تعدّ هذه الوثيقة هامة وتستدعي اهتمامكم الفوري. إذا كان لديكم أية شكوك بخصوص الإجراء الذي يتعين عليكم اتخاذه، فيجب عليكم طلب المشورة المالية المستقلة على الفور من مستشاركم المهني أو مستشار مالي مستقل مناسب مرخّص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع.

إذا قمتم ببيع أو التنازل عن جميع أسهم إعمار الخاصة بكم، يرجى إرسال هذه الوثيقة في أقرب وقت ممكن إلى المشتري أو المتنازل إليه أو إلى وسيط الأوراق المالية أو البنك أو أي وكيل آخر الذي تم من خلاله تنفيذ البيع أو التنازل من أجل تسليمها إلى المشتري أو المتنازل إليه. وإذا قمتم ببيع أو التنازل عن جزء فقط من أسهمكم في إعمار، فيتعيّن عليكم الاحتفاظ بهذه الوثيقة واستشارة وسيط الأوراق المالية أو البنك أو أي وكيل آخر تم من خلاله تنفيذ البيع أو التنازل.

إن تنفيذ الصفقة هو مشروط، من ضمن أمور أخرى، بالتصويت لصالح القرار الخاص الأول الوارد في الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار (كما هو مبيّن في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة) من قبل حاملي الأغلبية المطلوبة لأسهم إعمار الممثّلة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار. وتم تحديد شروط وإجراءات تنفيذ الصفقة بالكامل في الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* من هذه الوثيقة.

تعميم المساهمين المؤرّخ 24 أغسطس 2022

EMAAR

شركة إعمار العقارية ش.م.ع.

(شركة مساهمة عامة مؤسّسة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة)

بخصوص الاستحواذ الموصى به على بعض أصول مجموعة دبي القابضة وإصدار سند إلزامي قابل للتحول إلى أسهم لصالح العضو (الأعضاء) في مجموعة دبي القابضة بموجب المادة 231 من المرسوم بقانون اتحادي إماراتي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية وقرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (14/ر.م.) لسنة 2014 بشأن الأنظمة الخاصة بسندات الدين في الشركات المساهمة العامة

الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية

يتعيّن عليكم قراءة هذه الوثيقة بأكملها وأية مستندات مرفقة بها بعناية. ونود أن نلفت اهتمامكم إلى خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار في الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة، والذي يحتوي على توصية من قبل أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار بتصويتكم لصالح القرار الخاص الأول الذي سيتم اقتراحه في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار.

إنّ الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية للنظر في الصفقة وإصدار السند المرتبط بالصفقة القابل للتحول إلى أسهم، وتحويله، وزيادة رأس المال عند تحويل السند لأسهم، والذي سيعقد عن بعد/إلكترونياً وكذلك في قاعة بوليفارد (Boulevard Ballroom) بفندق العنوان بوليفارد (Address Boulevard Hotel) بإمارة دبي بتاريخ 21 سبتمبر 2022، عند الساعة الرابعة بعد الظهر، مبيّنة في القرار الخاص الأول في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة. كما تتضمّن الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة أيضاً (أ) قراراً عادياً فيما يتعلق بصفقة منفصلة، سيتم إطلاع مساهمي إعمار على تفاصيلها على حدة؛ و(ب) قرار خاص يتعلق بتعديل النظام الأساسي لشركة إعمار.

لا تتحمّل هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة ("الهيئة") وسوق دبي المالي ("السوق") أية مسؤولية عن محتويات هذه الوثيقة، ولا يقدّمان أي تعهّدات بشأن دقّتها أو اكتمالها، ويُخليان صراحةً بموجبه مسؤوليتهما عن أية خسارة تنشأ عن أي جزء منها.

ملاحظات هامة

يرجى قراءة هذه الوثيقة بعناية.

لا يُقصد من هذه الوثيقة والمستندات المرفقة بها ولا تشكل عرضاً أو دعوة لشراء أو الاكتتاب في أية أوراق مالية أو التماس عرض لشراء أية أوراق مالية استناداً لهذه الوثيقة أو خلافاً لذلك في اختصاص قضائي يكون فيها هذا العرض أو الالتماس غير قانوني. ولا تشكل هذه الوثيقة نشرة إصدار أو ما يعادل ذلك.

تم إعداد هذه الوثيقة من قبل أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار لتزويد مساهمي شركة إعمار بمعلومات حول الصفقة، علماً بأن الهيئة قد وافقت على قيام الشركة بالإفصاح عن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة ولكن هذه الموافقة لا تضمن أنّ المعلومات الواردة في هذه الوثيقة حقيقية أو صحيحة أو كاملة كما في تاريخ هذه الوثيقة أو خلافه. ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن محتويات هذه الوثيقة، ولا تقدّم أية تعهّدات بشأن دقتها أو اكتمالها، وتخلي صراحةً أية مسؤولية من أي نوع كانت عن أية خسارة ناشئة عن أو متكبّدة نتيجة التعويل على أي جزء من هذه الوثيقة.

ويتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار المسؤولية عن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة فيما يتعلق بشركة إعمار. وحسب معرفة واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة المذكورين آنفاً (والذين قاموا ببذل كل العناية المعقولة للتأكّد من أنّ الحال هو كذلك)، فإن المعلومات الواردة في هذه الوثيقة والتي يتحملون مسؤوليتها تتوافق مع الوقائع ولا تغفل أي شيء من شأنه أن يؤثّر على مضمون هذه المعلومات.

ولم يتم التصريح لأي شخص بتزويد أية معلومات أو تقديم أية تأكيدات بخلاف تلك الواردة في هذه الوثيقة. وفي حال تم تزويد أو تقديم مثل هذه المعلومات أو التأكيدات، فإنه يتوجب عدم الاعتماد على أن هذه المعلومات أو الإقرارات مصرّح بها من قبل أي من روتشيلد وشركاه أو لينكليترز ال ال بي أو فريشفيلدز بروكهاوس ديرينجر ال ال بي أو التميمي ومشاركوه أو شركة إعمار أو دبي القابضة أو بائعي دبي القابضة (أو أي عضو آخر ضمن مجموعة دبي القابضة) أو شركة دبي كريك هاربور أو أي شخص آخر مذكور في الصفقة.

ولا يجوز لأي شخص أن يقوم بتفسير محتويات هذه الوثيقة على أنها مشورة قانونية أو مالية، أو ضريبية، بل يجب على جميع الأشخاص استشارة مستشاريهم القانونيين والماليين والضريبيين فيما يتعلق بالمسائل الواردة في هذه الوثيقة.

الولايات القضائية في الخارج

قد يكون إصدار أو نشر أو توزيع هذه الوثيقة وأية مستندات مرفقة بها في ولايات قضائية خلاف الإمارات العربية المتحدة مقيّداً بموجب قوانين تلك الولايات القضائية، ويجب على الأشخاص المعنيين الاطلاع مثل القيود ومراعاتها. وقد يشكّل أي إخفاق بالامتثال لتلك القيود انتهاكاً لقوانين الأوراق المالية لتلك الولايات قضائية.

البيانات الواردة في هذه الوثيقة

تم الإدلاء بالبيانات الواردة في هذه الوثيقة بتاريخ هذه الوثيقة ما لم يتم تحديد وقت آخر بشأنها. إن نشر هذه الوثيقة (أو أي إجراء يتم اتخاذه بموجبها) لا يرتب أي إشارة ضمنية إلى عدم وجود أي تغيير في الوقائع أو الشؤون الخاصة بمجموعة إعمار أو مجموعة دبي القابضة على النحو المبيّن في هذه الوثيقة منذ ذلك التاريخ.

