

طرح أسهم للإكتتاب العام في دولة الإمارات العربية المتحدة
نشرة الإكتتاب للطرح العام لأسهم شركة إعمار للتطوير ش.م.ع ("الشركة")

بتاريخ 26 أكتوبر 2017

(شركة مساهمة عامة قيد التأسيس بدولة الإمارات العربية المتحدة)

بيع 800.000.000 سهم عادي بقيمة اسمية واحد (1) درهم لكل سهم ("أسهم الطرح") في إكتتاب عام في دولة الإمارات العربية المتحدة ("دولة الإمارات") سوف يتم الإعلان عن النطاق السعري للطرح ونشره في إعلان الإدراج في اليوم الأول من فترة الإكتتاب الموافق 2 نوفمبر 2017 ("نطاق سعر البيع")

يرجى الإطلاع على الجزء الخاص بـ "سعر البيع النهائي" في القسم الأول من هذه النشرة والذي يوضح كيفية حساب سعر البيع النهائي.

حيث أن هذه النشرة سوف يتم نشرها بغرض الإكتتاب في أسهم الطرح في دولة الإمارات فقط، فإنه لم ولن يتم اتخاذ أي إجراء في أي دولة أخرى يُسمح فيها بالإكتتاب العام في أسهم الطرح وفقاً لهذه النشرة؛ أو حيازة أو تداول أو توزيع هذه النشرة في أي دولة أخرى. وبناءً على ذلك، لن يتم بيع أو عرض أسهم الطرح، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، ولا يجوز توزيع أو نشر هذه النشرة أو أي مواد أخرى متعلقة بالطرح أو الإعلان عن الطرح أو أي مستند آخر يتعلق بالأسهم، في أي دولة/اختصاص ولائي إلا وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها في هذه الدولة أو الاختصاص الولائي.

فترة الطرح

تبدأ فترة الطرح الخاصة بالشريحتين الأولى والثانية (على النحو الموضح في هذه النشرة) في 2 نوفمبر 2017 وتنتهي فترة الطرح الخاصة بالشريحة الأولى في 13 نوفمبر 2017 وفترة الطرح الخاصة بالشريحة الثانية في 15 نوفمبر 2017.

هذا هو الطرح العام الأولي ("الطرح"). بما في ذلك الطرح المخصص لجهاز الإمارات للاستثمار، لعدد 800.000.000 من أسهم الطرح في رأس مال الشركة المصدر، وهي شركة مساهمة عامة قيد التأسيس في دولة الإمارات العربية المتحدة في طور تحولها من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة، والتي سيتم طرحها للبيع من قبل المؤسس (كما هو موضح في هذه النشرة). وتمثل أسهم الطرح نسبة 20% من إجمالي الأسهم العادية المصدر في رأس مال الشركة ("الأسهم") قبل هذا الطرح، لم يتم إدراج الأسهم في أي سوق مالي ولم يتم تحديث أي تسويق عام للأسهم. وعقب غلق باب الإكتتاب فيما يتعلق بكلتا الشريحتين الأولى والثانية، والانتهاء من عملية تحول الشركة، سوف تتقدم الشركة لإدراج أسهمها في سوق دبي المالي ("سوق دبي المالي").

طريقة بيع أسهم الطرح في إكتتاب عام:

سيقوم المؤسس (شركة أعمار العقارية "ش.م.ع") ببيع أسهم الطرح في إكتتاب عام حيث سيتم تحديد سعر البيع النهائي من خلال اتباع آلية البناء السعري للسهم حيث يتم إنشاء سجل أوامر الإكتتاب من خلال طلبات الإكتتاب المقدمة فقط من المكتتبين في الشريحة الثانية.

عند إنشاء سجل أوامر الإكتتاب، سوف تمثل أسهم الطرح المكتتب فيها من قبل المكتتبين في الشريحة الثانية أسهم الطرح المستخدمة عند احتساب السعر النهائي لكل سهم من أسهم الطرح. ويتعين لنجاح الإكتتاب ألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الثانية عن (90%) وألا تقل نسبة المكتتبين في الشريحة الأولى عن (10%) من أسهم الطرح. إذا لم يتم الإكتتاب بالكامل في الشريحة الأولى سوف يتم تخصيص ما تبقى من أسهم إلى الشريحة الثانية، ويلتزم المؤسس بالتعاون مع جهات تلقي الإكتتاب برد المبالغ المستلمة من المكتتبين لغرض الإكتتاب بالإضافة إلى العوائد المحتسبة على تلك المبالغ من تاريخ استلامها وحتى تاريخ ردها للمكتتبين، على ألا يتجاوز تاريخ رد المبالغ مدة خمسة أيام عمل من التاريخ المحدد لتخصيص أسهم الطرح إلى المكتتبين الناجحين من الشريحة الأولى والثانية.

ولا يجوز للمؤسسين سواء بشكل مباشر أو غير مباشر أو من خلال شركاتهم التابعة الإكتتاب في أسهم الطرح.

يتضمن القسم المعنون بـ "التعريفات والاختصاصات" قائمة بالتعريفات والاختصاصات الواردة في هذه النشرة.

¹ سوف تظل فترة الإكتتاب لشريحة الأفراد مفتوحة لمدة 10 أيام بما في ذلك أيام السبت حيث يقبل فيها طلبات الإكتتاب

هيكله الشرائح

أ. الشريحه الأولى

سوف يتم طرح أسهم الشريحه الأولى وفقاً لهذه النشرة.

تخصص نسبة 10% من أسهم الطرح، بما يعادل 80.000.000 سهم، إلى الشريحه الأولى ويقتصر اكتتاب هذه الأسهم على الأشخاص التالي ذكرهم:

• المكتتبين من الأفراد

الأشخاص الطبيعيين الذين يمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي، وحساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة. ولا يوجد أي متطلبات أو قيود على الجنسية أو مكان الإقامة.

يجوز للقصر التقدم بطلبات للاكتتاب في أسهم الطرح وفقاً للإجراءات المعمول بها في بنوك الاكتتاب والقوانين السارية والمطبقة في هذا الشأن.

• المستثمرين الآخرين

المستثمرين الآخرين (الشركات والمؤسسات) الذين لم يشاركوا في الشريحه الثانية والذين يمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي (وحساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة).

إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحه الأولى، سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للاكتتاب من قبل المكتتبين في الشريحه الثانية، أو يمكن للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) بأن يطلبوا تمديد تاريخ غلق باب الاكتتاب في الشريحتين الأولى والثانية.

الحد الأدنى لحجم الطلبات المقدمة في هذه الشريحه هو 10.000 درهم مع أي زيادات بقيمة 1.000 درهم. أو أي مضاعفات ذلك.

لا يوجد حد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب للمكتتبين في هذه الشريحه.

ب. الشريحه الثانية

تخصص نسبة 90% من أسهم الطرح، بما يعادل 720.000.000 سهم، إلى الشريحه الثانية والتي يقتصر اكتتابها على الأشخاص التالي ذكرهم:

• المكتتبين من المؤسسات الاستثمارية المؤهلة

الأشخاص الإعتباريين القادرين على القيام باستثمارات بأنفسهم، بما في ذلك:

(1) الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة وحكومة كل إمارة في دولة الإمارات العربية المتحدة منفردة، والمؤسسات والهيئات والشركات الحكومية المملوكة بالكامل لأي من تلك الحكومات؛ أو

(2) المنظمات والكيانات الدولية؛ أو

(3) الأشخاص المرخص لهم بممارسة أنشطة الأعمال التجارية والتي تشمل أنشطة الاستثمار، و

والذين يتم الموافقة عليهم، من قبل الشركة والمساهم البائع بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين، وتنطبق عليهم أي من المواصفات التالية: (أ) أن يكون شخص في الولايات المتحدة الأمريكية ومشتري من المؤسسات المؤهلة ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً إلى القاعدة 144، (ب) أن يكون شخص خارج الولايات المتحدة الأمريكية ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً للاتحة س (S)، أو (ج) أن يكون شخص في مركز دبي المالي العالمي يجوز تقديم عرض له وفقاً للإعفاء من التسجيل بموجب وحدة قواعد السوق الموجودة في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية.

• المكتتبين المؤهلين من الأفراد ذوي الملاة المالية.

الأشخاص الطبيعيين الذين تتم الموافقة عليهم من قبل الشركة والمساهم البائع، بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين، وهم:

(i) الذين لا يقل دخلهم السنوي عن مليون (1.000.000) درهم أو الذين تقدر ثروتهم (دون احتساب قيمة محل إقامتهم الرئيسي) بما لا يقل عن خمسة مليون (5.000.000) درهم؛ و

(ii) الذين يؤكدون أن لديهم المعرفة أو الخبرة الكافية، سواءً بشكل منفرد أو بالتعاون مع مستشار مالي، لتقييم المميزات والمخاطر المرتبطة أو الناتجة عن الاستثمار المزمع.

يجب أن يمتلك كافة المكتتبين رقم مستثمر في سوق دبي المالي.

إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الثانية، سوف يتم سحب عملية الطرح (باستثناء ما إذا قررت الهيئة خلاف ذلك).

يكون الحد الأدنى لحجم طلبات الإكتتاب المقدمة من المكتتبين في الشريحة الثانية هو 500.000 درهم.

لا يوجد أقصى لحجم طلبات الاكتتاب المقدمة من المكتتبين في الشريحة الثانية.

