكس أفضل التقديرات المتاحة حاليًا للأداء المستقبلي للشركتين، والتأثيرات الأولية. وفي حالة حدوث تغيير جوهري فيما يتعلق بجميع هذه الافتراضات أو أي منها، فقد يؤثر ذلك بشكل جوهري على تقييمات الشركتين وقد لا تعكس معامل التحويل بدقة قيم الشركات المعنية.

(أ) اعتراضات المساهمين

وفقًا للمادة ٢٨٥(٢)(ب) من قانون الشركات، يجوز لأي مساهم يمتلك ما لا يقل عن ٢٠ في المائة من رأس مال إعمار العقارية أو إعمار مولز الطعن في عملية الاندماج لدى المحكمة المختصة في غضون ٣٠ يوم عمل من تاريخ إصدار القرارات الخاصة المتخذة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية أو اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز، على التوالي.

٢ المخاطر المتعلقة بأسهم الشركتين

(أ) التقلب العام في سعر الأسهم وتحقيق الاستثمار

قد يتعرض سعر تداول أسهم إعمار العقارية بعد تنفيذ عملية الاندماج لتقلبات واسعة بسبب عدة عوامل خاصة بالشركتين أو غير ذلك، مثل التباين في نتائج التشغيل، والتغيرات في التقديرات المالية، والتغيرات في التصنيفات الائتمانية، وتوصيات محللي الأوراق المالية والتقارير التشغيلية والإخبارية المتعلقة بالاتجاهات السائدة في أسواق الشركتين. ومن الممكن أن تؤثر هذه العوامل سلبًا على سعر تداول أسهم إعمار العقارية بغض النظر عن الأداء التشغيلي لشركة إعمار العقارية. وينبغي لمساهمي إعمار مولز إدراك أن قيمة أسهم إعمار العقارية (بما في ذلك أسهم إعمار العقارية الجديدة) والدخل المحقق منها يمكن أن يرتفع أو ينخفض كما هو الحال مع أي استثمار آخر في الأوراق المالية المدرجة.

(ب) المخاطر المتعلقة بأنماط تداول أسهم إعمار العقارية مقارنة بالاتجاهات السابقة

ينبغي لمساهمي إعمار العقارية إدراك أن أنماط التداول السابقة لأسهم إعمار العقارية مستقلة عن أنماط تداول أسهم إعمار العقارية بعد تنفيذ عملية الاندماج، وقد لا تحمل أي تشابه معها على الإطلاق.

٣ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركتين

(أ) يعتمد الأداء المالي لشركة إعمار العقارية على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف في المناطق التي تعمل فيها

تجري شركة إعمار العقارية وشركاتها الفرعية ("المجموعة") معظم أنشطتها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا، وقد تتأثر أعمالها ونتائج عملياتها وأوضاعها المالية سلبًا بالتغيرات التي تطرأ على الظروف الاجتماعية أو السياسية أو الاقتصادية في هذه المناطق، بما في ذلك، على وجه الخصوص، التغيرات التي تطرأ على أسواق العقارات في هذه المناطق.

منذ أواخر عام ٢٠١٠، شهدت مجموعة من البلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا اضطرابات سياسية ومدنية، بما في ذلك مصر وقطر والمملكة العربية السعودية وسوريا ولبنان واليمن. وتراوحت هذه الاضطرابات من المظاهرات العامة إلى النزاع المسلح في الحالات القصوى، وأدت إلى زيادة حالة انعدام الاستقرار السياسي في جميع أنحاء المنطقة. وكما في تاريخ هذه الوثيقة، لم تتأثر عمليات إعمار العقارية في المناطق المذكورة أعلاه التي تعمل فيها (بخلاف سوريا) سلبًا بصورة جوهرية نتيجة أي اضطرابات أو قلاقل مدنية أو سياسية. ومع ذلك، يمكن أن تتأثر عمليات إعمار العقارية سلبًا بصورة جوهرية إذا استمرت الاضطرابات المدنية والسياسية على المدى المتوسط إلى الطويل.

يقع موقع مشروع تطوير شركة إعمار آي جي أو إس ايه ("إعمار آي جي أو") في سوريا بجوار مجمع عسكري. وقد تم الانتهاء من المباني التجارية في السنوات السابقة وتم تعليق أعمال الإنشاءات في المشروع حاليًا بسبب الاضطرابات الإقليمية. وبصرف النظر عن عملية "المقايضة"، التي تم فيها تخصيص وحدة في مبنى مكتمل لمُستثمر كان يمتلك سابقًا وحدة في مبنى غير مكتمل مقابل إلغاء ملكيته في المبنى غير المكتمل، لم يتم بيع أي وحدات تجارية في سوريا منذ ١ يناير ٢٠١٩. وكما في تاريخ هذه الوثيقة، لم يتم إطلاق أي مشاريع جديدة في سوريا، وتقتصر مخاطر إعمار العقارية في هذه المنطقة على إدارة الممتلكات الحالية والأراضي المتبقية في موقع مشروع التطوير هذا.

تمتلك إعمار العقارية أيضًا عمليات في باكستان وتركيا، وقد تأثرت في الآونة الأخيرة بفعل الأنشطة الإرهابية. وقد تؤثر أي أعمال إرهابية أخرى، لا سيما في المدن التي تقع فيها مشاريع تطوير إعمار العقارية، سلبًا على الطلب على عقاراتها في تلك المناطق، مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

تتعلق المخاطر الأساسية في كل من هذه الدول بالخسارة المحتملة في استثمار رأس مال إعمار العقارية وتخفيض قيمة العملة والتأثير السلبي على المبيعات (لا سيما في حالة عدم الحصول على تغطية لتوقف الأعمال). وإذا كان من شأن الاضطرابات المدنية والسياسية المستمرة أن تجعل استمرار مشاريع الإنشاءات الخاصة بشركة إعمار العقارية غير ممكن من الناحية العملية، فقد يؤدي ذلك إلى الوصول إلى وضع ينتهي فيه تواجد سوق إعمار العقارية (للوحدات التي تم إطلاقها في مشاريع إعمار العقارية) وعلى الرغم من عدم وجود تأثير كبير على إيرادات المجموعة من هذه البلدان حتى الآن، إلا أن الاضطرابات المدنية والسياسية المستمرة يمكن أن تؤثر سلبًا على إيرادات مجموعة إعمار العقارية من هذه المشاريع ككل، وربما على استثمارها فيها.

(ب) يعتمد الأداء المالي لشركة إعمار مولز على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف التي تؤثر على اقتصاد دبي وعلى ظروف سوق العقارات التجارية وعقارات التجزئة في دبي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، بلغت قيمة المحفظة العقارية لشركة إعمار مولز ٤٥,٣ مليار درهم إماراتي. وتتأثر أسواق العقارات والإنشاءات في دولة الإمارات العربية المتحدة وفي عدد من البلدان الأخرى في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا بأحداث الاقتصاد الكلي الخارجة عن سيطرة شركة إعمار، مثل ظروف سوق العقارات بشكل عام، والتغيرات التي تطرأ على أسعار الفائدة، وإنفاق المستهلكين، ومعدلات التضخم، والضرائب العقارية ومدى توافر التمويل وتكلفته. على الرغم من الأزمة المالية العالمية، شهد سوق العقارات في دبي انتعاشًا في الطلب والأسعار خلال الفترة الممتدة من ٢٠١١ إلى منتصف عام ٢٠١٥، مما أدى إلى زيادة مبيعات مشاريع شركة إعمار مقارنة بالفترات المماثلة الممتدة من عام ٢٠٠٩ إلى ٢٠١١، وتباطأت السوق في دبي مرة أخرى في النصف الثاني من عام ٢٠١٥ حتى الآن، لأسباب منها جائحة كوفيد-١٩. لا يوجد ما يضمن الحفاظ على مستويات الطلب والأسعار الحالية (وإن كانت منخفضة مقارنة بالسنوات السابقة) للعقارات في الإمارات العربية المتحدة أو الأسواق الأخرى التي تعمل فيها المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، وضعت حكومة دبي ("الحكومة") أهدافًا طموحة للتنمية، بما في ذلك ما يتعلق بخطة رؤية دبي ٢٠٣٠. وقد يؤدي الإخفاق في تحقيق هذه الأهداف إلى خلق تصور سلبي لآفاق التنمية في دبي بشكل عام وسوق العقارات بشكل خاص. وقد يؤدي أي انخفاض ناتج في الطلب أو الأسعار أو تدهور في الأسواق الأخرى التي تعمل فيها المجموعة إلى تراجع الأداء المالي لشركة إعمار.

توجد نسبة كبيرة من عمليات ومصالح إعمار في دولة الإمارات العربية المتحدة (تمثل ٨٣ في المائة من إجمالي إيرادات المجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١)، مع التركيز بشكل خاص على دبي، مما يعرض المجموعة بشكل خاص لأحداث سلبية تؤثر على دولة الإمارات العربية المتحدة، وخاصة دبي. ورغم أن الإمارات العربية المتحدة تُعتبر حاليًا بيئة سياسية مستقرة نسبيًا، فقد عانت بعض البلدان الأخرى في الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي، ولا يوجد ما يضمن استمرار الاستقرار السياسي في الإمارات العربية المتحدة مستقبلاً.

بالإضافة إلى ما تقدم، على الرغم من أن دولة الإمارات العربية المتحدة لم تتأثر بشكل مباشر بالاضطرابات التي شهدتها منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا حتى الآن، فمن غير الواضح ما هو تأثير حالة مستمرة من عدم الاستقرار والاضطرابات على اقتصاد الإمارات العربية المتحدة ومستويات الاستثمار الأجنبي المباشر فيها ومكانة دبي كوجهة سياحية وسكنية. وقد يكون لحدوث أيٍ من هذه العوامل أو جميعها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

على الرغم من أن معدلات النمو الاقتصادي في دولة الإمارات العربية المتحدة لا تزال أعلى من تلك الخاصة بالعديد من الأسواق المتقدمة، وكذلك الإقليمية، فقد شهدت الإمارات العربية المتحدة بطئًا في النمو الاقتصادي (بما في ذلك فترات النمو السلبي) في السنوات الأخيرة، في أعقاب الانكماش الذي حدث نتيجة للأزمة المالية العالمية في عام ٢٠٠٨ والتأثير الأخير لجائحة كوفيد-١٩. ولا يوجد ما يضمن استمرار النمو الاقتصادي أو الأداء في دبي بشكل خاص أو في الإمارات العربية المتحدة بشكل عام. وتعتمد دولة الإمارات العربية المتحدة، وكذلك العديد من دول مجلس التعاون الخليجي التي تستقطب شركة إعمار عملائها منها، بشكل خاص على عائدات النفط والمنتجات النفطية، التي شهدت أسعارها تقلبات كبيرة في السنوات الأخيرة، مع استمرار انخفاض مستويات الأسعار الحالية عن المستويات المرتفعة المسجلة سابقًا. بالإضافة إلى ذلك، تعتمد اقتصادات دولة الإمارات العربية المتحدة وخاصة إمارة دبي، بشكل كبير على العمالة الوافدة، الذين شكلوا في ما مضى نسبة كبيرة من عملائها. وإذا شهدت اقتصادات دولة الإمارات العربية المتحدة أو إمارة دبي أي تدهور آخر، أو إذا أخفقت الحكومة في دعم النمو الاقتصادي للمغتربين أو مجتمع الاستثمار العقاري العام أو أخفقت في تقييده، فقد تتأثر سلبيًا أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

لا يوجد ما يضمن أن الظروف السياسية والاقتصادية العامة في المناطق التي تعمل فيها شركة إعمار لن تتدهور في المستقبل بسبب حدوث مزيد من الأزمات السياسية أو المالية أو الاقتصادية العامة ولا يمكن التنبؤ بتأثير أحداث من هذا القبيل. وفي حال حدوث أي ركود اقتصادي مستمر، أو أي فترة تشهد عدم استقرار سياسي أو اضطرابات، في أيٍ من البلدان التي تعمل فيها شركة إعمار أو أي

انكماش ينشأ في دولة أخرى ولكن تكون له آثار عالمية أو إقليمية، فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ج) قد يؤثر الركود الاقتصادي العالمي والأزمة المالية الناتجة عن جائحة فيروس كوفيد-١٩ العالمية المستمرة على أعمال المجموعة الموحدة ونتائج عملياتها

كان لتفشي جائحة فيروس كوفيد-١٩، جنبًا إلى جنب مع التدابير التي تهدف إلى التخفيف من زيادة انتشار فيروس كوفيد-١٩، مثل القيود المفروضة على السفر، وفرض الحجر الصحي، وإغلاق المتاجر وأماكن العمل لفترات طويلة، وإجراءات التباعد الاجتماعي وغيرها من القيود، تأثير سلبي كبير على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية الدولية. كما كان لها تأثير سلبي على عمليات كل من إعمار العقارية وإعمار مولز وقد تستمر في التأثير سلبًا بشكل كبير على أعمال المجموعة الموحدة.

أفضى إغلاق بعض المحلات "غير الأساسية" في مراكز التسوق التابعة لمجموعة إعمار مولز، وخفض ساعات عمل المتاجر المفتوحة، وقيود الحجر الصحي، والقيود الأخرى التي فرضتها حكومات البلدان التي تعمل فيها المجموعة الموحدة، ويمكن أن يستمر في الإفضاء إلى ما يلي:

- قلة التواجد، وبالتالي انخفاض إنفاق المستهلكين في مراكز البيع بالتجزئة التابعة لمجموعة إعمار مولز؛ و
- الغياب قصير الأمد للموظفين العاملين لدى مجموعة إعمار مولز ومستأجري مجموعة إعمار مولز نتيجة المرض أو الحجر الصحي،

وهي أمور قد أثرت بدورها، ويمكن أن تستمر في التأثير، على إجمالي مبيعات المستأجرين ووضعهم المالي، مما يؤثر على تحصيل الإيجارات من قبل مجموعة إعمار مولز و/أو يقلل من دخل الإيجار.

بالإضافة إلى ذلك، في حالة استمرار استخدام نظام "العمل من المنزل" الذي تم تنفيذه طوال فترة جائحة كوفيد-١٩ من قبل المستأجرين، وإذا انخفض الطلب على مساحات المكاتب نتيجة لذلك، فقد يؤثر ذلك سلبًا على محفظة مكاتب المجموعة الموحدة. ومع ذلك، لا يمكن تقييم هذا الأثر حتى الآن لأنه يعتمد إلى حد كبير على استراتيجيات المستأجرين لمواصلة تنفيذ اتجاه "العمل من المنزل" في المستقبل.

علاوة على ذلك، يمكن أن تؤدي تدابير التباعد الاجتماعي التي تنفذها البلدان في جميع أنحاء العالم للحد من انتشار فيروس كوفيد-١٩ إلى ركود أو كساد عالمي حاد وأزمة مالية. ونظرًا لأنه من المتوقع أن يستمر النشاط الاقتصادي في الانخفاض بشكل كبير لعدة أشهر، فقد تضطر العديد من الشركات إلى الإغلاق، مما يسفر عن زيادات إضافية في معدلات البطالة وانخفاض في معدلات إنفاق المستهلكين. وقد يكون لهذه التطورات عدة آثار سلبية حادة على أعمال المجموعة الموحدة، بما في ذلك ما يلي:

- قد يواجه بعض المستأجرين في عقارات المجموعة الموحدة صعوبات متزايدة في دفع الإيجار، مما يؤدي إلى زيادة المدفوعات المتأخرة ويترتب على ذلك انخفاض في التدفق النقدي للمجموعة الموحدة؛
- قد يتعرض المستأجرون الآخرون في عقارات المجموعة الموحدة للإفلاس و/أو قد يعجزون عن دفع الإيجار تمامًا ويضطرون إلى المغادرة، مما يقلل بشكل أكبر من تدفقات إيرادات المجموعة الموحدة - ونتيجة لذلك، قد تواجه المجموعة الموحدة انخفاض في مستويات الإشغال أو تضطر إلى خفض أسعار الإيجارات في عقاراتها؛
- قد يكون لجائحة كوفيد-١٩ تأثير سلبي على أسعار الإيجارات والطلب الإجمالي، مما قد يؤثر أيضًا على دخل المجموعة الموحدة وتدفقاتها النقدية وأرباحها وقيمة عقاراتها؛ و
- انخفاض إنفاق المستهلكين في مراكز البيع بالتجزئة التابعة للمجموعة الموحدة، مما قد يؤثر على المستأجرين، وبالتالي على التدفق النقدي للمجموعة الموحدة، وذلك في الحالات التي يرتبط فيها جزء من الإيجار بإجمالي مبيعات المستأجرين.

وتعمل المجموعة الموحدة بشكل وثيق مع المستأجرين. وبالإضافة إلى ذلك، ستنظر المجموعة الموحدة في تطبيق خصومات أو تخفيف الإيجارات في المستقبل على أساس كل حالة على حدة، بناءً على تحليل الوضع المالي للمستأجر ذي الصلة، ونسبة تكلفة الإشغال، وعوامل أخرى، مع التركيز على الحفاظ على استمرار عمل بيئة التجزئة على المدى الطويل.

إن الآثار المترتبة على جائحة فيروس كورونا على قطاع الضيافة سلبية للغاية وتتسم بالحدة وانعدام اليقين. فبسبب جائحة فيروس كورونا، أوقفت شركة إعمار مولز تشغيل معظم فنادقها وجميع نواديها الترفيهية. وبينما أعيد فتح النوادي الترفيهية ولكن مع الخضوع

لبعض القيود والشروط، وبعض الفنادق أو الأنشطة التي تقام فيها في العادة مغلقة أو غير عاملة، لذلك ستستمر المجموعة في تحمل التكاليف نتيجة جائحة كوفيد 19-. وليس لدى المجموعة أي رؤية حول الوقت الذي قد تتمكن فيه من فتح الفنادق المغلقة حاليًا.

وقد يؤثر استمرار انتشار جائحة كوفيد-١٩ على قطاع السفر والسياحة وحدوث أو تفاقم تطور أو أكثر من التطورات المذكورة أعلاه سلبًا بصورة حادة على أعمال الضيافة لدى المجوعة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية ونتائج عملياتها على مدى فترة طويلة. وقد يظل أداء أعمال الضيافة الخاصة بشركة إعمار متأثرًا بشكل سلبي في السنوات القادمة، وقد لا يعود إلى ذات المستويات المشهودة قبل جائحة فيروس كورونا في المستقبل القريب.

إن مدى تأثير جائحة فيروس كوفيد-١٩ على المجموعة الموحدة غير مؤكد إلى حد كبير في الوقت الحالي ويعتمد على عدد من العوامل، مثل مدة جائحة كوفيد-١٩ ومدى ملاءمة وفعالية التدابير التي اتخذتها السلطات للتصدي للجائحة. وقد يؤثر استمرار انتشار جائحة كوفيد-١٩ وحدوث أو تفاقم تطور أو أكثر من التطورات المذكورة أعلاه سلبًا بصورة حادة على أعمال المجموعة الموحدة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية ونتائج عملياتها. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي تأثير جائحة كوفيد-١٩، بما في ذلك التدابير التي اتخذتها الحكومات والسلطات في الدول التي تعمل فيها مجموعة إعمار مولز لاحتواء انتشار الفيروس، إلى زيادة المخاطر المقابلة الأخرى الموضحة في هذا القسم عن طريق زيادة احتمالية حدوث تأثيرات سلبية وكذلك شدة هذه التأثيرات.

(د) الاعتماد على بعض الموظفين الرئيسيين

يُعد بعض كبار الموظفين الإداريين في إعمار العقارية وإعمار مولز ضروريين لتنفيذ استراتيجية أعمال المجموعة الموحدة وعملياتها اليومية. وبالتالي، تواجه المجموعة الموحدة مخاطر تتعلق بقدرتها على الاستمرار في جذب كبار الموظفين الإداريين وغيرهم من الموظفين المهرة في شركتنا والاحتفاظ بهم وتحفيزهم. وإذا غادر الموظفون الرئيسيون، فسوف يستغرق الأمر وقتًا للعثور على مرشحين مؤهلين بشكل مناسب ليحلوا محلهم. وبالإضافة إلى ذلك، إذا كانت المجموعة الموحدة غير قادرة على الاحتفاظ بالأعضاء الرئيسيين من فريق الإدارة العليا لدينا على وجه الخصوص ولا يمكنها تعيين موظفين مؤهلين جدد في الوقت المناسب، فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على إدارة ممتلكاتها وعملياتها التجارية.

(هـ) اعتماد أعمال شركة إعمار العقارية على استثمارات رأسمالية كبيرة

تقوم شركة إعمار العقارية بتمويل مشاريعها بشكل أساسي من خلال التدفقات النقدية المحققة داخليًا والناتجة بشكل أساسي عن البيع المسبق للوحدات السكنية وعن التسهيلات المصرفية المقدمة من الأطراف الخارجية. وقد تتطلب شركة إعمار العقارية أيضًا أموالًا لتمويل حيازة الأراضي وتكاليف تطوير المشاريع الأولية والنفقات الرأسمالية ولدعم التطوير المستمر والنمو المستقبلي لأعمالها ولإعادة تمويل التزامات الدين الحالية الواقعة على عاتقها.

يدفع العملاء، في دبي على وجه الخصوص، أقساط سعر الشراء فيما يخص بيع الوحدات السكنية على الخارطة مباشرةً في حساب ضمان مخصص لدى بنك محلي معتمد من جانب مؤسسة التنظيم العقاري. وعلى الرغم من أن هذه الطريقة غير منصوص عليها بوضوح في قانون دولة الإمارات رقم ٨ لعام ٢٠٠٧، إلا أنها مطلوبة من جانب مؤسسة التنظيم العقاري. يحدد وكيل الضمان، المعتمد أيضًا من جانب مؤسسة التنظيم العقاري، الأوقات التي يُسمح فيها للمطور بإجراء عمليات سحب من حساب الضمان بهدف دفع مستحقات الاستشاريين أو المقاولين العاملين في المشروع (يُسمح عادةً بإجراء عمليات سحب هذه على دفعات عند اكتمال مراحل البناء المحددة). يسمح للمطور أيضًا باستخدام ما يصل إلى ٥ في المائة من أموال الضمان "لسداد التكاليف الإضافية او غير المباشرة" مثل الإعلانات والمبيعات. وإذا لم تكن هناك أموال ضمان كافية، قد تطلب مؤسسة التنظيم العقاري من المطور إضافة رصيد إلى حساب الضمان. ورهنًا بشرط الاحتفاظ ببعض الأموال من أجل أعمال الإصلاح لمدة عام واحد بعد تاريخ

تسجيل الوحدات السكنية بأسماء العملاء، يتم الإفراج عن باقي أموال الضمان عند اكتمال المشروع، باستثناء ٥ في المائة من العائدات، والتي يجب الاحتفاظ بها في حساب الضمان لمدة عام واحد من تاريخ الانتهاء. ونتيجة لذلك، ما لم تحصل شركة إعمار العقارية على إذن من مؤسسة التنظيم العقاري لسحب الأموال الزائدة من حساب الضمان ذي الصلة، فلن تتمكن شركة إعمار العقارية من تمويل تطوير المشاريع الدولية والممتلكات الاستثمارية باستخدام الأموال التي يتم جمعها من بيع مشاريع التطوير العقاري في دبي حتى يتم إنجاز هذه المشاريع.

قد لا يكون لدى شركة إعمار العقارية رأس مال كافٍ للاستحواذ على الأراضي والقيام بالاستثمارات الأخرى التي قد تراها ضرورية أو مرغوبة في المستقبل، أو قد تخضع لقيود بموجب تعهدات قد تكون واردة في أي من اتفاقيات التمويل الخاصة بها تمنعها من القيام بذلك. عندما تكون المبيعات المسبقة للوحدات السكنية في مشروع معين غير كافية لتمويل استكماله، فقد تضطر شركة إعمار العقارية إلى البحث عن تمويل خارجي. تعتمد قدرة شركة إعمار العقارية على الحصول على تمويل خارجي وتكلفة هذا التمويل على العديد من العوامل، بما في ذلك الظروف الاقتصادية العامة والسوق المالية، وأسعار الفائدة، وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الآخرين، وثقة المستثمرين في شركة إعمار العقارية ومجال تركيزها التجاري، ونجاح أعمالها، وأحكام قوانين الضرائب والأوراق المالية التي قد تنطبق على قدرة شركة إعمار العقارية على جمع رأس المال وكذلك الظروف السياسية والاقتصادية في أي بلد ذي صلة. لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن التمويل الإضافي، سواء على أساس قصير الأجل أو طويل الأجل، سيكون متاحًا أو، إذا كان متاحًا، فليس هناك ضمان بأنه سيتم الحصول عليه بشروط مواتية لشركة إعمار العقارية. قد يُطلب من شركة إعمار العقارية أيضًا توفير ضمان لأصولها للحصول على أي تمويل من هذا القبيل و/أو الموافقة على القيود التعاقدية على عملياتها التجارية. قد تؤدي عدم القدرة على الحصول على تمويل إضافي على الإطلاق أو الحصول عليه بشروط مواتية للشركة إلى وقوع حالات تقصير فيما يتعلق بالعقود الحالية فضلاً عن التأخير في أعمال الإنشاء والإتمام وإلحاق الضرر بسمعة شركة إعمار العقارية باعتبارها طرفًا تعاقديًا موثوقًا به، ما يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(و) قد يؤدي التحرك التدريجي نحو تمويل المشاريع إلى إضعاف قدرة شركة إعمار على تخصيص النقد اللازم لأجزاء أخرى من أعمالها

استمدت شركة إعمار في ما مضى غالبية تمويلها من البيع المسبق لوحدات قبل إنشائها في مشاريعها الإنشائية. ومع ذلك، انتقلت شركة إعمار تدريجياً نحو استخدام طرق تمويل المشاريع لتمويل مشاريعها من خلال مزيج من حقوق المساهمين والبيع المسبق للمشاريع والتمويل بالاقتراض والمبيعات الاستراتيجية. على الرغم من أن التمويل الناتج عن البيع المسبق للوحدات قبل إنشائها يؤدي عادةً إلى تعزيز الحماية للشركة (حيث يقتصر انتصاف الدائن على أصول المشروع ذي الصلة)، فإن شروط أي تمويل من هذا القبيل تتضمن في الغالب مطالبة الشركة بإعادة استثمار النقد الناتج عن هذا المشروع في التطوير الإضافي لذلك المشروع أو للسداد التدريجي لتمويل المشروع المحدد كما تتضمن قيودًا على قدرة الشركة على تخصيص النقد لأجزاء أخرى من أعمالها. وقد يكون لعدم قدرة شركة إعمار على نقل النقد بحرية من جزء من أعمالها إلى آخر تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ز) قد تقيد شروط أي تمويلات حالية أو مستقبلية لشركة إعمار قدرتها على إبرام معاملات معينة و/أو تحد من قدرتها على مواكبة ظروف السوق المتغيرة

تحتوي ترتيبات التمويل الحالية لشركة إعمار على العديد من التعهدات التي تحد من قدرتها على الدخول في أنواع محددة من المعاملات، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، قدرتها على الحصول على ديون مالية إضافية أو ضمانها و/أو منح ضمان أو إنشاء أي حقوق ضمانيه، بالإضافة إلى الحفاظ على بعض النسب المالية. بالإضافة إلى ذلك، تحتوي بعض ترتيبات التمويل الحالية لشركة إعمار على بنود التقصير المتقاطع حيث قد يؤدي وقوع حالة تقصير بموجب أحد ترتيبات التمويل الخاصة بشركة إعمار إلى نشوء حالة تقصير بموجب ترتيبات تمويل أخرى. وقد تحد هذه الأحكام من قدرة شركة إعمار على مواكبة الظروف الاقتصادية السلبية، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

علاوة على ذلك، إذا حصلت شركة إعمار على تمويل إضافي في المستقبل، فإن هذا التمويل سيؤدي إلى ارتفاع الرافعة المالية الخاصة بها مما قد يحد من قدرتها على الحصول على مزيد من التمويل و/أو الاستجابة للتغيرات التي تطرأ على الاقتصاد أو الأسواق التي تعمل فيها، و/أو منعها من الوفاء بالتزامات ديونها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يؤدي تكبد مزيد من الديون أيضًا إلى عدة أمور من بينها ما يلي:

- زيادة تأثر شركة إعمار بالظروف الاقتصادية والصناعية العامة؛
- زيادة مخاطر عدم قدرة شركة إعمار على سداد الفوائد أو مدفوعات الأرباح أو أصل الدين في ما يتعلق بأي التزامات قائمة؛
- مطالبة شركة إعمار باستخدام بعض أصولها كضمانات؛

- حاجة شركة إعمار إلى قدرٍ كبير من التدفقات النقدية من العمليات لتخصيصها لدفع تكاليف التمويل وأصل الدين، مما يحد من قدرتها على استغلال التدفقات النقدية في تمويل عملياتها ونفقاتها الرأسمالية وفرصها التجارية المستقبلية؛

- تقييد قدرة شركة إعمار على تنفيذ عمليات استحواذ استراتيجية أو إجبار شركة إعمار على تنفيذ عمليات تخارج غير استراتيجية؛

- تقييد قدرة شركة إعمار على الحصول على تمويل إضافي لرأس المال العامل، والنفقات الرأسمالية، وتطوير المنتجات، ومتطلبات خدمة الدين، وعمليات الاستحواذ، والأغراض العامة للشركة أو غيرها من الأغراض؛ و

- الحد من قدرة شركة إعمار على التكيف مع ظروف السوق المتغيرة وتعريض شركة إعمار لوضع تنافسي غير مؤات مقارنة بمنافسيها الأقل استدانة.