ولا يوجد في هذه الوثيقة ما يُقصد منه أو يفسّر على أنه أو يُعتبر توقّعاً أو تكهّناً أو تقديراً للأداء المالي الحالي أو المستقبلي لمجموعة إعمار أو مجموعة دبي القابضة أو مجموعة دبي كريك هاربور أو مجموعة إعمار الموحّدة، ولا يفسّر أي بيان وارد في هذه الوثيقة على أنه يعني أنّ ربحية السهم للفترات المالية الحالية أو المستقبلية لشركة إعمار أو دبي كريك هاربور سوف تتطابق أو تتجاوز بالضرورة الأرباح التاريخية المنشورة للسهم.

ملاحظة تحذيرية بشأن البيانات الاستشرافية

تحتوي هذه الوثيقة على بيانات معيّنة فيما يتعلق بمجموعة إعمار أو مجموعة دبي كريك هاربور أو مجموعة إعمار الموحّدة والتي تشكل أو قد تشكّل بيانات استشرافية. ويمكن تحديد هذه البيانات الاستشرافية من خلال عدم ارتباطها فقط بالوقائع التاريخية أو الحالية. وغالباً ما تستخدم البيانات الاستشرافية كلمات مثل "توقّع"، أو "استهدف"، أو "ترقّب"، أو "قدّر"، أو "اعتزم"، أو "خطّط"، أو "سوف"، أو "هدف"، أو "يرى"، أو "يهدف"، أو "قد"، أو "افترض"، أو "تكهّن"، أو "يمكن"، أو "ينبغي"، أو "ربما"، أو "استراتيجية"، أو "الميزانية" أو "يواصل" أو غيرها من الكلمات ذات المعاني المماثلة أو النافية لها. وقد تتضمن البيانات الاستشرافية بيانات تتعلق بما يلي: (1) التآزر المتصوّر والنفقات الرأسمالية المستقبلية والمصروفات والإيرادات والأداء المالي والظروف المالية وسياسة توزيع الأرباح والخسائر والتوقّعات المستقبلية؛ و(2) استراتيجيات الأعمال والإدارة والتوسّع والنمو في عمليات مجموعة إعمار أو مجموعة دبي كريك هاربور أو مجموعة إعمار الموحّدة وأوجه التآزر المحتملة الناتجة عن الصفقة؛ و(3) آثار الأنظمة الحكومية على أعمال مجموعة إعمار أو مجموعة دبي كريك هاربور أو مجموعة إعمار الموحّدة؛ و(4) الصفقة والمسائل ذات الصلة، والتواريخ التي يتوقّع وقوع الأحداث فيها.

تكون البيانات الاستشرافية ذات طبيعة مستقبلية ولا تستند إلى وقائع تاريخية، بل إلى التوقّعات والتنبّؤات الحالية لإدارة شركة إعمار بخصوص الأحداث المستقبلية. وتتضمن هذه البيانات الاستشرافية مخاطر معروفة وغير معروفة وشكوك وعوامل أخرى قد تتسبّب في اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لأي شخص، أو نتائج القطاع، أو الاستراتيجيات أو الأحداث بشكل جوهري عن أي نتائج، أو أداء، أو إنجازات، أو غيرها من الأحداث أو العوامل التي تعبّر عنها أو تنطوي عليها هذه البيانات الاستشرافية. ويكون العديد من المخاطر والشكوك المتعلقة بالبيانات الاستشرافية خارجاً عن سيطرة الشركات أو قدرتها على تقديرها بدقة، مثل ظروف السوق المستقبلية وسلوكيات الأطراف الأخرى المشاركة في السوق، وبالتالي لا ينبغي التعويل غير المبرّر على مثل هذه البيانات. ولا تشكل البيانات الاستشرافية ضمانات للأداء المستقبلي. ولم تتم مراجعتها من قبل مدقّقي الحسابات التابعين لمجموعة إعمار، ما لم يُذكر خلاف ذلك. وتستند البيانات الاستشرافية إلى افتراضات عديدة، بما في ذلك الافتراضات المتعلقة باستراتيجيات الأعمال الحالية والمستقبلية لهذه الكيانات والبيئة التي سيعمل فيها كل منها في المستقبل. وتكون جميع البيانات الاستشرافية الشفوية أو الخطية اللاحقة الصادرة عن أو المنسوبة إلى أحد الأعضاء في مجموعة إعمار، أو أي أشخاص يتصرفون نيابةً عنهم، متحفظ عليها بجملها بشكل صريح بموجب البيان التحذيري أعلاه.

وتكون البيانات الاستشرافية الواردة في هذه الوثيقة صالحة فقط اعتباراً من تاريخ هذه الوثيقة. وتخلي شركة إعمار ومستشاروها صراحةً مسؤوليتهم بخصوص أي التزام أو تعهّد بتحديث هذه البيانات الاستشرافية لتعكس أي تغيير في توقّعاتهم أو أي تغيير في الأحداث أو الظروف التي تستند إليها هذه البيانات ما لم يكن يقتضِ القانون المعمول به ذلك.

اللغة

في حال وجود أي تعارض أو تناقض بين هذه الوثيقة الصادرة باللغة العربية بين ترجمتها للغة الإنجليزية، تكون الوثيقة الصادرة باللغة العربية هي المُلزمة.

الإفصاح

تم إعداد هذه الوثيقة وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة (التي تنطبق على الشركات المساهمة العامة المؤسّسة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمدرجة في سوق دبي المالي)، وقد لا تكون المعلومات التي تم الإفصاح عنها مماثلة للمعلومات التي كان سيتم الإفصاح عنها في حال تم إعداد هذه الوثيقة وفقاً لقوانين وأنظمة الولايات القضائية الواقعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. ويتم إجراء الصفقة وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويرجى أخذ العلم بأنّ هذه الوثيقة وأي مستندات أخرى تتعلق بالصفقة قد تم أو سيتم إعدادها وفقاً لمتطلبات وشكل وأسلوب الإفصاح المعتمد في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي قد تختلف جميعها عن تلك المعمول بها في الولايات القضائية الأخرى.

عرض المعلومات المالية والمعلومات الأخرى

باستثناء ما هو منصوص عليه صراحةً خلافاً لذلك، وعلى وجه الخصوص، في البند 2 من الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* من هذه الوثيقة، تستند المعلومات المالية الواردة في هذه الوثيقة إلى تقديرات الإدارة ولم يتم التحقّق منها بشكل مستقل من قبل المدققين أو خلاف ذلك.

التقريب

تم تقريب بعض البيانات الواردة في هذه الوثيقة، بما في ذلك المعلومات المالية والإحصائية والتشغيلية. ونتيجة للتقريب المذكور، قد تختلف مجاميع البيانات المعروضة في هذه الوثيقة قليلاً عن المجاميع الحسابية الفعلية لهذه البيانات. وتم تقريب النسب المئوية في الجداول أو خلاف ذلك، وبالتالي قد لا يصل مجموعها إلى نسبة 100 في المئة.

العملة

ما لم تتم الإشارة إلى خلاف ذلك، تكون جميع المعلومات المالية الواردة في هذه الوثيقة بالدرهم الإماراتي، باعتباره العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

نشر هذه الوثيقة

لن يتم نشر هذه الوثيقة لمساهمي شركة إعمار ولكن يمكن الحصول على نسخ منها (مجاناً) من المقرّ الرئيسي لشركة إعمار العقارية أو من الموقع الإلكتروني الخاص بشركة إعمار www.emaar.com اعتباراً من تاريخ نشر هذه الوثيقة.

لا يشكل محتوى أي موقع إلكتروني من المواقع الخاصة بمجموعة إعمار أو أي موقع إلكتروني من المواقع الخاصة بمجموعة دبي القابضة أو محتوى أي موقع يمكن الوصول إليه من خلال الروابط التشعبية (Hyperlinks) الموجودة على أي من المواقع المذكورة جزءاً من هذه الوثيقة ولا تعتبر هذه المحتويات أنها تم تضمنيها في هذه الوثيقة، ولا يتحمّل أي شخص أية مسؤولية عن محتويات هذه المواقع الإلكترونية. وعليه، يتعيّن عليكم عدم التعويل على أية معلومات واردة أو مشار إليها في تلك المواقع.