ج. جهاز الإمارات للاستثمار

يتم حجز 40.000.000 سهم من أسهم الطرح (ما يمثل 5% من كل أسهم الطرح) ليتم الاكتتاب بها من قبل جهاز الإمارات للاستثمار، وفقاً للمادة 127 من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية وتعديلاته ("قانون الشركات"). وسوف يتم خصم أسهم الطرح المخصصة لجهاز الإمارات للاستثمار بموجب هذه الحقوق التفضيلية من إجمالي حجم الشريحة الثانية. وإذا لم يمارس جهاز الإمارات للاستثمار هذا الحق للإكتتاب في أسهم الطرح سوف تكون هذه الأسهم متاحة للاكتتاب فيها من قبل المكتتبين من الشريحة الثانية.

يتعين على كل مكتتب أن يمتلك رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب بنكي لكي يكون مؤهلاً للتقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح. يجوز للمكتتبين التقدم بطلبات الاكتتاب في أسهم الطرح في شريحة واحدة فقط. وفي حالة تقدم أي شخص للإكتتاب في أكثر من شريحة، يحق للشركة و/أو المؤسسين إلغاء أحد أو كلا الطلبين.

تم الحصول على موافقة الهيئة على نشر إعلان بيع أسهم الطرح في اكتتاب عام، ولم يتم تسجيل الأسهم لدى أي هيئة رقابية أخرى في أي اختصاص ولائي آخر.

تم الموافقة على إعلان نشر النسخة العربية لهذه النشرة من قبل الهيئة طبقاً لأحكام قانون الشركات.

ويتوافر على الموقع الإلكتروني www.emaar.com نسخة من الوثيقة المتعلقة بالطرح الخاص بالشريحة الثانية (باللغة الإنجليزية فقط) علماً بأن الهيئة لم تطلع عليها أو تعتمدهما. إن المعلومات الواردة أو المشار إليها في وثيقة الشريحة الثانية لا تُشكل جزءاً من هذه النشرة ولا تدرج المعلومات الواردة فيها في هذه النشرة.

وتقع مسؤولية صحة ودقة البيانات الواردة في هذه النشرة على عاتق الأطراف المشاركة في إجراءات تحول الشركة الى مساهمة عامة بما في ذلك المساهم البائع وأعضاء مجلس الإدارة وفقاً لما جاء في نص المادة 121 من قانون الشركات وذلك في نطاق عمل وتخصص كل طرف مشارك.

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على درجة عالية من المخاطرة؛ لذا، يتعين على المكتتبين المُحتمَلين قراءة الجزء الذي يحمل عنوان "مخاطر الاستثمار" ضمن هذه النشرة بعناية وذلك بغرض الحصول على المعلومات الكافية عن العوامل التي ينبغي عليهم أخذها بعين الاعتبار قبل الاكتتاب في أسهم الطرح.

أسماء المشاركين في عملية الطرح

مدراء الاكتتاب المشتركين

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع ص.ب 6316 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	بنك الإمارات دبي الوطني كابيتال ش.م.خ. ص.ب 506710 دبي، الإمارات العربية المتحدة	المجموعة المالية هيرمس للتداول (الإمارات) ص.ب 112736 دبي، الإمارات العربية المتحدة
--	---	--

بنوك تلقي الاكتتاب الرئيسية

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع ص.ب 6316 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع ص.ب 777 دبي، الإمارات العربية المتحدة
--	---

بنوك تلقي الاكتتاب

بنك الإتحاد الوطني ص.ب 3865 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	بنك أبوظبي الإسلامي ص.ب 313 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
بنك المشرق ص.ب 1250 دبي، الإمارات العربية المتحدة	بنك دبي الإسلامي ص.ب 1080 دبي، الإمارات العربية المتحدة
نور بنك ص.ب 8822 دبي، الإمارات العربية المتحدة	بنك الإمارات الإسلامي ش.م.ع ص.ب 6564 دبي، الإمارات العربية المتحدة
عجمان بنك ص.ب 7770 عجمان، الإمارات العربية المتحدة	

المستشار القانوني للاكتتاب العام

المستشار القانوني للشركة فيما يخص القانون الإنجليزي وقانون الولايات المتحدة الأمريكية لينكلاترز إل إل بي الطابق التاسع، كارنسي هاوس مركز دبي المالي العالمي ص.ب 506516	المستشار القانوني للشركة فيما يخص قانون الإمارات العربية المتحدة التميمي ومشاركوه مركز دبي المالي العالمي الطابق 6، المبنى 4 شرق، شارع الشيخ زايد ص.ب 9275
--	--

دبي، الإمارات العربية المتحدة

دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشار القانوني لمدرء الإكتتاب المشتركين فيما يخص قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة والقانون الإنجليزي وقانون الولايات المتحدة الأمريكية

ألن & أفري إل إل بي

الطابق 5، مبنى المعمورة ب

شارع المرور

ص.ب. 7907، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

مدققوا الحسابات المستقلون

إرنست أند يونغ الشرق الأوسط - فرع دبي

ص.ب. 9267

الطابق 28، برج الصقر للأعمال، دبي، الإمارات العربية المتحدة

مدققوا عملية الإكتتاب في الطرح العام

إرنست أند يونغ الشرق الأوسط - فرع دبي

ص.ب. 9267

الطابق 28، برج الصقر للأعمال، دبي، الإمارات العربية المتحدة

مسئول علاقات المكتتبين

السيد/كريم فاروق

إعمار للتطوير شركة مساهمة عامة (قيد التأسيس)

هاتف: 4384070 - 04

البريد الإلكتروني: kfarouk@emaar.ae

ص.ب. 48882، دبي، الإمارات العربية المتحدة

صدرت هذه النشرة بتاريخ 26 أكتوبر 2017

هذه النشرة متاحة على الموقع الإلكتروني للشركة www.emaardevelopment.com والموقع الإلكتروني لشركة إعمار العقارية

www.emaar.com

(يتعين على جميع المكتتبين قراءة هذا الإشعار بعناية)

- تهدف هذه النشرة إلى تزويد المكتتبين المحتملين بمعلومات من شأنها أن تساعدهم على اتخاذ القرار المناسب فيما يتعلق بعملية الاكتتاب في أسهم الطرح، والذين ينبغي عليهم، عند اتخاذهم لقرار الاستثمار في الشركة، قراءة هذه النشرة وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة بشكل كامل ومراجعة وفحص والنظر في جميع البيانات والمعلومات الواردة فيها بعناية قبل اتخاذ أي قرار بالإكتتاب في أسهم الطرح (وعلى الأخص القسم 9 تحت عنوان ("مخاطر الاستثمار")) وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
- عند اتخاذ قرار بالاستثمار، يجب على كل مكتتب محتمل في أسهم الطرح الاعتماد على دراسته وتحليله للشركة وشروط الطرح، بما في ذلك ما ينطوي عليه هذا الطرح من مزايا ومخاطر، كما ينبغي على مقدمي طلبات الاكتتاب الحصول على المشورة اللازمة والضرورية من مستشاريهم القانونيين والماليين بشأن الاستثمار. سينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر كبيرة، لذلك لا ينبغي على المكتتبين المحتملين التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح إلا إذا كانت لديهم القدرة على تحمل خسارة كل أو جزء من استثمارهم.
- يعتبر المستلمين لهذه النشرة مفوضين لاستخدامها لغرض النظر في الاكتتاب في أسهم الطرح للإكتتاب فقط، ولا يجوز نسخ أو توزيع كل أو أي جزء من هذه النشرة، ولا يجوز استخدام أي من المعلومات الواردة بها لأي غرض آخر باستثناء اتخاذ قرار بشأن الاكتتاب في أسهم الطرح ضمن الشريحة الأولى. ويوافق مستلمو هذه النشرة على الشروط السابقة بمجرد استلامهم لهذه النشرة.
- لا ينبغي أن يتم تفسير محتويات هذه النشرة على أنها مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية.
- لن تخضع المعلومات الواردة في هذه النشرة لأي مراجعة أو إضافة دون الحصول على موافقة الهيئة، وإخطار الجمهور بذلك من خلال النشر في جريدتين يوميتين وفقاً للقواعد الصادرة من قبل الهيئة. ويحتفظ المؤسسون بحقهم في إلغاء الطرح في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقديرهم المطلق بشرط الحصول على موافقة خطية مسبقة من هيئة الأوراق المالية والسلع.
- أسهم الطرح المعروضة للبيع بموجب هذه النشرة مقدمة بغرض الاكتتاب في الإمارات العربية المتحدة فقط. ولا تشكل هذه النشرة أو تعتبر جزءاً من أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار أو حث على أي عرض لشراء أو الإكتتاب في أي أوراق مالية أخرى غير أسهم الطرح أو أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار، أو حث على شراء أو الاكتتاب في أسهم الطرح من قبل أي شخص في أي ولاية قضائية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي).
- لن يتم نشر أو توزيع هذه النشرة ولا يجب إرسالها أو نقلها إلى أي ولاية قضائية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، لم يتم تسجيل أسهم الطرح في أي هيئة تنظيمية أخرى بخلاف الهيئة.
- إذا تم عرض أسهم الطرح في ولاية قضائية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، ستقوم الشركة بعرض أسهم الطرح بطريقة موافقة مع القوانين والأنظمة السارية، وبطريقة مقبولة من قبل الهيئة المختصة في الولاية القضائية المعنية.
- ليس المقصود من هذه النشرة أن تكون بمثابة ترويج مالي أو عرض أو بيع أو تسليم لأية أسهم أو أوراق مالية أخرى وفقاً لقواعد الأسواق لدى الهيئة التنظيمية للخدمات المالية لسوق أبوظبي العالمي أو لقواعد الأسواق لدى الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو لقانون الأسواق الخاص بمركز دبي المالي العالمي أو بموجب قواعد الأسواق الخاصة بمركز دبي المالي العالمي.
- لم يتم الموافقة على هذا الطرح أو ترخيصه من جانب الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو سلطة دبي للخدمات المالية، كما أنه لا يُعد عرضاً لأي أوراق مالية في سوق أبوظبي العالمي وفقاً لقواعد الأسواق لدى الهيئة التنظيمية للخدمات المالية أو في مركز دبي المالي العالمي وفقاً لقانون الأسواق أو قواعد الأسواق في مركز دبي المالي العالمي.
- تمت الموافقة على إعلان هذه النشرة من قبل الهيئة، ولا يجوز اعتبار موافقة الهيئة على إعلان هذه النشرة بمثابة اعتماد أو موافقة على جدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب، ولكن يعني فقط أنه قد تم الوفاء بالحد الأدنى من متطلبات قواعد الإصدار والإفصاح عن المعلومات المطبقة على نشرات الاكتتاب والصادرة عن الهيئة. ولا تتحمل الهيئة وسوق دبي المالي أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو كفاية المعلومات الواردة في هذه النشرة، ولا تتحمل أي مسؤولية عن أي أضرار أو خسارة يتعرض لها أي شخص بسبب الاعتماد على نشرة الاكتتاب هذه أو أي جزء منها.