وقد يكون لأيٍ مما سبق عواقب سلبية على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ح) تتعرض شركة إعمار لتقلبات أسعار الفائدة والتضخم

تتأثر أسعار الفائدة بشكل كبير بعوامل خارجة عن سيطرة شركة إعمار، بما في ذلك وسياسات أسعار الفائدة والسياسات النقدية الأخرى للحكومات والبنوك المركزية في البلدان التي تعمل فيها، والتي يتواجد فيها عملاؤها الحاليون وعملائها المحتملون، وتقترض الشركة بعملات تلك البلدان. حصلت شركة إعمار على جزء كبير من ديونها على أساس سعر الفائدة العائم. علاوة على ذلك، فإن الغالبية العظمى من ديون شركة إعمار القائمة على سعر الفائدة المتغير غير مشمولة بتحوط ضد المخاطر. في حالة ارتفاع أسعار الفائدة، سوف تكون شركة إعمار ملزمة بدفع سعر فائدة أعلى على ديونها. وسيؤدي دفع سعر فائدة أعلى على ديونها القائمة على سعر الفائدة المتغير إلى زيادة مصروفات الفائدة التي تتكبدها شركة إعمار، مما يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

قد تؤثر أسعار الفائدة أيضًا على جاذبية العقارات كفرصة استثمارية. وقد ظلت أسعار الفائدة عند أدنى مستوياتها التاريخية منذ الأزمة المالية العالمية والظهور الأخير لجائحة كوفيد-١٩. في السنوات الأخيرة، كانت عائدات الإيجار المتاحة على العقارات الاستثمارية السكنية في دبي، مثل المشاريع التي طورتها شركة إعمار، أعلى من العوائد المتاحة في بعض أسواق العقارات الدولية الأخرى على الرغم من جائحة كوفيد -١٩، ولكن لا يوجد ما يضمن استمرار هذا الاتجاه. بالإضافة إلى ذلك، إذا ارتفعت أسعار الفائدة بشكل جوهري، فقد يصبح الاستثمار في العقارات أقل جاذبية كبديل لمنتجات الاستثمارات المالية التقليدية، ويمكن أيضًا أن يؤدي إلى تجنب العملاء المحتملين السعي للحصول على تمويل عقاري لشراء عقارات الشركة، مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

كما يمكن أن يؤثر التضخم سلبًا على أعمال شركة إعمار من خلال زيادة تكاليف المواد والعمالة، التي قد لا تتمكن من تحميلها لاحقًا على عملائها. بالإضافة إلى ذلك، غالبًا ما يكون التضخم مصحوبًا بارتفاع أسعار الفائدة، مما قد يكون له تأثير سلبي على الطلب على عقارات الشركة وتكلفة تمويل ديونها. وبلغ متوسط معدل التضخم السنوي في الإمارات العربية المتحدة ٣,١ في المائة، و١,٩٣ في المائة و٢,٠٧ في المائة في ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠، على التوالي، وفقًا للهيئة الاتحادية للتنافسية والإحصاء في الإمارات العربية المتحدة. في حالة زيادة التضخم أو أسعار الفائدة في المستقبل، فقد تتأثر أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي سلبًا بأيٍ مما يلي:

- انخفاض المبيعات نتيجة انخفاض مستويات الإنفاق؛

- زيادة تكاليف المواد والعمالة والتمويل، وعدم القدرة على الحصول على تعويض من العملاء عن حصتهم في النفقات المتزايدة؛

- ارتفاع الالتزامات التعاقدية نتيجة تقلبات أسعار الصرف؛ و/أو

زيادات التكلفة الأخرى.

(ط) أعادت شركة أملاك، وهي شركة تابعة لإعمار العقارية، هيكلة التزامات ديونها

أُطلقت شركة أملاك باعتبارها شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية في أبريل ٢٠٠٠ ضمن إستراتيجية أعمالها في سوق العقارات في دبي بهدف تقديم قروض رهن عقاري إلى عملاء إعمار العقارية. وقد أُدرجت أملاك فيما بعد في سوق دبي المالي. وفي ٣١ مارس ٢٠٢١، امتلكت إعمار العقارية ٤٨,٠٨ في المائة من الأسهم في أملاك. ولم تتغير ملكية إعمار العقارية من الأسهم في أملاك حتى تاريخ هذه الوثيقة. وكان للركود الاقتصادي الذي ضرب العالم في عام ٢٠٠٨ وما حمله من تأثير سلبي في سوق العقارات في دبي تأثير سلبي في أعمال أملاك وقدرتها على تمويل عملياتها. وقد شرعت أملاك في عام ٢٠٠٩ في عملية إعادة هيكلة مالية وهيكلة ديون مع دائنيها تحت إشراف وتوجيه لجنة توجيهية أنشأها مجلس الوزراء الإماراتي

برئاسة وزارة الاقتصاد مع ممثّلين من جهات تنظيمية اتحادية أخرى. وقد عقد العديد من دائني أملاك، بما فيهم شركة إعمار العقارية، مناقشات مع اللجنة التوجيهية لطرح اقتراحات بشأن الخيارات الممكنة لتأمين تمويل مستدام لتمكين أملاك من مواصلة الوفاء بالتزاماتها، وإعادة هيكلة تسهيلات أملاك القائمة وتثبيت وضعها. وتم التوصل في ٢٥ نوفمبر ٢٠١٤ إلى صفقة بقيمة ٢,٧ مليار دولار أمريكي لإعادة هيكلة ديون أملاك وشؤونها المالية. وبعد إعادة الهيكلة، وبعد الحصول على موافقة السلطات التنظيمية، تم استئناف التداول على أسهم أملاك (بعد تعليق التداول في عام ٢٠٠٨ في ضوء الاندماج المعلّق حينها بين شركتي أملاك وتمويل ش.م.ع.) في ٢ يونيو ٢٠١٥ في سوق دبي المالي.

منذ إدراج أملاك في سوق دبي المالي، كانت المشاركة الوحيدة لشركة إعمار العقارية في أملاك بصفة مساهم ودائن. ولا ولم تملك إعمار العقارية سيطرةً على عمليات أملاك اليومية. وتعمل شركة إعمار العقارية على الحد من تعرضها المعلّق لأملاك. ووفق شروط اتفاقية إعادة الهيكلة، تم سداد ٢٠ في المائة خلال عام ٢٠١٤ من المبلغ الأساسي لتسهيلات أملاك القائمة مع شركة إعمار العقارية؛ وتمت إعادة هيكلة ٦٥ في المائة إلى تسهيل طويل الأجل يصبح مستحقًا في غضون ١٢ عامًا، مع حمل معدل أرباح بنسبة ٢ في المائة سنويًا، وتمت إعادة هيكلة النسبة المتبقية البالغة ١٥ في المائة إلى أداة قابلة للتحويل طارئة مدتها ١٢ عامًا. وكانت أملاك قد دفعت ٢٥٪ من المبلغ المستحق على التسهيل المعادة هيكلته كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. كما استردت أملاك نقدًا نسبة ٢١,١٪ من الأداة القابلة للتحويل الطارئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

لقد استأنفت أملاك عملياتها العادية بعد إعادة الهيكلة، وفقًا لبنود اتفاقية إعادة الهيكلة، وحققت نتائج إيجابية. وحققت بياناتها المالية الأولية لفترة الأشهر الثلاثة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ أرباحًا صافية قدرها ٦ ملايين درهم إماراتي. ومع ذلك، ففي حالة تدهور وضعها المالي مرةً أخرى، بسبب ظروف السوق أو غير ذلك، فقد يتعين على شركة إعمار العقارية إفراد مخصصات في بياناتها المالية الموحّدة للخسائر المحتملة الناشئة عن التسهيلات أو الأدوات المشتركة بين الشركات، وفي نهاية المطاف قد تضطر إلى شطب المبالغ المستحقة لها التي لا يمكن استردادها. علاوةً على ذلك، فإن هذا التدهور في وضع أملاك المالي قد يؤثر سلبًا في قيمة أسهم إعمار العقارية فيها. وقد بلغ إجمالي تعرض شركة إعمار العقارية لأملاك ٢٠٧ ملايين درهم إماراتي كما في ٣١ مارس ٢٠٢١ تتألف من ١٢٢ مليون درهم من أسهم حقوق الملكية و٨٥ مليون درهم إماراتي من القروض. وإذا كان من المقرر أن تقوم شركة إعمار العقارية بعملية خفض قيمة بصورة كلية أو بصورة جزئية كبيرة فيما يتعلق بتعرضها لشركة أملاك، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري في أرباح شركة إعمار العقارية للسنة التي حدث فيها هذا الانخفاض في القيمة.

لمزيد من المعلومات المتعلقة بأملاك، يُرجى الاطلاع على الفقرة د (*أعمال أخرى*) من القسم ٤,٣,٢ (*الأقسام الرئيسية*).

(ي) قد تحمل النزاعات القانونية المتعلقة بالشراكة بين القطاعين العام والخاص لشركة إعمار إنديا مع هيئة تطوير دلهي بخصوص المشروع السكني لقرية ألعاب الكومنولث نتائج غير مواتية وعواقب سلبية على سمعة شركة إعمار العقارية

شاركت شركة إعمار إنديا (الهند)و ليمتد (إعمار إم جي إف لاند ليمتد سابقًا (يُشار إليها فيما يلي باسم "**إعمار إنديا**"))، وهي مشروع مشترك بين إعمار العقارية وشركة إم جي إف ديفيلوبمينت ليمتد في الهند، في إنشاء قرية ألعاب الكومنولث وتخطيطها وتصميمها (يُشار إليها فيما يلي باسم "**القرية**")، وهي مشروع عقاري متوسط الارتفاع على مساحة ١١ هكتارًا يقع في دلهي، من خلال شركتها الفرعية إعمار إم جي إف كونستركشن بي في تي ليمتد (يُشار إليها فيما يلي باسم "**إعمار كونستركشن**").

حصلت إعمار كونستركشن على عقد، على أساس الشراكة بين القطاعين العام والخاص، من جانب هيئة تطوير دلهي (يُشار إليها فيما يلي باسم "**الهيئة**") لتطوير القرية إلى موقع سكني في عام ٢٠٠٧ لإيواء الرياضيين في ألعاب الكومنولث في عام ٢٠١٠.

بعد انتهاء دورة ألعاب الكومنولث في أكتوبر ٢٠١٠، بموجب الشروط المزعومة لاتفاقية تطوير المشروع المؤرخة ١٤ سبتمبر ٢٠٠٧ (يُشار إليها فيما يلي باسم "**الاتفاقية**") بين إعمار كونستركشن والهيئة، ادّعت الهيئة حدوث تأخير وأضرار وأوجه قصور. وبناءً على ذلك، فقد شرعت الهيئة في إنفاذ ضمانات مصرفية مختلفة بقيمة ١٨٣ كرور روبية هندية (٢٥ مليون دولار أمريكي) على أساس عدم تحقيق المرحلتين الثامنة والتاسعة بموجب الاتفاقية والاستهلاك المزعوم من جانب شركة إعمار كونستركشن لنسبة المساحة الأرضية الزائدة (يُشار إليها فيما يلي باسم "**نسبة المساحة**") (وهي نسبة المساحة الأرضية للمبنى إلى مساحة الأرض المبنيّ عليها) خارج الحدود المسموح بها. بالإضافة إلى ذلك، فقد تمت مصادرة عدد معين من الشقق الواقعة ضمن حصة إعمار كونستركشن بموجب توجيهات وزارة التنمية الحضرية (تُعرف الآن باسم وزارة الشؤون الحضرية في الحكومة الهندية) (يُشار إليها فيما يلي باسم "**الوزارة**"). وقد أصدرت الهيئة أيضًا أمرًا بإدراج إعمار كونستركشن وإعمار إنديا في القائمة السوداء للمشاركة في المناقصات الحكومية لمدة ثلاث سنوات. كما ادّعت الهيئة وجود أوجه قصور وعيوب وأضرار أخرى وقدمت مطالبات بالتكاليف المتعلقة بالقرية. وقد شرعت إعمار كونستركشن في اتخاذ إجراءات قانونية ضد الهيئة في المحكمة العليا في دلهي بشأن قضايا مختلفة تشمل الاحتجاج غير المشروع بالضمانات المصرفية، والادعاءات المتعلقة بنسبة المساحة الزائدة، ومصادرة الشقق، والقائمة السوداء، وضريبة القيمة المضافة، وتعزيزًا لها، شرعت أيضًا في إجراءات تحكيم.

وجّهت محكمة دلهي العليا الهيئة في فبراير ومارس ٢٠١٣ بإحالة الأمر إلى الوزارة للبت في قضية نسبة المساحة. وقد تلقت شركة إعمار كونستركشن بلاغًا في فبراير ٢٠١٦ من الهيئة، تخبرها أن الوزارة قد أصدرت توجيهًا بأن تدخل المنطقة بأكملها التي تشكل نسبة المساحة الزائدة المزعومة (٢٨ شقة ومساحةً للبيع بالتجزئة والبرجين ٢٦ و٢٨) في حيازة الوزارة من خلال الهيئة واستخدامها لأغراض الوزارة. وقد قدّمت شركة إعمار العقارية التماسًا قضائيًا مدنيًا إلى محكمة دلهي العليا ضد الهيئة والوزارة تطعن فيه على المصادرة المذكورة وصدر أمر بوقف مؤقت في فبراير ٢٠١٦. ولا يزال الأمر مستمرًا.

لقد كانت إعمار كونستركشن تطعن على الأساس الذي استندت إليه الهيئة في حساب نسبة المساحة المسموح بها واحتجت بأن الهيئة أكدت الرقم لإعمار كونستركشن في المرحلة الأولية، وقد نفذت إعمار كونستركشن المشروع وفقًا للخطة الرئيسية المصدّق عليها وأن نسبة المساحة الفعلية التي تم تحقيقها تقع ضمن الحدود المسموح بها (بما في ذلك الحدود القابلة للإضافة إليها).

وقد عُقدت جلسة استماع في ٢٠ فبراير ٢٠١٨ بشأن إجراءات التحكيم ذات الصلة بين الهيئة وإعمار كونستركشن. وكانت الهيئة قد قدمت طلبًا لتسجيل المرافعات والمسائل الأخرى المقدّمة في إجراءات تحكيم أخرى بين شركة إعمار كونستركشن وشركة أهلواليا كونتراكتورز ليمتد (إنديا) (يُشار إليها فيما يلي باسم "**أهلواليا**")، مقاول المشروع. وقد احتجت إعمار كونستركشن على طلب الهيئة. وأصدرت هيئة التحكيم في ١٩ مارس ٢٠١٨ أمرًا يُجيز هذا الطلب من جانب الهيئة. وقد عُيّن حضرة القاضي (السيد) ب. د. أحمد (متقاعد) رئيسًا للمحكمين. ولا يزال الأمر مستمرًا.

قدّمت شركتا إعمار كونستركشن وإعمار إنديا التماسات كتابية لدى المحكمة العليا في دلهي للسعي -*من بين أمور أخرى*- إلى إلغاء أمر القائمة السوداء المؤرخ ١٦ مايو ٢٠١٧ الصادر عن الهيئة، الذي وُضعت بموجبه شركة إعمار العقارية على نحوٍ غير معقول وتعسفي في القائمة السوداء/ الحظر لمدة ثلاث سنوات. ولا يزال الأمر مستمرًا.

بالإضافة إلى ما سبق، نشبت خلافات بين إعمار كونستركشن والهيئة جرّاء الاتفاقية واتفاقية مؤرخة ٥ مايو ٢٠٠٩، فيما يتعلق بمسؤولية الهيئة عن تحمل ضريبة القيمة المضافة على ٧١١ شقة في حوزتها (يُشار إليها فيما يلي باسم "**اتفاقية ضريبة القيمة المضافة**"). رفعت إدارة التجارة والضرائب المسؤولة عن ضريبة القيمة المضافة في حكومة منطقة العاصمة الوطنية في دلهي مطالب إعمار كونستركشن لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بالاتفاقية واتفاقية ضريبة القيمة المضافة. وقد استفادت إعمار كونستركشن من برنامج العفو وسّعت فيما بعد إلى استرداد المبالغ من الهيئة. ورفضت الهيئة ذلك، ومن ثم فقد أُحيل الأمر إلى التحكيم. وأصدرت هيئة التحكيم في ٢٨ أبريل ٢٠٢١ قرارًا برفض جميع المطالبات التي قدمتها إعمار كونستركشن. وقد اعترضت إعمار كونستركشن على هذا الحكم وتستفيد من مزيد من سبل الانتصاف القانونية.

يمكن أن تؤدي النتيجة السلبية التي تنطوي عليها هذه الإجراءات إلى إلحاق خسارة مالية بشركة إعمار العقارية (على وجه الخصوص، بسبب نسبة المساحة الزائدة المزعومة التي تم تطويرها ولكن لم يتم مسحها من جانب الهيئة أو الوزارة وإنفاذ مبلغ الضمانات المصرفية بالكامل). بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للدعاية الناجمة عن هذه النزاعات تأثير سلبي في سمعة شركة إعمار العقارية في السوق، أو قد تهيئ بيئة سوقية معاكسة لعمليات إعمار العقارية في الهند ولا يمكن ضمان عدم تأثير السمعة السلبية في الهند في سمعة إعمار العقارية في أماكن أخرى. وقد يؤثر ذلك بدوره تأثيرًا سلبيًا في الربحية المستقبلية لعمليات إعمار العقارية الدولية وأعمال إعمار العقارية ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ك) قد يحمل مشروع إعمار العقارية المشترك مع شركة تيلانجانا ستيت إندارستريال إنفراستكتشر كوربوريشن ليمتد (يُشار إليها فيما يلي باسم "**شركة تيلانجانا**") عواقب سلبية على أعمال إعمار العقارية في ولاية تيلانجانا في الهند بالإضافة إلى عواقب سلبية على السمعة.

أمرت المحكمة العليا في ولاية أندرا براديش في ١٠ أغسطس ٢٠١١، بناءً على دعوى أقامها عضو في الجمعية التشريعية للولاية، بفتح تحقيق في مشروع مشترك بين شركة أندرا براديش إندارستريال إنفراستكتشر كوربوريشن ليمتد (يُشار إليها فيما يلي باسم "**شركة أندرا براديش**") (بعد تشعب ولاية أندرا براديش في عام ٢٠١٤، تؤكد شركة تيلانجانا في الوقت الحالي اختصاصها لتشكيل ولاية تيلانجانا الجديدة) وإعمار العقارية. وقد انتهى التحقيق، الذي أجراه مكتب التحقيقات المركزي (يُشار إليها فيما يلي باسم "**مكتب التحقيقات**")، بإجراءات جنائية (في شكل ثلاث صحائف اتهام تشمل الادعاءات المتعلقة بالتآمر والغش وخيانة الأمانة) رُفعت إلى القاضي الخاص الرئيسي المعني بقضايا مكتب التحقيقات بحيدر أباد في تيلانجانا ضد ١٥ فردًا (تم إسقاط التهم الموجهة إلى اثنين منهم في الوقت الحالي) وشركات، بما يشمل، من بين جملة شركات أخرى، شركة إعمار العقارية وإعمار إنديا وشركتي مشروعين مشتركين في ولاية أندرا براديش والسيد شرافان جوبتا (رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق لشركة إعمار إنديا) والسيد فيجاي راغافان (المدير المالي السابق لشركة إعمار إنديا بجنوب الهند). وموضوع الخلاف هو (١) اتفاقية تطوير واتفاقية وكالة واتفاقية تنازل بين شركتي مشروعات مشتركة وشركة إعمار إنديا، يُزعم أنها أُبرمت بطريقة غير صحيحة وتضرّ بمصالح شركة أندرا براديش و(٢) اختلاس عائدات بيع قطع أرض معينة من قبل وكيل مبيعات تابع لجهة خارجية وبعض الأفراد. ولا تزال المسألة معلّقة أمام القاضي الخاص الرئيسي المعني بقضايا مكتب التحقيقات. وتعتقد شركة إعمار العقارية أن لديها أسبابًا قوية للدفاع عن نفسها في هذه الإجراءات.

لتسوية النزاعات الجارية، شكّلت حكومة ولاية تيلانجانا لجنة الأمناء، برئاسة كبير أمناء سر حكومة تيلانجانا. وعلى الرغم من أن شركة إعمار العقارية قد خصصت موارد لعرض قضيتها أمام لجنة الأمناء وتسوية هذه المسألة في أقرب وقت ممكن، فيجب أن يدرك المستثمرون أنه لا يمكن أن يكون هناك تأكيد على نتيجة تقرير لجنة الأمناء.

على الرغم من أن أي خسارة مالية يتم تكبدها نتيجة التحقيق على مستوى اللجنة أو أن الإجراءات الجارية أمام المحكمة لن تكون جوهرية في سياق مجموعة إعمار العقارية، فقد تحمل النتيجة السلبية تأثيرًا في ربحية استثمار شركة إعمار العقارية في ولاية تيلانجانا في الهند. بالإضافة إلى ذلك، قد تهيئ مثل هذه الأحداث بيئة سوقية معاكسة لعمليات إعمار العقارية في الهند ولا يمكن ضمان عدم تأثير الضرر الذي يلحق بسمعة شركة إعمار العقارية في الهند في سمعة هذه الشركة في أي مكان آخر، الأمر الذي قد يؤثر سلبًا بدوره في أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ل) قد يحمل النزاع القانوني المتعلق بحصة شركة تيلانجانا (شركة أندرا براديش سابقًا) في مشروع مشترك مع شركة إعمار العقارية نتائج غير مواتية وعواقب سلبية على سمعة شركة إعمار العقارية.

النزاع القانوني المتعلق بحصة شركة تيلانجانا في مشروع مشترك مع شركة إعمار العقارية نزاع مستمر. ويتضمن هذا النزاع القانوني ادعاءً بأن حصة المشروع الحكومي في مشروعه المشترك مع شركة إعمار العقارية قد تم تخفيفه عندما أبرم المشروع المشترك اتفاقية تطوير مع شركة إعمار إنديا للمساعدة في بناء مشروعاتها. وقد امتلكت شركة أندرا براديش بموجب اتفاقية التعاون المؤرخة في ١٩ أغسطس ٢٠٠٣ حصةً بنسبة ٢٦٪ في المشروع المشترك، لتكون بذلك حصة إعمار العقارية ٧٤٪. ومع ذلك، بموجب اتفاقية التطوير التي أبرمها المشروع المشترك على نحوٍ منفصل مع شركة إعمار إنديا، يحق لشركة إعمار إنديا الحصول على ٧٥٪ من إجمالي الإيرادات التي تدرّها مبيعات المشروع، ويحتفظ المشروع المشترك بنسبة ٢٥٪ بين شركة أندرا براديش وشركة إعمار العقارية. كما حصلت شركة إعمار إنديا على ٩٥٪ من إيجارات عقود الإيجار، مع احتفاظ المشروع المشترك بنسبة خمسة في المائة. وقد زُعم أن الحصة الإجمالية الأولية لشركة أندرا براديش في المشروع المشترك قد تم تخفيضها من ٢٦ في المائة إلى (١) ٦,٥ في المائة من الإيرادات المتحصّلة من مبيعات قطع الأراضي والفلل والشقق والتنمية التجارية و(٢) ١,٥ في المائة من الإيرادات المتحصّلة من إيجارات عقود الإيجار. ومع ذلك، ترى شركة إعمار العقارية أن هذه الادعاءات ليس لها أساس من الصحة لأنها لا تأخذ بعين ي الاعتبار حقيقة أن شركة إعمار إنديا (وليس شركة إعمار العقارية) كانت مسؤولةً عن جميع التكاليف المتعلقة بالمشروعات ذات الصلة. علاوةً على ذلك، فيما يتعلق بالعقارات الإيجارية، كانت شركة إعمار إنديا مسؤولةً أيضًا عن جميع تكاليف رأس المال والنفقات التشغيلية. وعلى هذا النحو، لا تعتقد إدارة شركة إعمار العقارية أن استحقاق شركة إعمار إنديا للإيرادات المتحصّلة من المبيعات أو الإيجارات كان له تأثير ضار في ترتيبات تقاسم الإيرادات بينها وبين المشروع الحكومي.

تقدمت شركة إعمار العقارية بطلب إلى المحكمة القضائية العليا في حيدر آباد في عام ٢٠١٠ لطلب تسوية النزاع إما من خلال التحكيم أو من خلال مجلس تسوية قانونية وفقًا للقوانين المعمول بها. ولا يزال الطلب معلّقًا لدى المحكمة العليا. وعلى نحو منفصل، تشارك شركة إعمار العقارية أيضًا في مناقشات منتظمة مع حكومة تيلانجانا بهدف التوصل إلى اتفاق مبدئي بشأن نهج مقترح لتسوية هذا النزاع.

يطعن المشروع الحكومي بأن الوحدات التي تم بيعها بالفعل لا يمكن تسجيلها وصدر أمر حكومي أيضًا بحظر التسجيل. وقد قدم مشتري الفيلا والاتحاد طعنًا (لا يزال معلقًا) ضد الأمر الحكومي أمام المحكمة العليا في تيلانجانا. وأسفر ذلك عن توقف العملاء عن الدفع بشأن هذه المبيعات. وقررت شركة إعمار إنديا وقف أعمال البناء في المشروعات في ولاية تيلانجانا منتظرةً انتهاء الإجراءات المدنية ولم تستأنف شركة إعمار العقارية أعمال البناء بعد. ولا تزال عدة طلبات التماس قضائية رفعتها أطراف أخرى ضد شركة إعمار العقارية معلقة هي الأخرى في الوقت الحالي أمام المحكمة القضائية العليا بتيلانجانا بسبب مخالفات في حيازة الأراضي وتخصيصها، ولكن لم يتم تلقي أي مواعيد لعقد جلسات استماع بعد.

قدمت شركة تيلانجانا التماسًا للشركة أمام المحكمة الوطنية لقانون الشركات، مقعد حيدر أباد ضد شركة إعمار هيلز تاونشيب برايفت ليمتد (يُشار إليها فيما يلي باسم "**شركة إعمار هيلز**") و١٣ أمرًا بموجب القسمين ٢٤١ و٢٤٢ من قانون الشركات لعام ٢٠١٣ (يُشار إليه فيما يلي باسم "القانون"). وزعمت شركة تيلانجانا أن شركتي إعمار هيلز وإعمار العقارية قد تصرفتا على نحوٍ مخالف لاتفاقية تعاون ومساهمين من خلال التنازل عن حقوقهما والتزاماتهما لصالح طرف خارجي دون موافقة شركة تيلانجانا. علاوةً على ذلك، ترتكب شركتا إعمار هيلز وإعمار العقارية انتهاكًا خطيرًا لاتفاقية التعاون والمساهمين، إذ أبرمتا اتفاقية تطوير مع شركة إعمار إنديا، أدت في نهاية المطاف إلى تخفيض حصص ملكية شركة تيلانجانا بموجب اتفاقية التعاون والمساهمين. كما زعمت شركة تيلانجانا أن إبرام اتفاقية تطوير مع شركة إعمار إنديا يُظهر سوء النية والنية الجائرة للتسبب في تحصيل مكاسب غير مشروعة لشركة إعمار إنديا حتى تتمكن إعمار إنديا من الاحتفاظ بالجزء الأكبر من الإيرادات ويتم تحويل ما لا يقل عن ٥٪ بحد أدنى و٢٥٪ بحد أقصى من الإيرادات إلى شركة إعمار هيلز، الأمر الذي يتسبب في إلحاق خسائر مالية ضخمة بشركة أندرا براديش. وهذا التحوّل لفرص العمل من شركة إعمار هيلز إلى شركة أخرى تسيطر عليه شركة إعمار العقارية وإعمار القابضة يرقى إلى مستوى القمع لأنه يحرم شركة أندرا براديش من عائداتها المستحقة. والتحوّل الذي قامت به الغالبية العظمى من شركات إعمار العقارية وشركة المساهمة العامة وشركة إعمار القابضة يدحر الغرض من تشكيل شركة إعمار هيلز باعتبارها شركة ذات أغراض خاصة مُدمجة لتطوير المشروع، الأمر الذي أدى إلى إلحاق خسائر مالية ضخمة بشركة أندرا براديش. وقد تناولت شركة تيلانجانا العديد من الأسباب الأخرى في التماس الشركة. ولا يزال الأمر مستمرًا.

وعلى الرغم من أن أي خسارة مالية يتم تكبدها نتيجة لهذه الإجراءات لن تكون جوهرية في سياق مجموعة إعمار العقارية، ولكن لا يمكن ضمان عدم تأثير النتائج السلبية في سمعة الشركة أو ربحيتها المستقبلية (بما في ذلك ربحية استثمارات شركة إعمار العقارية في ولاية تيلانجانا في الهند) وقد تتأثر أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ووضعها المالي تأثرًا سلبيًا.

(م) يمكن أن تحمل التحقيقات التي تجريها مديرية الإنفاذ ضد مجموعة إعمار إنديا بشأن انتهاك قانون إدارة النقد الأجنبي لعام ١٩٩٩ ولائحته التنفيذية تأثيرًا سلبيًا في سمعة شركة إعمار العقارية في السوق وربحيتها المستقبلية

في ٣ ديسمبر ٢٠٠٩، خضعت شركة إعمار إنديا والشركات التابعة لها وبعض أعضاء مجلس إدارتها وموظفيها، ضمن آخرين، لعمليات تفتيش ومصادرة أجرتها مديرية الإنفاذ (يُشار إليها فيما يلي باسم "**المديرية**") بموجب قانون إدارة النقد الأجنبي لعام ١٩٩٩ بصيغته المُعدلة (يُشار إليه فيما يلي باسم "**قانون إدارة النقد الأجنبي**"). وأثناء عمليات التفتيش والمصادرة في مكاتب شركة إعمار إنديا، قامت المديرية بمصادرة بعض المستندات وتسجيل أقوال بعض موظفي الشركة. وطلبت المديرية بعدئذ مزيدًا من المعلومات والمستندات والتوضيحات التي قدمتها شركة إعمار إنديا على النحو الواجب.

استنادًا إلى التحقيقات التي أجرتها المديرية، في ١٧ مايو ٢٠١٣، قدم مساعد مدير المديرية شكوى مكتوبة إلى المدير الخاص المعني بالإنفاذ ضد مجموعة إعمار إنديا وأعضاء مجلس إدارتها المعنيين (يُشار إليها فيما يلي باسم "**الشكوى**"). وعلى إثر الشكوى، أصدر المدير الخاص المعني بالإنفاذ في ٤ يونيو ٢٠١٣ إخطار عرض السبب (يُشار إليه فيما يلي باسم "**الإخطار**") إلى إعمار إنديا وشركة إعمار كونستركشن وأعضاء مجلس إدارتها المعنيين من بين أشخاص آخرين.

وقد زُعم بموجب الإخطار أن مجموعة إعمار إنديا قد استخدمت عائدات الاستثمار الأجنبي المباشر التي تقدر بنحو ٨٦ مليار روبية هندية (بما يشمل ٤٨,٥ مليار روبية هندية تم استلامها من شركة إعمار العقارية لحيازة الأراضي الزراعية في الهند)، منتهكةً بذلك قانون إدارة النقد الأجنبي ولائحته التنفيذية. كما شرعت المديرية في إجراءات بت فيما يتعلق بهذه الادعاءات.