التعريفات

ما لم يقتضِ السياق خلاف ذلك، يكون للمصطلحات المعرفة والمستخدمة في هذه الوثيقة المعاني الواردة في قسم التعريفات في هذه الوثيقة.

التواريخ والأوقات

تشكّل الإشارات إلى التواريخ والأوقات الواردة في هذه الوثيقة إشارةً إلى التقويم الميلادي والتوقيت المحلي في أبو ظبي (توقيت الخليج القياسي)، على التوالي، ما لم يُذكر خلاف ذلك. وتستند جميع التواريخ والأوقات المتعلقة بالجدول الزمني المتوقّع المنصوص عليه في الجزء الثاني *(الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية)* من هذه الوثيقة إلى التوقّعات الحالية لكل من شركة إعمار ودبي القابضة وقد تكون خاضعة للتغيير. وإذا تم تغيير أي من التواريخ و/أو الأوقات الواردة في هذه الوثيقة، فسيتم إخطار مساهمي إعمار بالتاريخ و/أو الوقت المعدّل عن طريق نشر إشعار بهذه التواريخ على الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة: www.emaar.com.

جدول المحتويات

ملاحظات هامة	(i)
الجزء الأول: خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار	1
الجزء الثاني: الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية	4
الجزء الثالث: معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة	5
الجزء الرابع: الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية	9
التعريفات	12

الجزء الأول: خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار

24 أغسطس 2022

السادة مساهمي شركة إعمار الكرام،

الاستحواذ الموصى به على بعض أصول مجموعة دبي القابضة وإصدار سند قابل للتحول

1. المقدّمة

في أكتوبر 2013، قامت كل من شركة إعمار وشركة دبي القابضة بإبرام اتفاقية تطوير مشترك لتطوير مشروع دبي كريك هاربور (خور دبي). ووفقاً لاتفاقية التطوير المشترك الآنفة الذكر، تتولى إعمار تشغيل وإدارة أعمال شركة دبي كريك هاربور والتي لقي مشروعها التطويري نجاحاً كبيراً.

قامت شركة إعمار وشركة دبي القابضة بإجراء مناقشات بخصوص استحواذ شركة إعمار على شركة دبي كريك هاربور. وفي 11 أغسطس 2022، أعلنت شركة إعمار وشركة دبي القابضة عن اتفاقهما على الشروط المتعلقة بالاستحواذ المذكور، على النحو التالي: (1) التنازل عن حصص دبي كريك هاربور، والتي تمثل كامل رأس المال المصدر لشركة دبي كريك هاربور وما تبقى من ملكية مشروع دبي كريك هاربور التطويري غير المملوكة حالياً لشركة إعمار، لصالح شركة إعمار وفقاً للشروط الموضّحة في هذه الوثيقة؛ و(2) مقابل حصص دبي كريك هاربور: (أ) إصدار سند قابل للتحول من قبل شركة إعمار والذي سيكون قابلاً للتحول إلى عدد 659،050،967 سهم إعمار جديد، والتي سيتم إصدارها وفقاً للمادة 231 من قانون الشركات التجارية وأنظمة الهيئة بخصوص سندات الدين؛ و(ب) سداد مقابل نقدي محدّد عند إقفال الصفقة؛ و(ت) سداد مقابل نقدي مؤجّل محدّد وفقاً لشروط اتفاقية المقابل المؤجّل (ويشار إلى البنود من (أ) إلى (ج) مجتمعةً بـ"**المقابل الإجمالي**") ("**الصفقة**").

أخاطبكم بموجبه لتزويدكم، نيابةً عن مجلس إدارة شركة إعمار، بمزيد من التفاصيل حول الصفقة، بما في ذلك خلفيتها وأسبابها، ولتوضيح سبب اعتقاد مجلس إدارة شركة إعمار بأنّ الصفقة (بما في ذلك سداد أو إصدار المقابل الإجمالي وزيادة رأس المال ذات الصلة) تصبّ في مصلحة شركة إعمار ومساهميها ككل.

ومن أجل الموافقة على الصفقة، يتوجب قيام عدد من مساهمي شركة إعمار يمثلون نسبة 75 في المئة على الأقل من الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار بالتصويت لصالح الصفقة في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار. وسيعقد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار عن بُعد/إلكترونياً وسيعقد أيضاً بالحضور الشخصي في قاعة بوليفارد (Boulevard Ballroom) بفندق العنوان بوليفارد (Address Boulevard Hotel) بإمارة دبي، بتاريخ 21 سبتمبر 2022، عند الساعة الرابعة بعد الظهر. إنّ توصية أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار موضّحة في البند 4 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذا الخطاب.

2. المنافع التي ستحقّقها الشركة من الصفقة وأسباب إبرامها

ترى شركة إعمار أنّ الصفقة تتماشى مع استراتيجيتها طويلة الأمد، وتساعد على تحقيق القيمة والحفاظ عليها لمساهميها، وتعود بفائدة استراتيجية على جميع أصحاب المصالح الرئيسيين، في كل حالة بالنظر إلى الطبيعة التكميلية لأنشطة شركة إعمار ومجموعة دبي كريك هاربور.

كما ستعود الصفقة بالنفع على مساهمي شركة إعمار حيث أنّها ستتيح لشركة إعمار السيطرة الكاملة على أصول الأراضي الخاصة بشركة دبي كريك هاربور ذات الموقع الاستراتيجي، بما في ذلك الحق في الحصول على نسبة 100 في المئة من أرباحها المتولدة، مما سيعزّز مكانة شركة إعمار كأكبر شركة عقارية متكاملة والأكثر تنوّعاً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، فضلاً عن تعزيز المرونة المالية والتشغيلية للكيان المشترك من خلال زيادة الحجم وتنويع أوجه الاستثمار.

ويرى مجلس إدارة شركة إعمار أنّ الصفقة ستوفّر قيمة استراتيجية لصالح مجموعة إعمار الموحّدة من خلال تمكينها من الاستفادة من العلامة التجارية القوية لدبي كريك هاربور. بالإضافة إلى ذلك، يرى مجلس إدارة شركة إعمار أنّ الصفقة ستوفّر مزايا إضافية كبيرة لمساهمي شركة إعمار، والتي تم ذكرها بالتفصيل في البند 4 من الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* أدناه.

3. معلومات عن الصفقة

بتاريخ 11 أغسطس 2022، قامت شركة إعمار والبائعون بإبرام اتفاقية بيع وشراء تحدّد حقوق والتزامات كل منهم فيما يتعلق بعملية تنفيذ الصفقة ("**اتفاقية البيع والشراء**")؛ وإنّ ملخص الشروط الرئيسية لاتفاقية البيع والشراء مبيّن في البند 5 من الجزء الثالث (*معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة*) من هذه الوثيقة.

وسيتم تنفيذ الصفقة عن طريق التنازل عن حصص دبي كريك هاربور من قبل البائعين لصالح شركة إعمار مقابل سداد أو إصدار المقابل الإجمالي لصالح لعضو محدّد أو أعضاء محدّدين ضمن مجموعة دبي القابضة ووفقاً لشروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء.

وبموجب شروط اتفاقية البيع والشراء، تكون الصفقة مشروطة بما يلي: (1) موافقة مساهمي شركة إعمار في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار؛ و(2) استلام عدم ممانعة نهائية لتنفيذ الصفقة من الهيئة؛ و(3) تحقق بعض الشروط الأخرى كما هو موضّح في البند 5 من الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* من هذه الوثيقة.

وبمجرد اكتمال الصفقة وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء، ستؤدي الصفقة إلى قيام شركة إعمار بإصدار سند القابل للتحول لصالح مجموعة دبي القابضة مقابل حصص دبي كريك هاربور. ومن المعتزم أن يتم تحويل السند القابل للتحول بتاريخ اكتمال الصفقة أو مباشرةً بعد اكتمالها إلى 659،050،967 سهم إعمار جديد ("**التحويل**").