عرض البيانات المالية والمعلومات الأخرى

معلومات مالية تاريخية

تتضمن هذه النشرة البيانات المالية الموحدة المدققة للثلاث سنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2014، و2015، و2016 ("البيانات المالية المدققة") والبيانات المالية المرحلية الموحدة الغير مدققة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 ("البيانات المالية المرحلية الغير مدققة") والتي تعرف الى جانب البيانات المالية المدققة بـ ("البيانات المالية"). وقد تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ("المعايير المحاسبية العالمية") الصادرة عن مجلس ممارسة معايير المحاسبة. وتم إعداد البيانات المالية المرحلية الغير مدققة وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية الدولية 34 "التقارير المالية المرحلية". لم يتم تدقيق أو مراجعة المعلومات المالية للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2016.

المعلومات المالية التاريخية تمثل النتائج المالية للشركة كما لو أن أعمال تطوير الأصول لغرض البيع كانت مملوكة للشركة خلال تلك الفترات وقد تمت تلك المعالجة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية للمعاملات بين الكيانات التي تقع تحت السيطرة المشتركة.

العملة

ما لم يذكر خلاف ذلك، فإن جميع الإشارات الواردة في هذه الوثيقة إلى:

- "الدرهم الإماراتي" أو "الدرهم" هي إشارة إلى العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة؛ و
- "الدولار الأمريكي" أو "الدولار" هي إشارة إلى العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية.

التقريب

تم تقريب بعض البيانات في هذه النشرة، بما في ذلك المعلومات المالية والإحصائية، والتشغيلية، ونتيجةً لهذا التقريب، فإن مجموع البيانات الواردة في هذه الوثيقة قد يختلف قليلاً عن مجموع الحساب الفعلي لهذه البيانات. لقد تم تقريب النسب المئوية في الجداول وبناءً على ذلك فإنها قد لا تصل في مجموعها إلى 100%.

البيانات ذات النظرة التطلعية

تحتوي هذه النشرة على بعض البيانات التي تحمل نظرة تطلعية، وتنطوي تلك البيانات على المخاطر والشكوك المعلومة وغير المعلومة والتي قد يكون الكثير منها خارج عن سيطرة الشركة وجميعها مبني على معتقدات حالية وتوقعات للأحداث المستقبلية. وتُعرف تلك البيانات في بعض الأحيان باستخدام المصطلحات التي تحمل طابع النظرة التطلعية مثل "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يمكن" أو "سوف" أو "قد" أو "ينبغي" أو "ينطوي" أو "يقدر" أو "مخاطرة" أو "يهدف" أو "يخطط" أو "يتنبأ" أو "يستمر" أو "يفترض" أو "يتمركز" أو "من المتوقع" أو ما يفيد السلب من هذه المصطلحات أو مرادفاتها المختلفة أو ما يماثلها. تتضمن هذه البيانات كافة الأمور التي لا تشكل حقائق تاريخية. وتوجد هذه البيانات في عدد من الفقرات في هذه النشرة والتي تشمل بيانات حول النوايا والتوقعات الحالية بخصوص، من بين العديد من الأمور الأخرى، نتائج عمليات الشركة، ووضعها المالي، والسيولة، والتوقعات، والنمو، والإستراتيجيات وسياسة الأرباح، والقطاع الذي تعمل به الشركة.

تشتمل هذه البيانات ذات النظرة التطلعية والبيانات الأخرى المتضمنة في هذه النشرة فيما يتعلق بالأمور التي لا تعتبر حقائق تاريخية على تنبؤات. ولا يمكن التأكيد انه سوف يتم تحقيق هذه النتائج المستقبلية، قد تختلف الأحداث الفعلية أو النتائج اختلافاً جوهرياً نتيجة المخاطر أو الأمور غير المؤكدة التي تواجهها الشركة. وقد تسبب هذه المخاطر في نتائج فعلية تباين بشكل جوهري النتائج المستقبلية المشار إليها، أو المنصوص عليها صراحة أو المذكورة بشكل ضمني في البيانات ذات النظرة التطلعية. وللمزيد من المعلومات في هذا الصدد، يرجى الإطلاع على القسم (١) تحت عنوان ("مخاطر الاستثمار").

تهدف البيانات ذات النظرة التطلعية الواردة في هذه النشرة إلى استعراض الرؤيا المستقبلية كما هي في تاريخ هذه النشرة. كما ينفي كل من الشركة، والمساهمين البائع وكافة الأطراف المشاركة في عملية الطرح والمنسقين الدوليين المشتركين وكافة المستشارين تحملهم أي التزام أو تعهد بتحديث أي من هذه البيانات لتعكس أي تغيير في توقعاتهم أو أي تغيير في الأحداث، أو الأوضاع أو الظروف التي تستند إليها هذه البيانات الا اذا كان ذلك ضروريا بموجب القوانين المعمول بها في الدولة.

معلومات هامة

لا تشكل أو تمثل هذه النشرة أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار أو التشجيع على أي عرض لشراء أو الإستثمار في أي أوراق مالية أخرى غير الأوراق المالية موضوع هذه النشرة. كما أنها لا تشكل أي عرض أو دعوة لبيع أو إصدار أو تشجيع أو توصية على أي عرض لشراء أو الإستثمار في تلك الأوراق المالية من قبل أي شخص تحت أي ظرف يكون بموجبها هذا العرض غير قانوني.

يكون مستلمو هذه النشرة مفوضين باستخدامها فقط لغاية النظر في جدوى الاستثمار في أسهم الطرح ولا يجوز لهم نسخ أو توزيع هذه النشرة سواء بشكل كلي أو جزئي كما لا يجوز لهم استخدام المعلومات الواردة بها لأي غرض غير النظر في جدوى الاستثمار في أسهم الطرح. ويوافق المستلمون لهذه النشرة على ما سبق حين يتم استلامهم لهذه النشرة، علماً بأنه يجب على المكتتبين الراغبين في الاستثمار قبل إتخاذ أي قرار بالإستثمار في أسهم الطرح قراءة هذه النشرة بأكملها (وبالتحديد القسم المعنون "مخاطر الإستثمار") عند التفكير بالإستثمار في أسهم الشركة بالإضافة إلى عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة. عند إتخاذ قرار الاكتتاب، يجب على المكتتبين الإعتماد على تحرياتهم وتحليلاتهم واستفساراتهم الخاصة عن الشركة وشروط البيع بما في ذلك ما ينطوي عليه من المزايا والمخاطر.

لا يوجد أي شخص مفوض بتقديم أية معلومات أو تعهدات أو ضمانات غير تلك الواردة في هذه النشرة فيما يتعلق بالطرح أو أسهم الطرح. يقر المكتتب في أسهم الطرح بأنه (1) يعتمد على المعلومات الواردة في هذه النشرة فقط و(2) لا توجد أية معلومات أخرى مقدمة من قبل الشركة أو المساهم البائع أو أي مشارك آخر في الطرح أو المنسقين الدوليين المشتركين أو أي من المستشارين الآخرين للشركة ("المستشارون").

لا تعتبر محتويات أي موقع إلكتروني غير مشار إليه بالنشرة أو محتويات أي موقع إلكتروني يمكن الوصول إليه من الروابط الموجودة على أي من هذه المواقع ، بأنها من محتويات هذه النشرة أو جزء منها. كما لا تتحمل أو تقبل الشركة أو المساهم البائع أو أي مشارك آخر في الطرح أو المنسقون الدوليون المشتركون أو أي مستشار آخر، أية مسؤولية عن محتويات هذه المواقع.

لا تقبل الشركة أو المساهم البائع أية مسؤولية عن دقة أو كفاية أي من المعلومات المقدمة من قبل الصحافة أو وسائل الإعلام الأخرى ولا عن نزاهة أو مصداقية أو ملاءمة أية توقعات أو وجهات نظر أو آراء أدلت بها الصحافة أو وسائل الإعلام الأخرى فيما يتعلق بالشركة أو الطرح أو الأسهم المطروحة إلا فيما يثبت صدوره عنهم. لا تقدم الشركة أو المساهم البائع أو أي مشارك آخر في الطرح أو المنسقون الدوليون المشتركون أو أي مستشار آخر أي تعهد أو ضمان بشأن ملاءمة أو دقة أو كفاية أو مصداقية أي من تلك المعلومات أو النشرات.

كما لا تقدم الشركة أو المساهم البائع أو أي مشارك آخر في الطرح أو المنسقون الدوليون المشتركون أية ضمانات أو تعهدات بشأن الأداء المستقبلي للشركة أو عائدات الاستثمارات التي تتم بموجب هذه النشرة.