قدمت شركة إعمار إنديا والشركات التابعة لها ردودها على الإخطار في ٨ يناير ٢٠١٤ ومنذ ذلك الحين طعنت أيضًا في إجراءات البت. وترى شركة إعمار إنديا أنها تمتثل لقانون إدارة النقد الأجنبي ولائحته التنفيذية وقد حصلت على جميع الموافقات و/ أو التوضيحات المطلوبة من السلطات الحكومية المختصة. وكما في تاريخ هذه الوثيقة، لا تزال إجراءات البت والمديرية جاريةً.

قد يكون لأي قرار معارض في الموضوع الوارد أعلاه تأثير سلبي في استثمار شركة إعمار العقارية في الهند أو قد يضر بسمعتها في السوق. ولا يمكن ضمان عدم تأثير الضرر الذي لحق بسمعة شركة إعمار العقارية في الهند في سمعة الشركة في أي مكان آخر، الأمر الذي قد يؤثر سلبًا في الربحية المستقبلية لأعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ن) قد يحمل التحقيق الذي يجريه مكتب التحقيقات في الاستخدام غير القانوني للسلطة فيما يتعلق بتخصيص الأراضي تأثيرًا سلبيًا في استثمار شركة إعمار العقارية في الهند أو يكون له عواقب سلبية تلحق بسمعتها

وجّه أمر المحكمة العليا الصادر في ١ نوفمبر ٢٠١٧ مكتب التحقيقات بإجراء تحقيق في الاستخدام غير القانوني للسلطة من جانب الولاية فيما يتعلق بتخصيص الأراضي وتقديمه إلى المحكمة العليا في غضون ستة أشهر. وقد قام مكتب التحقيقات بتسمية شركة إعمار إنديا على أنها مستفيد في هذه الإجراءات. كما وجّه أمر المحكمة العليا الصادر في ٢٦ يوليو ٢٠١٩ مكتب التحقيقات بإتمام تحقيقه وتقديم صحيفة/ تقرير الاتهام في غضون أربعة أشهر. وبالاستناد إلى التحقيق الذي أجراه مكتب التحقيقات، تم تفتيش مكاتب شركة إعمار إنديا في ٢٥ يناير ٢٠١٩ وتمت مصادرة مستندات أصلية معينة وغيرها من المستندات. وعلاوةً على ذلك، فقد تم تلقي إخطارات في هذا الشأن من كلٍ من مديرية الإنفاذ في شانديغار ومكتب التحقيقات، وبهذا الصدد، قدمت شركة إعمار إنديا المعلومات المطلوبة على النحو الواجب. ولم يتم تلقي أي اتصالات أخرى من مكتب التحقيقات والمديرية بشأن هذا الأمر.

قد يكون لأي قرار معارض في الموضوع الوارد أعلاه تأثير سلبي في استثمار شركة إعمار العقارية في الهند أو قد يضر بسمعتها في السوق. ولا يمكن ضمان عدم تأثير الضرر الذي لحق بسمعة شركة إعمار العقارية في الهند في سمعة الشركة في أي مكان آخر، الأمر الذي قد يؤثر سلبًا في الربحية المستقبلية لأعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(س) قد تحمل الإجراءات المُتخذة ضد شركة إعمار إنديا بموجب قانون منع غسل الأموال لعام ٢٠٠٢ نتائج غير مواتية وعواقب سلبية تلحق بسمعة شركة إعمار العقارية.

أجرت المديرية في ٢٤ يونيو ٢٠٢٠ تفتيشًا لمقرات شركة إعمار إنديا في جوروجرام ونيودلهي وصادرت بعض السجلات والمستندات الرقمية (بما في ذلك بعض النسخ الأصلية). وقد أجرت المديرية التفتيش المذكور فيما يتعلق بقضية موجّهة في المقام الأول ضد العضو المنتدب السابق لمجموعة إعمار إنديا، ألا وهو السيد شرافان جوبتا (يُشار إليها فيما يلي باسم "القضية").

أصدرت المديرية في ٧ أغسطس ٢٠٢٠ إخطار عرض سبب بموجب قانون منع غسل الأموال لعام ٢٠٠٢ إلى شركة إعمار إنديا الذي تعاونت معها شركة إعمار إنديا بشأنه. وقد رفعت المديرية طلبًا في ٢٣ يوليو ٢٠٢٠ أمام الجهة القضائية للاحتفاظ بالسجلات/ الممتلكات التي تمت مصادرتها بموجب المادة ١٧(١) من قانون منع غسل الأموال لعام ٢٠٠٢ فيما يتعلق بالقضية. وقد قُبل الطلب وأكّدت الجهة القضائية في ١٨ ديسمبر ٢٠٢٠ الاحتفاظ بالمستندات التي تمت مصادرتها من مكتبي جوروجرام ونيودلهي في ٢٤ يونيو ٢٠٢٠.

على الرغم من عدم مشاركة شركة إعمار العقارية في هذا الأمر حتى الآن، فقد يكون لأي قرار معارض في الموضوع الوارد أعلاه تأثير سلبي في استثمار شركة إعمار العقارية في الهند أو قد يضر بسمعتها في السوق. ولا يمكن ضمان عدم تأثير الضرر الذي لحق بسمعة شركة إعمار العقارية في الهند في سمعة الشركة في أي مكان آخر، الأمر الذي قد يؤثر سلبًا في الربحية المستقبلية لأعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(ع) قد يتم تأخير مشروعات شركة إعمار العقارية أو تعليقها أو إنهاؤها أو تغيير نطاقها جوهريًا، مما يؤدي إلى تأخير قيد الإيرادات وإلحاق الضرر بسمعتها

هناك عدد من مخاطر البناء والتمويل والتشغيل والمخاطر الأخرى المرتبطة بالتطوير العقاري. تتطلب مشاريع شركة إعمار

العقارية نفقات رأسمالية كبيرة خلال المراحل الأولية، وذلك نظرًا لطبيعتها التوسعية. تسجل مجموعة إعمار العقارية الإيرادات المحققة من مشاريعها وفقاً للنسبة المئوية لإكمال عملية البناء. ترتبط المدفوعات المقدمة من جانب عملائها أيضًا بمراحل البناء. وبالتالي، فإن التأخيرات الجوهرية في إجراءات البناء من شأنها أن تؤخر المدفوعات المستحقة من العملاء، وكذلك الإيرادات التي يمكن لمجموعة إعمار العقارية تسجيلها. وبالرغم من أن شركة إعمار العقارية تواجه في كثير من الأحيان تأخيرات في أعمال البناء في السياق الاعتيادي للأعمال، وقد تم تعويض هذه التأخيرات تاريخياً في مراحل لاحقة من المشروع، يمكن أن يكون للتأخيرات تأثير كبير على التوقيت المرتبط بتسجيل الإيرادات، الأمر الذي قد يؤدي إلى حدوث تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية لمجموعة إعمار العقارية على أساس ربع سنوي. وينطبق ذلك بشكل خاص فيما يتعلق بالمشاريع عالية القيمة حيث يمكن للتأخير البسيط في سير البناء أن يؤدي إلى تأخير في تسجيل مبالغ كبيرة من الإيرادات. يمكن أن يتأثر الوقت المستغرق والتكاليف المتضمنة لإكمال البناء سلبًا بعدة عوامل، منها ما يلي:

- التأخير والاضطرابات الناجمة عن جائحة كوفيد-١٩؛
- التأخير في الحصول على جميع الاعتمادات المتعلقة بالتقسيم الضروري للمناطق، واستخدام الأراضي، والبناء، والتطوير، والإشغال والتصاريح الحكومية الأخرى والتراخيص المطلوبة (بما في ذلك ما يكون بموجب الأطر التنظيمية الجديدة)؛
- المشاكل الهندسية أو البيئية أو الجيولوجية غير المتوقعة؛
- الحاجة إلى تكبد نفقات رأسمالية كبيرة دون الحصول على إيرادات من العقارات حتى إتمام بنائها؛
- عدم القدرة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو مطلقًا، وتمويل الإنشاءات والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات تنفيذ قد تكون ضرورية؛
- تقصير أو إفلاس أو إعسار المقاولين والأطراف المقابلة الأخرى؛
- عدم كفاية البنية التحتية الداعمة، بما في ذلك ما ينتج عن تقصير الأطراف الخارجية في توفير المرافق ووسائل النقل والموصلات الأخرى الضرورية أو المرغوبة لإجراء التشغيل الناجح للمشروع؛
- عيوب التصميم أو البناء أو عدم إكمال المشاريع وفقًا لمواصفات التصميم؛
- نقص أو عيب في المواد و / أو المعدات، ونقص العمالة، ونقص الإمدادات الضرورية الأخرى و / أو نشوب النزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن؛
- توافر الأرض المناسبة (بما في ذلك من خلال شركاء المشاريع المشتركة)؛
- الزيادات في تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال، المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائعة في قطاع البناء)، والطاقة، ومعدات البناء (بما في ذلك، على وجه الخصوص، الرافعات)، والعمالة و / أو الإمدادات الضرورية الأخرى (بسبب ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك)؛
- ندرة وجود مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء، داخليًا وخارجيًا، لضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية؛
- الإضرابات ووقف العمل أو غيرها من النزاعات أو الاضطرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع شركة إعمار العقارية أو المقاولين أو المقاولين من الباطن أو الموردين؛
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة و / أو التغييرات في الأولويات الحكومية؛
- تقصير المقاولين في الوفاء بالجداول الزمنية المتفق عليها، لا سيما فيما يتعلق بمشاريع التطوير الأكثر تعقيدًا أو التي تنطوي على تحديات تقنية (على سبيل المثال، بسبب الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمشروع التطوير)؛
- الزيادات في المعروض من العقارات من جانب منافسين أثناء بناء بعض المشاريع؛
- التغيرات في اتجاهات الطلب لعدة أسباب من بينها التحول في تفضيلات المشترين، أو الانكماش الاقتصادي، أو التغيير في البيئة المحيطة بالمشروع، بما في ذلك موقع أو تشغيل مراكز النقل أو الكثافة السكانية أو غير ذلك.

ويمكن أن يؤدي أي من هذه العوامل إلى تأخير في الانتهاء من البناء و / أو يؤدي إلى تجاوز تكاليف البناء المبالغ المدرجة في الميزانية. قد تستغرق المشاريع التي تعرضت للتأخير أو تجاوز التكلفة وقتًا أطول أو قد تفشل في تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية

وهوامش الربح التي كانت متوقعة في الأصل. بالإضافة إلى ذلك، قد لا يتحقق العائد المستهدف للاستثمار في المشروع. ليس هناك ما يضمن أن الإيرادات التي يمكن لشركة إعمار العقارية تحقيقها من مشاريعها ستكون كافية لتغطية تكاليف البناء المرتبطة بها. قد يكون لحدوث أي من العوامل السابقة تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

يعتمد النجاح المستمر لأعمال شركة إعمار العقارية في جزء منه على الملاءمة المالية للمستثمرين المحليين والدوليين، فضلاً عن الجاذبية المستمرة لإمارة دبي والإمارات كأسواق للاستثمار العقاري.

تعتمد أعمال التطوير العقاري في شركة إعمار العقارية بالإمارات العربية المتحدة على مستويات الدخل المتاح ورأس المال الاستثماري للأفراد في الإمارات وأماكن أخرى، لا سيما المملكة العربية السعودية والهند، بالإضافة إلى الأسواق الجديدة، مثل الصين. بالإضافة إلى ذلك، تستفيد شركة إعمار العقارية من قاعدة قوية من العملاء المتكررين، الذين اشتروا في فترة الثلاثة أشهر المنتهية في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ ما مجموعه حوالي ٤٥٠ وحدة سكنية تابعة لشركة إعمار العقارية في الإمارات العربية المتحدة، وهو ما يمثل ٣٠ في المائة من مبيعات وحداتها السكنية في الإمارات من حيث الأرقام. تتأثر ثروة هؤلاء الأفراد جزئيًا بأداء أسواق العقارات والأسواق المالية والاستهلاكية الدولية، ويتأثر توزيع الدخل المتاح لهم بمجموعة متنوعة من العوامل، بما في ذلك فرص وعوائد الاستثمار البديلة، وتوافر التمويل، بما في ذلك الرهون العقارية، فضلًا عن التعرض للعملات الأجنبية وأسعار الفائدة والتضخم ومعدلات الضرائب. كان للأزمة المالية العالمية في عام ٢٠٠٨ وظهور جائحة كوفيد-١٩ تأثير جوهري سلبي على مستويات الدخل المتاح وثروة الأفراد في جميع أنحاء العالم، وبالتالي على الطلب على العقارات في سوق دبي. وعلى الرغم من تعافي الأسواق المالية العالمية منذ ذلك الحين من الأزمة المالية العالمية ومواصلة التعافي من جائحة كوفيد-19، فإن أي عوامل تؤثر سلبًا على ثروة المستثمرين العقاريين السكنيين و / أو جاذبية سوق العقارات في دبي كمنفذ استثماري للمستثمرين المحليين والدوليين يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار العقارية ومركزها المالي ونتائج عملياتها، لا سيما بالنظر إلى تركز أعمالها في دبي.

(ف) شركة إعمار العقارية عرضة لمخاطر المشاريع المشتركة

تم الحصول تاريخيًا على نسبة كبيرة من بنك الأراضي التابع لشركة إعمار العقارية من خلال المساهمة بالأرض من جانب شركاء شركة إعمار العقارية في المشاريع المشتركة، ما يسمح لها بالحصول على الأراضي بأقل قدر من المساهمات النقدية المسبقة. وتماشياً مع هذه الاستراتيجية، تتوقع شركة إعمار العقارية أن يتم الحصول على معظم أراضيها من خلال ترتيبات مماثلة على المدى القريب إلى المتوسط. لذلك، فإن التعاون والاتفاق مع شركاء شركة إعمار العقارية في المشاريع المشتركة بشأن المشاريع الحالية والمستقبلية، عند الاقتضاء، ضروريان لضمان التشغيل المرن والنجاح المالي لتلك المشاريع وأعمال شركة إعمار العقارية. ومع ذلك، قد يكون لدى شركاء شركة إعمار العقارية في المشاريع المشتركة مصالح أو أهداف اقتصادية أو تجارية لا تتوافق مع أهداف شركة إعمار العقارية، وقد يقصرون أو لا يرغبون في الوفاء بالتزاماتهم بموجب المشروع المشترك ذي الصلة أو الاتفاقيات الأخرى أو قد يواجهون أزمات مالية أو صعوبات أخرى. علاوة على ذلك، قد لا تتمكن شركة إعمار العقارية من الرقابة على عملية اتخاذ القرار في المشاريع المشتركة دون تعاون شركائها، خاصةً عندما لا يكون لديها سيطرة الأغلبية على تلك المشاريع المشتركة. بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ نزاعات مع شركاء المشاريع المشتركة في المستقبل، ما قد يؤثر سلبًا على المشاريع المشتركة لشركة إعمار العقارية. وفي كثير من الحالات، يكون شركاء شركة إعمار العقارية في المشاريع المشتركة هم المنافسون لها. بالإضافة إلى ذلك، فإن العديد من شركاء شركة إعمار العقارية في المشاريع المشتركة مملوكون بشكل مباشر أو غير مباشر من جانب كيانات مرتبطة بالحكومة، ما يعرض شركة إعمار العقارية لمخاطر إضافية، بما في ذلك الحاجة إلى تلبية المطالب السياسية والتنظيمية والحاجة إلى الاستجابة للاختلافات في التركيز أو الأولويات، وكلاهما يمكن أن يؤدي إلى التأخير في اتخاذ القرار، وبالتالي زيادة التكاليف والتعرض للمنافسة.

بالإضافة إلى ذلك، تستمر قدرة شركة إعمار العقارية على التوسع في المستقبل في الاعتماد على توافر شركاء المشاريع المشتركة المناسبين والراغبين، لا سيما أولئك الذين لديهم بنوك أراضي عالية الجودة، وقدرة شركة إعمار العقارية على إكمال المعاملات ذات الصلة وتوافر التمويل على أساس مقبول تجاريًا. لا يمكن لشركة إعمار العقارية تقديم أي ضمان بأنها ستنجح في إنشاء أي مشاريع مشتركة مستقبلية أو أن أي مشروع مشترك سيحقق أرباحًا فور تأسيسه. إذا لم ينجح المشروع المشترك، فقد لا تتمكن شركة إعمار العقارية من استرداد استثماراتها الأولية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي عدم قدرة شركة إعمار العقارية على اقتناص فرص المشاريع المشتركة إلى فقدان شركة إعمار العقارية الوصول إلى قطع الأراضي المتميزة التي قد يتم تعميرها من قبل منافسي شركة إعمار العقارية و / أو تتطلب نفقات رأسمالية كبيرة للحصول على قطع أراضي في المستقبل. يمكن أن تؤدي أي من هذه العوامل، بمفردها أو مجتمعة، إلى انخفاض جودة البناء، والتأخير في تسليم المشروع، وإلحاق مخاطر بالسمعة وارتفاع النفقات الرأسمالية و / أو تكاليف التمويل، مما قد يكون له تأثير وجوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها

المالي.

(ص) قد لا تنجح شركة إعمار العقارية في تنفيذ إستراتيجيتها التجارية

يستلزم التنفيذ الناجح لاستراتيجية شركة إعمار العقارية إدارة ممتلكاتها بشكل فعال، والقيام بمبادرات تطوير الأصول أو تعزيزها، وضمان الحصول على مستأجرين لممتلكاتها، وجمع الأموال في الأسواق المالية أو أسواق الائتمان، والتعاون من جانب شركائها في الاستثمار والمستأجرين والأطراف النظيرة الأخرى. كما يعتمد تطوير العقارات بشكل كبير على قدرة شركة إعمار العقارية على استكمال أعمال التطوير المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية وعلى توافر التمويل الخارجي أو النقد المتوافر لتمويل صور التنمية المذكورة. سوف تؤدي إضافة عقارات جديدة إلى محفظة شركة إعمار العقارية أيضًا إلى زيادة تكاليف التشغيل وقد لا تتمكن من تأجير هذه العقارات الجديدة بطريقة مربحة. تعتمد قدرة شركة إعمار العقارية على تنفيذ استراتيجيتها بنجاح على عدة عوامل أخرى، منها على سبيل المثال لا الحصر، المنافسة التي تواجهها في أعمالها، والتي قد تؤثر على قدرتها على الحصول على المستأجرين بشروط مقبولة بالنسبة لها، وقدرة شركة إعمار العقارية على استبقاء الموظفين الرئيسيين. لا يمكن أن يكون هناك ما يضمن أن شركة إعمار العقارية سوف تكون قادرة على تنفيذ جميع استراتيجيات أعمالها كما هو مخطط لها، وقد يؤثر إخفاقها في القيام بذلك سلبًا على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ق) قد تكون عمليات شركة إعمار العقارية عرضة للتأخير بسبب عدم قدرة موفري البنية التحتية للطرق والمرافق العامة على توفير الخدمات والطرق المطلوبة الموصلة لأعمال التطوير التي تقوم بها شركة إعمار العقارية خلال أوقات تسليم المشاريع

يعتمد الوصول إلى بعض مشاريع شركة إعمار العقارية على إكمال البنية التحتية الموصلة، مثل الطرق والمرافق التي تكون المرافق والوكالات الحكومية مسؤولة عنها. لا يوجد ضمان بأن التأخيرات الجوهرية في تسليم مشاريع شركة إعمار العقارية لن تحدث نتيجة للتأخيرات في توصيل البنية التحتية. على سبيل المثال، في إمارة دبي، ارتفع الطلب على الكهرباء والمياه والغاز بشكل كبير في العقد الماضي وقد يستمر في الارتفاع مستقبلًا إذا توسعت مشاريع التطوير في دبي وازداد عدد سكانها. قد تتعرض المشاريع الدولية لشركة إعمار العقارية -خاصة تلك الموجودة في المدن سريعة النمو (مثل القاهرة أو اسطنبول) - لمخاطر مماثلة، وذلك على سبيل المثال لا الحصر. نتيجة لذلك، قد تتأخر مشاريع شركة إعمار العقارية الحالية وقد تتعطل المشاريع المستقبلية بسبب عدم قدرة موفري المرافق على توفير المستويات المطلوبة من المياه وتوليد الطاقة والتوصيلات لهذه المرافق في الوقت المناسب. بالإضافة إلى ذلك، قد لا يتمكن مزودو البنية التحتية للطرق من توفير الخدمات والوصلات المطلوبة لأعمال التطوير لدى إعمار العقارية في غضون أوقات تسليم المشروع المقدرة بسبب استمرار جائحة فيروس كورونا. قد يؤثر أي تأخير في مشاريع شركة إعمار العقارية، حتى عندما يكون ذلك خارجًا عن سيطرة شركة إعمار العقارية، سلبًا على علامتها التجارية وسمعتها، فضلاً عن زيادة التكاليف المرتبطة بالمشاريع المتأثرة، وقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ر) شركة إعمار العقارية معرضة لمخاطر التقصير من جانب مقاوليها

في حالة تقصير أحد مقاولي أو موردي شركة إعمار العقارية في ترتيباته مع شركة إعمار العقارية لأي سبب كان، بما في ذلك نتيجة لإفلاسه أو إعساره (مع الأخذ في الاعتبار التبعات الاقتصادية الكلية المستمرة والمترتبة على تفشي جائحة فيروس كورونا)، أو إذا ساءت علاقة شركة إعمار العقارية بالمقاول أو المورد، فقد لا تتمكن شركة إعمار العقارية من العثور على بديل مؤهل بشكل مناسب على الفور بشروط مماثلة. بالإضافة إلى ذلك، قد يحتاج أي مقاول أو مورد جديد إلى وقت للتعرف على المشروع الجاري، مما يتسبب في مزيد من التأخير في عملية إنجاز المشروع. قد تتعرض شركة إعمار العقارية أيضًا لخطر فشل المقاول أو المورد البديل في تلبية معايير شركة إعمار العقارية المرتفعة فيما يتعلق بالإتقان والجودة. بالإضافة إلى ذلك، قد يحتاج بعض المقاولين إلى تراخيص أو تصاريح للعمل لصالح شركة إعمار العقارية وليس هناك أي ضمان بإمكانية العثور على مقاول لاحق في الوقت المناسب حاصل على الموافقات والتراخيص المطلوبة. في حالة وقوع أي من هذه الأحداث، فقد يؤثر ذلك على قدرة شركة إعمار العقارية على إكمال المشروع (المشاريع) المتأثر، ما قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ش) تعتمد شركة إعمار العقارية على مقاولين خارجيين من ذوي الخبرة ومقاولين من الباطن لإنشاء مشاريعها

يتم تنفيذ جميع أنشطة البناء المرتبطة بمشاريع شركة إعمار العقارية بواسطة مقاولين ومقاولين من الباطن تابعين لجهات خارجية. وبالرغم من أن مجموعة إعمار العقارية لديها قدرة تاريخية على الوصول إلى مقاولين ذوي خبرة، لا يمكن أن يكون هناك

ضمان بأنها ستستمر في التمتع بتلك القدرة في المستقبل (لا سيما فيما يتعلق ببعض مشاريعها الواقعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة)، أو أن التكاليف المرتبطة بتعيين مقاولين ذوي خبرة لن تزداد بسبب ارتفاع مستويات المنافسة على خدماتهم أو غير ذلك. علاوة على ذلك، فإن مشاريع التطوير العقاري لشركة إعمار العقارية معقدة، فبالإضافة إلى اعتماد شركة إعمار العقارية على المقاولين الرئيسيين الذين يشرفون على عمليات الإنشاء ويقدمون الدعم في مجال إجراءات التصميم والتخطيط، تعتمد شركة إعمار العقارية أيضًا على قدرتها على الوصول إلى العديد من المقاولين من الباطن المتخصصين لإكمال مشاريعها وفق معاييرها العالية. وبالتالي، لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن جودة إنشاء مشاريع شركة إعمار العقارية المكتملة والجارية سيتم الحفاظ عليها في مشاريع شركة إعمار العقارية المستقبلية، خاصةً إذا كانت تواجه صعوبة في الوصول إلى المقاولين من الباطن المتخصصين المطلوبين لديها. وعلى الرغم من أن شركة إعمار العقارية تعتقد أنها تتمتع بسمعة طيبة في تنفيذ مشاريع عالية الجودة، فإن أي اختلاف في جودة البناء من مشروع إلى آخر قد يؤثر سلبًا على العلامة التجارية لشركة إعمار العقارية ويكون له تأثير جوهري سلبي على أعمالها أو نتائج عملياتها أو مركزها المالي.

عادةً ما يوفر مقاولو شركة إعمار العقارية ضمانًا لمدة عام واحد بشأن الجودة ويظلون عمومًا مسؤولين عن العيوب الهيكلية لمدة ١٠ سنوات. تقدم شركة إعمار العقارية بدورها عادةً لعملائها ضمانًا لمدة عام واحد بشأن الجودة في وحدتهم السكنية.

وتظل بشكل عام مسؤولة عن العيوب الهيكلية لمدة ١٠ سنوات. إذا تخلف المقاول عن الوفاء بضمانه أو مسؤولياته فيما يتعلق بتصحيح عيب متعلق بالجودة أو عيب هيكلي تم اكتشافه خلال الفترة ذات الصلة، فقد لا تتمكن شركة إعمار العقارية من الوصول إلى مقاول آخر مؤهل بشكل مناسب لتصحيح العيب في الوقت المناسب (انظر "- شركة إعمار العقارية معرضة لخطر التقصير من قبل مقاوليها" أعلاه) وقد لا تتمكن من استرداد تكلفة أي إصلاحات من المقاول المتعثر. علاوة على ذلك، إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوبًا في الجودة أو عيوبًا هيكلية ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة مرضية، فقد تتأثر سمعة شركة إعمار العقارية سلبًا مما قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي. وعلى الرغم من أن شركة إعمار العقارية قد وضعت مخصصات في قوائمها المالية تتعلق بتلك الضمانات والتي تجاوزت بشكل كبير أي مطالبات تم تقديمها بموجب هذه الضمانات في الماضي، لا يمكن أن يكون هناك تأكيد على أن ذلك يمكن استمراره على ما هو عليه في المستقبل.

(ت) إذا ساءت علاقات مقاولي شركة إعمار العقارية مع موظفيها، فقد تواجه شركة إعمار العقارية نقصًا في العمالة أو توقفًا، ما قد يؤثر سلبًا على قدرتها على تطوير و / أو تشغيل مشاريعها

تأثرت مشاريع مجموعة إعمار العقارية في الماضي، وربما تتأثر في المستقبل، بالإضرابات ووقف العمل من قبل موظفي مقاوليها. ويقوم المقاولون الذين تتعاقد معهم مجموعة إعمار العقارية لإنشاء مشاريعها في دبي باستقطاب غالبية عمالهم من دول خارج الإمارات بواسطة وكالات التوظيف. وفي السنوات الأخيرة، خضعت السياسات والممارسات المتعلقة بتعيين وأجور ومعاملة عمال البناء في الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى لمزيد من الفحص. وبالرغم من سعى مجموعة إعمار العقارية إلى فرض معايير الامتثال لجميع القوانين واللوائح ذات الصلة من جانب مقاوليها بموجب اتفاقياتها معهم، إلا أن معاملة عمالهم ووضعهم هو أمر خارج عن سيطرتها في نهاية المطاف. يمكن أن تسوء علاقات مقاولي شركة إعمار العقارية مع موظفيهم بسبب النزاعات المتعلقة بعدة أمور من بينها مستوى الأجور أو الإقامة أو المزايا أو استجابتهم للتغييرات في التنظيم الحكومي للعمال ومكان العمل. وبالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي التغييرات في اللوائح مثل متطلبات التأشيرة الأكثر تقييدًا أو قوانين الهجرة المتعلقة بتوظيف العمالة غير الماهرة في دبي إلى نقص العمال المتاحين لمقاولي شركة إعمار العقارية. ونظرًا لأن شركة إعمار العقارية تعتمد اعتمادًا كبيرًا على مقاوليها لتقديم خدمة عالية الجودة، فإن أي نقص في العمالة أو توقف قد يؤثر سلبًا على قدرة شركة إعمار العقارية على إكمال المشاريع في الوقت المحدد، ما قد يعرضها للمسؤولية والإضرار بسمعتها. وقد يكون لأي حدث من هذا القبيل تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ث) شركة إعمار العقارية معرضة لمخاطر تخلف العملاء عن سداد أقساط سعر الشراء

عادة تبدأ شركة إعمار العقارية في بيع مشاريعها وهي لا تزال على الخارطة (قيد الإنشاء). عند شراء وحدة سكنية، يوافق العميل تعاقديًا على دفع سعر الشراء لشركة إعمار العقارية على أقساط وفقًا لجدول دفع متفق عليه مسبقًا. تبدأ شركة إعمار العقارية في تنفيذ أعمال البناء الرئيسية بمجرد حصولها على جزء كافٍ من الودائع (عادةً ٣٠ في المائة من القيمة الإجمالية للوحدات السكنية المباعة)، وتستخدم شركة إعمار العقارية المبالغ التي تم جمعها لتغطية تكاليف المرحلة الأولية للبناء. يتم استخدام أقساط أسعار الشراء اللاحقة لتمويل المزيد من أعمال البناء المتعلقة بالمشروع. إذا تخلّف جزء كبير من العملاء عن سداد

أقساطهم اللاحقة في أي مرحلة معينة من بناء المشروع، بسبب الظروف الاقتصادية السيئة، أو الانخفاض في قيم الممتلكات أو غير ذلك، فسيكون على شركة إعمار العقارية الاعتماد على القوانين واللوائح المحلية للسعي لاسترداد الأموال المستحقة، وهي إجراءات ربما تكون مكلفة ومستهلكة للوقت (راجع "وصف شركة إعمار العقارية ش.م.ع- الأعمال - التطوير العقاري - دولي - تطوير الممتلكات - غير مملوكة بالكامل - التسويق والمبيعات"). وفي حالة عدم قدرة شركة إعمار العقارية على الحصول على الأموال ذات الصلة، فقد تتعرض عملية إكمال المشروع للخطر، الأمر الذي قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(خ) نموذج مبيعات شركة إعمار العقارية على الخارطة أمر يعرضها لمخاطر والتزامات تتعلق بالسمعة

يعتمد نموذج أعمال مجموعة إعمار العقارية على بيع عدد كبير من وحداتها السكنية "على الخارطة" أو في المراحل الأولى من البناء. يعتمد إكمال مشروع معين على عدد من العوامل، منها ظروف الاقتصاد الكلي والتسليم في الوقت المناسب من جانب المقاولين والمقاولين من الباطن وعدم حدوث أي قوة قاهرة. إذا تم تأخير أو إلغاء مشروع ينطوي على التزامات ما قبل البيع من العملاء فقد يرفع العملاء دعاوى مدنية ضد شركة إعمار العقارية. أما في دبي، وحتى في حالة عدم وجود حق تعاقدي للعملاء لإنهاء عقدهم مع شركة إعمار العقارية و / أو المطالبة بسداد الأموال المدفوعة، إذا لم تستطع شركة إعمار العقارية من تسليم وحدة سكنية، يجوز للعميل بموجب قانون دبي المطالبة بالتعويض من شركة إعمار العقارية مع الحصول على فائدة. بالإضافة إلى ذلك، تشتمل غالبية مشاريع شركة إعمار العقارية على مجتمعات قائمة على خطط رئيسية متكاملة ومعاصرة، تحتوي على وسائل الراحة والمقومات الترفيهية والمرافق مثل مناطق البيع بالتجزئة ومراكز التسوق والعيادات والمراكز الطبية والمدارس والمتنزهات، والتي سيحظى العديد منها بتمويل ويخضع لملكية شركات مختلفة في مجموعة إعمار العقارية. إذا تأخر العمل في أجزاء كبيرة من هذه المرافق أو تم إلغاؤها أو تغييرها، فقد لا يتمكن العملاء الذين اشتروا وحدات سكنية تقع في النطاق المتأثر من الاستفادة من الخدمات أو البيئة العامة التي كانوا يتوقعونها عند إطلاق المشروع في الأصل. قد يؤثر التأخير في إكمال أو إلغاء كل أو جزء من المشروع سلبًا على سمعة شركة إعمار العقارية وقدرتها على جذب عملاء في المستقبل. قد يكون لحدوث أي من العوامل السابقة تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

(ذ) تعتمد قدرة شركة إعمار العقارية على تحقيق العائدات المرغوبة على ممتلكاتها الاستثمارية على قدرتها في إدارة و / أو التصرف في تلك الممتلكات بشروط مناسبة

تتأثر قدرة شركة إعمار العقارية على تحقيق عائدات على ممتلكاتها الاستثمارية من خلال قدرتها على توليد الطلب على تلك الممتلكات بشروط جذابة لشركة إعمار العقارية. وتشمل الممتلكات الاستثمارية لشركة إعمار العقارية مجموعة من المؤسسات المكتبية ومؤسسات التجزئة (تشمل مراكز تسوق) التي تعمل على جذب المستأجرين والفنادق والمنتجعات وأماكن الضيافة الأخرى التي تسعى لجذب النزلاء إليها. قد تسعى شركة إعمار العقارية أيضًا من حين لآخر إلى بيع ممتلكات استثمارية مملوكة لها.