وسيؤدي تحويل السند القابل للتحول إلى زيادة رأس المال المصدر لشركة إعمار من 8،179،738،882 سهم إعمار (8،179،738،882 درهم إماراتي) إلى 8،838،789،849 سهم إعمار (8،838،789،849 درهم إماراتي) ("**زيادة رأس المال**")، وسيمثّل ما نسبته 7.5 في المئة تقريباً من رأس المال المُصدر لشركة إعمار بعد الزيادة عقب الصفقة. وبعد التحويل، ستكون أسهم إعمار الجديدة مملوكة لمجموعة دبي القابضة (أو واحدة أو أكثر من الشركات التابعة لها)، وسيتم إدراج أسهم إعمار الجديدة في سوق دبي المالي.

4. الجدول الزمني المتوقّع للأحداث الرئيسية

يرجى الاطلاع على الجزء الثاني *(الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية)* من هذه الوثيقة بخصوص الجدول الزمني المتوقّع للأحداث الرئيسية المتعلقة بالصفقة.

5. التوصية والإجراءات الواجب اتخاذها من قبل المساهمين في شركة إعمار

يرى مجلس إدارة شركة إعمار أنّ الصفقة تصبّ في مصلحة شركة إعمار ومساهميها ككل. **وعليه، فإن مجلس إدارة شركة إعمار يؤيّد الصفقة ويوصي بأن تقوموا بالتصويت لصالح القرار الخاص الأول الذي سيتم اقتراحه في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار.**

سيعقد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار عن بُعد/إلكترونياً وسيعقد أيضاً في قاعة بوليفارد (Boulevard Ballroom) بفندق العنوان بوليفارد (Address Boulevard Hotel) بإمارة دبي بتاريخ 21 سبتمبر 2022، عند الساعة الرابعة بعد الظهر.

ولمّا كان تنفيذ الصفقة يتطلب موافقة مساهمي شركة إعمار على القرار الخاص الأول المنصوص عليه في الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية الواردة في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة، وبالتالي فإننا نحثّكم على حضور اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار ونوصي لكم بالتصويت لصالح القرارات المقترحة. كما تتضمّن الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة أيضاً (أ) قراراً عادياً فيما يتعلق بصفقة منفصلة، سيتم إطلاع مساهمي إعمار على تفاصيلها على حدة؛ و(ب) قرار خاص يتعلق بتعديل النظام الأساسي لشركة إعمار.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

جمال ماجد خلفان بن ثنية

رئيس مجلس الإدارة

إعمار العقارية ش.م.ع.

الجزء الثاني: الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية

قبل نشر هذه الوثيقة، قامت شركة إعمار والبائعون بتوقيع اتفاقية البيع والشراء بتاريخ 11 أغسطس 2022، وتلقّوا الموافقة على المضي قدماً في الصفقة.

وفيما يتعلق بالجدول الزمني لما تبقّى من الصفقة، فإن التواريخ التالية هي دلالية فقط وستعتمد، من بين أمور أخرى، على التواريخ التي يتم فيها استيفاء شروط الصفقة.

علماً بأن تفاصيل الإجراءات المتعلقة بالصفقة مبيّنة في الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* من هذه الوثيقة.

الحدث	**الزمان و/أو التاريخ**
نشر هذه الوثيقة (بما في ذلك الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية) وتوزيعها على مساهمي شركة إعمار	في موعد أقصاه 26 أغسطس 2022
وقت التسجيل للتصويت في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار من قبل مساهمي إعمار	20 سبتمبر 2022[1]
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار[2]	21 سبتمبر 2022 عند الساعة الرابعة بعد الظهر
إعلان نتائج اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار	في موعد أقصاه مساء يوم 21 سبتمبر 2022
استيفاء (أو التنازل عن) جميع الشروط الأخرى بموجب اتفاقية البيع والشراء	بحلول 21 سبتمبر 2022[3] (متوقّع)
استكمال التنازل عن حصص شركة دبي كريك هاربور لصالح شركة إعمار وإصدار السند القابل للتحول	بحلول 4 أكتوبر 2022 (متوقّع)
استكمال التحويل وإصدار أسهم إعمار الجديدة لصالح مجموعة دبي القابضة وزيادة رأس المال	بتاريخ أو في يوم العمل الذي يلي مباشرةً إشعار التحويل من قبل عضو (أعضاء) إعمار أو مجموعة دبي القابضة
استكمال إدراج أسهم إعمار الجديدة في سوق دبي المالي	فوراً بعد تاريخ التحويل

[1] إذا تم تأجيل اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار، فسيكون يوم التسجيل للتصويت للاجتماع المؤجل ذات الصلة في التاريخ الذي يسبق بيوم عمل واحد التاريخ المحدد للاجتماع المؤجل للجمعية العمومية لشركة إعمار.

[2] في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول، يتم تأجيل اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار إلى 28 سبتمبر 2022 (أو التاريخ الذي قد يتم الاتفاق عليه بين الأطراف)، ويكون أول تاريخ مسموح به بموجب قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي لشركة إعمار في نفس الزمان والمكان.

[3] وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء، يجب استيفاء جميع الشروط أو التنازل عنها بحلول 11 ديسمبر 2022. وإذا لم يتم استيفاؤها، يحق لشركة إعمار و/أو مجموعة دبي القابضة إنهاء الصفقة.

الجزء الثالث: معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة

1. شروط الصفقة

بتاريخ 11 أغسطس 2022، أعلنت شركة إعمار وشركة دبي القابضة عن اتفاقهما على شروط الصفقة.

وشريطة استيفاء (أو التنازل عن) شروط الصفقة المنصوص عليها في البند 5 من هذا الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)*، سيقوم البائعون بالتنازل عن حصص دبي كريك هاربور لصالح شركة إعمار مقابل سداد أو إصدار المقابل الإجمالي.

ويكون السند القابل للتحول الذي سيتم إصداره لصالح مجموعة دبي القابضة بموجب الصفقة قابلاً للتحول إلى عدد 659،050،967 سهم إعمار جديد بموجب إشعار من شركة إعمار أو مجموعة دبي القابضة عند أو بعد التنازل عن أسهم دبي كريك هاربور لصالح شركة إعمار، يتم احتسابها من خلال قسمة القيمة الإجمالية للسند القابل للتحول والبالغة 3،750،000،000 درهم إماراتي على سعر إغلاق أسهم إعمار بتاريخ 10 أغسطس 2022. وسيتم إصدار أسهم إعمار الجديدة على أنها مدفوعة بالكامل، وستحتل مرتبة متساوية من جميع النواحي مع أسهم إعمار الحالية، بما في ذلك الحق في الحصول على جميع توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى التي يتم الإعلان عنها أو إجراؤها أو دفعها بتاريخ إصدارها أو بعده. وسيتم إصدار أسهم إعمار الجديدة خالية من جميع الأعباء.

وستؤدي زيادة رأس المال ذات الصلة الناجمة عن عملية التحويل إلى زيادة رأس المال المُصدر لشركة إعمار من 8،179،738،882 سهم إعمار (8،179،738،882 درهم إماراتي) إلى 8،838،789،849 سهم إعمار (8،838،789،849 درهم إماراتي) وستمثّل نسبة 7.5 في المئة تقريباً من رأس المال المُصدر لشركة إعمار بعد الزيادة.

وعند تحويل السند القابل للتحول، ستكون أسهم إعمار الجديدة مملوكة لشركة دبي القابضة (أو واحدة أو أكثر من الشركات التابعة لها). ومباشرةً بعد تحويل كامل السند القابل للتحول، من المتوقع أن يمتلك العضو (الأعضاء) في مجموعة دبي القابضة 659،050،967 سهم إعمار (تمثل نسبة 7.5 في المئة تقريباً من رأس المال المُصدر لشركة إعمار بعد الزيادة).