تم تقديم البيانات الواردة في هذه النشرة كما هي في تاريخ إصدارها، ما لم يتم تحديد وقت آخر يتعلق بهذه البيانات. ولا يعني نشر هذه النشرة (أو أي إجراء يُتخذ وفقاً لها) بأنه لم يطرأ أي تغيير على وضع الشركة أو الحقائق الخاصة بها أو شؤونها منذ ذلك التاريخ.

قد تخضع هذه النشرة للتنقيح والمراجعة بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة. ولن تسري أية تعديلات على هذه النشرة إلا بعد الإعلان عنها في صحيفتين يوميتين تصدران في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويحتفظ المساهم البائع بحقه في سحب النشرة وإلغاء الطرح في أي وقت وفق تقديرهم الخاص وذلك شريطة الحصول على موافقة مسبقة بذلك من الهيئة. لا يعتبر تسليم هذه النشرة أو أي بيع يتم بموجبها، تحت أي ظرف من الظروف، بمثابة إشارة ضمنية إلى عدم وجود أي تغيير في شؤون الشركة منذ تاريخ إعداد هذه النشرة كما لا يعني أن المعلومات الواردة بها صحيحة في أي وقت لاحق لتاريخ النشر.

تم تعيين مجموعة من البنوك الدولية والإقليمية كمنسقين دوليين مشتركين ("المنسقين الدوليين المشتركين")،

وقد تم تعيين المجموعة المالية هيرمس للتداول (الإمارات) وشركة الإمارات دبي الوطني كإبتال ش.م.خ وبنك أبوظبي الأول كمدرء إكتتاب رئيسيين مشتركين ("مدرء الإكتتاب الرئيسيين المشتركين") وسيتم إدارته إصدارات أسهم الطرح وتسويقها والتنسيق مع الشركة والهيئة وأطراف عملية الطرح فيما يتعلق بعملية الإكتتاب العام. في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما تم تعيين بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع وبنك أبوظبي الأول كبنوك تلقي إكتتاب رئيسية بالمشاركة ("بنوك تلقي الإكتتاب الرئيسية"). وبناءً على صفتهم هذه، سوف يكونوا مسئولين عن تلقي أموال الإكتتاب المحددة بهذه النشرة وفقاً للقواعد والقوانين المعمول بها بالدولة وذلك داخل دولة الإمارات العربية المتحدة للشريحة الأولى

لا يتحمل المنسقون الدوليون المشتركون (بخلاف المجموعة المالية هيرمس للتداول وشركة الإمارات دبي الوطني كإبتال وبنك أبوظبي الأول) مسئولية المشاركة في أو إدارة أي جانب من جوانب الطرح العام لأسهم الطرح في الشريحة الأولى أو غيرها في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك أي جزء يتعلق بعملية البناء السعري أو بتلقي أموال الإكتتاب المستحقة السداد.

وفقاً لنص المادة 121 من قانون الشركات يتحمل كل طرف مشارك في إجراءات التأسيس بما في ذلك المؤسس البائع وأعضاء مجلس الإدارة المسؤولية عن صحة ودقة البيانات الواردة في هذه النشرة وذلك في نطاق عمل وتخصص كل طرف.

يعمل المنسقون الدوليون المشتركون ومدراء الإكتتاب المشتركين بشكل حصري لصالح الشركة والمساهم البائع وليس لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالطرح، ولا يعتبر أي شخص آخر (سواء كان أحد مستلمي هذه الوثيقة أم لا) كعميل لأي من هذه الشركات فيما يتعلق بعملية الطرح، حيث يتحمل كل طرف مشارك في إجراءات التأسيس بما في ذلك المؤسس البائع وأعضاء مجلس الإدارة المسؤولية عن ما ورد في هذه النشرة وذلك في نطاق عمل وتخصص كل منهم. وربما يكون المنسقون الدوليون المشتركون ومدراء الإكتتاب المشتركين (والشركات التابعة لهم) قد اشتركوا (مباشرة أو من خلال الشركات التابعة لهم) في معاملات مع الشركة والمساهم البائع وقدموا خدمات أعمال مصرفية استثمارية متنوعة وخدمات استشارية مالية وغيرها من الخدمات لهم، وقاموا بتحصيل الرسوم المعتادة لقاءها ولا تشكل المعاملات السابقة بين المنسقون الدوليون المشتركون ومدراء الإكتتاب المشتركين والشركة ثمة أي تعارض مصالح بينهما.

يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الواردة أسماؤهم في هذه النشرة المسؤولية الفردية والتضامنية عن إكمال ودقة وصحة محتويات هذه النشرة. ويقرن، على حد علمهم واعتقادهم وبعد إجراء تحقيقات العناية الواجبة، بأن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما هي في تاريخ إصدارها، هي معلومات واقعية ودقيقة ومكتملة وصحيحة من جميع النواحي الجوهرية ولم يتم إغفال أية معلومات من شأنها أن تجعل أية بيانات في هذه النشرة مضللة

تحتوي هذه النشرة على بيانات مقدمة وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة عن الهيئة.

يقر المكتتبون، عن طريق تقديمهم لطلبات الاكتتاب في أسهم الطرح، بأنهم لم يعتمدوا على أي شخص غير المؤسس البائع وأعضاء مجلس إدارة الشركة الوارد ذكرهم في هذه النشرة للتحقق من المعلومات الواردة في هذه النشرة أو قرارهم بالاكتتاب في أسهم الطرح.

لم ولن يُتخذ أي إجراء في أي بلد من شأنه أن يسمح بالاكتتاب العام أو بيع أسهم الطرح أو حيازة هذه النشرة أو نشرها أو توزيعها أو حيازة أو نشر أو توزيع أية مواد أخرى متعلقة بالشركة أو أسهم الطرح في أي بلد أو منطقة حيثما يلزم اتخاذ إجراء لذلك الغرض. وبناءً عليه، لا يجوز طرح الأسهم أو بيعها بشكل مباشر أو غير مباشر، ولا يجوز توزيع هذه النشرة أو أي إعلان أو مواد اكتتاب أخرى أو مستندات أو معلومات أخرى متعلقة بالأسهم المطروحة أو نشرها في أي دولة أو ولاية قضائية باستثناء الحالات التي تسمح بها القواعد والأنظمة السارية في تلك الدولة أو الولاية القضائية. يجب على الأشخاص الذين حصلوا على هذه النشرة أن يحيطوا أنفسهم علماً بهذه القيود وأن يحرصوا على مراعاتها.

لا تتحمل الشركة ولا المساهم البائع ولا أي من المشاركين في الطرح ولا المنسقين الدوليين المشتركين ولا مدراء الاكتتاب الرئيسيين المشتركين ولا أي من المستشارين الآخرين أي مسؤولية قانونية عن أي انتهاك لأية قيود متعلقة بالبيع أو عرض البيع أو حث أي شخص بـ شراء أسهم الطرح، سواءً كان مشترياً محتملاً لتلك الأسهم في أية ولاية قضائية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة أو غير ذلك، وسواءً تم هذا العرض أو الحث شفويًا أو كتابياً، بما في ذلك البريد الإلكتروني. كما لا تقدم الشركة ولا المساهم البائع ولا أي مشارك آخر في الطرح ولا المنسقين الدوليين المشتركين ولا أي مستشار آخر (أو ممثلهم) أية تعهدات لأي من المكتتبين المحتملين فيما يتعلق بمدى قانونية تقدمه للاكتتاب في أسهم الطرح بموجب القوانين السارية والمطبقة عليهم.

التعريفات والاختصارات

درهم أو درهم إماراتي	العملة الرسمية في دولة الإمارات العربية المتحدة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
الهيئة	هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
نظام الإيداع المركزي	هو نظام الإيداع المركزي لسوق دبي المالي
تاريخ غلق باب الاكتتاب	13 نوفمبر 2017 للشريحة الأولى و 15 نوفمبر 2017 للشريحة الثانية.
قانون الشركات	قانون الشركات التجارية رقم 2 لسنة 2015.
سوق دبي المالي	سوق دبي المالي في دولة الإمارات العربية المتحدة
توزيع الأرباح	يحق للملكي الأسهم الحصول على الأرباح المعلنه للأسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 والسنوات المالية اللاحقة، وذلك في حالة توزيع الشركة للأرباح.
الEBITDA	الأرباح قبل خصم الفائدة والضرائب والإهلاك والاستهلاك.
إعمار العقارية	إعمار العقارية ش.م.ع.
سعر البيع النهائي	سوف يكون سعر الطرح الذي يشتري به المكتتبون في الشريحة الأولى والشريحة الثانية هو سعر الطرح النهائي. يتم تحديد سعر البيع النهائي لأسهم الطرح بعد إنتهاء عملية البناء السعري للشريحة الثانية، بعد التشاور بين المنسقيين الدوليين المشتركين والمساهمين البائع والشركة. ويجب أن تكون أسهم المكتتبين من الشريحة الثانية ممثلة لكافة أسهم الطرح المستخدمة في احتساب سعر البيع النهائي. عقب إغلاق الشريحة الثانية، سوف تقوم الشركة بنشر إعلان ينص على سعر البيع النهائي للسهم ("إعلان سعر البيع النهائي") والذي سينشر في جريدتين يوميتين محليتين باللغة العربية وجريدة باللغة الإنجليزية وعلى الموقع الإلكتروني www.emaar.com .
السنة المالية	تبدأ السنة المالية للشركة في الأول من يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام.
الشريحة الأولى	عرض أسهم الطرح في دولة الإمارات العربية المتحدة على المكتتبين في الشريحة الأولى.
المكتتبون في الشريحة الأولى	المكتتبين من الأفراد والمستثمرين الآخرين (بما في ذلك الأشخاص الطبيعيين والشركات والمؤسسات) الذين لن يشاركوا في الشريحة الثانية والذين يمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي (و حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة).
المؤسسون	شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركة إيميرتس بروبرتيس هولدنجز ليميتد.
مجلس التعاون الخليجي	دول مجلس التعاون الخليجي وهي البحرين والكويت وعمان وقطر والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.
الشركة	إعمار للتطوير ش.م.ع شركة مساهمة عامة قيد التحول والتي سيتم تحولها من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة في دبي وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة.
المعايير الدولية للتقارير المالية	المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
المكتتبون الأفراد	الأشخاص الطبيعيون (بما في ذلك المكتتبون الأفراد المؤهلين ذوي الملاءة المالية والذين لا يشاركون في شريحة المستثمرين المؤهلين) الذين يمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي (و حساب بنكي في دولة