وقد تتأثر الإيرادات المكتسبة من الممتلكات الاستثمارية التي تحتفظ بها شركة إعمار العقارية وقيمتها بشكل سلبي بسبب عدد من العوامل، منها ما يلي:

- اضطرابات السوق الناجمة عن جائحة فيروس كورونا.
- فيما يتعلق بممتلكات البيع بالتجزئة، عدم القدرة على تأجير العقارات بالكامل أو تحقيق عوائد إيجارية مستهدفة.
- فيما يتعلق بالفنادق والمنتجعات وممتلكات الضيافة، عدم القدرة على تحقيق معدلات الإشغال المستهدفة.
- عدم قدرة شركة إعمار العقارية على إدارة خدمات الصيانة في مجتمعاتها بشكل مناسب بشروط تجارية.
- عدم قدرة شركة إعمار العقارية على تحصيل مدفوعات الإيجار ورسوم الخدمة من المستأجرين والمالكين والمدفوعات التعاقدية الأخرى في الوقت المناسب.
- سعي المستأجرين للحصول على الحماية المتوفرة في قوانين الإفلاس والتي يمكن أن تؤدي إلى تأخير في استلام الإيجار والمدفوعات التعاقدية الأخرى أو إنهاء عقد إيجار المستأجر، وهو ما قد يعيق أو يؤخر إعادة تأجير العقار.
- كون مبلغ الإيجار والشروط التي يتم بموجبها الاتفاق على تجديد الإيجار وعقود الإيجار الجديدة أقل ملاءمة من عقود الإيجار الحالية.

- تنافسية سوق التأجير، ما يؤثر على مستويات الإيجار أو مستويات الإشغال في ممتلكات شركة إعمار العقارية.
- سمعة شركة إعمار العقارية في أسواق العقارات التي تديرها.
- التغييرات في القوانين واللوائح الحكومية فيما يتعلق بالعقارات، تشمل تلك التي تحكم الاستخدام المسموح به والمخطط له والضرائب والرسوم الحكومية. قد تؤدي هذه التغييرات إلى زيادة في نفقات الإدارة أو النفقات الرأسمالية غير المتوقعة لضمان الامتثال.

قد يكون لأي من هذه العوامل تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ض) تعتمد عائدات الإيجار من عمليات شركة إعمار مولز على قدرتها على العثور على مستأجرين، وقدرة هؤلاء المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية ومدة عقود الإيجار الخاصة بهم

تعتمد عمليات إعمار مولز على قدرتها على الاستمرار في تأجير المساحات بشكل استراتيجي في ممتلكاتها، بما في ذلك إعادة تأجير المساحات الموجودة في العقارات التي تنتهي فيها عقود الإيجار، وتحسين مزيج المستأجرين وتأجير العقارات بشروط مواتية من الناحية الاقتصادية. ليس هناك ما يضمن أن إعمار مولز سوف تجد أو تكون قادرة على الاحتفاظ بتجار التجزئة المناسبين لتأجير مساحات في مراكز التسوق الخاصة بها أو مجموعة مناسبة من المستأجرين في مراكزها التجارية وفقًا للشروط والأحكام التي تسعى إليها. وقد تؤثر التطورات المالية (ومنها الآثار المترتبة على جائحة فيروس كورونا) والاقتصادية والسياسية في دبي بشكل خاص والإمارات العربية المتحدة بشكل عام على الطلب على الوحدات وأسعار الإيجار التي يمكن لشركة إعمار مولز الاتفاق عليها مع مستأجريها فيما يخص تلك الوحدات ونسبة الإقبال على جميع ممتلكاتها. تؤدي الظروف الاقتصادية السيئة عمومًا إلى انخفاض الإنفاق الاستهلاكي، وقد نتج عن ذلك في الماضي، وربما ينتج مستقبلًا، سعي المستأجرين لإعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار لصالحهم. وقد تكون هناك حاجة إلى إجراء تعديلات تتمثل في تخفيض الإيجار لجذب بعض المستأجرين والحفاظ على مستويات الإشغال، وبالتالي تقليل الدخل المحقق من الإيجار. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتغير الاستقرار المالي لهؤلاء المستأجرين بمرور الوقت بسبب عوامل تؤثر على هؤلاء المستأجرين بشكل مباشر، مثل تخفيض التصنيف الائتماني أو عوامل الاقتصاد الكلي الأوسع نطاقًا. تعتمد نتائج عمليات إعمار مولز على السيولة لدى المستأجرين والملاءة المالية والأداء المالي وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المالية. قد تؤثر التطورات السلبية في المركز المالي والائتماني للمستأجرين في إعمار مولز، أو أي عجز عن دفع الإيجار لفترة من الوقت، بسبب أو بدون سبب، على الأداء المالي لمراكز شركة إعمار العقارية التجارية والتدفقات النقدية الناتجة عنها. علاوة على ذلك، تشتمل معظم عقود الإيجار على أسعار إيجار متغيرة بناءً على الأداء التجاري لمستأجري إعمار مولز. وتؤدي أي عوامل قد تؤثر سلبًا على عائدات مستأجري إعمار مولز إلى تقليل أسعار الإيجار المذكورة (إن أمكن) وبالتالي تقليل التدفقات النقدية الناتجة عن إعمار مولز.

بالإضافة إلى ذلك، تقيد القوانين المعمول بها في دبي المبلغ السنوي الذي يمكن لمالك العقار من خلاله زيادة رسوم الإيجار على المباني التجارية. تعتمد زيادة الإيجار المسموح بها على الإيجار الحالي للوحدة مقارنة بمتوسط إيجار السوق المطبق على الوحدة على النحو الذي تحدده مؤسسة التنظيم العقاري. وعادةً ما تتراوح مدة عقد إيجار إعمار مولز للمستأجرين الرئيسيين ما بين خمسة إلى ٢٠ عامًا وللمستأجرين الآخرين ما بين سنة إلى خمس سنوات. لذلك، وعلى الرغم من أن إيجارات السوق المحتسبة على مساحات التجزئة الخاصة بها قد تزداد، قد لا تتمكن إعمار مولز من تحقيق أي زيادات من هذا القبيل من المستأجرين الحاليين، ما قد يؤثر سلبًا على هوامش أرباحها، خاصة إذا كانت التكاليف المرتبطة ترتفع بمعدل أسرع من المسموح به و / أو معدلات الإيجار القابلة للتحقيق.

وعلى الرغم من أن إعمار مولز يمكنها تعديل الإيجارات وفقًا لأسعار السوق السائدة إذا قرر المستأجرون الرئيسيون أو الآخرون عدم تجديد عقود الإيجار الخاصة بهم عند انقضاء مدتها، إلا أنها قد تحتاج إلى بذل الكثير من الوقت والمال لجذب مستأجرين بديلين وليس هناك ما يضمن إمكانية الحصول على مستأجرين جدد محتملين أو أن هؤلاء المستأجرين سيقبلون أسعار السوق في ذلك الوقت. يمكن أن تكون عقود الإيجار الجديدة بشروط أقل مواتاة من تلك الواردة في عقود الإيجار المنتهية وقد تؤثر خسارة بعض المستأجرين سلبًا على قدرة إعمار مولز على تحسين مجموعة المستأجرين. وبالإضافة إلى ذلك، وفيما يتعلق بأي تجديد أو إعادة تأجير، قد تتكبد إعمار مولز تكاليف لتجديد أو إعادة تصميم مساحة الإيجار ذات الصلة. يمكن أن تؤثر أي من العوامل السابقة على مستويات الإقبال و / أو الدخل المحقق من الإيجار و / أو معدلات الإشغال في ممتلكات إعمار مولز والتي قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ظ) تعتمد ممتلكات شركة إعمار مولز على المتاجر الرئيسية أو المستأجرين الرئيسيين لجذب المتسوقين، ويمكن أن تتأثر سلبًا بخسارة مستأجر أو أكثر من هؤلاء المستأجرين أو إغلاقهم لمتاجرهم.

عادةً ما يتم ربط مراكز التسوق من قبل المتاجر الكبرى والمستأجرين الكبار المعترف بهم محليًا ودوليًا. علاوة على ذلك، تعتمد أعمال إعمار مولز على علاقاتها مع مجموعات التجزئة الكبرى التي تمنح امتيازًا لعلامات تجارية بارزة أو فاخرة تستأجر وحدات متعددة في ممتلكاتها. يمكن أن تتأثر أعمال ونتائج عمليات إعمار مولز سلبًا إذا واجه مستأجر رئيسي أو أي من مجموعات البيع بالتجزئة الرئيسية المذكورة ضائقة مالية أو خضع لأي إعادة هيكلة للأعمال أو إعادة تنظيم أو تغيير في استراتيجية الشركة، ومن ثم أخفق في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، أو سعى إلى الحصول على تنازلات لمواصلة عملياته، أو أوقف عملياته أو قلل منها. بالإضافة إلى ذلك، غالبًا ما يتمتع المستأجرون الرئيسيون.

ومجموعات البيع بالتجزئة هذه بقدرة تفاوضية كبيرة عند التفاوض بشأن الإيجار وشروط الإيجار الأخرى. وعلى وجه الخصوص، إذا نشأ تعارض أو انهيار في العلاقات التجارية بين إعمار مولز وأحد المستأجرين الرئيسيين أو مجموعات البيع بالتجزئة، قد تواجه إعمار مولز تأخيرات في تلقي مدفوعات الإيجار أو تواجه صعوبة في التفاوض على تمديد عقود الإيجار للعديد من الوحدات المتضررة أو جميعها. قد توافق إعمار مولز على إجراء تعديلات على التأجير للاحتفاظ بمجموعات التجزئة أو المستأجرين الرئيسيين وهو أمر قد يقلل بدوره من تدفقاتها النقدية.

بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي إغلاق المستأجرين الرئيسيين إلى انخفاض نسبة إقبال العملاء، ما قد يؤدي إلى انخفاض المبيعات في المتاجر الأخرى. قد يؤدي الانخفاض الكبير في مبيعات المتاجر العاملة في ممتلكات إعمار مولز (سواء كان ذلك بسبب إغلاق المستأجرين الرئيسيين أو الظروف الاقتصادية أو غير ذلك) إلى عدم قدرة هؤلاء المستأجرين على دفع الحد الأدنى من الإيجارات أو رسوم الخدمة. يمكن أن تنخفض الإيرادات المحققة من الإيجارات و / أو معدلات الإشغال، وفي حالة وجود مساحات شاغرة، يمكن أن تنخفض معدلات الإيجار لجميع المستأجرين. في حالة حدوث أي تقصير من قبل المستأجر أو المتجر الرئيسي، قد تواجه إعمار مولز تأخيرات وتكاليف في إنفاذ حقوقها بصفتها مالك العقار لاسترداد المبالغ المستحقة لها بموجب شروط اتفاقياتها مع تلك الأطراف، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار العقارية، ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(غ) يمكن أن تتعرض مشاريع شركة إعمار العقارية لأحداث كارثية أو أعمال إرهابية يتعذر السيطرة عليها

يمكن أن تتأثر مشاريع شركة إعمار العقارية أو تتوقف بفعل الكوارث الطبيعية (مثل الزلازل أو الفيضانات أو أمواج تسونامي أو الأعاصير أو البراكين أو الحرائق أو الأعاصير الاستوائية) أو غيرها من الأحداث الكارثية أو المدمرة، بما فيها على سبيل المثال لا الحصر:

- التغييرات الطارئة على الطقس الطبيعي السائد والأنماط المائية والمناخية، بما في ذلك مستويات البحر.
- الحوادث الكبرى، مثل التلوث الكيميائي أو الإشعاعي أو التلوث البيئي الكبير.
- الأوبئة الخطيرة التي تؤثر على صحة الأفراد المتواجدين بالمنطقة ويتنقلون فيها.
- الحرائق الناتجة عن مواد البناء المعيبة.
- الأعمال الإجرامية أو العمليات الإرهابية.

قد يتسبب وقوع أي من هذه الأحداث في واحد أو أكثر من مشاريع شركة إعمار العقارية أو في أي مدينة تعمل فيها شركة إعمار العقارية في حدوث اضطرابات في عمليات شركة إعمار العقارية، ما قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي وقوع مثل تلك الحالات إلى زيادة التكاليف المرتبطة بمشاريع شركة إعمار العقارية وقد يُخضعها للمسؤولية أو يؤثر على علامتها التجارية وسمعتها وقد يعيق بخلاف ذلك التشغيل الطبيعي لمشروعاتها.

أبرمت شركة إعمار العقارية في تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٦ اتفاقية تسوية وإعفاء وإحلال مع أورينت للتأمين ش.م.ع. بشأن مطالبة التأمين المتعلقة بفندق داون تاون دبي للشقق الفندقية الذي تضرر بسبب حريق في عام ٢٠١٥. اتفق الطرفان على مبلغ التسوية النهائي الناتج عن انقطاع الأعمال، والأضرار التي لحقت بالمبنى والأعمال المرتبطة به، والأضرار التي لحقت بالتجهيزات والأثاث

والمعدات والتركيب والمطالبات الأخرى. تم استرداد مبلغ تسوية المطالبة بالكامل في عام ٢٠١٧. ولم تسفر الحوادث عن وقوع إصابات أو قتلى. ومع ذلك، قد يكون لهذه الحوادث وأي حوادث مستقبلية تأثير جوهري سلبي على سمعة شركة إعمار العقارية بصفتها شركة تطوير عقارات آمنة وعالية الجودة.

قد يكون لحدوث العوامل السابقة تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ومركزها المالي ونتائج عملياتها. وقد يتفاقم تأثير أي من هذه الأحداث على المركز المالي لشركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها في حالة انطواء هذه الأحداث على مخاطر لم تحصل شركة إعمار العقارية على تأمين جزئي أو كلي ضدها (راجع "—قد لا تمتلك شركة إعمار العقارية تأمينًا كافيًا")

(أأ) تقييم العقارات بطبيعته غير موضوعي وغير مؤكد

تعد الأصول العقارية صعبة التقييم بطبيعتها، وتعني عوامل مثل التغييرات التي تطرأ على المتطلبات التنظيمية والقوانين المعمول بها (بما في ذلك التغييرات التي تطرأ على لوائح البناء والبيئة، والضرائب والتخطيط)، والظروف السياسية، وحالة الأسواق المالية وأسواق العقارات، والوضع المالي للعملاء، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، أن التقييمات تكتنفها حالة من عدم اليقين. حيث يؤثر حكم إدارة إعمار العقارية، وكذلك جهات التقييم المستقلة التي تقوم بإجراء التقييمات نيابةً عن إعمار العقارية، بشكل كبير على تحديد القيمة العادلة لعقارات إعمار العقارية، لا سيما فيما يتعلق بالمشاريع المشتركة ومشاريع المصارف العقارية. ونتيجة لذلك، يكتنف التقييمات، بما في ذلك التقييمات الواردة في هذه الوثيقة، قدر كبير من عدم اليقين ويتم إجراؤها على أساس افتراضات قد لا تكون صحيحة. ولا يوجد ما يضمن بأن تقييمات مشاريع إعمار العقارية ستعكس أسعار البيع الفعلية، حتى في حالة حدوث أي عملية بيع من هذا القبيل بعد وقت قصير من تاريخ التقييم ذي الصلة ولا ينبغي اعتبار هذه التقييمات بمثابة مؤشر على توفر التمويل لعملية البيع المحتملة لأي من مشاريعها أو مؤشر على استمرار الطلب على أي من مشاريعها. وقد يكون للاختلافات الكبيرة بين التقييمات وأسعار المبيعات الفعلية تأثير سلبي وجوهري على أعمال إعمار العقارية ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

بالإضافة إلى ذلك، يستند أحد العناصر الرئيسية لتحديد قيمة مشروع ما على التقييم الذي تجريه الإدارة أو جهة التقييم المستقلة لظروف سوق العقارات في المدينة أو البلد الكائن فيه المشروع. ويتأثر سوق العقارات بدوره بالعديد من العوامل مثل الظروف الاقتصادية العامة، وتوافر التمويل، وأسعار الفائدة، وعوامل أخرى، بما في ذلك العرض والطلب، خارجة عن سيطرة إعمار العقارية والتي قد تؤثر سلبًا على المشاريع بعد تاريخ التقييم الأخير لها. ونتيجة لذلك، فإن أي انخفاض جوهري في أسواق العقارات التي تعمل فيها إعمار العقارية قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(بب) الاستثمارات العقارية تفتقر إلى السيولة

نظرًا لأن الاستثمارات العقارية تفتقر إلى السيولة بشكل عام، وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات، تعد قدرة إعمار على بيع مشروع أو أكثر من مشاريعها على الفور استجابة لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية محدودة. ويتأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة إعمار. بالإضافة إلى ذلك، في الحالات التي تطلب فيها إعمار تمويلًا من طرف ثالث لتطوير مشاريعها، قد يلزم منح رهن عقاري على بعض المشاريع، أو أجزاء منها، لضمان التزامات السداد الخاص بها، مما قد يمنع إعمار العقارية من بيع هذه المشاريع أو الوحدات السكنية المتأثرة في حالة التعثر بموجب ترتيبات التمويل هذه. ولا يوجد ما يضمن بأن بيع الوحدات في أي من مشاريع إعمار سيكون بسعر متوافق مع أحدث تقييم للمشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطرت إعمار العقارية للبيع في ظروف اقتصادية غير مواتية. وقد يكون لأي من هذه العوامل، منفردة أو مجتمعة، تأثير سلبي وجوهري على محفظة إعمار والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(جج) تحركات الصرف الأجنبي قد تؤثر سلباً على ربحية شركة إعمار العقارية.

تحتفظ شركة إعمار العقارية بحساباتها وتعلن عن نتائجها بالدرهم الإماراتي المربوط حاليًا بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٦٧ درهم إماراتي لكل دولار أمريكي واحد، وهي العملة التي يتم بها تحصيل معظم إيراداتها. يتم تكبد بعض تكاليف إعمار العقارية (مثل ديونها) بالدولار الأمريكي وجزء من دخلها ومصروفاتها بعملات أخرى. نتيجة لذلك، تتعرض شركة إعمار العقارية لتحركات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وعلى الرغم من عدم وجود ضمان بأن تقلبات العملات الأجنبية لن تؤثر سلبًا على أرباح شركة إعمار العقارية وأدائها المالي في المستقبل، فإن إدارة شركة إعمار العقارية تعتقد بأن عملياتها لا تخضع عمومًا لمخاطر صرف العملات الأجنبية الكبيرة فيما يتعلق بالدولار الأمريكي بسبب كون الدرهم الإماراتي مربوطًا بالدولار الأمريكي. ومع ذلك، فإن جميع الوحدات السكنية لشركة إعمار العقارية في الإمارات يتم تسعيرها وبيعها بالدرهم الإماراتي. وبالتالي، إذا ارتفعت قيمة الدولار الأمريكي مقارنة بالعملات التي يستخدمها عملاء شركة إعمار العقارية المحتملون لشراء وحداتها السكنية، فقد يتأثر الطلب على وحداتها السكنية سلبًا. ونتيجة لذلك، يتعرض أداء شركة إعمار العقارية لتقلبات أسعار العملات الأجنبية مقارنة بالدرهم الإماراتي. بالإضافة إلى ذلك، بالرغم من إشارة دول مجلس التعاون الخليجي إلى التزامها بالحفاظ على ربط عملتها بالدولار، فإنه لا يوجد ضمان بأن حكومة الإمارات لن تقوم بفصل الدرهم الإماراتي عن الدولار الأمريكي في المستقبل، الأمر الذي قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

فيما يتعلق بالأرباح والمصاريف المتكبدة بالعملات الأخرى، تعتقد إدارة شركة إعمار العقارية أن مخاطر أسعار الصرف الأجنبي تقل بفضل الحقيقة المتمثلة في أنه عندما تكون الأرباح المتعلقة بمشروع معين مقومة بعملة محلية، فعادةً ما تقابلها إلى حد كبير مصروفات متكبدة بالعملة المحلية. تراقب شركة إعمار العقارية أيضًا تقلبات العملة بشكل منتظم وتنفذ معاملات التحوط من تقلبات أسعار الصرف، إذا لزم الأمر.

يتم الاحتفاظ بالبيانات المالية لشركة إعمار تركيا بالدولار الأمريكي. وقد شهدت الليرة التركية تقلبات على مر السنين بسبب تقلبات السوق. في ٣١ يوليو ٢٠١٦، بعد محاولة الانقلاب الفاشلة في تركيا ضد مؤسسات الدولة في ١٥ يوليو ٢٠١٦، انخفضت قيمة الليرة التركية بشكل كبير إلى ٣,٠٧٢٧ ليرة تركية لكل دولار أمريكي. واصلت الليرة التركية منذ ذلك الحين انخفاضها بشكل كبير مقابل الدولار الأمريكي وبلغت ٨,٣٢٥٨ ليرة تركية لكل دولار أمريكي في ٣١ مارس ٢٠٢١ (وهو أعلى مستوى انخفاض منذ عام ٢٠١٦). وقد تتعرض الليرة التركية من وقت لآخر لتقلبات متزايدة. على سبيل المثال، انخفضت قيمة الليرة التركية في ١٣ أغسطس ٢٠١٨ إلى ٦,٨٧٩٨ ليرة تركية لكل دولار أمريكي من ٣,٧٦٥٢ ليرة تركية لكل دولار أمريكي في ٢ يناير ٢٠١٨ بسبب تقلبات السوق وتوتر العلاقات مع الولايات المتحدة. في ما يتعلق بتقلب الليرة التركية، في ١٣ أغسطس ٢٠١٨، أصدر البنك المركزي التركي تدابير إدارة سيولة النقد الأجنبي والليرة التركية من أجل دعم الاستقرار المالي والحفاظ على الأداء الفعّال للأسواق. وبعد قرار البنك المركزي التركي بزيادة سعر الفائدة في ١٣ سبتمبر ٢٠١٨، ارتفعت قيمة الليرة التركية مقابل الدولار الأمريكي. وعلى الرغم من أن تأثير هذه الحركة يرتبط حاليًا بشكل أساسي بمستحقات ضريبة القيمة المضافة (٦٧٩ مليون ليرة تركية في ٣١ مارس ٢٠٢١) المستحقة لشركة إعمار تركيا من قبل الحكومة التركية (والتي سيتم ردها في النهاية إلى شركة إعمار تركيا بضريبة القيمة المضافة على الدخل من العمليات، مثل إيرادات التأجير من المركز التجاري والمكتب وإيرادات تشغيل الفنادق والمبيعات السكنية)، فإن التقلبات الكبيرة التي تشهدها قيمة الليرة التركية مقابل العملات الأجنبية، ولا سيما الدولار الأمريكي، يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ووضعها المالي ونتائجها عملياتها.

(دد) تواجه شركة إعمار منافسة في مجال التطوير العقاري ومراكز التسوق وأعمال الضيافة

تواجه شركة إعمار منافسة في مجال تطوير العقارات وتأجيرها من المطورين العقاريين الآخرين على مستوى العالم خاصة في الإمارات العربية المتحدة. وعلى وجه الخصوص، ساهم النمو السكاني في إمارة دبي من ١,٣ مليون في عام ٢٠٠٥ إلى ما يقدر بنحو ٣,٤١ مليون في عام ٢٠٢٠ (وفقًا لتقدير مركز دبي للإحصاء)، وزيادة السفر بغرض الأعمال والترفيه إلى دبي، في زيادة عدد المشاركين في سوق العقارات في دبي وعدد المشاريع الإنشائية الجديدة التي تم افتتاحها والإعلان عنها خلال هذه الفترة. وقد تؤثر المنافسة على قدرة شركة إعمار على بيع مشاريعها بالأسعار المتوقعة، أو بيعها من الأساس. وقد يخفض منافسو شركة إعمار أسعارهم المتعلقة بمشاريع إنشائية مماثلة، مما قد يؤدي إلى ضغوط بخفض الأسعار. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للحكومة أن تقرر دعم الشركات الجديدة أو شركات التطوير العقاري الأخرى لتنفيذ استراتيجيتها العامة للتنمية، مما قدي يؤدي إلى زيادة المنافسة، كما تواجه شركة إعمار المخاطر التي قد يتوقعها المنافسون ويستفيدون من بعض الفرص الاستثمارية المحتملة قبل استفادة شركة إعمار منها. وقد تؤدي زيادة المنافسة أيضًا إلى زيادة تكاليف شركة إعمار للتمويل والمواد والمقاولين وكذلك المقاولين من الباطن. وقد يتمتع بعض منافسي شركة إعمار بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى أكبر، بما في ذلك ما يتعلق بحجم البنوك العقارية ومكانتها، وبالتالي، قد

يتمتعون بقدرة أكبر على تحمل التكاليف المتزايدة والمنافسة السعرية والتقلبات. وفي حال حدوث أي زيادة في العرض أو المنافسة في أي منطقة تعمل فيها شركة إعمار (إما نتيجة للمشاريع الإنشائية الجديدة أو انخفاض في عدد المستأجرين أو غيرهم من المقيمين بسبب انخفاض النشاط الاقتصادي)، فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

قد يدخل أيضًا مطورو العقارات في عمليات اندماج لتحقيق وفورات الحجم. وإذا حدث الاندماج في سوق العقارات في دبي، فهناك خطر يتمثل في أن شركة إعمار ستضطر إلى العمل في سوق أكثر تنافسية وضد منافسين أكبر مما كانت تواجهه في الماضي. علاوة على ذلك، نظرًا إلى الانكماش الاقتصادي الذي شهدته السنوات الأخيرة واستراتيجية المستثمرين لتنويع استثماراتهم والنظر في قوة الأسواق العقارية المختلفة في المنطقة من جديد، فقد تشهد دبي انخفاضًا في الطلب على سوقها العقاري لصالح أسواق العقارات الأخرى في المنطقة. وقد يكون لهذه الأحوال تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

تعتقد شركة إعمار أنها لا تواجه حاليًا أي منافسة كبيرة في العديد من البلدان التي تعمل فيها كمطور عقاري. وفي مثل هذه الحالات، تعتقد إدارة شركة إعمار أنها هي المطور الوحيد الذي يقدم هذا النوع الفريد من المشاريع المراعية لأساليب الحياة. ومع ذلك، لا يوجد ما يضمن استمرار هذا الوضع، وتتوقع شركة إعمار أنها ستواجه منافسة من مطوري العقارات الآخرين في تلك البلدان في المستقبل. وقد يؤدي ذلك إلى زيادة تكلفة تنفيذ المشاريع، وزيادة المعروض من المشاريع العقارية و/أو انخفاض في أسعار العقارات، مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

تواجه شركة إعمار أيضًا منافسة في ما يتعلق بمراكز التسوق وأعمال الضيافة الخاصة بها في دبي. هناك عدد من مراكز التسوق الكبيرة في دبي تنافس مراكز التسوق الخاصة بشركة إعمار من حيث المستأجرين والعملاء. وقد تؤثر هذه المنافسة على قدرة شركة إعمار على جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم، مما يؤدي إلى انخفاض الإيجارات عن المتوقع. وقد يقوم منافسو شركة إعمار أيضًا بتخفيض أسعار إيجاراتهم لمساحات البيع بالتجزئة داخل مراكز التسوق المماثلة لتلك التي توفرها شركة إعمار، مما قد يؤدي إلى ضغط هبوطي على أسعار الإيجار الخاصة بشركة إعمار. وقد يتنافس مشغلو مراكز التسوق المنافسة أيضًا لجذب المستأجرين بالاعتماد على الموقع أو الحالة أو الميزات الفريدة أو الجذابة للعقار ذي الصلة. ورغم أن شركة إعمار مولز قد تقوم بترميم عقاراتها أو تجديدها أو توسيعها لتعزيز جاذبيتها للعملاء والحفاظ على قدرتها التنافسية، فإن خطط الترميم أو التجديد أو التوسع قد تتطلب تكاليف باهظة وتنطوي على مخاطر تنفيذ كبيرة، وقد لا تكون مُجدية في النهاية. ونتيجة للمنافسة من العقارات الجديدة والقائمة أو القنوات التجارية الأخرى، قد ينخفض مستوى الإقبال على عقارات شركة إعمار مولز بشكل كبير، وقد يتأثر الأداء التجاري للمستأجرين بشكل سلبي، وقد تنخفض معدلات الإشغال و/أو دخل الإيجار، وقد لأيٍ من ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

هناك أيضًا عدد من أماكن الضيافة في دبي التي يمكن مقارنتها بعروض الضيافة التي تقدمها شركة إعمار، مما قد يؤثر على قدرة شركة إعمار على جذب العملاء ويؤدي إلى ضغط هبوطي للأسعار. وفي حالة ما إذا كان لهذه المنافسة التأثيرات الموضحة، فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(هه) تتصف منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا التي تعمل فيها شركة إعمار بشكل أساسي بعدم وجود شفافية عقارية

وفقًا لمسح الشفافية العقارية الذي أجرته شركة جونز لانج لاسال في عام ٢٠٢٠، تم تصنيف العديد من أسواق العقارات التي تعمل فيها شركة إعمار على أنها متوسطة الشفافية (دبي والمملكة العربية السعودية) أو منخفضة الشفافية (باكستان والمغرب ومصر). بالإضافة إلى ذلك، تنطوي الأسواق الأخرى التي تمارس فيها شركة إعمار أعمالها أيضًا على قضايا تتعلق بشفافية المعلومات. ويتم تحديد درجة الشفافية في سوق العقارات بالنظر إلى عدد من العوامل، منها المعاملات القابلة للمقارنة، وإمكانية الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالأطراف المقابلة وملكية الأراضي، وموثوقية بيانات السوق، ووضوح اللوائح المتعلقة بجميع مسائل نقل العقارات و الوصول إلى الوكالات الحكومية للتحقق من المعلومات المقدمة من الأطراف المقابلة في ما يتعلق بالمعاملات العقارية. على الرغم من سعي شركة إعمار إلى بذل العناية الواجبة الشاملة في ما يتعلق باستثماراتها العقارية من أجل الحد من أي مخاطر تتعلق بالأسواق التي تعمل فيها، لا يوجد ما يضمن أن العوامل الموضحة أعلاه لن تؤدي إلى اكتشافها في ما بعد لمعلومات أو التزامات متعلقة باستثمارات شركة إعمار يمكن أن تؤثر على قيمتها أو غرضها المتوقع أو عوائد الاستثمار.