2. ملخص التقييم

عند تقييم الصفقة، قامت شركة إعمار (من خلالها ومن خلال مستشاريها) بإجراء دراسة قانونية ومالية نافية للجهالة فيما يتعلق بدبي كريك هاربور. وكما هو مذكور أعلاه، وبموجب اتفاقية التطوير المشترك المبرمة مع شركة دبي القابضة، فإن شركة إعمار مسؤولة عن تطوير مشروع دبي كريك هاربور، وبالتالي فهي على دراية كبيرة بمجموعة دبي كريك هاربور مما سيعود بفائدة كبيرة على شركة إعمار في تقييمها للصفقة.

تم تعيين السادة شركة إي واي للاستشارات ذ.م.م ("**إرنست آند يونغ**") كمقيّم مستقل موافق عليه من قبل الهيئة للوصول إلى نطاق تقييم مستقل لكل من أسهم شركة إعمار وحصص شركة دبي كريك هاربور استناداً إلى المعلومات التاريخية والتوقّعات المقدّمة من قبل إدارة شركة إعمار فيما يتعلق بالصفقة.

وستتقاضى شركة إرنست آند يونغ أتعاباً من شركة إعمار فيما يتعلق بالصفقة. وتشكل العلامات التجارية الخاصة بشركة إرنست آند يونغ ملكية حصرية لها، وإنّ استخدامها في هذه الوثيقة لا ينطوي ضمناً على تدقيق الحسابات أو المصادقة على الصفقة من قِبل إرنست آند يونغ أو أي من الشركات الأعضاء فيها.

اعتمد تقييم شركة إعمار وشركة دبي كريك هاربور ("**التقييم**") على مجموعة من منهجيات التقييم حسب الاقتضاء.

يعتمد تقييم شركة إعمار على طريقتين: (١) نهج مجموع الأجزاء و (٢) نهج السوق. (١) سيستخدم نهج مجموع الأجزاء نهج الدخل (طريقة التدفق النقدي المخصوم)، ونهج السوق (طريقة المبيعات القابلة للمقارنة، وطريقة مضاعفات الشركات القابلة للمقارنة، وطريقة سعر السوق) استناداً إلى نموذج التشغيل لكل شركة. (٢) يأخذ نهج السوق باستخدام طريقة متوسط السعر المرجح بالحجم في الاعتبار قيمة وأحجام معاملات أسهم

شركة إعمار في سوق دبي المالي على مدى فترة زمنية معقولة. تم التأكد من نطاق القيمة العادلة لشركة إعمار مع إعطاء ترجيح مناسب للنُهج المذكورة أعلاه (١) و(٢) حسب الاقتضاء.

يعتمد تقييم شركة دبي كريك هاربور أيضاً على نهج مجموع الأجزاء مع طريقة التدفق النقدي المخصوم وفقاً لنهج الدخل المستخدم للأصول المدرة للدخل، وطريقة تقييم الأراضي المتبقية / السوق المقارنة المستخدمة لبنك الأرض. تم تعديل نطاق قيمة المؤسسة المؤكدة بناءً على نهج مجموع الأجزاء لتقدير قيمة حقوق الملكية / نطاق القيمة العادلة لشركة دبي كريك هاربور.

وفيما يلي خلاصة موجزة لتقييم كل من شركة إعمار وشركة دبي كريك هاربور.

ولأغراض الاتفاق على المقابل الإجمالي المستحق الدفع بخصوص الصفقة، قامت شركة إعمار بالأخذ بعين الاعتبار تقارير التقييم والدراسة القانونية النافية للجهالة بالإضافة إلى المعلومات المقدّمة من قبل دبي كريك هاربور والبائعين والتي تضمّنت، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- البيانات المالية الموحّدة المدقّقة لشركة دبي كريك هاربور للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 2020 و 2021، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- حسابات الإدارة غير المدققة لشركة دبي كريك هاربور كما في 30 يونيو 2022؛
- خطط العمل الخاصة بشركة دبي كريك هاربور (بما في ذلك خطط الاستثمار في الأصول وخطط الاستثمارات غير العقارية)؛ و
- المعلومات الأخرى ذات الصلة المتاحة لشركة إعمار بصفتها المدير والمشغّل لأعمال شركة دبي كريك هاربور.

تجدر الإشارة إلى أن شركه دبي كريك هاربور شركة خاصة وبياناتها المالية لا تخضع للمراجعة الربع سنوية. وعليه، تم الاكتفاء بالقوائم المالية السنوية المدققة مع حسابات الإدارة غير المراجعة وغير المدققة. وكون شركة إعمار هي القائمة على إدارة الشركة، فهي بالتالي على علم بصحة البيانات الفصلية في تاريخ التقييم.

وموضح أدناه نطاق تقييم شركة دبي كريك هاربور والقيمة المتفق عليها وأسهم إعمار الجديدة التي سيتم إصدارها والعدد الإجمالي للأسهم بعد تنفيذ الصفقة المتوخّاة على النحو التالي:

البيان	**مجموعة دبي كريك هاربور**
صافي القيمة الدفترية كما في 30 يونيو 2022	1.6 مليار درهم إماراتي
القيمة العادلة المحدّدة لكامل (100٪) حصص شركة دبي كريك هاربور على أساس نهج مجموع الأجزاء	تتراوح القيمة من 14.6 مليار إلى 15.7 مليار درهم إماراتي
القيمة المتفق عليها من قبل مجلس إدارة إعمار ودبي القابضة	7.5 مليار درهم إماراتي
نسبة المبادلة التي حدّدها التقييم باستخدام القيم العادلة لإعمار ودبي كريك هاربور (بعد خصم المقابل النقدي من القيمة العادلة لدبي كريك هاربور)	من 0.15 سهم أعمار لكل سهم في دبي كريك هاربور إلى 0.18 سهم أعمار لكل سهم في دبي كريك هاربور
أسهم شركة إعمار الجديدة التي سيتم إصدارها لمجموعة دبي القابضة مقابل السندات القابلة للتحويل	659،050،967 سهم (7.5% من أسهم إعمار بعد إقفال الصفقة)
إجمالي أسهم شركة إعمار بعد الانتهاء من تحويل السندات القابلة للتحويل إلى أسهم إعمار جديدة	8،838،789،849 سهماً

- إنّ التقييم والدراسة القانونية النافية للجهالة والمعلومات الأخرى التي تم الحصول عليها تؤيّد تقييم مجلس إدارة شركة إعمار بأنّ الصفقة وعدد أسهم إعمار الجديدة التي سيتم إصدارها من قبل شركة إعمار والتي سيتم تخصيصها للبائعين مقابل التحويل تصبّ كلها في مصلحة شركة إعمار.

3. معلومات تتعلق بحصص شركة دبي كريك هاربور

3.1 لمحة عامة

إنّ شركة دبي كريك هاربور هي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسّسة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 20 أبريل 2014، وتحمل الرخصة التجارية رقم 708236. ويبلغ رأسمالها المُصدر كما في تاريخ هذه الوثيقة 300,000 درهم إماراتي مقسم إلى 300 حصة وتبلغ القيمة الإسمية لكل حصة 1000 درهم إماراتي.

4. منافع الصفقة

ترى شركة إعمار أنّ الصفقة تتماشى مع استراتيجيتها طويلة الأمد، وتساعد على تحقيق القيمة والحفاظ عليها لمساهميها، كما أنها مفيدة استراتيجياً لجميع أصحاب المصالح الرئيسيين.

بالإضافة إلى ذلك، يرى مجلس إدارة إعمار أنّ الصفقة ستعود بمنافع إضافية كبيرة على مساهمي إعمار، بما في ذلك:

- توفير سيطرة كاملة لشركة إعمار على مشروع دبي كريك هاربور التطويري فيما يتعلق بالأرض الأساسية غير المطوّرة والتي تتمتّع بموقع استراتيجي، وتضم أكثر من 100 مليون قدم مربّعة من المشاريع التطويرية المستقبلية؛
- تبسيط عملية اتخاذ القرارات، وبالتالي تحسين التنفيذ الشامل للمشروع وتحقيق مشروع دبي كريك هاربور التطويري.
- تعزيز عائدات إعمار من خلال الوصول إلى نسبة 100٪ من الأرباح التي سيتم تحقيقها من مشروع دبي كريك هاربور التطويري على مدار فترة تطويره؛ و
- تقليل الضغط على التدفقات النقدية لشركة إعمار باستخدام مقابل مؤلف من مزيج من إصدار الأسهم والنقد.