الإمارات العربية المتحدة). ولا يوجد قيود أو متطلبات فيما يتعلق بالجنسية أو الإقامة.	
بطاقة iVESTOR وطاقة فيزا ذكية مدفوعة مسبقاً تصدر للمكتتبين المسجلين لدى سوق دبي المالي وتخضع لأحكام وشروط بطاقة iVESTOR المتوفرة على موقع سوق دبي المالي (www.dfm.ae).	
إدراج الأسهم عقب غلق باب الاكتتاب والتخصيص للمكتتبين الناجحين والانهاء من تأسيس الشركة بعد تحولها من شركة ذات مسئولية محدودة الى شركة مساهمة عامة لدى السلطات المختصة في الإمارات العربية المتحدة، سوف تتقدم الشركة لإدراج جميع أسهمها في سوق دبي المالي. وسيتم تفعيل تداول الأسهم في سوق دبي المالي من خلال سجل الأسهم بسوق دبي المالي.	
الحد الأقصى للإستثمار لا يوجد حد أقصى للاكتتاب في أسهم الطرح.	
الحد الأدنى للإستثمار تم تحديد الحد الأدنى للإستثمار للشريحة الأولى بقيمة 10.000 درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي يتم زيادات لا تقل عن 1.000 درهم. تم تحديد الحد الأدنى للإستثمار للشريحة الثانية بقيمة 500.000 درهم (لمزيد من التفاصيل يرجى الإطلاع على الجزء الخاص بـ"مبالغ الاكتتاب" في القسم الأول من هذه النشرة).	
رقم المستثمر هو رقم مستثمر موحد يجب على المكتتب الحصول عليه من سوق دبي المالي ليقيم بالاكتتاب.	
الطرح الاكتتاب العام في 20% من إجمالي أسهم الشركة والتي يتم طرحها للبيع من قبل المؤسس البائع.	
نطاق سعر البيع سوف يتم عرض أسهم الطرح من خلال نطاق سعري يتم الإعلان عنه ونشره في اليوم الأول من فترة الاكتتاب.	
فترة الطرح/فترة الإكتتاب سوف تبدأ فترة الاكتتاب الخاصة بالشريحة الأولى في 2 نوفمبر 2017 وتنتهي في 13 نوفمبر 2017. وسوف تبدأ فترة الاكتتاب الخاصة بالشريحة الثانية في 2 نوفمبر 2017 وتنتهي في 15 نوفمبر 2017.	
أسهم الطرح 80.000.000 سهم والتي سيتم بيعها في اكتتاب عام من قبل المؤسس البائع .	
قيود الملكية لا يجوز أن يمتلك غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة نسبة تزيد عن 49% من أسهم الشركة.	
المشتركون من المؤسسات المؤهلة وفقاً للتعريف الوارد في القاعدة 144 أ.، هم نموذج من المؤسسات الإستثمارية الأمريكية التي تمتلك وتستثمر في ما لا يقل عن 100 مليون دولار أمريكي في الأوراق المالية أو وسيط تداول مسجل يمتلك ويستثمر ما لا يقل عن 10 مليون دولار أمريكي في الأوراق المالية على أسس اختيارية.	
المكتتبون من الأفراد ذوي الملاءة المالية الأشخاص الطبيعيين الذين تتم الموافقة عليهم من قبل الشركة والمساهم البائع، بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين، وهم: (i) الذين لا يقل دخلهم السنوي عن مليون (1.000.000) درهم أو الذين تقدر ثروتهم (دون احتساب قيمة محل إقامتهم الرئيسي) بما لا يقل عن خمسة مليون (5.000.000) درهم؛ و (ii) الذين يؤكدون أن لديهم المعرفة أو الخبرة الكافية، سواءً بشكل منفرد أو بالتعاون مع مستشار مالي، لتقييم المميزات والمخاطر المرتبطة أو الناتجة عن الاستثمار المزمع.	
المكتتبون المؤهلون من المؤسسات الإستثمارية المؤهلة الأشخاص الإعتباريون القادرون على القيام باستثماراتهم بأنفسهم، بما في ذلك: (1) الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة وحكومة كل إمارة في دولة الإمارات العربية المتحدة منفردة، والمؤسسات والهيئات والشركات الحكومية المملوكة بالكامل لأي من تلك الحكومات؛ أو (2) المنظمات والكيانات الدولية؛ أو	

<p>(3) الأشخاص المرخص لهم بممارسة أنشطة الأعمال التجارية والتي تشمل أنشطة الاستثمار، و الذين تمت الموافقة عليهم من قبل الشركة والمساهم البائع بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين وتنطبق عليهم أي من المواصفات التالية: (أ) شخص في الولايات المتحدة الأمريكية ومشتري من المؤسسات المؤهلة ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً إلى القاعدة 144أ، (ب) شخص خارج الولايات المتحدة الأمريكية ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً للائحة س (س)، أو (ج) شخص في مركز دبي المالي العالمي يجوز تقديم عرض له وفقاً للإعفاء من التسجيل بموجب وحدة قواعد السوق الواردة في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية.</p>	
<p>عرض أسهم الطرح على المكتتبين في الشريحة الثانية.</p>	<p>الشريحة الثانية</p>
<p>المكتتبون من المؤسسات المؤهلة والمكتتبون المؤهلون من الأفراد ذوي الملاءة المالية.</p>	<p>المكتتبين في الشريحة الثانية</p>
<p>هي مجموعة البنوك برئاسة بنوك تلقي الاكتتاب الرئيسية، والتي تشمل تلك البنوك وبنوك تلقي الاكتتاب المشاركة الأخرى وهي بنك أبوظبي الإسلامي ش.م.ع، وبنك الإتحاد الوطني ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وبنك المشرق ش.م.ع وبنك الإمارات الإسلامي ش.م.ع ونور بنك ش.م.ع وعجمان بنك ش.م.ع.</p>	<p>بنوك تلقي الإكتتاب</p>
<p>قانون الولايات المتحدة الاتحادي للأوراق المالية والذي يحدد متى يتم اعتبار أي طرح أنه قد تم تنفيذه خارج الولايات المتحدة، وبالتالي لا تخضع لمتطلبات التسجيل العامة لقوانين الأوراق المالية الاتحادية المعمول بها في الولايات المتحدة.</p>	<p>اللائحة س/S</p>
<p>قانون الولايات المتحدة الاتحادي للأوراق المالية والذي يسمح للمشتريين من المؤسسات المؤهلة بالتداول في الطروحات الخاصة بحرية بين بعضهم البعض دون الحاجة الى تسجيل بيع تلك الأوراق المالية الى العامة بموجب تلك القوانين.</p>	<p>القاعدة 144أ</p>
<p>إعمار العقارية ش.م.ع.</p>	<p>المساهم البائع أو المؤسس</p>
<p>أسهم الشركة العادية، بقيمة اسمية واحد درهم للسهم.</p>	<p>الأسهم</p>
<p>مالك الأسهم.</p>	<p>المساهم</p>
<p>أي شخص طبيعي أو اعتباري يتقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح.</p>	<p>المكتتب</p>
<p>دولة الإمارات العربية المتحدة.</p>	<p>دولة الإمارات</p>
<p>قانون الأوراق المالية للولايات المتحدة الأمريكية لسنة 1933، وتعديلاته.</p>	<p>قانون الأوراق المالية الأمريكي</p>