(وو) يخضع حق شركة إعمار العقارية في الحصول على ملكية قطع معينة من أراضيها للتعقيدات وحالات انعدام اليقين القانوني

نتيجة للعديد من المشكلات المتعلقة ببنك الأراضي الخاص بشركة إعمار العقارية والتي تشمل عدة أمور من بينها المشاركة التدريجي بالأرض من قبل شركاء المشاريع المشتركين بمرور الوقت و / أو إجراءات تسجيل الملكية، قد لا تمتلك شركة إعمار العقارية، في بعض الحالات، سند بملكية الأرض التي يتم تنفيذ أعمال التطوير أو التخطيط عليها.

بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن شركة إعمار العقارية في المستقبل من الحصول على ملكية أو حصة غير مقيدة لأي قطعة أرض، و / أو يمكن تحديدها على أنها تنتهك القانون المعمول به في حالة انتهاكها لأي قيود مطبقة على هذه الملكية أو الحصة.

وقد يكون لأي من هذه النتائج المذكورة آنفاً تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

(زز) قد تتغير علاقات شركة إعمار العقارية مع الحكومات والشركاء الرئيسيين الآخرين بشكل سلبي

تم منح معظم بنك الأراضي الخاص بشركة إعمار العقارية في الإمارات من قبل الحكومة، وهي أكبر مساهم في شركة إعمار العقارية. وقد أسهم بنك الأراضي بشكل كبير في أعمال شركة إعمار العقارية وإيراداتها. سعت شركة إعمار العقارية -خارج الإمارات \ المتحدة- للدخول في شراكات استراتيجية مع حكومات وشركات محلية أخرى. ويعتمد نجاح استراتيجية عمل شركة إعمار العقارية وربحيتها المستقبلية على قدرتها المستمرة على الحصول على الأراضي أو تأجيرها بأسعار مغرية، ومع ذلك ليس هناك ما يضمن أنها ستكون قادرة على الاستمرار في القيام بذلك. قد يؤثر أي تغيير سلبي في العلاقة بين شركة إعمار العقارية والحكومة أو أي من شركائها الاستراتيجيين الآخرين على عمليات شركة إعمار العقارية الحالية أو المستقبلية. وقد يكون لحدوث العوامل السابقة تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(حح) قد لا تمتلك شركة إعمار تأمينًا كافيًا

على الرغم من سعي شركة إعمار إلى ضمان أن مشاريعها وعقاراتها المطورة مشمولة بتأمين مناسب (راجع "وصف شركة إعمار العقارية ش.م.ع - التأمين")، لا يوجد ما يضمن أن أيًا من وثائق التأمين الحالية ستكون كافية لتغطية الخسائر الناشئة عن أحداث معينة أو سيتم تجديدها بشروط معادلة ومعقولة تجاريًا أو تجديدها من الأساس. بالإضافة إلى ذلك، نظرًا إلى زيادة التقلبات ودرجة التعقيد في الأسواق التي تعمل فيها شركة إعمار، فهناك أنواع معينة من المخاطر والخسائر قد تكون غير قابلة للتأمين أو تأمينها غير مجدي اقتصاديًا (على سبيل المثال لا الحصر، المخاطر أو الخسائر المتعلقة بالحروب والإرهاب والمناخ الجغرافي السياسي والأوبئة والتهديدات للأمن السيبراني وتقلب العملات والأزمات الاقتصادية العامة وعدم كفاية خطط التعاقب). علاوة على ذلك، قد يكون من الصعب تحديد حلول التأمين المناسبة لتغطية هذه المخاطر، نظرًا إلى ارتفاع معدل التنوع والتعقيد في المنتجات المعروضة في سوق التأمين في السنوات الأخيرة.

علاوة على ذلك، لم توفر شركة إعمار تأميناً للمسؤولين الرئيسيين لأيٍ من أعضاء إدارتها العليا. في حال أخفق أحد كبار أعضاء الإدارة العليا في أداء وظائفه بسبب المرض الممتد أو الوفاة، فقد يستغرق استبدال هذا الشخص وقتًا طويلاً (بسبب إجراءات التوظيف والتدريب المطلوب لفرد مؤهل بشكل مناسب، والذي قد يصعب العثور عليه). ونظرًا إلى أن شركة إعمار ليس لديها تأمين على الحياة للمسؤولين الرئيسيين، فقد لا تتمكن شركة إعمار من تعويض تكاليف تعيين مساعد مؤقت أو تعيين شخص بديل أو تعويض الخسائر التي تكبدتها بسبب عدم القدرة على مباشرة الأعمال بكفاءة أثناء البحث عن شخص بديل (راجع بند "قد تحد استراتيجية النمو والتوسع لشركة إعمار من قدرتها على الاستجابة للتعقيدات المتزايدة الناتجة عن هذه الاستراتيجية، بما في ذلك التعقيدات الناشئة في ما يتعلق بمواردها التشغيلية والإدارية").

قد يؤدي حدوث خسارة غير مشمولة بالتأمين أو غير قابلة للتأمين إلى خسارة كل رأس المال المستثمر أو بعضه، أو تكبد تكاليف غير قابلة للاسترداد تتعلق بمعالجة الخسائر أو دفع تعويضات، وخسارة الإيرادات المستقبلية المتوقعة المتعلقة بأي مشروع تعرض للتلف والتدمير. وقد تبقى شركة إعمار مسؤولة أيضًا عن أي دين أو رهن عقاري أو مديونية أو التزامات مالية أخرى تتعلق بالمشروع ذي الصلة. وقد يكون لحدوث مثل هذا الحدث تأثير سلبي وجوهري على أعمال إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(طط) قد تتحمل شركة إعمار بعض تكاليف الصيانة لعقاراتها الاستثمارية

تتحمل شركة إعمار مخاطر إصلاح البلى بالاستعمال العادي في عقاراتها الاستثمارية إلى جانب دفع تكاليف صيانتها. ونتيجة لذلك، يجب على شركة إعمار استخدام مواردها الخاصة لتنفيذ مثل هذه الأعمال التي قد تتطلب نفقات رأسمالية كبيرة تتعلق بالتشغيل والصيانة. ويمكن أن تزيد النفقات الرأسمالية التي تتكبدها شركة إعمار نتيجة لعدد من العوامل منها زيادة تكاليف التعاقد من الباطن، و/أو تكاليف العمالة، و/أو تكاليف الإصلاح والصيانة، وأقساط التأمين و/أو تكاليف المرافق. ولا يتحمل المستأجرون كل هذه النفقات أو لا يمكن تحميلها لهم. بالإضافة إلى ذلك، قد تؤدي أعمال الصيانة أو الإصلاح غير المتوقعة إلى انقطاع الأعمال أو دفع تعويضات أو التزامات أخرى لأطراف خارجية.

علاوة على ذلك، فإن لشركة إعمار سيطرة محدودة (إن وجدت) على عملية تشغيل العقارات وصيانتها من قبل أطراف خارجية والتي يتم تسليمها عند اكتمالها وبيعها ولا تدار من قبل شركة إعمار كالعقارات الاستثمارية. وقد يؤدي عدم الحفاظ على العقارات، سواء من قبل أطراف خارجية أو من قبل شركة إعمار، إلى استياء العملاء والتأثير على سمعة شركة إعمار وعلامتها التجارية وقيمة عقاراتها أو قابلية تسويقها. وقد يكون لحدوث أيٍ من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(يي) من الممكن أن يخضع الإطار التنظيمي الذي يحكم سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة ودبي للتغيير

لا يمكن لشركة إعمار التنبؤ بمحتويات أي تشريع مستقبلي يتم فرضه أو تنفيذه بواسطة مؤسسة التنظيم العقاري أو الحكومة. وفي حين أن العديد من القوانين واللوائح العقارية التي تم تنفيذها مؤخرًا، والتي سيتم تنفيذها في المستقبل، تهدف إلى تحسين سوق العقارات في دبي، إلا أنه غالبًا ما تكون آثار تنفيذ هذه القوانين غير مؤكدة، وقد تتواجد صعوبات أو تأخيرات عند تطبيقها، ولا يوجد ما يضمن بأن هذه القوانين واللوائح لن تفرض التزامات أكثر صعوبة على إعمار أو لن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(كك) قد تخضع مجموعة إعمار العقارية أو مجموعة إعمار مولز -خلال السير الاعتيادي للأعمال- لدعاوى قضائية قد تؤثر بشكل جوهري سلبي على المجموعة الموحدة.

وقد يتم إدخال شركات مجموعة إعمار العقارية أو مجموعة إعمار مولز في السياق الاعتيادي للأعمال في الدعاوى والمطالبات والإجراءات القانونية الأخرى باعتبارها مدعى عليها. وقد تنشأ نزاعات أيضًا فيما يتعلق بالبناء أو العقود أو الاتفاقيات الأخرى المبرمة مع المقاولين أو العملاء أو الأطراف الثالثة الأخرى. قد يكون الهدف من هذه الإجراءات تحقيق عدة أمور من بينها التعويض عن الخسائر المزعومة أو التعويضات المدنية أو اللجوء إلى حكم مستعجل أو أمر من المحكمة. إذا صدر حكم غير مواتٍ في أي من تلك الإجراءات، وكانت مجموعة إعمار العقارية أو مجموعة إعمار مولز (حسبما يقتضي الأمر) مطالبة بتحمل جميع التكاليف الناشئة أو جزء منها نتيجة نقص أو عدم كفاية عائدات وتعويضات التأمين، فقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال المجموعة الموحدة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(لل) قد يؤثر انتهاك العلامات التجارية الخاصة بشركة إعمار العقارية وغيرها من حقوق الملكية الفكرية الأخرى بشكل سلبي على أعمال الشركة

تعتمد شركة إعمار العقارية على المعرفة بالعلامة التجارية والشهرة المرتبطة بعلامة شركة إعمار العقارية التجارية. لذلك، فإن اسم "إعمار العقارية" والأسماء التجارية والعلامات التجارية المرتبطة بها تمثل أساساً جوهرياً تقوم عليها أعمال شركة إعمار العقارية. قد يكون لتدهور قيمة العلامة التجارية لشركة إعمار العقارية أو أي علامات تجارية أخرى تعتمد عليها شركة إعمار العقارية، سواء كان ذلك بسبب مشاكل متعلقة بالممتلكات أو شكاوى العملاء أو الدعاية السلبية أو الإجراءات القانونية أو انتهاكات طرف ثالث أو عوامل أخرى، تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(مم) يُطلب من بعض شركات إعمار العقارية الاحتفاظ بالعديد من التراخيص والتصاريح وتجديدها لتشغيل أعمالها، والتي قد يؤثر انتهاكها سلبًا على أدائها المالي وآفاقها المستقبلية

يشترط في عمليات شركة إعمار العقارية الامتثال للعديد من القوانين واللوائح، على المستويين المحلي والوطني، كما تتطلب عملياتها التجديد والحفاظ على التراخيص التجارية والتصاريح لممارسة أعمالها المختلفة في كل من البلدان التي تعمل فيها. يقع على عاتق الجهة التشغيلية ذات الصلة التي تقوم بالنشاط الذي يتطلب الترخيص (بمساعدة شركة إعمار العقارية، وحيثما أمكن، شركائها في المشاريع المشتركة) مسؤولية الحصول على هذه التراخيص والحفاظ عليها.

وبسبب التعقيدات التي تنطوي عليها عملية الحصول على العديد من التراخيص والتصاريح والاحتفاظ بها، والتي ينطوي عليها ضمان الامتثال المستمر لنظم الترخيص المحلية المختلفة في بعض الأحيان، وأنظمة الترخيص الوطنية، لا تضمن شركة إعمار العقارية تقديم أي ضمانات بأنها ستمتثل في جميع الأوقات لجميع المتطلبات المفروضة على كل من أعمالها ومشاريعها، على الرغم من أنها ليست على علم بأي انتهاكات مادية موجودة حاليًا. قد يؤدي تقصير شركة إعمار العقارية المحتمل في الامتثال للقوانين

واللوائح المعمول بها أو في الحصول على الموافقات والشهادات والتصاريح والتراخيص المطلوبة والاحتفاظ بها، سواء كان ذلك متعمدًا أو غير متعمد، إلى عقوبات كبيرة، تشمل العقوبات الجنائية أو المدنية أو الإدارية، وإلغاء تراخيصها و / أو زيادة التدقيق التنظيمي، والمسؤولية عن التعويضات. يمكن أن يؤدي ذلك أيضًا إلى حدوث تقصير بموجب واحدة أو أكثر من اتفاقيات التمويل الخاصة بها، ما يؤدي إلى إبرام عقود تكون شركة إعمار العقارية طرفًا فيها غير قابلة للتنفيذ أو تبطل أو تزيد تكلفة التأمين الذي تحتفظ به شركة إعمار العقارية لأعمالها (بافتراض أنها مغطاة مضد أي خسائر لاحقة). وبالنسبة لأخطر الانتهاكات، يمكن أيضًا إجبارها على تعليق عملياتها حتى تحصل على الموافقات أو الشهادات أو التصاريح أو التراخيص المطلوبة أو حتى تحقق الامتثال في عملياتها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن لأي دعاية سلبية ناتجة عن أي تقصير في الامتثال، خاصة فيما يتعلق بالسلامة المتعلقة بمشاريع شركة إعمار العقارية (بما في ذلك مراكز التسوق وأماكن الترفيه والتسلية) التأثير سلبًا على سمعتها مما يترتب عليه تأثير جوهري سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

علاوة على ذلك، فإن التغييرات على القوانين أو اللوائح أو متطلبات الترخيص الحالية أو استحداث قوانين أو لوائح أو متطلبات ترخيص جديدة في البلدان التي تزاول فيها شركة إعمار العقارية أنشطتها تكون خارجة عن سيطرتها وقد تتأثر باعتبارات سياسية أو تجارية لا تتوافق مع مصالح شركة إعمار العقارية. يمكن لأي من هذه القوانين أو اللوائح أو متطلبات الترخيص أن تؤثر سلبًا على أعمال الشركة من خلال تخفيض إيراداتها و / أو زيادة تكاليف التشغيل، وقد لا تتمكن إعمار العقارية من التخفيف من تأثير هذه التغييرات. قد يكون لأي من هذه الحوادث تأثير جوهري سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ن‌ن) قد تتكبد شركة إعمار العقارية تكاليف غير متوقعة تتعلق بالامتثال لقوانين وأنظمة الصحة والسلامة والبيئة

اعتمدت شركة إعمار العقارية معايير السلامة للامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها في مختلف البلدان التي تزاول فيها أعمالها. بالإضافة إلى ذلك، يتم الاتفاق على متطلبات السلامة تعاقديًا مع مقاولي شركة إعمار العقارية. وإذا قصرت شركة إعمار العقارية و / أو مقاولوها في الامتثال للمعايير ذات الصلة، فقد يكون أحدهما أو كلاهما مُعرضًا للعقوبات وقد تتأثر أعمال و / أو سمعة إعمار العقارية جوهريًا بشكل سلبي.

بالإضافة إلى ذلك، تسعى شركة إعمار العقارية إلى ضمان امتثالها ومقاولها لجميع قوانين البيئة والصحة والسلامة المعمول بها في مختلف البلدان التي تزاول فيها أعمالها. وبالرغم من اعتقاد شركة إعمار العقارية بأنها في حالة امتثال تام لهذه القوانين، إلا أنه لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن شركة إعمار العقارية لن تخضع للمسؤولية المحتملة، بما في ذلك التزامات الإصلاح فيما يتعلق بمواقع المشروع الملوثة أو المسؤولية في حالة وقوع حادث في أحد مشاريعها. إذا نشأت مسؤولية بيئية فيما يتعلق بأي مشروع مملوك لشركة إعمار العقارية أو من تطويرها أو إذا وقع حادث في ذلك المشروع ولم تتم معالجته، أو لم يكن من الممكن معالجته أو كان مطلوبًا معالجته على حساب شركة إعمار العقارية، فقد يكون لذلك تأثير ووهري سلبي على المشروع ذي الصلة (بما في ذلك خفض قيمته وتأثيره على قدرة شركة إعمار العقارية على التصرف في هذا المشروع)، وسمعة شركة إعمار العقارية وأعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي، بسبب الآثار المترتبة على التكلفة بالنسبة لشركة إعمار العقارية و / أو تعطل الخدمات المقدمة في المشروع أو الممتلكات ذات الصلة.

قد تفرض التعديلات على القوانين واللوائح الحالية المتعلقة بمعايير الصحة والسلامة والبيئة متطلبات صعبة على شركة إعمار العقارية وخضوع مشروعاتها التطويرية لتدقيق أكثر صرامة مما هو عليه الأمر حاليًا. قد يتطلب امتثال شركة إعمار العقارية لهذه القوانين أو اللوائح مزيدًا من النفقات الرأسمالية أو إخضاع شركة إعمار العقارية لالتزامات أو تعهدات أخرى، ما قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٤ المخاطر المتعلقة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا ودولة الإمارات العربية المتحدة

(أ) تتعرض الاستثمارات في الأسواق الناشئة لمخاطر أكبر من الأسواق المتقدمة، بما في ذلك المخاطر السياسية والاجتماعية والاقتصادية

يتم إجراء جميع عمليات المجموعة الموحدة تقريبًا، وتقع معظم أصولها، كما في تاريخ هذه الوثيقة، في أسواق ناشئة. وفي حين أن معظم البلدان التي تمارس فيها المجموعة الموحدة أعمالها لم تتأثر في السابق بعدم الاستقرار السياسي، إلا أنه لا يوجد ما يضمن أن أي ظروف سياسية واجتماعية واقتصادية وسوقية تؤثر على هذه البلدان ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا بشكل

عام (وكذلك خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا بسبب العلاقات المتبادلة داخل الأسواق المالية العالمية) لن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة الموحدة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

تتضمن المخاطر المحددة في هذه البلدان ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا والتي قد يكون لها تأثير جوهري على أعمال المجموعة الموحدة ونتائج عملياتها ووضعها المالي ما يلي:

- عدم اليقين والاضطرابات المستمرة على مستوى الاقتصاد الكلي بسبب جائحة فيروس كورونا؛
- زيادة التضخم وتكلفة المعيشة؛
- تخفيض قيمة عملة أي بلد تعمل فيه المجموعة الموحدة؛
- الأعمال الحربية الخارجية والحروب الأهلية أو الأعمال العدائية الأخرى التي تشترك فيها دول بالمنطقة؛
- الإجراءات أو التدخلات الحكومية، بما في ذلك التعريفات والحماية الجمركية والإعانات؛
- الصعوبات والتأخيرات في الحصول على الاعتمادات الحكومية أو غيرها من الاعتمادات، والتصاريح والموافقات الجديدة لعمليات المجموعة الموحدة أو تجديد التصاريح والموافقات الحالية؛
- الافتقار المحتمل للشفافية أو الموثوقية فيما يتعلق بملكية العقارات في بعض الدول التي تعمل فيها إعمار؛
- إلغاء الحقوق التعاقدية؛
- عدم وجود بنية تحتية؛
- نزع الملكية أو تأميم الأصول؛
- عدم القدرة على استرداد الأرباح و/أو الحصص؛
- استمرار حالة عدم الاستقرار والاضطراب السياسي الإقليمي، بما في ذلك تغيير الحكومة أو النظام العسكري، وأعمال الشغب أو غيرها من أشكال الاضطرابات المدنية أو العنف، بما في ذلك الأشكال الناتجة عن أعمال الإرهاب؛
- الضربات العسكرية أو اندلاع الحرب أو الأعمال العدائية الأخرى التي تشارك فيها دول بالمنطقة؛
- التحجيم الجوهري في تطوير البنية التحتية الصناعية والاقتصادية الجارية حاليًا في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وجنوب آسيا؛
- زيادة اللوائح التنظيمية الحكومية أو الأنشطة الحكومية ذات التأثير السلبي فيما يتعلق بضوابط الأسعار والاستيراد والتصدير، والبيئة، والجمارك والهجرة، وتحويلات رأس المال، وضوابط الصرف والعملات، وسياسات العمل، واستخدام الأراضي والمياه، والملكية الأجنبية؛
- تغيير الأنظمة الضريبية، بما في ذلك فرض الضرائب في الدول المواتية للضرائب حاليًا؛
- الإجراءات الحكومية التعسفية أو غير المتسقة أو غير القانونية، بما في ذلك التطبيق المتقلب لقوانين الضرائب وعمليات التدقيق الضريبي الانتقائية؛
- محدودية توفر رأس المال أو تمويل الديون؛ و
- تباطؤ البيئة الاقتصادية الإقليمية والعالمية.

ومن شأن أي تغييرات غير متوقعة في الظروف السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو غيرها في البلدان التي تعمل فيها المجموعة الوحدة أو البلدان المجاورة أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة الموحدة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

لا يمكن التنبؤ بوقوع أحداث أو ظروف من قبيل الأحداث والظروف المذكورة أعلاه أو مشابهة لها، أو تأثير هذه الأحداث، ولا يوجد ما يضمن بأن المجموعة الموحدة ستكون قادرة على الحفاظ على مستويات ربحها الحالية في حالة وقوع هذه الأحداث أو الظروف.

يجب أن يكون المستثمرون أيضًا على دراية بأن الأسواق الناشئة عرضة لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تقدمًا، حيث تنطوي في بعض الحالات على مخاطر قانونية واقتصادية وسياسية كبيرة. لذا، يجب على المستثمرين توخي الحذر البالغ عند تقييم المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار ويجب عليهم أن يقرروا بأنفسهم ما إذا كان ذلك الاستثمار ملائماً لهم في ضوء تلك المخاطر. وبوجه عام، يعد الاستثمار في الأسواق النامية مناسبًا فقط للمستثمرين المتمرسين الذين يقدرون تمامًا حجم المخاطر التي تنطوي عليها هذه الأسواق.

قد تتأثر أعمال المجموعة الموحدة ووضعها المالي ونتائج عملياتها سلبًا وبصورة جوهرية في الحالات التي يتباطأ فيها النمو أو الأداء الاقتصادي في البلدان التي تعمل فيها المجموعة الموحدة أو يبدأ في الانخفاض، أو تصبح الظروف السياسية غير مستقرة بما فيه الكفاية بحيث يكون لها تأثير سلبي وجوهري على عمليات المجموعة الموحدة في تلك البلدان.

(ب) قد تخلق الأنظمة القانونية والتنظيمية بيئة من عدم اليقين فيما يخص أنشطة الاستثمار والأعمال، بما في ذلك التشريعات المتعلقة بالتأشيرات

غالبية البلدان التي تعمل فيها شركة إعمار العقارية حاليًا هي اقتصادات أسواق ناشئة، وهي في مراحل مختلفة من تطوير المؤسسات والأنظمة القانونية والتنظيمية التي لم تنضج بعد بشكل كامل كما هي الحال في أوروبا الغربية والولايات المتحدة. بعض هذه البلدان أيضًا بصدد التحول إلى اقتصاد سوق، ونتيجة لذلك، تشهد تغيرات في اقتصاداتها وسياساتها الحكومية (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، السياسات المتعلقة بالملكية الأجنبية، وإعادة الأرباح والممتلكات والحقوق التعاقدية والتخطيط وأنظمة منح التصاريح) التي قد تؤثر على أعمال شركة إعمار العقارية في تلك البلدان. كما تتميز هذه البلدان ببيئات وأنظمة قانونية وتنظيمية أقل شمولية. وقد يتم تطبيق القوانين واللوائح القائمة بشكل غير متسق بسبب الانحرافات في تفسيرها أو تنفيذها. ويمكن أن يكون لذلك تأثير على قدرة شركة إعمار العقارية على استيفاء حقوقها بموجب عقودها أو الدفاع عن أعمالها ضد مطالبات الآخرين.

ورغم تطور هذه الاقتصادات، ومع رغبة بعض البلدان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية، إلا أن حكومات تلك البلدان قد بدأت -وتتوقع شركة إعمار العقارية أن تستمر- في تنفيذ قوانين ولوائح جديدة يمكن أن يكون لها تأثير على الطريقة التي تزاول بها الشركة أعمالها. كما يمكن أن يكون للتغييرات الطارئة على البيئة القانونية والتنظيمية لدولة الإمارات، بما في ذلك التغييرات الإضافية على قدرة غير المقيمين في الإمارات على امتلاك العقارات، في تقسيم المناطق أو التخطيط أو لوائح البناء أو قوانين البناء، أو سياسات العمل أو الرفاهية أو المزايا أو اللوائح الضريبية، تأثير جوهري على أعمال شركة إعمار العقارية. على سبيل المثال، يحدد قانون دبي رقم ٢٧ لعام ٢٠٠٧ ("**القانون رقم ٢٧**") بشأن العقارات ذات الملكية المشتركة إطار عمل لمنح مشتري الوحدات السكنية الفردية في أحد المباني حقوق الملكية الحرة لوحداتهم السكنية جنبًا إلى جنب مع ملكية حصة متناسبة من المساحات المشتركة في المبنى. وفقًا للتوجيهات المكملة للقانون رقم ٢٧، الذي تم إصداره في تاريخ ١٣ أبريل ٢٠١٠ ("**التوجيهات**")، يتعين على شركة إعمار العقارية الامتثال لمتطلبات إفصاح معينة (لكل من مشاريع التطوير الجديدة والحالية)، بما في ذلك الالتزام بتقديم إعلان الملكية المشتركة لكل عميل. يشترط تقديم إعلان الملكية المشتركة لتسجيل بيع وحدة سكنية لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، وإذا لم يتم استيفاء متطلبات الإفصاح بموجب التوجيهات، فقد يعتبر عقد البيع ذو الصلة باطلاً. تعتقد شركة إعمار العقارية أنها تمتثل لمتطلبات الإفصاح من جميع النواحي المادية وبالنظر إلى الممارسة الحالية في هذا الصدد. ومع ذلك، إذا تم اعتبار عدد كبير من مشتريات الوحدات السكنية من شركة إعمار العقارية أو الشركات التابعة لها باطلاً، فقد يكون لذلك تأثير ووهري سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأنه إذا تم فرض قوانين أو لوائح فيما يتعلق بالمنتجات والخدمات التي تقدمها شركة إعمار العقارية، فلن يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليفها، والتأثير على التكاليف المرتبطة بشراء العقارات في دبي وعلى الصعيد الدولي، مما يؤثر سلبًا على الطريقة التي تُنفذ بها الشركة أعمالها أو يتسبب في تأثير جوهري سلبي على نتائج عملياتها ومركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، ونظرًا لطبيعة الأصول العقارية لشركة إعمار العقارية من حيث السيولة (انظر "- الاستثمارات العقارية غير السائلة")، فإن التغيير في القانون أو اللوائح الذي قد يؤدي إلى توقف الشركة عن ممارسة الأعمال التجارية في بلد معين من شأنه تعريض الشركة لخسارة فادحة بشأن بيع ممتلكاتها المادية في ذلك البلد.