إنّ الصفقة، التي تحظى بتأييد من مجلس إدارة إعمار ودبي القابضة والبائعين، ستعزّز، في حالة تنفيذها، مكانة إعمار كإحدى الشركات الرائدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث ستمتلك مجموعة إعمار الموحّدة محفظة متنوّعة من الأصول التي ستبلغ قيمتها الصافية الإجمالية التقريبية المجمّعة ما يزيد على 71.5 مليار درهم إماراتي اعتباراً من 30 يونيو 2022.

تأسّست شركة دبي كريك هاربور ذ.م.م. في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 20 أبريل 2014، كشركة ذات مسؤولية محدودة تحمل الرخصة التجارية رقم 708236. وتمتلك مجموعة دبي كريك هاربور حالياً عدداً من الأصول والمشاريع التطويرية السكنية والتجارية البارزة في دولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك نسبة 99 في المئة من رأسمال شركة "ذي لاجونز المرحلة الأولى ش.ذ.م.م." (**"لاجونز ذ.م.م."**) (وهي الشركة المالكة لقطعة أرض الجزيرة). وتمتلك إعمار نسبة الواحد في المئة المتبقّية من رأس المال في شركة لاجونز ذ.م.م.، ووفقاً لاتفاقية تطوير مشترك مع مجموعة دبي القابضة، تتولى إعمار تشغيل وإدارة أعمال شركة لاجونز ذ.م.م.

5. ملخص اتفاقية البيع والشراء

بتاريخ 11 أغسطس 2022، قامت شركة إعمار والبائعون بإبرام اتفاقية البيع والشراء التي تحدّد حقوق والتزامات كل منهم فيما يتعلق بعملية تنفيذ الصفقة.

ومع مراعاة شروط اتفاقية البيع والشراء ووفقاً لها:

- وافق البائعون على بيع ونقل وتسليم والتنازل لصالح شركة إعمار عن جميع حقوقهم والتزاماتهم وحقوقهم الاقتصادية ومصالحهم فيما يتعلق بحصص دبي كريك هاربور خالية من أية أعباء.

- ومقابل تنازل البائعين عن حصص دبي كريك هاربور، وافقت شركة إعمار على ما يلي:

  - إصدار سند قابل للتحول، والذي يكون قابلاً للتحول إلى أسهم إعمار جديدة بموجب إشعار من شركة إعمار أو مجموعة دبي القابضة عند أو بعد إتمام الصفقة. وسيتم إصدار أسهم إعمار الجديدة على أنها مدفوعة بالكامل وستحتل مرتبة متساوية من جميع النواحي مع أسهم إعمار الحالية؛
  - دفع مقابل نقدي بقيمة 2.500.000.000 درهم إماراتي لمجموعة دبي القابضة سيسدّد بتاريخ إتمام الصفقة؛ و
  - دفع مقابل نقدي مؤجّل بقيمة 1.250.000.000 درهم إماراتي سيسدّد (مع الفائدة المترتّبة عليه) وفقاً لاتفاقية المقابل المؤجّل على أقساط على مدى فترة (36) شهراً تبدأ من تاريخ إتمام الصفقة.

- يخضع إتمام الصفقة لاستيفاء (أو التنازل عن) الشروط المبيّنة أدناه:

  - موافقة مساهمي إعمار على القرار الخاص الأول الذي سيتم اقتراحه في اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار لأغراض، من بين أمور أخرى، الموافقة على الصفقة وتنفيذها، وغيرها من المسائل التي يتم الاتفاق عليها بين إعمار والبائعين حسبما يكون ضرورياً أو مرغوباً لأغراض تنفيذ الصفقة؛
  - الموافقة (الموافقات) النهائية الخطية و/أو التأكيد النهائي الخطي بعدم ممانعة الهيئة فيما يتعلق بما يلي: (1) إصدار السند القابل للتحول و(2) شكل ومحتويات هذه الوثيقة وإرسالها (بما في ذلك الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية والقرار الخاص الأول الوارد فيها) والدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي إعمار وعقد اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار؛ و
  - استلام تنازل خطي من دائرة الأراضي والأملاك بدبي عن أي رسوم تسجيل عقاري ستصبح خلافاً لذلك مستحقة وواجبة الدفع لدائرة الأراضي والأملاك بدبي نتيجة إتمام الصفقة.
- بعد استيفاء (أو التنازل عن) الشروط المشار إليها أعلاه، اتفقت إعمار والبائعون على استكمال إجراءات معيّنة من أجل تنفيذ التنازل عن حصص دبي كريك هاربور لصالح شركة إعمار (بما في ذلك، دون الحصر، توقيع اتفاقيات التنازل عن الحصص أمام الكاتب بالعدل وإيداع هذه المستندات لدى الدائرة).
- ستُستكمَل عملية التنازل عن حصص دبي كريك هاربور عند قيام الدائرة بإصدار رخصة تجارية جديدة لشركة دبي كريك هاربور حيث يتم إدراج شركة إعمار (و/أو أي عضو في مجموعة إعمار) كمالك للحصص في تلك الشركة. ويجب على البائعين تسليم الرخصة التجارية الجديدة لشركة إعمار في غضون يوم عمل واحد من إصدارها من قبل الدائرة.
- بتاريخ حصول إعمار على الرخصة التجارية الجديدة من البائعين، ستقوم إعمار بإصدار السند القابل للتحول لصالح مجموعة دبي القابضة.
- عند إصدار شركة إعمار أو مجموعة دبي القابضة إشعاراً بخصوص إقفال اتفاقية البيع والشراء، أو في يوم العمل الذي يليه مباشرة، يتم تحويل السند القابل للتحول إلى أسهم إعمار جديدة وفقاً للشروط المنصوص عليها في الإشعار، والذي من المتوقع أن يكون قريباً من تاريخ إقفال الصفقة.
- مباشرةً بعد تاريخ التحويل:
  - أ. سيتم إدراج أسهم إعمار الجديدة وقبولها للتداول في سوق دبي المالي؛ و
  - ب. سيتم تسليم أسهم إعمار الجديدة بالشكل المطلوب من قبل السوق إلى رقم حساب الاستثمار الوطني (NIN) للعضو المعني (الأعضاء المعنيين) في مجموعة دبي القابضة.

الجزء الرابع: الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية

شركة إعمار العقارية ش.م.ع.

(شركة مساهمة عامة مؤسّسة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة)

الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية

يتشرف مجلس إدارة شركة إعمار العقارية (ش.م.ع.) ("**الشركة**") بدعوة السادة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعيّة العموميّة للشركة الذي سيُعقد بإذن الله في تمام الساعة الرابعة بعد الظهر من يوم الأربعاء الموافق 21 سبتمبر 2022 عن بُعد / إلكترونياً وكذلك في قاعة بوليفارد (Boulevard Ballroom) بفندق العنوان بوليفارد (Address Boulevard Hotel) بإمارة دبي. وإذا لم يكتمل النصاب القانوني لهذا الاجتماع، فإن الاجتماع الثاني سيُعقد بإذن الله أيضاً عن بُعد / إلكترونياً وفي قاعة بوليفارد (Boulevard Ballroom) بفندق العنوان بوليفارد (Address Boulevard Hotel) بإمارة دبي في ذات التوقيت من يوم الأربعاء الموافق 28 سبتمبر 2022، وذلك لتنظر الجمعيّة العموميّة للشركة في جدول الأعمال التالي.