القسم الأول: شروط وأحكام الاكتتاب

التفاصيل الرئيسية للأسهم المطروحة للبيع للجمهور

- اسم الشركة: (إعمار للتطوير ش.م.ع) قيد التحول
- رأس المال: حُدّد رأس مال الشركة بقيمة أربعة مليارات درهم (4.000.000.000 درهم) موزعة على أربعة مليارات (4.000.000.000) سهم، بقيمة اسمية واحد (1) درهم اماراتي لكل سهم، منها ثلاثة مليارات وتسعمائة تسعة وتسعون مليون وسبعمئة ألف (3.999.700.000) سهم تقابل حصص عينية وثلاثمائة ألف (300.000) سهماً نقدياً مدفوعة بالكامل.
- نسبة وعدد ونوع الأسهم المطروحة للبيع: 80.000.000 سهم، وجميعها أسهم عادية، تشكل 20 في المائة من رأس المال المصدر للشركة.
- نطاق سعر البيع لكل سهم من أسهم الطرح: سوف يتم الإعلان عن النطاق السعري ونشره في اليوم الأول من فترة الإكتتاب الموافق 2 نوفمبر 2017.
- أهلية الفئات المؤهلة من المكتتبين للتقدم بطلب الحصول على الأسهم المطروحة للبيع:
 - الشريحة الأولى: يتم فتح باب الاكتتاب فيما يتعلق بالشريحة الأولى وفقاً لما هو موضح في صفحة الغلاف والجزء الخاص بالتعريفات والاختصاصات الواردة في هذه النشرة. ويجب على جميع المكتتبين أن يكون لديهم رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.
 - الشريحة الثانية: يتم فتح باب الاكتتاب الخاص بالشريحة الثانية وفقاً لما هو موضح في صفحة الغلاف والجزء الخاص بـ"التعريفات والاختصاصات" في هذه النشرة، ويجب على جميع المكتتبين من الشريحة الثانية أن يكون لديهم رقم مستثمر في سوق دبي المالي.
- يُحظر الاكتتاب من قبل الجمهور في الأسهم المطروحة للبيع على النحو التالي: يُحظر الاكتتاب العام على أي مكتب تكون عملية شراؤه للأسهم مقيدة بموجب القوانين المعمول بها في موطن إقامة المكتب أو بموجب قوانين الدولة/الاختصاص الولائي التي ينتمي إليها المكتب. ويتحمل المكتب المسؤولية عن تحديد ما إذا كان طلب الاكتتاب/الاستثمار في أسهم الطرح تتوافق مع قوانين الدولة/الاختصاص الولائي المعمول بها أم لا.
- الحد الأدنى للإستثمار: الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح وفقاً للشريحة الأولى هو 10.000 درهم. على أن يكون أي استثمار إضافي بزيادات لا تقل عن 1.000 درهم. وتم تحديد الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح وفقاً للشريحة الثانية بقيمة 500.000 درهم.
- الحد الأقصى للإستثمار: لا يوجد حد أقصى للاكتتاب بالأسهم المطروحة للبيع.
- اكتتاب المؤسسين: لا يجوز للمؤسسين الاكتتاب في أسهم الطرح سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو من خلال الشركات التابعة لهم.
- فترة الحظر: بعد الإنتهاء من عملية الطرح، تخضع الأسهم التي بحوزة المؤسسين لفترة حظر تبدأ من تاريخ إدراج الأسهم وتنتهي في تاريخ نشر البيانات المالية المدققة للشركة للسنة المالية الثانية عقب تأسيسها كشركة مساهمة عامة. ولا يجوز للمؤسس بيع أو نقل ملكية الأسهم خلال تلك الفترة إلا إلى مؤسس آخر.
- ملكية مواطني دولة الإمارات: من المتوقع أن تستمر ملكية المؤسسين لنسبة 51% على الأقل من أسهم الشركة، الأمر الذي من شأنه أن يضمن امتثال الشركة لمتطلبات الملكية في دولة الإمارات.

المزيد من المعلومات حول الشريحة الأولى

1. طلبات الاكتتاب

يجوز لمكتبي الشريحة الأولى تقديم طلب اكتتاب واحد فقط (1) باسمه الشخصي، في حالة اذا تم تقديم طلب الاكتتاب بواسطة شخص طبيعي (ما لم يكن وكيلاً لمكتب آخر) أو (2) باسم الشركة، في حالة ما اذا تم تقديم طلب الاكتتاب بواسطة أي كيان مؤسسي. وإذا قدم أحد المكتبتين أكثر من طلب اكتتاب واحد باسمه الشخصي أو باسم الشركة، تحتفظ بنوك تلقي الاكتتاب ومدراء الإكتتاب المشتركين بالحق في استبعاد كل أو بعض طلبات الاكتتاب المقدمة من هذا المكتب وعدم تخصيص أي أسهم لهذا المكتب.

على المكتبتين استكمال كافة البيانات المطلوبة في طلب الإكتتاب وإرفاق كافة المستندات المطلوبة وتقديمها إلى أي من بنوك تلقي الاكتتاب مع مبلغ الاكتتاب وذلك خلال فترة الاكتتاب المتعلقة بالشريحة الأولى.

يجب أن يكون طلب الاكتتاب المستوفي للبيانات واضحاً وبخط مقروء، وفي حال مخالفة هذا الشرط، سيرفض بنك تلقي الاكتتاب استلام الطلب من المكتب لحين قيام المكتب باستكمال البيانات والمستندات المطلوبة قبل غلق باب الاكتتاب.

ويترتب على الاكتتاب في الأسهم الموافقة على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والالتزام بكافة القرارات الصادرة عن الجمعية العمومية للشركة. وتعد أي شروط تُضاف إلى الطلب كأن لم تكن، ولا تُقبل أي نسخ ضوئية من طلبات الاكتتاب. ويجب تعبئة طلب الاكتتاب فقط بعد قراءة نشرة الاكتتاب وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة بإمعان. ويقدم الطلب بعد ذلك لأي فروع تابعة لبنوك تلقي الاكتتاب الوارد ذكرها في هذه النشرة. ويقر المكتبتون أو وكلائهم بدقة المعلومات المتضمنة بطلب الاكتتاب بحضور ممثل عن البنك الذي قُدم الاكتتاب إليه. ويُوقع المكتب أو من ينوب عنه على طلب الاكتتاب أو يُصدق عليه بصورة واضحة.

يحق لبنوك تلقي الاكتتاب عدم قبول استلام طلبات الاكتتاب المقدمة من أي مكتب في الشريحة الأولى لأي من الأسباب التالية:

- إذا كان الطلب غير كامل أو غير صحيح فيما يتعلق بالمبلغ المدفوع أو المستندات المقدمة (ولا يتحمل أي من المشاركين في عملية الطرح أي مسئولية عن عدم استلام ما تم تخصيصه من أسهم الطرح اذا لم يتم ملء عنوان المكتب بشكل صحيح أو مقروء)؛
- أو إذا تم تقديم مبلغ الاكتتاب بطريقة مغايرة لطرق الدفع المسموحة؛
- إذا لم يتطابق مبلغ الاكتتاب المبين في الطلب أو مبلغ الاكتتاب الذي قدمه مع الطلب مع شروط الحد الأدنى المطلوب للاستثمار أو الزيادات المحددة ل طرح الشريحة الأولى.
- اذا كان طلب الاكتتاب المقدم غير واضح أو غير مقروء؛
- يحق لبنوك تلقي الاكتتاب رفض طلبات الاكتتاب المقدمة من أي مكتب في الشريحة الأولى لأي من الأسباب التالية
- اذا ارتجع شيك المدير (المصدق) لأي سبب من الأسباب؛
- اذا كان المبلغ المتواجد في الحساب البنكي المذكور في طلب الاكتتاب المقدم غير كافي لسداد مبلغ الإكتتاب المذكور في نموذج طلب الإكتتاب المقدم أو عدم مقدرة بنك تلقي الإكتتاب على تحصيل المبلغ مقابل الطلب سواءً كان ذلك لعدم تطابق التوقيع أو لأي أسباب أخرى؛
- اذا لم يتم توفير رقم مستثمر في سوق دبي المالي أو اذا كان رقم المستثمر غير صحيح؛
- اذا كان طلب الإكتتاب مكرراً (وتعود الموافقة على مثل هذا الطلب المكرر الى السلطة التقديرية للشركة والمساهم البائع فقط)؛
- اذا وُجد أن طلب الاكتتاب يخالف شروط الطرح؛
- اذا تبين أن المكتب قد قدم أكثر من طلب اكتتاب واحد (غير مسموح بالتقدم بطلبات للإكتتاب في الشريحتين الأولى والثانية معاً بالإضافة الى أنه لا يجوز التقدم بأكثر من طلب في أي من الشريحتين على حدة)؛

• اذا كان المكتتب شخص طبيعي وتبين أنه لم يتقدم بطلب الاكتتاب باسمه الشخصي (الا اذا كان وكيلأ أو ممثلاً عن مكتب آخر):

• عدم التزام المكتتب بالقواعد المعمول بها في طرح الشريحة الأولى؛

• إذا وُجد أنه من الضروري رفض طلب الإكتتاب لضمان الإمتثال لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي وهذه النشرة أو متطلبات المصرف المركزي في دولة الإمارات العربية المتحدة أو الهيئة أو سوق دبي المالي؛ و

• اذا فشل تحويل الأموال من خلال نظام المصرف المركزي الإماراتي للتحويلات المالية أو في حالة عدم كفاية المعلومات المطلوبة في الحقول الخاصة للمضي قدماً في التعامل مع الطلب.

يجوز لأي من بنوك تلقي الإكتتاب والمؤسسين والشركة ومدراء الإكتتاب الرئيسيين المشتركين رفض الطلب لأي من تلك الأسباب في أي وقت حتى تخصيص أسهم الطرح كما أنهم غير ملزمين بإخطار المكتتب المرفوض قبل إرسال إشعار تخصيص الأسهم.

المستندات المصاحبة لطلبات الاكتتاب

يجب على جميع المكتتبين تقديم المستندات التالية مع طلبات الاكتتاب الخاصة بهم:

فيما يتعلق بالأفراد مواطني دولة الإمارات أو دول مجلس التعاون الخليجي أو أي دولة أخرى:

- أصل وصورة من جواز سفر ساري أو بطاقة الهوية الإماراتية.
- في حالة كان الموقع شخصاً آخر بخلاف المكتتب، يجب تقديم ما يلي:
 - سند وكالة موثق حسب الأصول لدى كاتب العدل لصالح الشخص المفوض بالتوقيع أو صورة مصدقة من إحدى الجهات/الهيئات التنظيمية في الإمارات مثل الكاتب العدل أو خلافه حسب الأصول المرعية في الدولة.
 - أصل جواز سفر الشخص المفوض بالتوقيع للتحقق من توقيعه وصورة من جواز السفر.
 - أصل جواز سفر المكتتب للتحقق من توقيعه وصورة من جواز السفر.
- في حال كان الموقع وصي على قاصر، يتم تقديم ما يلي:
 - أصل وصورة من جواز سفر الوصي للتحقق من توقيعه.
 - أصل وصورة من جواز سفر القاصر؛ و
 - في حال كان الوصي معيناً من قبل المحكمة، أصل وصورة عن سند الوصاية المصدق من المحكمة ومن أي جهات مختصة أخرى (مثل كاتب العدل).