قد يكون لأي من العوامل المذكورة أعلاه، بمفردها أو مجتمعة، تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(ج) قد يكون للتشريعات المتعلقة بتأشيرة الإمارات العربية المتحدة تأثير سلبي على أعمال شركة إعمار

صدر قرار اتحادي رقم ٢٨١ لعام ٢٠٠٩ عن وزير الداخلية في مايو ٢٠٠٩ ("القرار")، والذي دخل حيز التنفيذ في ١ يونيو ٢٠٠٩، لتوحيد شروط تصاريح الإقامة الصادرة للمغتربين من أصحاب العقارات السكنية على مستوى الإمارات العربية المتحدة. ويسمح المرسوم لأصحاب العقارات المغتربين بالتقدم للحصول على تأشيرات دخول متعددة قابلة للتجديد صالحة لمدة ستة أشهر. ولا يمنح تصريح الإقامة لحامله الحق في العمل في الإمارات العربية المتحدة وهو في الواقع عبارة عن تأشيرة زيارة طويلة الأمد. من أجل التقدم بطلب للحصول على التصريح الجديد بنجاح، يجب على أصحاب العقارات المغتربين استيفاء معايير معينة، منها الحد الأدنى من تقييم العقارات بما لا يقل عن مليون درهم إماراتي، ومستوى الدخل الأدنى والحفاظ على تأمين مناسب. ورغم أن إصدار القرار كان بقصد توحيد القواعد السابقة وتحفيز سوق العقارات المحلي، لا يمكن تقييم ما إذا كان القرار له تأثير إيجابي أو سلبي على مستويات الاستثمار الأجنبي في سوق العقارات السكنية في الإمارات العربية المتحدة. وقد قدمت الحكومة الممثلة بدائرة الأراضي والأملاك في دبي، بشكل منفصل، تأشيرة إقامة لمدة عامين لأصحاب العقارات السكنية في دبي، ورغم أن معايير الحصول على تأشيرة الإقامة هذه مماثلة لتصريح الإقامة، فإنها توفر لحاملها وضع الإقامة في الإمارات العربية المتحدة، مما يسمح للفرد بالحصول على بطاقة الهوية الإماراتية ورخصة القيادة الإماراتية وكذلك كفالة المعالين (رهنًا باستيفاء المعايير ذات الصلة لكفالة المعالين). ***وقد استحدثت الحكومة إجراءات منح تأشيرات جديدة أخرى لجعل دولة الإمارات العربية المتحدة أكثر جاذبية للمستثمرين ورجال الأعمال والموظفين المهرة والطلاب المتميزين، بما في ذلك التأشيرة "الذهبية" لمدة ١٠ سنوات. ومع ذلك،*** فإن أي تغييرات مقيدة في سياسات التأشيرات لدولة الإمارات العربية المتحدة قد تثني الرعايا الأجانب عن الاستثمار في العقارات في الإمارات العربية المتحدة، مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال شركة إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

(د) فرضت الإمارات ضريبة القيمة المضافة بدايةً من عام ٢٠١٨

فرضت دولة الإمارات العربية المتحدة ضريبة القيمة المضافة بدايةً من ١ يناير ٢٠١٨. ونشرت الحكومة الإماراتية قانون ضريبة القيمة المضافة المحلي (القانون الاتحادي رقم ٨ لعام ٢٠١٧) ("**قانون ضريبة القيمة المضافة**") في أغسطس ٢٠١٧ واللائحة التنفيذية الصادرة بموجبه (قرار مجلس الوزراء رقم ٥٢ لعام ٢٠١٧) ("اللائحة التنفيذية") في نوفمبر ٢٠١٧.

وفقًا لقانون ضريبة القيمة المضافة، فإن أول بيع للوحدات السكنية من قبل المطورين لا يخضع للضريبة، **بشرط** أن يتم البيع في غضون ثلاث سنوات من تاريخ اكتمال الوحدة المعنية، كما أن كل المبيعات الثانوية للوحدات السكنية معفاة من الضريبة. وفي هذا الصدد، فإن شركة إعمار مؤهلة لاسترداد كل مبالغ ضريبة القيمة المضافة المدفوعة المتعلقة ببناء عقاراتها السكنية وتطويرها. ومع ذلك، إذا كانت هناك وحدات سكنية لم يتم بيعها حتى مرور ثلاث سنوات من اكتمال تشييدها، فسيعتبر بيع تلك الوحدات السكنية عروض معفية من الضريبة. ولن تكون ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالعروض المعفية من الضريبة قابلة للاسترداد من قبل شركة إعمار، وقد تحتاج الشركة إلى عكس مستحقات ضريبة القيمة المضافة المطالب بها وفقًا للمادتين ٥٧ و٥٨ من اللائحة التنفيذية. وفي هذه الحالة، قد تضطر شركة إعمار إلى استيعاب التكلفة بنسبة ٥ في المائة، مما قد يؤثر سلبًا على هوامش ربحها.

تقع مسؤولية تسجيل ضريبة القيمة المضافة على عاتق شركة إعمار، وستكون هناك تكاليف امتثال كبيرة على شركة إعمار لضمان قيامها بتحصيل الضريبة وتحويلها إلى وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة والامتثال لمتطلبات إعداد التقارير. تم تسجيل شركة إعمار لأغراض ضريبة القيمة المضافة بدايةً من ١ يناير ٢٠١٨ وقدمت أول إقرار ضريبي في ٢٧ فبراير ٢٠١٨. وقد استعانت شركة إعمار بمستشار ضرائب محلي لمساعدتها في تطبيق ضريبة القيمة المضافة داخل المجموعة. وبعد تطبيق هذه الضريبة، احتفظت شركة إعمار بالمستشار الضريبي المحلي لمراجعة امتثالها لقانون ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية، بالإضافة إلى القيام بأعمال استشارية معتادة.

لا يوجد ما يضمن أن تطبيق ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية المتحدة لن يؤثر سلبًا على الطلب على مشاريع شركة إعمار في دبي، أو أن الشركة ستكون قادرة على تحميل عملائها هذه الضرائب، أو لا يوجد ما يضمن ارتفاع تكاليف تحديث أنظمتها لإدارة تحصيل الضرائب (إن وجدت) أو تحويلها أو أي غرامات أو عقوبات أخرى قد تتعرض لها في حال إخفاقها في التحصيل الملائم للضرائب، مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وقد تم تسجيل شركات المجموعة الأخرى مثل مجموعة إعمار مولز ومجموعة إعمار الضيافة ومجموعة إعمار الترفيه لأغراض قيمة ضريبة القيمة المضافة. ستنطوي كل معاملات شركة إعمار مع الكيانات الأخرى على عمليات إعادة فرض ضريبة القيمة المضافة على تلك الشركات. في حين سيتم

فرض ضريبة القيمة المضافة داخل المجموعة نظرًا إلى أن شركات المجموعة لديها تسجيلات مختلفة لضريبة القيمة المضافة، سيتم خصم ضريبة القيمة المضافة المدفوعة داخل المجموعة من أي ضريبة قيمة مضافة محصلة من مبيعاتها. ومع ذلك، بالنسبة للشركات العقارية مثل شركة إعمار للتطوير ش.م.ع، توفر أي شركة من هذا القبيل بشكل أساسي عروض غير خاضعة للضريبة، وقد تكون هناك فروق زمنية بين دفع تكاليف ضريبة القيمة المضافة وبين استردادها من السلطات الضريبية، نظرًا إلى أن عملية الاسترداد قد تستغرق عدة أشهر قبل استرداد المبالغ أو استلامها.

وإذا فرضت السلطات الأخرى في البلدان التي تعمل فيها شركة إعمار أنظمة ضريبية جديدة على شركة إعمار، فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال إعمار ونتائج عملياتها ووضعها المالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي فرض ضريبة على الأرباح من شأنه أن يقلل من حجم الأموال التي يتم توزيعها في العادة على مساهمي شركة إعمار من خلال توزيعات الأرباح.

(هـ) المخاطر الناشئة عن الإجراءات الحكومية غير القانونية أو التعسفية

قد تتمتع السلطات الحكومية في العديد من البلدان التي تعمل فيها شركة إعمار العقارية بدرجة عالية من السلطة التقديرية، وفي بعض الأحيان، تتصرف بشكل انتقائي أو تعسفي، دون استماع أو إخطار مسبق، وأحيانًا بطريقة تتعارض مع القانون أو تتأثر بالاعتبارات السياسية أو التجارية. يمكن أن يشمل هذا الإجراء الحكومي عدة أمور من بينها سحب تصاريح البناء، ومصادرة الممتلكات دون تعويض كافٍ أو فرض عمليات الاستحواذ أو الدمج أو البيع. قد يكون لاتخاذ أي إجراء من هذه الإجراءات تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

(و) اعتبارات العقوبات الدولية

تم فرض عقوبات أوروبية وأمريكية وعقوبات دولية أخرى في الماضي على الشركات التي تشارك في أنواع معينة من المعاملات مع دول أو شركات أو أفراد معينين في تلك البلدان. حيث تعرضت الشركات العاملة في بعض دول منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأفغانستان وباكستان لمثل هذه العقوبات في الماضي، وتخضع بعض هذه الدول لهذه العقوبات كما في تاريخ هذه الوثيقة. وعادة ما تكون شروط التشريعات وغيرها من القواعد واللوائح التي تقرر نظم العقوبات ذات نطاق واسع ويصعب تفسيرها.

على الرغم من أن شركة إعمار العقارية قد نفذت في الماضي أنشطة تجارية في بلدان كانت خاضعة للعقوبات، كما في تاريخ هذه الوثيقة، إلا أنه لم تنتهك أي شركة تابعة لمجموعة إعمار العقارية أو مجموعة إعمار مولز أي عقوبات أوروبية أو أمريكية أو دولية حالية. وإذا أقدمت شركة إعمار العقارية في المستقبل على انتهاك العقوبات الأوروبية أو الأمريكية أو الدولية الحالية، فإن العقوبات يمكن أن تشمل فرض حظر أو قيد على قدرة شركة إعمار العقارية على مزاولة الأعمال التجارية في بعض البلدان أو الوصول إلى أسواق المال الأمريكية أو الدولية. قد يكون لأي عقوبة من هذا القبيل تأثير جوهري سلبي على أعمال شركة إعمار العقارية ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

على سبيل المثال، لدى شركة إعمار العقارية عمليات محدودة في سوريا (راجع "يعتمد الأداء المالي لشركة إعمار العقارية على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف في المناطق التي تعمل فيها")، وهي دولة يستهدفها مكتب مراقبة الأصول الأجنبية التابع لوزارة الخزانة الأمريكية بالعقوبات الاقتصادية والتجارية. تواجه سوريا أيضًا، عدة أمور من بينها عقوبات وزارة الخزانة والاتحاد الأوروبي. إذا تعرضت سوريا لمزيد من العقوبات من قبل المجتمع الدولي و / أو الإقليمي، فقد يؤدي ذلك إلى تدهور البيئة الاقتصادية للبلاد، الأمر الذي قد يؤثر بدوره سلبًا على عمليات شركة إعمار العقارية في تلك الدولة.

القسم الثامن معلومات إضافية

٨-١ النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية لدى إتمام الاندماج

سوف يتضمن النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية بعد اعتماد التعديلات المقرر اقتراحها في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية، على عدة أحكام من بينها زيادة رأس المال، التي تمت الموافقة عليها بموجب قرار خاص صادر عن الجمعية العمومية، تبلغ بعد إتمام الاندماج مبلغ ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي موزع على عدد ١,٠٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم.

٨-٢ نسبة مساهمة المواطنين الإماراتيين وغير الإماراتيين

في حال أصبح الاندماج نافذًا، وباعتماد قائمة مساهمي إعمار العقارية وإعمار مولز كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، ستبلغ نسبة المساهمين الإماراتيين في إعمار العقارية ٥٩,٩٪ بينما تبلغ نسبة المساهمين الأجانب ١٠,١.

٨-٣ العقود الجوهرية

٨-٣-١ العقود الجوهرية لشركة إعمار العقارية

بالإضافة إلى العقود الأخرى التي تم إبرامها ضمن السياق الاعتيادي للأعمال، أبرمت إعمار العقارية خلال العامين السابقين على تاريخ هذه الوثيقة الاتفاقيات التالية، والتي تعد أو قد تعتبر اتفاقيات جوهرية:

(أ) **اتفاقية الاندماج**

أبرمت إعمار العقارية وإعمار مولز اتفاقية اندماج بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢١ وتحدد اتفاقية الاندماج التي جرى تعديلها في ٢٣ أغسطس ٢٠٢١ شروط وأحكام الاندماج (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، شروط وأحكام الاندماج الواردة في القسم التاسع من هذه الوثيقة، والتزامات كل من إعمار العقارية وإعمار مولز فيما يتعلق بتنفيذ الاندماج. وتحتوي اتفاقية الاندماج على ضمانات محدودة تم تقديمها من قبل كل من إعمار العقارية وإعمار مولز على أساس متبادل، بالإضافة إلى القيود المفروضة على تصريف الأعمال والقيود المفروضة فيما يتعلق بالتماس العروض التنافسية من الأطراف الثالثة والتي تعد مألوفة بالنسبة للاتفاقيات من هذا النوع. هذا ويجوز إنهاء اتفاقية الاندماج (مع إيقاف حقوق وتعهدات الأطراف بموجبها) في الحالات التالية، على سبيل المثال لا الحصر: (١) إذا تم إرسال إشعار يقضي بالإنهاء من قبل أحد الأطراف إلى الطرف الآخر، بعد انتهاك الطرف الآخر لاتفاقية الاندماج، إذا كان لذلك الانتهاك تأثير سلبي وجوهري على الطرف المُرسل للإشعار أو على الاندماج أو تنفيذه؛ أو (ب) عدم حلول تاريخ النفاذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أو قبله (أو أي تاريخ لاحق تتفق عليه إعمار العقارية وإعمار مولز خطيًا)؛ أو (ج) اتفاق إعمار العقارية وإعمار مولز خطيًا على إنهاء اتفاقية الاندماج.

(ب) **اتفاقية إعادة الهيكلة**

في ٣ مارس ٢٠٢١، أبرمت شركة إعمار العقارية اتفاقية إعادة هيكلة مع شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م (وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل من شركة إعمار العقارية) لإعادة هيكلة الأعمال التي كانت تقوم بها سابقًا إعمار مولز في إعمار لإدارة مراكز التسوق.

وفقًا لشروط اتفاقية إعادة الهيكلة، ستقوم شركة إعمار العقارية بنقل الأعمال التي كانت تقوم بها إعمار مولز قبل الاندماج مباشرة إلى شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، بعض قطع الأراضي والعقود وترتيبات المشاريع المشتركة وحقوق الملكية الفكرية والموظفين، ولكن باستثناء بعض إتفاقيات الصكوك التي ستنتقل إلى شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م وفقًا لترتيبات منفصلة، في كل حالة اعتبارًا من تاريخ النفاذ للأندماج.

إلى الحد الذي لن يتم فيه نقل أي أصول من الأعمال إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق في تاريخ النفاذ، توافق شركة إعمار العقارية على الاستمرار في الاحتفاظ بهذه الأصول لصالح إدارة إعمار مولز وكوكيل لها وإدارة هذه الأصول وفقًا لتوجيهات "إعمار لإدارة مراكز التسوق" حتى الوقت الذي يتم فيه نقل هذه الأصول بشكل صحيح إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق.

(ج) **برنامج صكوك**

في يناير ٢٠٠٩، قامت إعمار العقارية، بصفتها ملتزمًا، بتأسيس برنامج شهادة ائتمان بقيمة ٢ مليار دولار أمريكي يتم إصدارها من خلال وسيلة ذات أغراض خاصة محدودة تأسست في جزر كايمان، وهي شركة إعمار للصكوك المحدودة. ويتم تنظيم شهادات الائتمان الصادرة بموجب برنامج الصكوك هذا عن طريق البيع وإعادة التأجير وهو (هيكل للإجارة) ومرابحة السلع متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية).

في إطار هذا البرنامج، والمحدث في تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠١٦ و٢سبتمبر ٢٠١٩ و٢٧ يونيو ٢٠٢١ على التوالي، أصدرت شركة إعمار للصكوك المحدودة شهادات ائتمان بقيمة ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي تُستحق في عام ٢٠٢٦، والتي تم قبولها في ناسداك دبي في ١٩ سبتمبر ٢٠١٦، بمعدل ربح سنوي قدره ٣,٦٣٥ في المائة، وشهادات ائتمان بقيمة ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي تُستحق في عام ٢٠٢٩، والتي تم قبولها في ناسداك دبي في ١٨ سبتمبر ٢٠١٩ بمعدل ربح سنوي قدره ٣,٨٧٥ في المائة وشهادات ائتمان بقيمة ٥٠٠ مليون دولار أمريكي مستحقة في عام ٢٠٣١، تم إدراجها في ناسداك دبي في ٦ يوليو ٢٠٢١، بمعدل ربح سنوي قدره ٣,٧٠ في المائة..

٨-٣-٢ العقود الجوهرية لشركة إعمار مولز

بالإضافة إلى العقود الأخرى التي تم إبرامها ضمن السياق الاعتيادي للأعمال، أبرمت إعمار مولز خلال العامين السابقين على تاريخ هذه الوثيقة الاتفاقيات التالية، والتي تعد أو قد تعتبر اتفاقيات جوهرية:

(أ) ***اتفاقية الاندماج***

يرجى الاطلاع على ملخص اتفاقية الاندماج الوراد في البند ٨-٤-١ (أ).

(ب) ***برنامج صكوك***

في يونيو ٢٠١٤، أصدرت إعمار مولز، من خلال وسيلة ذات أغراض خاصة محدودة تأسست في جزر كايمان، وهي شركة إي إم جي للصكوك المحدودة، شهادات ائتمان بقيمة ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠دولار أمريكي تُستحق في عام ٢٠٢٤. وتم قبول شهادات الائتمان في ناسداك دبي في ١٩ يونيو ٢٠١٤ والتي تحقق معدل ربح سنوي قدره ٤,٥٦٤ في المائة من خلال استخدام هيكل وكالة.

٨-٤ الدعاوى القضائية

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية لشركة إعمار العقارية، لم تشارك إعمار العقارية أو أي عضو في مجموعة إعمار العقارية في أي دعاوي قضائية أو دعاوي تحكيم قد يكون لها، أو كان لها خلال الاثني عشر شهرًا السابقة لتاريخ هذه الوثيقة، تأثير جوهري على الوضع المالي لمجموعة إعمار العقارية كما لا توجد (بحسب علم إعمار العقارية) أي دعاوي قضائية معلقة أو مهدد برفعها ضد أي عضو من مجموعة إعمار العقارية.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية لشركة إعمار مولز، لم تشارك إعمار مولز أو أي عضو في مجموعة إعمار مولز في أي دعاوي قضائية أو دعاوي تحكيم قد يكون لها، أو كان لها خلال الاثني عشر شهرًا السابقة لتاريخ هذه الوثيقة، تأثير جوهري على الوضع المالي لمجموعة إعمار مولز كما لا توجد (بحسب علم إعمار مولز) أي دعاوي قضائية معلقة أو مهدد برفعها ضد أي عضو من مجموعة إعمار مولز.

٨-٥ الضرائب

تعد الملاحظات التالية ذات طابع عام وتستند إلى القوانين واللوائح والتفسيرات الضريبية المطبقة حاليًا وممارسات مصلحة الضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة كما في تاريخ هذه الوثيقة. وقد تتغير هذه القوانين واللوائح والتفسيرات والممارسات في المستقبل مما قد يؤثر على الملاحظات الواردة في هذا البند ٨-٥. ولا يُقصد من التعليقات أن تشكل تحليلًا شاملًا لكافة الآثار الضريبية التي تنطبق على جميع المساهمين ولا تعد بديلًا للمشورة الضريبية الرسمية. فإذا كان لديك أي شك فيما يتعلق بوضعك الضريبي، فمن المستحسن أن تلتمس المشورة المهنية المستقلة.

يوجد حاليًا في إمارة دبي تشريع نافذ المفعول يؤسس لنظام ضريبي عام على الشركات من خلال قانون ضريبة الدخل في دبي لعام ١٩٦٩ومرسوم ضريبة الدخل في دبي لسنة ١٩٦٩ (بصيغته المعدلة). لكن لا يتم تطبيق النظام باستثناء ما يتعلق بالشركات العاملة في صناعة المواد الهيدروكربونية وبعض الصناعات الخدمية ذات الصلة وفروع البنوك الأجنبية العاملة في دبي. ولا يعرف ما إذا كان التشريع سيتم تطبيقه بشكل عام أو ضمن قطاعات صناعية

أخرى في المستقبل أم لا. وبموجب التشريع الحالي، لا يوجد شرط للاقتطاع أو الخصم لصالح أو لحساب ضرائب الشركات في دولة الإمارات أو دبي فيما يتعلق بمدفوعات الفوائد أو الأصول على سندات الدين والأرباح الموزعة على الأسهم المملوكة. ولا توجد ضريبة على أرباح رأس المال في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يحفظ دستور دولة الإمارات العربية المتحدة للحكومة الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة بالتحديد حق زيادة الضرائب على أساس اتحادي لأغراض تمويل ميزانيتها. ولا يعرف حاليًا ما إذا كان هذا الحق سيُمارس في المستقبل أم لا.

أبرمت دولة الإمارات العربية المتحدة "اتفاقيات تجنب الازدواج الضريبي" مع العديد من البلدان.

في تاريخ ٢٤ فبراير ٢٠١٦، أعلن وزير الدولة للشؤون المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة أنه بموجب اتفاقية إطارية يتم تطبيقها على نطاق دول مجلس التعاون الخليجي بشأن تطبيق ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ستقوم دولة الإمارات بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥ في المائة اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٨. وتم نشر التشريع الوطني في دولة الإمارات العربية المتحدة القاضي بإنفاذ هذه الاتفاقية الإطارية في ٢٣ أغسطس ٢٠١٧ (مرسوم بقانون اتحادي رقم ٨ لسنة ٢٠١٧). وفي ١ أكتوبر ٢٠١٧، نشرت وزارة المالية أيضًا تشريعًا تنفيذيًا لتطبيق ضريبة الإنتاج بأثر فوري. وبالإضافة إلى ذلك، أعلنت وزارة المالية في ٢٨ نوفمبر ٢٠١٧ أنه تم اعتماد وتوقيع اللوائح التنفيذية الخاصة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بصورة رسمية من قبل صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة ورئيس مجلس الوزراء وحاكم دبي. وتعتبر هذه المرحلة هي المرحلة الأولى من نظام الضرائب الجديد على المستوى الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولا توجد حاليًا ضرائب شخصية مفروضة على الأفراد في دولة الإمارات العربية المتحدة.

على الأفراد أو الشركات من المساهمين المقيمين للأغراض الضريبية في دول أخرى خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، أن يأخذوا بعين الاعتبار قوانين الضرائب الخاصة بتلك الدول، ومن المستحسن أن يطلب هؤلاء المساهمون المشورة الضريبية المهنية في الوقت المناسب للتأكد من الآثار الضريبية لتبادل الأسهم بموجب القوانين المحلية المعمول بها في تلك الدول.

٨-٦ أمور عامة

أعطت مورجان ستانلي موافقتها الخطية على إصدار هذه الوثيقة مع إدراج اسمها بالصيغة وفي السياق الذي يرد فيها، ولم تسحب تلك الموافقة.

أعطت كريديت سويس موافقتها الخطية على إصدار هذه الوثيقة مع إدراج اسمها بالوثيقة بالصيغة وفي السياق الذي يرد فيها، ولم تسحب تلك الموافقة.

أعطت اي واي للاستشارات موافقتها الخطية على أن تضم هذه الوثيقة تقريرها والإشارة إلى اسمها بالصيغة وفي السياق الذي يردان فيها، ولم تسحب تلك الموافقة.

٨-٧ الوثائق والمستندات المتاحة للاطلاع والمراجعة

ستتوفر نسخ من المستندات التالية للاطلاع والمراجعة في المقر الرئيسي لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز خلال ساعات العمل الاعتيادية في أي يوم عمل قبل تاريخ النفاذ:

(أ) مسودة النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية المقترح اعتماده في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية وأن يصبح نافذًا بعد إتمام الاندماج؛

(ب) القوائم المالية المدققة لشركة إعمار العقارية للسنتين الماليتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و

(ج) القوائم المالية المدققة لشركة إعمار مولز للسنتين الماليتين المنتهيتين في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

القسم التاسع شروط وأحكام الاندماج

الجزء "أ"
الشروط المتعلقة بالاندماج

يخضع تنفيذ الاندماج للشروط التالية:

أ. إصدار القرارات الخاصة تحت البند ١٥ في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية (على النحو المبين في الملحق ١).

ب. إصدار القرارات الخاصة تحت البند ٨ في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز (على النحو المبين في الملحق ٢).

ج. استلام الموافقة (الموافقات) النهائية الخطية و/أو التأكيد النهائي الخطي بعدم وجود اعتراض من هيئة الأوراق المالية والسلع فيما يتعلق بالاندماج وبما في ذلك ما يلي:

١. شكل ومحتويات هذه الوثيقة (بما في ذلك إعلانات الدعوة لانعقاد اجتماعات الجمعية العمومية المعنية لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز الموضحة في الملحقين ١ و٢، على التوالي)؛
٢. قرارات إعمار العقارية الخاصة (بما في ذلك التعديلات التي يتم إدخالها على مواد إعمار العقارية)؛
٣. قرارات إعمار مولز الخاصة؛
٤. إرسال هذه الوثيقة وإعلان الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز المُرسل إلى مساهمي إعمار العقارية ومساهمي إعمار مولز، على التوالي؛

د. انقضاء فترة اعتراض الدائن على النحو المحدد في الجزء "ب" من هذا القسم ٩؛
هـ. الموافقة على الاندماج واتفاقية إعادة الهيكلة في اجتماع حملة صكوك إعمار مولز؛ و

و. عدم إنهاء اتفاقية الاندماج وإعادة الهيكلة وفقًا لأحكامها الخاصة.
ز. إصدار بيان من جانب:
١. مراجع حسابات شركة إعمار العقارية إلى مساهمي إعمار العقارية
٢. مراجع حسابات شركة إعمار مولز إلى مساهمي إعمار مولز

في كل حالة، يؤكد عدم وقوع أي أحداث جوهرية أثناء الاندماج فيما يتعلق بشركة إعمار العقارية وشركة إعمار مولز، على التوالي، وفقًا للمادة ٤٩(٦) من قواعد الاستحواذ والاندماج.

١-٢ بعد استيفاء جميع الشروط السابقة، يجب ان يتقدم مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز بطلب للحصول على شهادة من ***هيئة الأوراق المالية والسلع*** تتضمن الموافقة على ما يلي:

(أ) الاندماج.
(ب) انقضاء وحل شركة إعمار مولز.
(ت) زيادة رأس مال إعمار العقارية.
(ث) إدخال تعديلات على النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية.

ويجب أن يتقدم مجلس إدارة إعمار العقارية بطلب لهيئة الأوراق المالية والسلع لإدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية في سوق دبي المالي.

ويدخل الاندماج حيز النفاذ في تاريخ سريان شهادة الهيئة وفقًا لشروطها.

الجزء "ب"
المتطلبات الإجرائية المتعلقة بالاندماج

اتخذت الشركتان المندمجتان الإجراءات التالية لتلبية الشروط العامة المنصوص عليها في المادة ٤٧ وكذا المادة ٤٩ من قواعد الاندماج والاستحواذ فيما يتعلق باندماج الشركات المساهمة العامة:

(أ) حصلت إعمار العقارية وإعمار مولز على تأكيد خطي بعدم ممانعة "اقتصادية دبي" (المعروفة سابقا بـ "**دائرة التنمية الاقتصادية في دبي**")، باعتبارها السلطة المحلية المختصة في إمارة دبي.

(ب) قام مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز بما يلي: (١) تمرير قرارات مجلس الإدارة المطلوبة للموافقة على الاندماج في ٢ مارس ٢٠٢١، و(٢) التوقيع على اتفاقية الاندماج في ٣ مارس ٢٠٢١ التي تحدد شروط الاندماج وأحكامه، و(٣) التوصية بأن تعتمد الجمعية العامة في كلتا الشركتين القرارات الخاصة المطلوبة للموافقة على الاندماج، و(٤) تعيين شركة اي واي للاستشارات، بصفتها جهة تقييم مستقلة، لإجراء التقييم المستقل للشركتين المندمجتين، و(٥) الإقرار بمراعاة مصالح مساهمي الشركتين المندمجتين من قبل جميع الأطراف المشاركة في عملية الاندماج بما لا يتعارض مع المصلحة العامة وحقوق الدائنين وحقوق أصحاب المصلحة الآخرين، وذلك تنفيذًا للاندماج.

اتخذت الشركتان المندمجتان الإجراءات التالية للإعداد لعملية الاندماج وفقًا للمادة ٤٨ من قواعد الاندماج والاستحواذ فيما يتعلق باندماج الشركات المساهمة العامة:

(أ) في ٢ مارس ٢٠٢١:

(١) وافق مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز على شروط الاندماج وإجراءات التنفيذ ذات الصلة والجدول الزمني؛ و

(٢) وافق مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إعمار مولز على تشكيل لجنة (لجان) الاندماج للإشراف على الاندماج المقترح بين إعمار العقارية وإعمار مولز واستكماله.

(ب) في ٣ مارس ٢٠٢١:

(١) وقع الممثلون المعتمدون لشركة إعمار العقارية وإعمار مولز على اتفاقية الاندماج التي تحدد، من بين أمور أخرى التعديلات المطلوبة على النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية بعد الاندماج لتعكس الزيادة في رأس مال شركة إعمار العقارية فور إنفاذ الاندماج، وبيان مجلس إدارة شركة إعمار العقارية بعد الاندماج وبيان العوض الذي دفعته شركة إعمار العقارية مقابل أسهم إعمار مولز، وهو عبارة عن إصدار الأسهم الجديدة الخاصة بإعمار العقارية لصالح مساهمي إعمار مولز (باستثناء شركة إعمار العقارية ش.م.ع) في تاريخ السريان.

(٢) عقدت لجنتا الاندماج التابعتان لإعمار العقارية وإعمار مولز اجتماعًا مشتركًا للموافقة على ترشيح المستشارين المشاركين في الاندماج وتعيينهم. يُرجى الرجوع إلى البند الفرعي ٢-٧ من هذه الوثيقة للحصول على مزيد من المعلومات حول المهام والمسؤوليات الخاصة بمستشاري الاندماج.

(٣) تقدمت إعمار العقارية وإعمار مولز بطلب إلى اقتصادية دبي، باعتبارها السلطة المحلية المختصة في إمارة دبي، للحصول على تأكيد خطي بعدم الممانعة فيما يتعلق بالاندماج.