أولاً: قرار خاص بالموافقة على جميع البنود التالية، والتي سيتم التصويت عليها مجتمعةً كبند واحد في جدول الأعمال، بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة:

1. الاستحواذ على أصول معيّنة لشركة دبي القابضة ذ.م.م. ("**دبي القابضة**") إزاء مقابل نقدي محدّد يستحق الدفع عند إقفال الصفقة، ومقابل مؤجّل محدّد يستحق الدفع بموجب اتفاقية المقابل المؤجّل، ومقابل سند إلزامي قابل للتحول (على النحو المفصّل أدناه وفي تعميم المساهمين المنشور على الموقع الإلكتروني للشركة www.emaar.com).

2. إصدار الشركة لسند إلزامي قابل للتحول بقيمة إجمالية تبلغ 3،750،000،000 درهم إماراتي لصالح دبي القابضة (أو واحدة أو أكثر من الشركات التابعة لها) وفقاً للمادة 231 من المرسوم بقانون اتحادي إماراتي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية ("**قانون الشركات التجارية**") بدولة الإمارات العربية المتحدة وقرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (14/ر.م.) لسنة 2014 بشأن الأنظمة الخاصة بسندات الدين في الشركات المساهمة العامة. ويكون هذا السند الإلزامي القابل للتحول قابلاً للتحويل إلى عدد 659،050،967 سهماً جديداً في الشركة وتتم زيادة رأس مال الشركة إلى 8،838،789،849 درهم إماراتي عند تحويل هذا السند الإلزامي القابل للتحول. ويتم التعامل مع كل سهم في الشركة على أنه مدفوع بالكامل عند التحويل.

3. زيادة رأس مال الشركة إلى 8،838،789،849 درهم إماراتي (ثمانية مليارات وثمانمائة وثمانية وثلاثين مليون وسبعمائة وتسعة وثمانين ألف وثمانمائة وتسعة وأربعين درهم إماراتي) من خلال إصدار 659،050،967 سهماً مدفوعاً بالكامل بقيمة إسمية تبلغ (1) درهم إماراتي واحد للسهم، وتعديل المادة (6) من النظام الأساسي للشركة لتصبح كما يلي:

المادة 6:

تُحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ 8،838،789،849 درهم إماراتي (ثمانية مليارات وثمانمائة وثمانية وثلاثين مليون وسبعمائة وتسعة وثمانين ألف وثمانمائة وتسعة وأربعين درهم إماراتي) موزّع على عدد 8،838،789،849 (ثمانية مليارات وثمانمائة وثمانية وثلاثين مليون وسبعمائة وتسعة وثمانين ألف وثمانمائة وتسعة وأربعين) سهماً بقيمة إسمية لكل سهم قدرها 1 درهم (درهم واحد)، جميعها أسهم نقدية تم الوفاء بقيمتها كاملةً، وجميع أسهم الشركة من ذات الفئة متساوية مع بعضها البعض في الحقوق والالتزامات.

4. تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مخوّل بذلك من قبل مجلس الإدارة، لاتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ الاستحواذ على أصول معيّنة لشركة دبي القابضة (على النحو المفصّل في تعميم المساهمين) ولتنفيذ القرارات المذكورة أعلاه.

ثانياً: قرار عادي بالموافقة على كافة البنود التالية، والتي سيتم التصويت عليها مجتمعة كبند واحد في جدول الأعمال، وذلك بناءً على توصية مجلس إدارة الشركة:

1. الموافقة على: (أ) البيع الموصى به لشركة "تمشي هولدينج ليميتد" (**"تمشي"**) من قبل شركة "إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م." (**"إعمار لإدارة مراكز التسوق"**) إلى شركة "نون إيه دي هولدينجز ليمتد" (**"نون"**) إزاء مقابل نقدي يبلغ 335,200,000 دولار أمريكي (1,231,860,000 درهم إماراتي) يستحق الدفع عند إغلاق الصفقة (على النحو المفصّل أدناه وفي تعميم المساهمين المنشور على الموقع الإلكتروني للشركة www.emaar.com) علماً بأن النفع المستقبلي لمساهمي الشركة هو استثمار عائدات الصفقة في أعمال الشركة الأساسية في مجال التطوير العقاري؛ و(ب) بيع شركة "تمشي" لأحد الأطراف ذات العلاقة بالشركة وفقاً للمادة 152 من المرسوم بقانون اتحادي إماراتي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية (**"قانون الشركات التجارية"**)، والمواد من 34 إلى 39 من قرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م.) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة (**"قواعد الهيئة بخصوص حوكمة الشركات"**) والمادة 34 من النظام الأساسي لشركة إعمار.
2. تفويض رئيس مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مخوّل بذلك من قبل مجلس الإدارة، لاتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ بيع شركة "تمشي" من قبل شركة "إعمار لإدارة مراكز التسوق" إلى شركة "نون" (على النحو المفصّل في تعميم المساهمين) والقرارات المذكورة أعلاه.

ثالثاً: قرار خاص بالموافقة على إلغاء الحد الأدنى لمساهمة مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالشركة، وتعديل المادة (7) من النظام الأساسي للشركة بعد الحصول على موافقة السلطة المختصة، لتصبح كالتالي، وتفويض رئيس مجلس إدارة الشركة بإجراء التعديل المطلوب:

<u>المادة (7):</u>

جميع أسهم الشركة إسمّية، ولا يوجد حد أدنى لنسبة مساهمة مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالشركة، كما لا يوجد حّد أقصى لنسبة مساهمة غير مواطني الدولة.

بأمر من مجلس إدارة الشركة

السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنية

رئيس مجلس الإدارة

شركة "إعمار العقارية ش.م.ع."

24 أغسطس 2022

<u>ملاحظات:</u>

1. يمكن للمساهمين التصويت على القرارات من خلال الرابط الإلكتروني (www.smartagm.ae) لدى المسجل.
2. تُعقد اجتماعات الجمعية العمومية في المكان واليوم والساعة المذكورين أعلاه، وذلك بحضور مجلس الإدارة، ومدقق الحسابات، والمسجل، ومقرر الاجتماع، وجامع الأصوات، ويكون للسادة المساهمين الخيار بالحضور إما شخصياً أو من خلال المشاركة الإلكترونية.

3. 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 صراحةً على حق الوكيل في حضور الجمعية العمومية والتصويت على قراراتها. وبهذه الصفة، لا يجوز لأي وكيل تمثيل أكثر من 5٪ من الأسهم في رأس مال الشركة. يمثل المساهمون القصر أو المحجور عليهم من ينوب عنهم قانوناً. يتعين اعتماد توقيع المساهم الوارد في الوكالة الخطية الخاصة لدى إحدى الجهات التالية: (أ) الكاتب العدل؛ (ب) غرفة التجارة أو الدائرة الاقتصادية بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ (ج) بنك أو شركة مرخصة بدولة الإمارات العربية المتحدة؛ أو (د) أي جهة أخرى مرخص لها للقيام بأعمال التوثيق.

4. للشخص الاعتباري أن يفوض أحد ممثليه أو القائمين على إدارته بموجب قرار من مجلس إدارته أو من يقوم مقامه، ليمثله في الجمعية العمومية للشركة، ويكون للشخص المفوض الصلاحيات المقررة بموجب قرار التفويض.

5. يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الثلاثاء الموافق 20 سبتمبر 2022) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية. أما في حالة عدم اكتمال النصاب في التاريخ الأول وانعقاد الاجتماع يوم الأربعاء الموافق 28 سبتمبر 2022، يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لإنعقاد الجمعية العمومية للشركة (أي يوم الثلاثاء الموافق 27 سبتمبر 2022) هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية.

6. بموجب نص المادة (40) من قرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/ر.م.) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، على من يرغب من السادة المساهمين في تعيين ممثل للحضور والتصويت نيابةً عنه التواصل مع أي من 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 11 أبريل 2021:

- السيّد/ أندرو تاربك، ويمكن التواصل معه على البريد الإلكتروني a.tarbuck@tamimi.com أو الهاتف: 7161 331 4 971+؛ و
- السيّدة/ كارلا صليبا، ويمكن التواصل معها على البريد الإلكتروني c.saliba@tamimi.com أو الهاتف: 7161 331 4 971+.

7. لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يملكون أو يمثلون بالوكالة ما لا يقل عن (50%) من رأسمال الشركة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول، فإنه سيتم عقد اجتماع ثانٍ وفقاً لما هو موضح أعلاه ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الحاضرين.

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

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

10. "**القرار العادي**" هو القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن نصف الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

11. يمكن الاطلاع على تعميم المساهمين ("**تعميم المساهمين**")، الذي يستعرض وصفاً للصفقة، على الموقع الإلكتروني للشركة (www.emaar.com) أو يمكن، بدلاً من ذلك، الحصول على نسخ ورقية من تعميم المساهمين (مجاناً) من مقر الشركة الرئيسي.

التعريفات

تطبّق التعريفات التالية على هذه الوثيقة بأكملها ما لم يقتضِ السياق خلاف ذلك:

درهم إماراتي	درهم الإمارات العربية المتحدة، العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة
يوم عمل	أي يوم عدا يوم السبت أو الأحد أو يوم عطلة رسمية في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث تكون البنوك مفتوحة للعمل في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة
زيادة رأس المال	يكون لها المعنى الوارد في البند 3 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة
رئيس مجلس الإدارة	السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنية
المقابل الإجمالي	يكون له المعنى الوارد في البند 1 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة
قانون الشركات التجارية	المرسوم بقانون اتحادي إماراتي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية
مجموعة إعمار الموحّدة	مجموعة إعمار بعد إتمام الصفقة (والتي، منعاً للشك، تشمل مجموعة دبي كريك هاربور)
التحويل	يكون له المعنى الوارد في البند 3 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة
الدائرة	دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي
السوق	سوق دبي المالي
"دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م."	شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسّست في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة، وتحمل الرخصة التجارية رقم 638114 وعنوانها المسجل في ص.ب. 66000، دبي، الإمارات العربية المتحدة
شركة "دي اتش شيرهولدر منطقة حرة ذ.م.م"	شركة "دي اتش شيرهولدر منطقة حرة ذ.م.م"، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسّست في المنطقة الحرة لسلطة دبي للتطوير وتحمل الرخصة التجارية رقم 21021
البائعون أو البائعين	شركة دبي القابضة لإدارة الأصول ذ.م.م. وشركة دي اتش شيرهولدر منطقة حرة ذ.م.م
شركة دبي كريك هاربور	شركة دبي كريك هاربور ش.ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسّست في دبي وتحمل الرخصة التجارية رقم 708236 وعنوانها المسجّل في ص.ب. 66000، دبي، الإمارات العربية المتحدة
مجموعة دبي كريك هاربور	شركة دبي كريك هاربور والشركات التابعة لها من وقت لآخر

حصص دبي كريك هاربور	300 حصة بقيمة 1000 درهم إماراتي للحصة، تمثّل كامل رأس المال المُصدر لشركة دبي كريك هاربور
شركة دبي القابضة	شركة دبي القابضة ذ.م.م.
مجموعة دبي القابضة	شركة دبي القابضة والشركات التابعة لها من وقت لآخر
إعمار	شركة إعمار العقارية ش.م.ع.، وهي شركة مساهمة عامة تأسست بتاريخ 12 يوليو 1997 بموجب المرسوم الوزاري رقم 66، وتحمل السجل التجاري رقم 49563 وعنوان مكتبها الرئيسي في دبي هيلز بيزنس بارك 1، ص. ب. 9440، دبي، الإمارات العربية المتحدة
مجلس إدارة إعمار	مجلس إدارة شركة إعمار
السند القابل للتحول	السند الإلزامي القابل للتحول (الذي سيتم تحويله إلى أسهم إعمار جديدة) الذي سيتم إصداره من قبل إعمار فيما يتعلق بالصفقة مقابل حصص دبي كريك هاربور
أعضاء مجلس إدارة إعمار	أ. رئيس مجلس الإدارة؛ ب. السيد/ أحمد جمال حسن جاوه؛ ت. سعادة/ محمد علي راشد العبار؛ ث. السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي؛ ج. السيد/ جاسم محمد عبد الرحيم العلي؛ ح. السيد/ سلطان سعيد محمد ناصر المنصوري؛ خ. السيد/ هلال سعيد سالم سعيد المري؛ د. السيد/ بطي عبيد بطي الملا؛ و ذ. السيدة/ إيمان محمود أحمد عبد الرزاق، أو، حيثما يتطلب السياق ذلك، أعضاء مجلس إدارة إعمار من وقت لآخر
اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار	اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار بخصوص الصفقة، بالإضافة إلى صفقة منفصلة، سيتم إطلاع مساهمي إعمار على تفاصيلها على حدة، عن طريق الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية والذي سيعقد بتاريخ 19 سبتمبر 2022، بما في ذلك أي تأجيل له
مجموعة إعمار	شركة إعمار والشركات التابعة لها من وقت لآخر
مساهمو إعمار	حاملو أسهم إعمار من وقت لآخر
أسهم إعمار	الأسهم المصدرة بقيمة 1.00 درهم إماراتي للسهم في رأس مال شركة إعمار من وقت لآخر
الأعباء	يُقصد بها أي رهن عقاري، أو رهن، أو امتياز، أو تنازل، أو خيار، أو تقييد، أو مطالبة، أو حق الاسترداد، أو حق الأولوية، أو حق أو مصلحة للغير، أو أي عبء أو أي ضمان

	أخر من أي نوع، وأي ترتيب تفضيلي آخر (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، نقل الملكية وترتيبات الاحتفاظ) يكون له أثر مماثل
"إرنست آند يونغ"	شركة إي واي للاستشارات ذ.م.م.، المقيّم المستقل فيما يتعلق بالصفقة
"لاجونز ذ.م.م."	يكون لها المعنى الوارد في البند 2 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة
أسهم إعمار الجديدة	الأسهم الجديدة بقيمة 1.00 درهم إماراتي للسهم في رأس مال شركة إعمار المقترح إصدارها من قبل إعمار لصالح مجموعة دبي القابضة فيما يتعلق بالتحويل
الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية لشركة إعمار المنصوص عليها في الجزء الرابع *(الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية)* من هذه الوثيقة
روتشيلد وشركاه	شركة روتشيلد وشركاه، المستشار المالي لشركة دي اتش دبي للاستثمارات ذ.م.م. فيما يتعلق بالصفقة
اتفاقية البيع والشراء	يكون لها المعنى الوارد في البند 3 من الجزء الأول *(خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار)* من هذه الوثيقة
الهيئة	هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة
أنظمة الهيئة بخصوص سندات الدين	قرار هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (14/ر.م.) لسنة 2014 بشأن الأنظمة الخاصة بسندات الدين في الشركات المساهمة العامة
الصفقة	يكون لها المعنى الوارد في البند 1 من الجزء الأول (*خطاب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار*) من هذه الوثيقة
الإمارات العربية المتحدة	دولة الإمارات العربية المتحدة
التقييم	يكون له المعنى الوارد في البند 2 من الجزء الثالث *(معلومات عامة فيما يتعلق بالصفقة)* من هذه الوثيقة

المستشار القانوني لشركة إعمار

"لينكليترز ال ال بي"

الطابق 12، آي سي دي بروكفيلد بلايس"، شارع المستقبل، مركز دبي المالي العالمي، ص.ب. 9705، دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشار المالي لدبي القابضة

"روتشيلد وشركاه الشرق الأوسط المحدودة"

مركز دبي المالي العالمي، منطقة البوابة 3، المكتب 504، الطابق 5، ص.ب. 506570، دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لدبي القابضة

"فريشفيلدز بروكهاوس ديرينجر ال ال بي"

الطابق 20، بيت الفتّان للعملات

البرج 2، مركز دبي المالي العالمي،

ص.ب. 506569، دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لدبي القابضة

"التميمي ومشاركوه"

الطابق 7، أبراج سنترال بارك،

مركز دبي المالي العالمي،

ص.ب. 9275، دبي، الإمارات العربية المتحدة

مستشار الصفقة المحلي