فيما يتعلق بالشركات، بما في ذلك المصارف والمؤسسات المالية وصناديق الاستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات:

- بخصوص الشركات المسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة:
 - أصل وصورة من الرخصة التجارية أو السجل التجاري للتحقق أو صورة مصدقة من إحدى الجهات/الهيئات التنظيمية في دولة الإمارات مثل الكاتب العدل أو خلافه حسب الأصول المرعية في الدولة.
 - أصل وصورة من المستند الذي يُجيز للمفوض بالتوقيع نيابة عن المكتتب وتمثيله وتقديم طلب الاكتتاب نيابة عنه وقبول الشروط والأحكام المنصوص عليها في نشرة الإكتتاب ونموذج الإكتتاب.
 - أصل وصورة من جواز سفر المفوض بالتوقيع.
- بخصوص الشركات الأجنبية: فإن المستندات المطلوبة ستختلف بناء على طبيعة الشركة ومكان تسجيلها، ولذلك فإنه يرجى مراجعة مدراء الإكتتاب المشتركين للحصول على قائمة المستندات المطلوبة.

2. طريقة الاكتتاب والدفع للشريحة الأولى

طريقة الدفع للشريحة الأولى

يتعين على المكتتب تقديم طلب الإكتتاب إلى أي بنك من بنوك تلقي الإكتتاب المذكورة في هذه النشرة وتوفير رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حسابه المصرفي بالإضافة إلى سداد كامل قيمة أسهم الطرح التي يرغب في الإكتتاب فيها، ويتم الدفع بإحدى الطرق التالية:

- شيك مصرفي (شيك مدير) مصدق مستحق الصرف من بنك مرخص ويعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة لصالح ("Emaar Development PJSC IPO") أو
- الخصم من حساب المكتتب لدى بنك تلقي الإكتتاب؛ أو
- الإكتتاب الإلكتروني (يرجى الإطلاع على الجزء الخاص بالإكتتاب الإلكتروني أدناه).

(يجب أن يتم تعبئة التفاصيل الخاصة بالحساب البنكي للمكتتب في طلب الإكتتاب حتى لو كان سيتم سداد مبلغ الإكتتاب عن طريق شيك مدير).

عند الإنتهاء من عملية تحول الشركة الى شركة مساهمة عامة، سيتم دفع المبلغ ذي الصلة من عائدات شراء أسهم الطرح الى المؤسسين، بالشكل المناسب.

لا يجوز، ولن يتم قبول سداد قيمة أسهم الطرح المرغوب الإكتتاب فيها من قبل بنك تلقي الإكتتاب بأي من الطرق التالية:

- نقدًا؛ أو
- شيك (غير مصدق)؛ أو
- أي طريقة دفع أخرى تخالف ما هو مذكور أعلاه.

الإكتتاب الإلكتروني

سوف يكون الموقع الإلكتروني الرسمي لسوق دبي المالي www.dfm.ae متاحاً للمكتتبين الذين لديهم رقم مستثمر مسجل في الخدمات الإلكترونية على موقع www.dfm.ae، ويمتلكون بطاقة iVESTOR سارية لتقديم طلب الشراء الإلكتروني الخاص بهم لبنوك تلقي الإكتتاب. يجوز لبنوك تلقي الإكتتاب ان يكون لها قنوات الكترونية خاصة بها (تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الإنترنت، تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الهواتف المتنقلة، أجهزة الصراف الآلي، الخ) والتي يتم ربطها بنظام سوق دبي المالي الخاص بالإكتتاب العام الأولي. ويعتبر تقديم العميل لطلب الشراء الإلكتروني بمثابة موافقة منه على شروط وأحكام الإكتتاب نيابة عن المكتتب، كما يعتبر ذلك تفويضاً للبنك المصدر لبطاقة iVESTOR وبنك تلقي الإكتتاب بسداد إجمالي قيمة الأسهم التي يرغب بالإكتتاب فيها، وذلك عن طريق خصم المبلغ من بطاقة iVESTOR أو الحساب المصرفي للعميل وتحويل المبلغ لحساب عملية الطرح لصالح " Emaar Development PJSC IPO " المفتوح لدى بنوك تلقي الإكتتاب، على النحو الموضح في طلب الشراء. ويعد تقديم الطلبات إلكترونياً كافياً فيما يتعلق بالوفاء بمتطلبات تعريف الهوية وعليه، فإن أي مستندات داعمة مطلوبة في أي موضع آخر في هذه النشرة لن تطبق على طلبات الإكتتاب الإلكتروني المعنية في هذه الفقرة. يجب أن يتم الإخطار بالتخصيص النهائي للأسهم المطروحة للبيع ورد عائدات الأسهم المطروحة للبيع التي لم تخصص (إن وجدت) مع الفوائد الناجمة عليها عقب إغلاق فترة الإكتتاب وقبل إدراج الأسهم، ويتم تنفيذ هذا الأمر ومعالجته بواسطة بنوك تلقي الإكتتاب التي تم تقديم طلب الإكتتاب الأصلي إليها فقط.

في حالة عدم التزام أي من المستثمرين بما جاء بهذه النشرة وخاصة فيما يتعلق بالإكتتاب الإلكتروني واستخدام بطاقة iVESTOR فلن يكون أي من سوق دبي المالي، ولا المؤسسين، ولا الشركة، ولا مجلس الإدارة، ولا بنوك تلقي الإكتتاب ولا البنك المصدر لبطاقة iVESTOR مسئولين بأي حال من الأحوال عن استخدام خدمة الإكتتاب الإلكتروني من قبل عميل البنك أو المكتتب ولا عن الخصم من حساب العميل من قبل بنوك تلقي الإكتتاب ولا عن الخصم من بطاقة iVESTOR من قبل البنك المصدر لبطاقة iVESTOR، وذلك فيما يتعلق بأي خسائر أو أضرار يتكبدها المكتتب بصورة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة استخدامه لخدمة الإكتتاب الإلكتروني و/أو بطاقة iVESTOR.

فيما يتعلق بالتقديم الإلكتروني، يعد كافياً لأغراض تحديد الهوية، ولن يكون مطلوباً أي مستندات إضافية، قيام العملاء بتقديم طلبات الإكتتاب إما من خلال ماكينة الصراف الآلي "ATM" أو من خلال الخدمات المصرفية عبر الإنترنت، وذلك بالدخول الى

حساباتهم الخاصة سواءاً عن طريق ماكينة الصراف الآلي "ATM" مستخدمين بطاقات الخصم المباشر الخاصة بهم أو عبر الخدمات المصرفية عبر الإنترنت مستخدمين الرقم السري الخاص بهم وذلك كإجراء تقليدي في معاملات الخدمات المصرفية الإلكترونية كما يمكن أن يتم استلام طلبات الاكتتاب عن طريق نظام التحويلات المالية للمصرف المركزي في دولة الإمارات العربية المتحدة ("التحويلات المالية"). وعلى المستثمرين الذين يختارون استخدام نظام التحويلات المالية تقديم رقم مستثمر في سوق دبي المالي بالإضافة إلى قيمة أسهم الطرح المكتتب فيها في حقل التعليمات الخاصة.

مواعيد هامة لطرق سداد قيمة الإكتتاب

- في حالة سداد مبلغ الإكتتاب عن طريق شيك، يجب أن يتم تقديم ذلك الشيك بحلول الساعة الثانية عشر من مساء يوم 11 نوفمبر 2017.
- في حالة الإكتتاب عن طريق ماكينة الصراف الآلي "ATM" أو عبر الخدمات المصرفية عبر الإنترنت يجب أن يتم تقديم طلبات الإكتتاب قبل الساعة الثانية من ظهريوم 13 نوفمبر².
- في حالة الإكتتاب عن طريق نظام التحويلات المالية يجب أن يتم تقديم طلبات الإكتتاب قبل الساعة الثانية عشر من ظهرا يوم 12 نوفمبر.

مبالغ الاكتتاب

يتعين على المكتتبين في الشريحة الأولى تقديم طلبات شراء الأسهم المطروحة للبيع بمبلغ 10.000 درهم أو أكثر، على أن يكون أي استثمار يزيد عن 10.000 درهم إماراتي بزيادات لا تقل عن 1.000 درهم. وبناءً عليه، يتقدم المكتتبون في الشريحة الأولى للإكتتاب في مبلغ بالدرهم الإماراتي والذي سيتم استعماله لشراء أسهم الطرح بسعر الطرح النهائي بدلاً من التقدم للإكتتاب في عدد معين من أسهم الطرح.

سعر الطرح النهائي

سعر الطرح الذي سيشتري به كافة المكتتبين أسهم الطرح سيكون هو سعر الطرح النهائي.

سيتم بيع أسهم الطرح في طرح عام أولي وسوف يتم تحديد سعر البيع النهائي من خلال اتباع آلية البناء السعري للسهم حيث يتم بناء سجل أوامر الاكتتاب من خلال طلبات الاكتتاب المقدمة من المكتتبين في الشريحة الثانية (يرجى الإطلاع على التفاصيل الخاصة بمن يحق له التقدم بطلب للإكتتاب في أسهم الشريحة الثانية). سوف يتم دعوة المكتتبين في الشريحة الثانية لتقديم عطاءات لأسهم الطرح ضمن نطاق سعر البيع باستخدام طلبات ذات سعر دقيق (price sensitive orders). (كأن يتم بيان مبالغ الطلب التي تختلف في الحجم اعتماداً على السعر). سوف يوصي المنسقين الدوليين المشاركين إلى الشركة والمساهم البائع بسعر البيع النهائي (الذي يجب أن يكون في النطاق السعري للطرح) المتعلق بكافة المشاركين في الطرح بناءً على حجم وسعر الطلبات المقدمة من المكتتبين في الشريحة الثانية.