(ج) في ٦ مارس ٢٠٢١، تقدمت إعمار العقارية وإعمار مولز بطلب إلى هيئة الأوراق المالية والسلع للحصول على موافقتها المبدئية بشأن الاندماج والموافقة على نشر الإشعارات الخاصة بالجمعية العامة لإعمار العقارية والجمعية العامة لإعمار مولز.

وفقًا لأحكام قانون الشركات، يجب على مجلس إدارة إعمار العقارية ومجلس إدارة إعمار مولز تقديم اتفاقية الاندماج المشروطة للجمعية العمومية المعنية للموافقة عليها بقرار خاص. كما يُشترط توافر الشروط التالية عند الدعوة إلى انعقاد الجمعيتين العموميتين للنظر في الاندماج:

(أ) أن تكون مشفوعة بنسخة أو ملخص من اتفاقية الاندماج؛ و

(ب) أن تبين اتفاقية الاندماج بوضوح حق أي مساهم أو أكثر ممن يمتلكون ما لا يقل عن ٢٠ في المائة من رأس مال الشركة المعنية والذين عارضوا الاندماج، في الطعن على الاندماج لدى المحكمة المختصة خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ موافقة الجمعية العمومية على اتفاقية الاندماج.

يجب على كل من إعمار العقارية وإعمار مولز إخطار دائنيهما خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ موافقة الجمعية العمومية على الاندماج، ويشترط في هذا الإخطار ما يلي:

(أ) أن يبين أن نيّة الشركة المعنية هي الاندماج مع الشركة الأخرى.
(ب) أن يُرسَل بصورة خطية إلى كل دائن للشركة لإخطاره بالاندماج.
(ج) أن ينشر في صحيفتين محليتين يوميتين تصدران في دولة الإمارات العربية المتحدة وتكون إحداهما باللغة العربية.
(د) أن ينص على حق أي من دائني هاتين الشركتين وحاملي سندات أو صكوك وأي شخص معني في الاعتراض على الاندماج لدى المقر الرئيسي للشركة، وتسليم هيئة الأوراق المالية والسلع نسخة من الاعتراض شريطة أن يتم ذلك خلال ٣٠ يومًا من تاريخ الإخطار.

يجوز للدائن الذي يخطر إعمار العقارية أو إعمار مولز باعتراضه وفقًا للفقرة (د) أعلاه ولم يتم سداد مستحقاته من جانب الشركة المعنية خلال ٣٠ يومًا من تاريخ الإخطار أن يتقدم بطعن أمام المحكمة المختصة، للحصول على حكم بوقف الاندماج.

وإذا ثبت للمحكمة، عند التقدم إليها بطلب لوقف الاندماج، أن الاندماج سيضر بمصالح مقدم الطلب بشكل غير مشروع، جاز لها أن تصدر حكمًا بوقف الاندماج مع مراعاة أية شروط أخرى تراها ملائمة.

ويظل الاندماج موقوفًا ما لم يتنازل المعترض عن اعتراضه أو تقضي المحكمة برفضه بحكم بات أو تقوم إعمار العقارية أو إعمار مولز (حسب الاقتضاء) بسداد الدين إذا كان حالًا أو بتقديم ضمانات كافية للوفاء به إذا كان آجلًا.

يجب تعديل البيانات ذات الصلة الموجودة في سجل الشركات بدولة الإمارات العربية المتحدة بعد موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع.

يجب على السلطة المختصة تسجيل انقضاء وحل شركة إعمار مولز وإخطار هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي بذلك.

المرفق ١

التعريفات

يكون للمصطلحات التالية الواردة في هذه الوثيقة المعاني المبينة قرينها، ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:

الدرهم	الدرهم الإماراتي
يوم العمل	أي يوم باستثناء أيام الجمعة والسبت والعطلات الرسمية في دولة الإمارات العربية المتحدة
المجموعة الموحدة	إعمار العقارية أو الأعمال الموحدة لمجموعة إعمار العقارية ومجموعة إعمار مولز (عقب إتمام الاندماج)، حسبما يقتضي السياق
السجل التجاري	السجل التجاري لدى إقتصادية دبي المعروفة سابقا بدائرة التنمية الاقتصادية في إمارة دبي
الشركتان أو الشركتين	إعمار العقارية أو إعمار مولز أو كلاهما، حسبما يقتضي السياق
قانون الشركات	القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية (بصيغته المعدلة)
كريديت سويس	كريديت سويس إنترناشونال بوصفها المستشار المالي فيما يتعلق بتقدييم الرأي العادل لشركة إعمار مولز
إعمار مولز	شركة إعمار مولز ش.م.ع
النظام الأساسي لإعمار مولز	النظام الأساسي لشركة إعمار مولز
مجلس إدارة إعمار مولز	مجلس إدارة إعمار مولز
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز	اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز المنعقد بغرض الموافقة، بالإضافة الى عدد من القرارت الأخرى، على الاندماج وانقضاء وحل شركة إعمار مولز
مجموعة إعمار مولز	إعمار مولز والشركات التابعة لها وفروعها
إعمار لإدارة مراكز التسوق	شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م
أسهم الأقلية في إعمار مولز	أسهم إعمار مولز التي يحتفظ بها مساهمي إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية) في تاريخ النفاذ
مساهمي إعمار مولز	حاملو أسهم إعمار مولز من وقت لآخر
أسهم إعمار مولز	أسهم قيمة كل منها ١,٠٠ درهم إماراتي في رأس مال إعمار مولز
حملة صكوك إعمار مولز	شهادات الثقة الصادرة عن إى أم جي صكوك المحدودة المستحقة في ٢٠٢٤

إعمار العقارية	شركة إعمار العقارية ش.م.ع
النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية	النظام الأساسي لشركة إعمار العقارية
مجلس إدارة شركة إعمار العقارية	مجلس إدارة شركة إعمار العقارية
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية	اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية المنعقد بغرض الموافقة، بالإضافة الى عدد من القرارت الأخرى، على الاندماج وزيادة رأس مال إعمار العقارية
مجموعة إعمار العقارية	إعمار العقارية والشركات التابعة لها وفروعها
مساهمو إعمار العقارية	حاملو أسهم إعمار العقارية من وقت لآخر
أسهم إعمار العقارية	أسهم قيمة كل منها ١,٠٠ درهم إماراتي في رأس مال إعمار العقارية
تاريخ النفاذ	التاريخ الذي تصبح فيه شهادة هيئة الأوراق المالية والسلع نافذة وفقًا للشروط المنصوص عليها فيها
معامل التحويل	نسبة التحويل المنصوص عليها في البند ٢-٢-١ من القسم الثاني من هذه الوثيقة.
اي واي للاستشارات	أي واي للاستشارات ش.ذ.م.م
مجلس التعاون الخليجي	منطقة مجلس التعاون الخليجي
اجتماع الجمعية العمومية	اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار العقارية و/أو اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار مولز، حسبما يقتضي السياق
الحكومة	حكومة دبي
الهيئات الحكومية ذات الصلة	الحكومات والهيئات الحكومية ذات الصلة
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
المستشارين القانونيين	لينكليترز إل إل بي ومكتب إبراهيم ومشاركوه
الإدراج	إدراج الأسهم الجديدة لإعمار العقارية التي سيتم إصدارها فيما يتعلق بالاندماج في سوق دبي المالي
الشرق الأوسط وشمال إفريقيا	منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا
الاندماج	عملية الاندماج المقترحة لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز وفقا للمادة ٢٨٣(١) من قانون الشركات
قواعد الاستحواذ والاندماج	قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٨/ر.م) لعام ٢٠١٧ بشأن قواعد الاستحواذ والاندماج للشركات المساهمة العامة

اتفاقية الاندماج	الاتفاقية المبرمة بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢١ بين إعمار العقارية وإعمار مولز التي تحدد الشروط والأحكام، وحقوق الأطراف والتزاماتهم فيما يتعلق بالاندماج وتنفيذه (بصيغتها المعدلة في ٢٣ أغسطس ٢٠٢١)
مورجان ستانلي	مورجان ستانلي إنترناشونال اند كو (فرع مركز دبي المالي العالمي) بوصفها المدير المالي لشركة إعمار العقارية
الأسهم الجديدة لإعمار العقارية	الأسهم الجديدة لشركة إعمار العقارية المقرر إصدارها، والمقيدة على أنها مدفوعة بالكامل، إلى المساهمين في إعمار مولز (باستثناء إعمار العقارية) وفقا للاندماج، حسبما يقتضي السياق
تاريخ القيد / التسجيل	نهاية العمل (حسب توقيت الإمارات العربية المتحدة) في ٧ أكتوبر ٢٠٢١، باعتباره آخر تاريخ للتداول قبل انعقاد اجتماع الجمعية العمومية لكل من إعمار العقارية وإعمار مولز
إعادة الهيكلة	تحويل نشاط أعمار مولز إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق اعتبارًا من تاريخ إتمام الاندماج المتعلقة بإعادة الهيكلة
اتفاقية إعادة الهيكلة	الاتفاقية المبرمة المبرمة حول أو بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢١ بين شركة إعمار العقارية وإعمار لإدارة مراكز التسوق المتعلقة بنقل أعمال شركة إعمار مول إلى شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م المحدودة اعتبارًا من تاريخ إتمام الاندماج
الدولة المحظورة	أي دولة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة يشكل فيها إصدار الأسهم الجديدة لإعمار العقارية انتهاكًا للقانون أو اللوائح المعمول بها في تلك الدولة (ولدرء الشك، لا تعد الولايات المتحدة دولة محظورة)
الهيئة	هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة
شهادة الهيئة	يقصد بها المعنى المبين في الجزء "أ" من القسم التاسع
القرار الخاص	القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية المعنية
الإمارات / الإمارات العربية المتحدة	دولة الإمارات العربية المتحدة

الملحق ١

دعوة لحضور اجتماع الجمعيّة العموميّة
لشركة إعمار العقارية (ش.م.ع.)

يتشرف مجلس إدارة شركة إعمار العقارية (ش.م.ع.) (**الشركة**) بدعوة السادة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعيّة العموميّة السادس والعشرين للشركة الذي سيُعقد بإذن الله في تمام الساعة الثالثة عصراً من يوم الأحد الموافق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ عن بُعد / إلكترونياً وأيضًا في قاعة سكاي فيو (Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني لهذا الاجتماع فإن الاجتماع الثاني سيُعقد بإذن الله أيضاً في نفس المكان والوقت وعن بُعد / إلكترونياً في ذات التوقيت من يوم الأحد الموافق ١٧ أكتوبر ٢٠٢١، وذلك لتنظر الجمعيّة العموميّة للشركة في جدول الأعمال التالي أثناء الاجتماع:

١. قرار خاص للموافقة على كافة البنود التالية، والتي سيتم التصويت عليها مجتمعة كبند واحد في جدول الأعمال، وذلك بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة:

- عملية الاندماج المزمع إتمامها بين كلا من الشركة وإعمار مولز ش.م.ع. من خلال إصدار وتخصيص (٠,٥١) سهم جديد في الشركة مقابل كل سهم واحد (١) من أسهم إعمار مولز ش.م.ع. (عدا الأسهم المسجّلة باسم الشركة) ("**الاندماج**")، بالإضافة إلى إعادة الهيكلة الداخلية لأصول وحقوق والتزامات وأعمال إعمار مولز ش.م.ع. بعد اتمام عملية الاندماج وتحويلهم لصالح شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م المملوكة بالكامل للشركة ("**إعادة الهيكلة**").
- شروط اتفاقية الاندماج (بصيغتها المعدلة).
- تعيين إي واي للاستشارات ش.ذ.م.م. المقيّم المستقل.
- الموافقة على تقييم الشركة وشركة إعمار مولز (ش.م.ع).
- زيادة رأس مال الشركة إلى مبلغ ٨,١٧٩,٧٣٨,٨٨٢ (ثمانية مليار ومائة وتسعة وسبعون مليون وسبعمائة وثمانية وثلاثون ألف ومائة وثمانية وأثنان وثمانون) درهم إماراتي، وتعديل المادّة (٦) من النظام الأساسي للشركة لتعكس رأس مال الشركة بعد الزيادة.
- تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص يفوضه مجلس الادارة، لاتخاذ أي إجراء قد يكون ضروريًا لتنفيذ الاندماج و/أو إعادة الهيكلة.

ملاحظات:

١. يمكن للمساهمين التصويت على القرارات من خلال الرابط الإلكتروني (www.smartagm.ae) لدى المسجل.

٢. تُعقد اجتماعات الجمعية العمومية بالعنوان المذكور أعلاه في اليوم والساعة المحددين أعلاه وذلك بحضور مجلس الإدارة ومدقّق الحسابات والمسجّل ومقرّر الاجتماع وجامع الأصوات، ويكون للسادة المساهمين الخيار بالحضور إما شخصياً أو من خلال المشاركة الإلكترونية.

٣. يجوز لأي مساهم له حق حضور الجمعية العمومية تفويض أي شخص غير عضو مجلس الإدارة، أو العاملين بالشركة أو شركة وساطة في الأوراق المالية أو العاملين بها، بموجب توكيل خاص ثابت بالكتابة ينص صرحة على حق الوكيل في حضور الجمعية العمومية والتصويت على قراراتها. لا يجوز لأي وكيل تمثيل أكثر من ٥٪ من الأسهم في رأس مال الشركة. يمثل المساهمون القصر أو المحجور عليهم من ينوب عنهم قانوناً. يتعين اعتماد توقيع المساهم الوارد في الوكالة الخاصة لدى إحدى الجهات التالية: (أ) الكاتب العدل؛ (ب) غرفة التجارة أو دائرة اقتصادية بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ (ج) بنك أو جهة مرخصة بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ أو (د) أي جهة أخرى مرخص لها للقيام بأعمال التوثيق. للشخص الاعتباري أن يفوّض أحد ممثليه أو القائمين على إدارته بموجب قرار من مجلس إدارته أو من يقوم مقامه، ليمثله في الجمعية العمومية للشركة، ويكون للشخص المفوَّض الصلاحيات المقرّرة بموجب قرار التفويض.

٤. يكون مالك السهم المسجّل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الخميس ٧ أكتوبر ٢٠٢١) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية. أما في حالة عدم اكتمال النصاب في التاريخ الأول وانعقاد الاجتماع يوم الأحد ١٧ أكتوبر ٢٠٢١ يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الخميس ١٤ كتوبر ٢٠٢١) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية.

٥. لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يملكون أو يمثلون بالوكالة ما لا يقل عن ٥٠ في المائة من رأسمال الشركة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول فإنه سيتمّ عقد الاجتماع الثاني وفقاً لما هو موضح أعلاه ويعتبر الاجتماع المؤجل صحيحا أيا كان عدد الحاضرين.

٦. يمكنكم الإطلاع على دليل حقوق المستثمرين في الأوراق المالية والمتوفر بالصفحة الرئيسية على موقع الهيئة الرسمي حسب الرابط التالي: (https://www.sca.gov.ae/ar/services/minority-investor-protection.aspx)

٧. بموجب نص المادة (٤٠) من قرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣/ر.م.) لسنة ٢٠٢٠ بشأن أعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، على من يرغب من السادة المساهمين تعيين ممثل للحضور والتصويت نيابة عنه التواصل مع الأشخاص التاليين من مكتب التميمي ومشاركوه والذين ستتحمل الشركة أتعابهم عن الحضور والتصويت فقط بموجب الاتفاق المبرم مع مكتب التميمي ومشاركوه وموافقة الجمعية العمومية بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢١:

- السيّد/ أندروا تاربك، ويمكن التواصل معه على البريد الإلكتروني a.tarbuck@tamimi.com أو تليفون ٧١٦١ ٣٣١ ٤ ٩٧١+؛

و

- السيّدة/ كارلا صليبا، ويمكن التواصل معها على البريد الإلكتروني c.saliba@tamimi.com أو تليفون ٧١٦١ ٣٣١ ٤ ٩٧١+.

٨. "القرار الخاص" هو القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

٩. يمكن الاطلاع على نشرة المساهمين (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "نشرة المساهمين") الموضح بها وصف عملية الاندماج والأعمال الموحدة لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز بعد إتمام عملية الاندماج على الموقع الالكتروني لشركة إعمار العقارية (http://www.emaar.com)

أو الحصول على نسخ منها (مجانًا) من مكتب إعمار العقارية في بناية ١، الدور السابع، دبي هيلز بزنس بارك، دبي هيلز استيت، إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة.

١٠. يجوز لأي مساهم أو مساهمين يحملون نسبة لا تقل عن ٢٠ في المائة من رأس مال الشركة أن يعترضوا أو يطعنوا على الاندماج أمام المحكمة المختصة خلال ٣٠ يوم من تاريخ صدور القرار الخاص الصادر عن اجتماع الجمعيّة العموميّة وذلك وفقًا للمادة (٢٨٥)(٢)(ب) من قانون الشركات.

الملحق ٢

دعوة لحضور اجتماع الجمعيّة العموميّة لشركة إعمار مولز ش.م.ع.

يتشرف مجلس إدارة شركة إعمار مولز ش.م.ع. (**الشركة**) بدعوة السادة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعيّة العموميّة السابع للشركة الذي سيُعقد بإذن الله في تمام الساعة الرابعة عصراً من يوم الأحد الموافق ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ عن بُعد / إلكترونياً وأيضًا في قاعة سكاي فيو (Sky View) بفندق العنوان – سكاي فيو بإمارة دبي، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني لهذا الاجتماع فإن الاجتماع الثاني سيُعقد بإذن الله أيضاً في نفس المكان والوقت وعن بُعد / إلكترونياً في ذات التوقيت من يوم الأحد الموافق ١٧أكتوبر ٢٠٢١، وذلك لتنظر الجمعيّة العموميّة السابعة للشركة في جدول الأعمال التالي أثناء الاجتماع:

١. قرار خاص للموافقة على كافة البنود التالية، والتي سيتم التصويت عليها مجتمعة كبند واحد في جدول الأعمال، وذلك بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة:

- عملية الاندماج المزمع إتمامها بين كلاً من الشركة وإعمار العقارية ش.م.ع. من خلال إصدار وتخصيص (٠,٥١) أسهم جديدة في أسهم إعمار العقارية ش.م.ع لكل (١) سهم في الشركة (فيما عدا الأسهم المسجّلة باسم إعمار العقارية ش.م.ع.) (**"الاندماج "**).
- شروط اتفاقية الاندماج (بصيغتها المعدلة).
- تعيين إي واي للاستشارات ش.ذ.م.م. المقيّم المستقل.
- الموافقة على تقييم الشركة وشركة إعمار العقارية ش.م.ع.
- حّل الشركة، وأن تصبح شركة إعمار العقارية ش.م.ع. الخلف القانوني للشركة في جميع حقوقها والتزاماتها.
- تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص يفوّضه مجلس الادارة، لاتخاذ أي إجراء قد يكون ضروريًا لتنفيذ الاندماج وحّل الشركة.

ملاحظات:

١. يمكن للمساهمين التصويت على القرارات من خلال الرابط الإلكتروني (www.smartagm.ae) لدى المسجل.

٢. تُعقد اجتماعات الجمعية العمومية بالعنوان المذكور أعلاه في اليوم والساعة المحددين أعلاه وذلك بحضور مجلس الإدارة ومدقّق الحسابات والمسجل ومقرّر الاجتماع وجامع الأصوات، ويكون للسادة المساهمين الخيار بالحضور إما شخصياً أو من خلال المشاركة الإلكترونية .

٣. يجوز لأي مساهم له حق حضور الجمعية العمومية تفويض أي شخص غير عضو مجلس الإدارة، أو العاملين بالشركة أو شركة وساطة في الأوراق المالية أو العاملين بها، بموجب توكيل خاص ثابت بالكتابة ينص صرحة على حق الوكيل في حضور الجمعية العمومية والتصويت على قراراتها. لا يجوز لأي وكيل تمثيل أكثر من ٥٪ من الأسهم في رأس مال الشركة. يمثل المساهمون القصر أو المحجور عليهم من ينوب عنهم قانوناً. يتعين اعتماد توقيع المساهم الوارد في الوكالة الخاصة لدى إحدى الجهات التالية: (أ) الكاتب العدل؛ (ب) غرفة التجارة أو دائرة اقتصادية بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ (ج) بنك أو جهة مرخصة بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ أو (د) أي جهة أخرى مرخص لها للقيام بأعمال التوثيق. للشخص الاعتباري أن يفوّض أحد ممثليه أو القائمين على إدارته بموجب قرار من مجلس إدارته أو من يقوم مقامه، ليمثله في الجمعية العمومية للشركة، ويكون للشخص المفوَّض الصلاحيات المقرّرة بموجب قرار التفويض.

٤. يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الخميس ٧ أكتوبر ٢٠٢١) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية. أما في حالة عدم اكتمال النصاب في التاريخ الأول وانعقاد الاجتماع يوم الأحد ١٧ أكتوبر ٢٠٢١) يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الخميس ١٤ أكتوبر ٢٠٢١) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية.

٥. لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يملكون أو يمثلون بالوكالة ما لا يقلّ عن ٥٠ في المائة من رأسمال الشركة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول فإنه سيتم عقد الاجتماع الثاني وفقاً لما هو موضح أعلاه ويعتبر الاجتماع المؤجّل صحيحا أيا كان عدد الحاضرين.

٦. يمكنكم الإطلاع على دليل حقوق المستثمرين في الأوراق المالية والمتوفر بالصفحة الرئيسية على موقع الهيئة الرسمي حسب الرابط التالي: (https://www.sca.gov.ae/ar/services/minority-investor-protection.aspx)

٧. بموجب نص المادة (٤٠) من قرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣/ر.م.) لسنة ٢٠٢٠ بشأن أعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، على من يرغب من السادة المساهمين تعيين ممثل للحضور والتصويت نيابة عنه التواصل مع الأشخاص التاليين من مكتب التميمي ومشاركوه

والذين ستتحمل الشركة أتعابهم عن الحضور والتصويت فقط بموجب الاتفاق المبرم مع مكتب التميمي ومشاركوه وموافقة الجمعية العمومية بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢١:

- السيّد/ أندروا تاربك، ويمكن التواصل معه على البريد الإلكتروني a.tarbuck@tamimi.com أو تليفون ٧١٦١ ٣٣١ ٤ ٩٧١+؛

و

- السيّدة/ كارلا صليبا، ويمكن التواصل معها على البريد الإلكتروني c.saliba@tamimi.com أو تليفون ٧١٦١ ٣٣١ ٤ ٩٧١+.

٨. "القرار الخاص" هو القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

٩. يمكن الاطلاع على نشرة المساهمين (يُشار إليها فيما يلي بلفظ "نشرة المساهمين") الموضح بها وصف عملية الاندماج والأعمال الموحدة لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز بعد إتمام عملية الاندماج على الموقع الالكتروني لشركة إعمار العقارية (http://www.emaar.com)

أو الحصول على نسخ منها (مجانًا) من مكتب إعمار العقارية في بناية ١، الدور السابع، دبي هيلز بزنس بارك، دبي هيلز استيت، إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة.

١٠. يجوز لأي مساهم أو مساهمين يحملون نسبة لا تقل عن ٢٠ في المائة من رأس مال الشركة أن يعترضوا أو يطعنوا على الاندماج أمام المحكمة المختصة خلال ٣٠ يوم من تاريخ صدور القرار الخاص الصادر عن اجتماع الجمعيّة العموميّة وذلك وفقًا للمادة (٢٨٥)(٢)(ب) من قانون الشركات.

الملحق ٣

رأي مورجان ستانلي بشأن السعر العادل للأسهم

طابق، 7 بناية 3
مركز دبي المالي العالمي

صندوق بريد 506501
دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف 4800 363 4 971+
فاكس 4840 363 4 971+

شركة مورجان ستانلي آند كو إنترناشونال بي ال سي (فرع مركز دبي المالي العالمي)

Morgan Stanley

2 مارس 2021

مجلس الإدارة
شركة إعمار العقارية ش.م.ع.
صندوق بريد 9440
دبي، الإمارات العربية المتحدة

أعضاء مجلس الإدارة:

نتفهم أن إعمار العقارية ش.م.ع. ("**إعمار العقارية**") وإعمار مولز ش.م.ع. ("**إعمار مولز**") قد أبرمتا اتفاقية، بتاريخ 2 مارس 2021 ("**اتفاقية الاندماج**")، والتي تنص، من بين أمور أخرى، على اندماج إعمار مولز مع إعمار العقارية ("**الاندماج**"). وبموجب هذا الاندماج، سوف تتولى شركة إعمار العقارية أصول والتزامات إعمار مولز ويحول كل سهم قائم في إعمار مولز، بخلاف أسهم الخزينة أو الأسهم المملوكة لشركة إعمار العقارية، إلى حق الحصول على 0.51 أسهم من شركة إعمار العقارية ("**نسبة التحويل**"). بعد الاندماج ، سيتم حل إعمار مولز وفقًا لأحكام المادة 291 من قانون الشركات التجارية في الإمارات العربية المتحدة. تحدد شروط وأحكام الاندماج بشكل كامل في اتفاقية الاندماج.

لقد طلبتم إبداء رأينا بشأن ما إذا كانت نسبة التحويل وفقًا لاتفاقية الاندماج عادلة من الناحية المالية لشركة إعمار العقارية.

لأغراض إبداء الرأي المنصوص عليه فيه هذه الوثيقة، قمنا بالآتي:

(أ) مراجعة بعض البيانات المالية المتاحة للجمهور والمعلومات التجارية والمالية الأخرى لشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز، على التوالي ("**المعلومات العامة**")؛

(ب) مراجعة بعض البيانات المالية الداخلية والبيانات المالية والتشغيلية الأخرى المتعلقة بإعمار العقارية وإعمار مولز، على التوالي؛

(ج) مراجعة بعض التوقعات المالية التي أعدتها إعمار العقارية وإعمار مولز على التوالي؛

(د) مراجعة المعلومات المتعلقة ببعض الفوائد الاستراتيجية والمالية والتشغيلية المتوقعة من الاندماج، والتي أعدتها إدارة شركة إعمار العقارية؛

(ه) مناقشة الأوضاع الماليه والتشغيليه السابقة والحالية لشركة إعمار العقارية ووضعها المالي وإمكاناتها، والمعلومات المتعلقة ببعض الفوائد الاستراتيجية والمالية والتشغيلية المتوقعة من الاندماج، مع كبار المديرين التنفيذيين في شركة إعمار العقارية؛

(و) مناقشة الأوضاع الماليه والتشغيليه السابقة والحالية لشركة إعمار مولز ووضعها المالي وإمكاناتها، بما في ذلك المعلومات المتعلقة ببعض الفوائد الاستراتيجية والمالية والتشغيلية المتوقعة من الاندماج، مع كبار المسؤولين التنفيذيين في شركة إعمار العقارية؛

(ز) مراجعة التأثير التقديري للاندماج على ربحية السهم، والتدفقات النقدية، والرسملة الموحدة، والنسب المالية لشركة إعمار العقارية؛

(ح) مراجعة الأسعار المعلنة وأنشطة التداول لأسهم إعمار العقارية وأسهم إعمار مولز؛

(ط) مقارنة الأداء المالي لشركة إعمار العقارية وإعمار مولز وأسعار وأنشطة التداول لأسهمهما بأداء بعض الشركات الأخرى المتداولة علنًا مقارنة بإعمار العقارية وإعمار مولز على التوالي، وأوراقهما المالية؛

(ي) مراجعة الشروط المالية لبعض معاملات الاستحواذ المماثلة، إلى الحد المتاح للعموم؛

(ك) المشاركة في المناقشات والمفاوضات بين ممثلي شركة إعمار العقارية وإعمار مولز وبعض الجهات ومستشاريها الماليين والقانونيين؛

(ل) مراجعة تقرير العناية الواجبة المالية الخاصة بشركة إعمار العقارية وإعمار مولز بتكليف مشترك من شركة إعمار العقارية وإعمار مولز، وتقارير تقييم العقارات لإعمار العقارية (بما في ذلك الشركات التابعة) والأصول العقارية لشركة إعمار مولز التي أعدتها مثمنين عقاريين تابعين لجهات خارجية (معًا، "**تقارير التقييم العقارات للطرف ثالث**") بتاريخ 31 يوليو 2020 وتحليل العناية القانونية الواجبة في إعمار مولز الذي أعدته شركة لينكليترز وناقشوا التقارير ذات الصلة مع مؤلفيها؛

(م) مراجعة اتفاقية الاندماج، لأغراض استعلامية فقط؛ و

(ن) إجراء التحليلات الأخرى والنظر في العوامل الأخرى التي رأيناها مناسبة.

أثناء تكوين رأينا، أخذنا في الاعتبار واعتمدنا أيضًا (لكل حالة دون تحقق مستقل) ما يلي:

(أ) دقة واكتمال المعلومات العامة المتاحة أو المقدمة أو المتوفرة لنا بطريقة أخرى من قبل شركة إعمار العقارية، وشكلت أساسًا جوهريًا لهذا الرأي.

(ب) التوقعات المالية، بما في ذلك المعلومات المتعلقة ببعض الفوائد الاستراتيجية والمالية والتشغيلية المتوقعة من الاندماج، والتي افترضنا بشأنها أن مثل هذه التوقعات والفوائد الاستراتيجية والمالية والتشغيلية المتوقعة قد تم إعدادها بشكل معقول على أسس تعكس أفضل التقديرات المتاحة حاليًا وأحكام الإدارات الخاصة بشركتي إعمار العقارية وإعمار مولز للأداء المالي المستقبلي لشركة إعمار العقارية وإعمار مولز.

(ج) أن الدمج سيتم إتمامه وفقًا للشروط المنصوص عليها في اتفاقية الاندماج دون أي تنازل أو تعديل أو تأخير لأي أحكام أو شروط. وافترضت شركة مورجان ستانلي أنه فيما يتعلق باستلام جميع الموافقات والاعتمادات الحكومية والتنظيمية اللازمة أو غيرها من الموافقات والاعتمادات المطلوبة للاندماج المقترح، لن يتم فرض أي تأخير أو حدود أو شروط أو قيود من شأنها التأثير سلبًا على الفوائد المنتظرة المتوقع كسبها من الاندماج المقترح.

(د) حقيقة أن إعمار العقارية قد تلقت مشورتها القانونية أو الضريبية أو التنظيمية أو الاكتوارية. نحن مستشارون ماليون فقط واعتمدنا، دون تحقق مستقل، على تقييم إعمار العقارية وإعمار مولز. لا يتناول رأينا أي مسائل قانونية أو ضريبية أو تنظيمية أو محاسبية، أو الشروط التعاقدية لاتفاقية الاندماج ، حيث نفهم أن شركة إعمار العقارية قد حصلت على المشورة التي تراها ضرورية من محترفين مؤهلين آخرين. علاوة على ذلك، ولأغراض تحليلنا، لم نقم بأي تقييم أو تقدير مستقل لأصول أو التزامات إعمار مولز، ولم يتم تزويدنا بأي تقييمات من هذا القبيل بخلاف تقارير التقييم العقاري للطرف الثالث، التي اعتمدنا عليها دون تحقق مستقل.

لا نعبر عن أي رأي فيما يتعلق بإنصاف مبلغ أو طبيعة التعويض لأي من مسؤولي أو مديري أو موظفي إعمار مولز، أو أي فئة من هؤلاء الأشخاص، فيما يتعلق بالمقابل الذي يتعين دفعه لحاملي أسهم إعمار مولز في الاندماج.

يعتمد رأينا بالضرورة على الظروف المالية والاقتصادية والسوقية وغيرها من الظروف السارية وعلى المعلومات المتاحة لنا اعتبارًا من تاريخ هذه الخطاب. الأحداث التي تحدث بعد تاريخ هذه الخطاب قد تؤثر على هذا الرأي والافتراضات المستخدمة في إعداده، ولا نتحمل أي التزام بتحديث هذا الرأي أو مراجعته أو إعادة تأكيده.

لقد عملنا مستشارًا ماليًا لمجلس إدارة شركة إعمار العقارية فيما يتعلق بهذه الصفقة وسنتلقى رسومًا مقابل خدماتنا، والجزء الكامل مشروط بإغلاق عملية الدمج. قد تسعى شركة مورجان ستانلي أيضًا إلى تقديم مثل هذه الخدمات إلى إعمار العقارية وإعمار مولز في المستقبل ويتوقع الحصول على اتعاب مقابل تقديم هذه الخدمات. يرجى ملاحظة أن شركة مورجان ستانلي هي شركة خدمات مالية عالمية تعمل في

Morgan Stanley & Co. International plc (DIFC Branch). Registration No: CL0128
Regulated by the Dubai Financial Services Authority
Morgan Stanley & Co. International plc. Registered in England and Wales, No. 2068222.
Registered Office: 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA.
Authorised by the Prudential Regulation Authority and regulated by the Financial Conduct Authority
and Prudential Regulation Authority

Morgan Stanley

مجال الأوراق المالية وإدارة الاستثمار وإدارة الثروات الفردية. يتمثل نشاطنا في مجال الأوراق المالية في الاكتتاب في الأوراق المالية، وأنشطة التداول والوساطة، وصرف العملات الأجنبية، وتداول السلع والمشتقات، والوساطة المالية الرئيسية، فضلاً عن توفير خدمات إدارة الاستثمار والصرافة والتمويل والاستشارات المالية. يجوز لشركة شركة مورجان ستانلي والشركات التابعة لها ومديريها ومسؤوليها في أي وقت الاستثمار على أساس صاحب رأس مال، أو إدارة الأموال التي تُستثمر، أو يحتفظ بها بمراكز طويلة أو قصيرة الأمد، أو المراكز المالية، ويجوز لهم تداول أو تنظيم المعاملات وتنفيذها، لحسابهم الخاص أو لحسابات عملائهم، في سندات الدين أو حقوق الملكية أو قروض إعمار العقارية أو إعمار مولز أو أي شركة أخرى أو أي عملة أو سلعة قد تدخل في هذه الصفقة أو أي أداة مشتقة ذات صلة.

اعتمد هذا الرأي لجنة الخدمات المصرفية الاستثمارية في شركة مورجان ستانلي ومتخصصين آخرين وفقًا لممارساتنا المعتادة. هذا الرأي هو لعلم مجلس إدارة شركة إعمار العقارية فقط ولا يجوز استخدامه لأي غرض آخر دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة منا، ، بشرط أن يفصح مجلس الإدارة عن أن هذا الرأي قد تم الحصول عليه منا وأن يجوز تضمين نسخة من هذا الرأي كاملاً في أي ملف مطلوب من شركة إعمار العقارية تقديمه لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي، بما في ذلك التعميم الخاص بالمساهمين الذي ستصدره شركة إعمار العقارية وإعمار مولز، فيما يتعلق بهذه الصفقة، إذا كان هذا التضمين مطلوبًا بموجب القانون أو اللوائح المعمول بها أو مطلوبًا صراحةً من قبل أي سلطة تنظيمية لها سلطة قضائية على شركة إعمار العقارية.

لم يتم توجيه هذا الرأي إلى أي طرف ثالث بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الموظفين أو الدائنين أو المساهمين في شركة إعمار العقارية، ولا يجوز له الاعتماد عليه. بالإضافة إلى ذلك، لا يتناول هذا الرأي بأي شكل من الأشكال الأسعار التي سيتم تداول الأسهم العادية لشركة إعمار العقارية بها بعد إتمام عملية الاندماج، ولا تبدي شركة مورجان ستانلي أي رأي أو توصية بشأن كيفية تصويت المساهمين في إعمار العقارية وإعمار مولز في اجتماعات المساهمين التي ستعقد فيما يتعلق بالاندماج.

من المعلوم أن الآراء الواردة في هذه الخطاب تخضع وتقع ضمن نطاق خطاب الالتزام المؤرخ 7 يوليو 2020 وخطاب التعويض المصاحب والمؤرخ 27 مايو 2020 بين شركة مورجان ستانلي وإعمار العقارية.

لقد أخذنا الحقائق والأحداث والظروف المنصوص عليها في هذا الرأي، جنبًا إلى جنب مع افتراضاتنا ومؤهلاتنا، في الاعتبار عند تحديد معنى "الإنصاف" لأغراض هذا الرأي. لأغراض رأينا، لم نأخذ في الاعتبار ظروف المساهمين الأفراد.

نلاحظ أن النسخة الإنجليزية من هذه الرسالة هي النسخة الملزمة وستسود على أي ترجمة عربية أو ترجمة أخرى لنفسها معدة لأغراض الراحة ، سواء في حالة عدم الاتساق أو غير ذلك.

وبالإعتماد على وطبقاً لما سلف ذكره، فإن من رأينا كما هو في تاريخ هذا الخطاب أن نسبة التحويل تعتبر منصفة بالنسبة إلى شركة إعمار العقارية من وجهة نظر مالية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

شركة مورجان ستانلي آند كو إنترناشونال بي ال سي (فرع مركز دبي المالي العالمي)

ن قبل

باتريك ديليفانس

مدير عام

رئيس الخدمات المصرفية الإستثمارية لمنطقة الشرق الأوسط و شمال أفريقيا

Morgan Stanley & Co. International plc (DIFC Branch). Registration No: CL0128
Regulated by the Dubai Financial Services Authority
Morgan Stanley & Co. International plc. Registered in England and Wales, No. 2068222.
Registered Office: 25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA.
Authorised by the Prudential Regulation Authority and regulated by the Financial Conduct Authority and Prudential Regulation Authority

الملحق ٤
رأي كريديت سويس بشأن السعر العادل للأسهم

2 مارس 2021

مجلس الإدارة
إعمار مولز ش.م.ع
إعمار العقارية
شارع الشيخ زايد
صندوق بريد 191741
دبي، الامارات العربية المتحدة

تحية طيبة وبعد،

لقد طلبتم من كريديت سويس انترناشيونال ("كريديت سويس" أو "الينا" أو "نحن") بتقديم الرأي حول انصاف وعدالة نسبة التبادل من وجهة نظر مالية لمساهمي إعمار مولز ش.م.ع ("الشركة") بخلاف شركة إعمار العقارية ش.م.ع ("المستحوذ")، من نسبة التبادل (على النحو المحدد أدناه) وفقًا لشروط مسودة اتفاقية الاندماج ("اتفاقية الشراء") التي سيتم إبرامها بين الشركة والمستحوذ.

لقد تم إبلاغنا بأن عملية الاستحواذ ستكون لجميع الأسهم العادية القائمة للشركة من قبل المستحوذ ("الاستحواذ") مقابل إصدار أسهم عادية للمستحوذ على أساس نسبة التبادل 0.510x ("نسبة التبادل"). لم يتم تزويدنا باتفاقية الشراء، أو أي وثائق أخرى تتعلق بالاستحواذ أو تفاصيل أي شروط أخرى للاستحواذ.

ومن أجل التوصل إلى رأينا، فقد قمنا بمراجعة ما يلي:

أولاً - بعض البيانات المالية المتوفرة علناً إضافة إلى معلومات عن الأعمال ومعلومات مالية أخرى خاصة بكل من الشركة والمستحوذ؛
ثانياً- بعض تقارير أبحاث الأسهم المتوفرة علناً فيما يتعلق بالشركة والمستحوذ والأعمال الأخرى التي اعتبرناها مشابهة لتلك الخاصة بالشركة والمستحوذ، بما في ذلك بعض التوقعات المالية المعينة المتوفرة علناً والتي أعدها محللو الأبحاث فيما يتعلق بالشركة والمستحوذ؛
ثالثا - بعض البيانات المالية الداخلية المعينة المتوفرة إلينا والمعلومات المالية والتشغيلية الأخرى المتوفرة إلينا المتعلقة بكل من الشركة والمستحوذ؛
رابعا - بعض التوقعات المالية المعينة المعدة من قبل إدارة الشركة؛
خامساً- تقييمات عقارات معينة وتقارير أخرى أعدتها أطراف أخرى وقدمتها الشركة إلينا.

وبالإضافة إلى ذلك، قمنا بما يلي:

أولاً- أخذ في الاعتبار بعض بيانات الصناعة المتوفرة علناً والمتعلقة بالقطاعات التي تعمل فيها الشركة و المستحوذ، بالإضافة إلى بعض البيانات المالية وبيانات سوق الأوراق المالية المتوفرة علناً للشركة والمستحوذ. لقد قمنا، حيثما رأينا ذلك مناسباً، بمقارنة تلك البيانات ببيانات مماثلة لشركات أخرى مملوكة ملكية عامة في أعمال اعتبرناها مشابهة لتلك الخاصة بالشركة والمستحوذ؛

ثانيا- المشاركة في المناقشات مع بعض أعضاء إدارة الشركة والمستحوذ فيما يتعلق بنواحي معينة للاستحواذ، والعمليات التجارية السابقة والحالية للشركة والمستحوذ، والوضع المالي والتوقعات والعمليات المستقبلية للشركة و المستحوذ، بما في ذلك بعض التحليلات المالية الداخلية والتوقعات المتعلقة بالأعمال والأرباح والأصول والخصوم والتوقعات المستقبلية للشركة والمستحوذ، وبعض الأمور الأخرى التي نعتقد أنها ضرورية أو مناسبة لبحثنا؛

ثالثا- أخذ في الاعتبار الشروط المالية لبعض أشكال الأعمال التجارية المندمجة والمعاملات الأخرى التي اعتبرناها قابلة للمقارنة؛ و

رابعا- أخذ في عين الاعتبار هذه المعلومات الأخرى والدراسات المالية والتحليلات والتحقيقات والمعايير المالية والاقتصادية والسوقية التي اعتبرناها ذات صلة.

عند إجراء تحليلنا، استخدمنا منهجيات التقييم التي اعتبرناها مناسبة لأغراض إعداد هذا الرأي. بعد المناقشة مع إدارة الشركة والمستحوذ، استخدمنا العديد من الافتراضات والأحكام في بحثنا. بينما نعتبر الافتراضات والأحكام معقولة في ظل هذه الظروف، لا يمكن تقديم أي ضمانات بشأن دقة أي من هذه الافتراضات و / أو الأحكام.

لم يُطلب منا إجراء، ولم نقم بإجراء تقييم مستقل للأصول أو الالتزامات (الطارئة أو غيرها) للشركة أو المستحوذ. وللوصول إلى رأينا، لم نقم بإجراء تحقق عيني على ممتلكات ومنشآت الشركة. لقد افترضنا واعتمدنا، دون تحقق مستقل من جانبنا، على دقة واكتمال المعلومات المقدمة أو المتاحة إلينا بطريقة أخرى من قبل الشركة والمستحوذ ومستشاريهم و / أو استشارييهم واعتمدنا على أن تكون هذه المعلومات كاملة ودقيقة من جميع النواحي الجوهرية. بناءً على تعليمات الشركة، اعتمدنا على المعلومات التي قدمها المستحوذ فيما يتعلق بكل من الشركة والمستحوذ. نحن لا نتحمل أي مسؤولية عن المحاسبة أو غيرها من البيانات والافتراضات التجارية التي يستند إليها هذا الرأي. فيما يتعلق بالتوقعات المالية للشركة والمستحوذ، فقد أبلغتنا إدارة الشركة والمستحوذ، وقد افترضنا، أنه تم إعدادهما بشكل معقول على أساس يعكس أفضل التقديرات والأحكام المتوفرة حاليًا لدى إدارة الشركة والمستحوذ فيما يتعلق بالأداء المالي المستقبلي للشركة والمستحوذ. لم نتحقق بشكل مستقل من هذه التقديرات والأحكام. فيما يتعلق بالتوقعات المالية المتوفرة علناً والتي أعدها محللو الأبحاث فيما يتعلق بالشركة والمستحوذ المشار إليهم أعلاه، فقد راجعنا وناقشنا هذه التوقعات مع إدارة الشركة والمستحوذ وافترضنا، بموافقتكم، أن هذه التوقعات تمثل تقديرات وأحكامًا معقولة فيما يتعلق بالأداء المالي المستقبلي للشركة والمستحوذ. بالإضافة إلى ذلك، فقد اعتمدنا، دون

تحقق مستقل، على تقييم إدارة الشركة والمستحوذ فيما يتعلق بالمزايا الاستراتيجية المتوقعة نتيجة لعملية الاستحواذ.

نحن لسنا مستشارين قانونيين أو ضريبيين أو تنظيميين أو اكتواريين. نحن مستشارون ماليون فقط واعتمدنا (وفقًا لما تقدم)، دون تحقق مستقل، على تقييم الشركة (وحيث يكون ذلك مناسباً، المستحوذ) ومستشاريها القانونيين أو الضريبيين أو التنظيميين فيما يتعلق بالقانون أو الضرائب أو المسائل التنظيمية. لا يتناول رأينا سوى الإنصاف، من الناحية المالية ، لمساهمي الشركة بخلاف المستحوذ على نسبة التبادل ولا يتناول أي جانب أو تأثير آخر لعملية الاستحواذ، بما في ذلك ، على سبيل المثال لا الحصر ، الأداء أو العمليات أو حوكمة الشركة والمستحوذ بعد إتمام عملية الاستحواذ، أو أي شروط أخرى لاتفاقية الشراء، أو أي اتفاقية أو ترتيب أو تفاهم آخر يتم الدخول فيه فيما يتعلق بالاستحواذ أو غير ذلك. نظرًا لطبيعة الأسواق التي تعمل فيها الشركة والمستحوذ، فليس من الممكن أو المناسب دائمًا تطبيق منهجيات التقييم التي يمكن تطبيقها في الأسواق الأكثر رسوخًا. يعتمد رأينا بالضرورة على الظروف المالية والاقتصادية والسوقية وغيرها من الظروف السارية على المعلومات المتوفرة إلينا اعتبارًا من التاريخ المذكور. يتم تقديم الرأي المعبر عنه بموجبه خلال فترة تقلبات الأسواق وهو يخضع بالضرورة لغياب المزيد من التطورات المادية في الظروف المالية والاقتصادية والسوقية عن تلك السائدة في تاريخ هذا الرأي. إن الأحداث التي تقع بعد تاريخ هذا الرأي قد تؤثر عليه والافتراضات المستخدمة في إعداده، ولا نتحمل أي التزام بتحديث هذا الرأي أو مراجعته أو إعادة تأكيده. لقد افترضنا أيضًا، بموافقتكم، أنه سيتم الحصول التصاريح التنظيمية وموافقات الجهات الخارجية الضرورية (بما في ذلك موافقات تمويل الديون) المتعلقة بالاستحواذ، وأنه في سياق الحصول على هذه الموافقات والتصاريح، لا يوجد أي تعديل أو تأخير أو تقييد أو شرط سيكون له تأثير سلبي على الشركة أو المستحوذ أو الفوائد المتوقعة لعملية الاستحواذ.

وفي التوصل إلى رأينا، نحن غير مخولين بطلب، ولم نطلب، مصلحة من أي طرف فيما يتعلق بالاستحواذ أو دمج الأعمال أو أي معاملة غير عادية أخرى تشمل الشركة بأكملها أو جزء منها. لا يتناول رأينا المزايا النسبية لعملية الاستحواذ مقارنة بالمعاملات أو الاستراتيجيات البديلة التي قد تكون متوفرة للشركة ولا يتناول القرار التجاري الأساسي للشركة للمضي قدمًا في عملية الاستحواذ. نحن لا نبدي رأيًا حول ما إذا كانت أي معاملة بديلة قد تكون أكثر مصلحة للشركة. لم يُطلب منا أيضًا توضيح ما إذا كانت عملية تحقيق الاستحواذ، بما في ذلك موافقة مساهمي الشركة على الاستحواذ، عادلة أو غير ذلك. بالإضافة إلى ذلك، لا يعالج هذا الرأي بأي شكل من الأشكال أو يعبر عن أي رأي بشأن القيمة الفعلية لسعر سهم المستحوذ عند إصداره لمساهمي الشركة بموجب عملية الاستحواذ أو الأسعار التي سيتم تداول هذه الأسهم بها بعد إتمامها لعملية الاستحواذ.

لقد تم تكليفنا من قبل الشركة لتقديم رأي مالي فيما يتعلق بالاستحواذ المقترح. وسنتقاضى أتعاباً مقابل خدماتنا والتي سيكون جزء كبير منها مشروط بتقديم هذا الرأي. وبالإضافة إلى ذلك، وافقت الشركة على تعويضنا عن التزامات معينة وأمور أخرى تنشأ عن تكليفنا. ومن وقت إلى آخر، نقوم نحن والشركات التابعة لنا بتقديم، وقد قمنا في الماضي بتقديم، خدمات البنوك الاستثمارية وخدمات مالية أخرى إلى الشركة أو المستحوذ أو إلى كبار مساهميهما، وقد تقاضينا، ونتوقع أن نتقاضى، تعويضاً مقابل ذلك. إننا شركة خدمات أوراق مالية متكاملة نعمل في مجال تداول الأوراق

المالية وأنشطة الوساطة كما نقوم بتقديم خدمات البنوك الاستثمارية وخدمات مالية أخرى. يجوز نحن والشركات التابعة لنا القيام بأي معاملات مالية اخرى في أي وقت على أوراق مالية ونبقيها لفترة طويلة أو قصيرة الأجل، ونستطيع تداول أو تنفيذ معاملات أخرى لحسابنا أو لحسابات العملاء فيما يتعلق بالسندات أو الأسهم أو أي أوراق مالية وأدوات مالية أخرى بما في ذلك القروض المصرفية والالتزامات الأخرى الخاصة إما بالشركة أو المستحوذ أو كبار مساهميهما و / أو أي شركة أخرى أو أي عملة أو سلعة قد تكون مشتركة في عملية الاستحواذ، بالإضافة إلى تقديم خدمات البنوك الاستثمارية والخدمات المالية الأخرى لهذه الشركات.

نحن نعمل لصالح الشركة وليس لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالاستحواذ ولن نكون مسؤولين تجاه أي شخص آخر غير الشركة فيما يتعلق بهذا الرأي و / أو أي من الأمور المشار إليها بموجبه. إن هذا الخطاب هو لعلم مجلس الإدارة فقط فيما يتعلق بالاستحواذ، ولا يشكل توصية لأي مساهم حول كيفية تصويت هذا المساهم أو التصرف بشأن عملية الاستحواذ المقترحة و / أو ما إذا كان يجب على أي مساهم طرح أسهم أم لا بموجب عملية الاستحواذ. لا يتناول هذا الرأي الإنصاف أو غير ذلك من نسبة التبادل (أو أي جانب آخر من جوانب الاستحواذ) إلى المستحوذ (سواء بصفته مساهمًا أو غير ذلك).

لم يتم توجيه هذا الرأي ولا يجوز استخدامه أو الاعتماد عليه أو الكشف عنه أو نسخه أو الإشارة إليه أو نقله (كليًا أو جزئيًا) إلى أي طرف آخر (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر ، المستحوذ أو أي دائنين أو مساهمين أو موظفين في الشركة أو المستحوذ) إلا بموافقتنا الخطية المسبقة الصريحة.

يخضع هذا الرأي للقانون الإنجليزي. لا يحق لأي شخص ليس مُرسلًا إليه بموجب قانون العقود (حقوق الأطراف الأخرى) لعام 1999 أن ينفذ أيًا من شروطه.

وبناءً عليه ووفقاً لما ذكر أعلاه، فإن رأينا بأن نسبة التبادل، بتاريخ هذا الرأي، هي نسبة عادلة لمساهمي الشركة، بخلاف المستحوذ، من وجهة نظر مالية.

إلى حد وجود أي اختلافات في تفسير اللغة الإنجليزية وأي نسخة (نسخ) باللغة العربية من هذا الرأي، فإن النسخة الإنجليزية هي التي تسود.

وتفضلوا بقبول وافر تقديرنا واحترامنا،

كريديت سويس انترناشيونال





الملحق ٥

ملخص التقييم



نظرة عامة على أساليب وطرق التقييم المختلفة المستخدمة في التحليل التقييمي

تم استخدام مقاربة "مجموع الأجزاء "مدعومةً بطرق التقييم المناسبة لتحديد قيمة المحفظة وتحديد القيمة السوقية الإجمالية لكامل أسهم إعمار العقارية ش.م.ع

نهج التقييم	تنطوي تحت مظلة إعمار العقارية ش.م.ع العديد من الشركات العقارية والشركات المرتبطة بها، بما في ذلك شركة إعمار للتطوير ش.م.ع، وإعمار مولز ش.م.ع، وإعمار مصر، وأملاك، وإعمار المدينة الاقتصادية .وقد تم استخدام مقاربة "مجموع الأجزاء "مدعومةً بطرق التقييم المناسبة لتحديد قيمة المحفظة وتحديد القيمة السوقية الإجمالية لكامل أسهم إعمار العقارية ش.م.ع بالاستناد إلى النموذج التشغيلي لكل شركة.
معيار التقييم	القيمة السوقية هي "القيمة المقدرة التي ينبغي مبادلة الأصول أو الالتزامات بها في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة تجارية على أساس تجاري منصف للطرفين بعد التسويق المناسب حيث يكون كل طرف قد تصرف عن دراية وبحكمة ودون إكراه."

فيما يلي نظرة عامة مقتضبة على طرق التقييم المستخدمة لأغراض تحديد القيمة السوقية لإعمار العقارية ش.م.ع بكافة الشركات التابعة لها:

العقارات المحلية –شركة إعمار للتطوير ش.م.ع	تمّ تقييم العقارات المحلية باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك مقاربة التدفق النقدي المخصوم التي تندرج تحت إطار نهج الدخل وطريقتيْ المقارنة مع الشركات القابلة للمقارنة والمعاملات السابقة اللتان تندرجان تحت إطار نهج السوق
مراكز التسوّق –إعمار مولز ش.م.ع	تمّ تقييم إعمار مولز ش.م.ع باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك مقاربة التدفق النقدي المخصوم التي تندرج تحت إطار نهج الدخل وطريقتيْ المقارنة مع الشركات القابلة للمقارنة والمعاملات السابقة اللتان تندرجان تحت إطار نهج السوق
إعمار للضيافة –جزءٌ من إعمار العقارية ش.م.ع	تمّ تقييم إعمار للضيافة باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك مقاربة التدفق النقدي المخصوم التي تندرج تحت إطار نهج الدخل وطريقتيْ المقارنة مع الشركات القابلة للمقارنة والمعاملات السابقة اللتان تندرجان تحت إطار نهج السوق
إعمار للترفيه –جزءٌ من إعمار العقارية ش.م.ع	تمّ تقييم إعمار للترفيه باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك مقاربة التدفق النقدي المخصوم التي تندرج تحت إطار نهج الدخل وطريقتيْ المقارنة مع الشركات القابلة للمقارنة والمعاملات السابقة اللتان تندرجان تحت إطار نهج السوق
إعمار الدولية وإعمار للاستثمار – جزءٌ من إعمار العقارية ش.م.ع	تمّ تقييم إعمار الدولية باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك مقاربة التدفق النقدي المخصوم التي تندرج تحت إطار نهج الدخل ومقاربة مقارنة المبيعات التي تندرج تحت إطار نهج السوق تمّ تقييم إعمار للاستثمارات المؤسسية باستخدام طرق متعددة، بما في ذلك طريقتيْ التدفق النقدي المخصوم تحت إطار نهج الدخل وطريقتيْ مقارنة المبيعات والسعر المعروض تحت إطار نهج السوق

مشروع الحقبة الجديدة

لمحة سريعة مطروحة للمناقشة: التحليل التقييمي لإعمار العقارية ش.م.ع

تُقدر قيمة كامل أسهم إعمار العقارية ش.م.ع بنحو 60.0 – 68.8 مليار درهم إماراتي

إعمار العقارية ش.م.ع
قيمة حقوق الملكية: 60.0 مليار درهم إماراتي – 68.8 مليار درهم إماراتي

	العقارات المحلية إعمار للتطوير ش.م.ع	مراكز التسوق إعمار مولز ش.م.ع	الضيافة جزء من إعمار العقارية	الترفيه جزء من إعمار العقارية	إعمار الدولية جزء من إعمار العقارية	إعمار للاستثمار المؤسسي جزء من إعمار العقارية
قيمة الشركة (درهم إماراتي)	12.3b – 12.8b	48.3b – 57.0b	4.0b – 4.3b	3.6b – 4.1b	9.8b	4.3b – 4.5b
صافي الدين (درهم إماراتي)	2.7b	1.8b	0.6b	(0.05b)	5.7b	1.7b
قيمة حقوق الملكية (درهم إماراتي)	9.6b – 10.1b	46.5b – 55.2b	3.5b – 3.7b	3.6b - 4.2b	4.1b	2.6b – 2.8b
حصة ملكية إعمار (درهم إماراتي)	7.7b – 8.1b	39.3b – 46.7b	3.2b – 3.5b	3.6b - 4.2b	3.5b	2.6b – 2.8b

Strictly Private and Confidential — All Rights Reserved | Page 17

معامل المبادلة للصفقة المُقترحة

بناءً على تقديرات القيمة السوقية، يُشير نطاق معامل المبادلة إلى إصدار 0.37-0.51 سهم في إعمار العقارية ش.م.ع للمساهمين في إعمار مولز ش.م.ع مُقابل كل سهم مملوك حاليًا

		إعمار العقارية ش.م.ع	إعمار مولز ش.م.ع
معامل المبادلة للمُعاملة المُقترحة	**القيمة السوقية**	**60.0 – 68.8 مليار درهم إماراتي**	**39.3 – 46.7 مليار درهم إماراتي**
	الأسهم المُصدرة (قبل للصفقة المُقترحة)	7,159,738,882	13,014,300,000
	القيمة العادلة للسهم (لمعامل المبادلة)	8.38 – 9.61 درهم إماراتي للسهم	3.57 – 4.24 درهم إماراتي للسهم
	نطاق معامل المبادلة	*سيتم إصدار إصدار 0.37-0.51 سهم في إعمار العقارية ش.م.ع للمساهمين في إعمار مولز ش.م.ع مُقابل كل سهم مملوك حاليًا*	
	العدد المقترح لأسهم إعمار مولز ش.م.ع التي ستستحوذ عليها إعمار العقارية ش.م.ع		2,000,297,910
	الأسهم الجديدة المُصدرة للمساهمين في إعمار مولز ش.م.ع (المجموع)		743,652,226 – 1,011,512,579
	إجمالي الأسهم المُصدرة في إعمار العقارية ش.م.ع (بعد للصفقة المُقترحة)		7,903,391,108 – 8,171,251,461

سيتم إصدار 0.37-0.51 سهم في إعمار العقارية ش.م.ع للمساهمين في إعمار مولز ش.م.ع مُقابل كل سهم مملوك حاليًا





Strictly Private and Confidential — All Rights Reserved | Page 18

إعمار العقارية
إعمار سكوير، بناية ٢، الطابق ٢
ص.ب. ٩٤٤٠
دبي
دولة الإمارات العربية المتحدة

إعمار مولز
دبي مول، الطابق الأرضي
ص.ب. ١٩١٧٤١
دبي
دولة الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لشركة إعمار العقارية
لينكليترز إل بي
بيت العملات بالدور التاسع، مركز دبي المالي العالمي
ص.ب. رقم ٥٠٦٥١٦
دبي
دولة الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لشركة إعمار مولز
إبراهيم ومشاركوه
الطابق ٢٤، برج السلع
مربعة سوق أبو ظبي العالمي
أبو ظبي
دولة الإمارات العربية المتحدة

المستشار المالي لشركة إعمار العقارية
مورجان ستانلي اند كو إنترناشونال
(فرع مركز دبي المالي العالمي)
المستوى ٧، المنطقة ٣
مركز دبي المالي العالمي
ص. ب ٥٠٦٥٠١ دبي
الإمارات العربية المتحدة

المستشار المالي لشركة إعمار مولز
كريديت سويس إنترناشونال

ميدان كابوت واحد
لندن E144QJ
المملكة المتحدة

المحاسبون المختصون برفع التقارير التابعون لشركة إعمار العقارية
كي بي إم جي لوارجلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
وسط مدينة دبي
دبي
دولة الامارات العربية المتحدة

المحاسبون المختصون برفع التقارير التابعون لشركة إعمار مولز
كي بي إم جي لوارجلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
وسط مدينة دبي
دبي
دولة الامارات العربية المتحدة

المقييم المستقل
اي واي للاستشارات ش.ذ.م.م
أي سي دي بروكفيلد بليس، شارع المستقبل
ص.ب. ٩٢٦٧
دبي
دولة الامارات العربية المتحدة