ويجب أن تمثل أسهم المكتتبين من المؤسسات المؤهلة كافة أسهم الطرح المستخدمة لاحتساب السعر النهائي لأسهم الطرح.

عملية الاكتتاب

يجب على المكتتبين تعبئة نموذج الطلب الخاص بشريحتهم، وتوفير كافة التفاصيل المطلوبة. إذا لم يتم تقديم رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب مصرفي ففي هذه الحالة لن يكون هؤلاء المكتتبين مؤهلين لشراء الأسهم ولن يتم تخصيص أي أسهم لهم.

يجوز للمكتتبين التقدم بطلبات الاكتتاب في شريحة واحدة فقط. في حالة تقدم شخص للاكتتاب في أكثر من شريحة، يجوز أن يصرف المؤسسات والشركة النظر عن أحد أو كلا الطلبين.

سوف يقوم بنك تلقي الإكتتاب والذي تتم من خلاله عملية الشراء بإصدار إقرار بالإستلام إلى المكتتب والذي يتعين على المكتتب الحفاظ عليه حتى تلقيه اشعار التخصيص. وتعتبر نسخة طلب الشراء عند تقديمها موقعة ومختومة من قبل بنك تلقي الإكتتاب إقراراً بإستلام طلب الإكتتاب. يجب ان يتضمن إيصال الشراء بيانات المكتتب وعنوانه والمبلغ المدفوع وطريقة الدفع وتاريخ شراء الأسهم المطروحة للبيع المرغوب الإكتتاب فيها. وسوف يتضمن الإيصال، في حالة الطلبات المقدمة إلكترونياً عن طريق الخدمات

² سوف تظل فترة الإكتتاب لشريحة الأفراد مفتوحة لمدة 10 أيام بما في ذلك أيام السبت حيث يقبل فيها طلبات الإكتتاب

المصرفية عبر الإنترنت وماكينات الصراف الآلي، على المعلومات الأساسية للطلب مثل رقم المستثمر والمبلغ والتاريخ ورقم حساب العميل.

وفي حالة عدم تسجيل عنوان المكتتب بشكل صحيح أو مقروء، فإن المؤسسين ومديري الإكتتاب المشتركين وبنوك تلقي الاكتتاب لا يتحملون أي مسؤولية عن عدم تلقي المكتتب إشعار التخصيص الخاص به.

3. المزيد من المعلومات حول عدد من الأمور المرتبطة بالطرح

- **فترة الإكتتاب**

تبدأ في 2 نوفمبر 2017 وتنتهي في 13 نوفمبر 2017 للشريحة الأولى، و في 15 نوفمبر للشريحة الثانية.
- **بنوك تلقي الاككتتاب:**

بنك أبوظبي الإسلامي ش.م.ع ، وبنك الإتحاد الوطني ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع وبنك المشرق ش.م.ع وبنك الإمارات الإسلامي ش.م.ع ونور بنك ش.م.ع وعجمان بنك ش.م.ع.
- **طريقة تخصيص أسهم الطرح لفئات المكتتبين المختلفة**

(بموجب القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2010 بشأن تخصيص الأوراق المالية للمكتتبين والأرباح الناجمة عن عملية الإكتتاب):
في حال تجاوز الحجم الكلي للاستثمارات عدد الأسهم المطروحة للبيع، سيقوم المؤسس بتخصيص أسهم الطرح وفقاً لسياسة التخصيص المبينة أدناه وسيقومون أيضاً برد مبالغ الإكتتاب الفائضة والعوائد الناجمة عنها للمكتتبين.
- **الإشعار بالتخصيص**

سوف يتم إرسال إشعار الى المكتتبين في الشريحة الأولى الذين تم تخصيص الأسهم لهم عن طريق رسالة نصية قصيرة تؤكد لهم بصورة مبدئية أن طلبات الإكتتاب المقدمة قد تمت الموافقة عليها وأنهم سوف يستلمون الأسهم المطروحة للبيع. كما سيتم إشعارهم أيضاً عن طريق رسالة نصية بعدد الأسهم المخصصة لهم، وسوف يعقب هذا الأمر إشعارات مفصلة تحدد الأسهم المخصصة لكل مكتتب، وسوف يتم إرسال هذا الإشعار عن طريق البريد المسجل الى كل مكتتب.
- **طريقة إعادة المبالغ الفائضة للمكتتبين**

في موعد أقصاه 20 نوفمبر 2017 (أي في غضون خمسة (5) أيام عمل بعد غلق باب الإكتتاب في الشريحة الثانية) يتعين تخصيص الأسهم للمكتتبين، ويتم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التخصيص، يجب رد المبالغ الفائضة والفوائد المترتبة عليها إلى المكتتبين الذين لم يتم تخصيص أسهم لهم في الشريحة الأولى وكذلك رد قيمة الإكتتاب والفوائد الناجمة عنها للمكتتبين في الشريحة الأولى الذين رفضت طلباتهم للأسباب المذكورة أعلاه. يتم إعادة المبلغ الفائض والفوائد الناجمة عنه إلى نفس حساب المكتتب الذي تم من خلاله دفع المبلغ الأصلي للطلب، وفي حال قيام المكتتب بدفع مبلغ الإكتتاب من خلال شيك مصرفي معتمد، سيتم إعادة تلك المبالغ من خلال شيك مرسل عن طريق بريد مسجل إلى عنوان المكتتب الموضح على طلب الإكتتاب.
- **وفقاً لبنود نشرة الإكتتاب هذه، سوف يسترد المكتتب الفرق (إن وجد) بين سعر الإكتتاب الذي تمت الموافقة عليه من قبل الشركة والمؤسس ومبلغ طلب الإكتتاب المسدد من قبل ذلك المكتتب.**
- **إدراج وتداول الأسهم**

عقب تخصيص أسهم الطرح والإنهاء من تأسيس الشركة، سوف يتم إدراج جميع أسهمها في سوق دبي المالي. وسيتم تفعيل التداول في الأسهم على أساس إلكتروني من خلال سجل الأسهم بسوق دبي المالي، مع التداول المتوقع أن يبدأ عقب الإنهاء من التسجيل.
- **حقوق التصويت**

تنتهي جميع الأسهم لنفس الفئة وتتمتع بحقوق تصويت متساوية ويتعين تصنيفها بالتساوي في جميع الحقوق والالتزامات الأخرى. ويمنح كل سهم لحامله الحق في الإدلاء بصوت واحد فيما يتعلق بجميع قرارات المساهمين.
- **المخاطر**

هناك بعض المخاطر الخاصة بالاستثمار في هذا الإكتتاب. ولقد تمت مناقشة هذه المخاطر في القسم المعنون بـ "مخاطر الإستثمار" في هذه النشرة ويجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ أي قرار بالإكتتاب في أسهم الطرح.
- **جهاز الإمارات للإستثمار**

يحق لجهاز الإمارات للاستثمار الإكتتاب فيما يصل الى 5% من أسهم الطرح، ويجب أن يتم تخصيص النسبة المخصصة للإكتتاب فيها من قبل جهاز الإمارات للاستثمار قبل بداية التخصيص. سوف يتم خصم الأسهم المخصصة، في ظل نظام الحقوق التفضيلية هذا، لجهاز الإمارات للاستثمار من الشريحة الثانية. وفي حالة عدم ممارسة جهاز الإمارات للاستثمار للحقوق التفضيلية الخاصة به، فإن النسبة المحجوزة له تكون متاحة للاكتتاب من قبل المكتتبين في الشريحة الثانية.

• ملخص لتقرير التقييم

تم تقييم الأصول العقارية للشركة في 30 سبتمبر 2017 من قبل طرف ثالث مستقل بإجمالي قيمة 35.6 مليار درهم إماراتي وتوجد نسخة من الملخص التنفيذي على الموقع الإلكتروني www.emaardevelopment.com. وسيكون تقرير التقييم هذا متاحاً الأسبوع المقبل على الموقع الإلكتروني www.emaardevelopment.com ويجب قراءة التقرير بأكمله متضمناً الافتراضات التي تم التقييم بناءً عليها.

4. الجدول الزمني للإكتتاب والإدراج

توضح التواريخ المذكورة أدناه الجدول الزمني المتوقع للإكتتاب. ومع ذلك، تحتفظ الشركة بالحق في تغيير أي من تواريخ/مواعيد الإكتتاب، أو تقصير أو تمديد الفترات الزمنية المحددة عقب الحصول على موافقة السلطات المعنية ونشر ذلك التعديل في الصحف اليومية. ويتعين ألا يقل عدد الأيام المخصصة لتقديم طلبات شراء الأسهم المطروحة للبيع المرغوب الإكتتاب فيها عن (10) عشرة أيام وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

أ.	تاريخ بداية الطرح	2 نوفمبر 2017
ب.	تاريخ غلق باب الإكتتاب للشريحة الأولى	13 نوفمبر 2017 ³
ج.	تاريخ غلق باب الإكتتاب للشريحة الثانية	15 نوفمبر 2017
د.	تاريخ إعلان سعر الطرح النهائي	16 نوفمبر 2017
هـ.	تخصيص الشريحة الأولى	في موعد أقصاه 19 نوفمبر 2017
و.	الإشعار عن طريق رسالة نصية للتأكيد على المكتتبين الذين تمت الموافقة على طلبات الإكتتاب الخاصة بهم	19 نوفمبر 2017
ز.	البدء في إرسال البريد المسجل فيما يتعلق بالأسهم المخصصة	20 نوفمبر 2017
ح.	إنعقاد الجمعية العمومية التأسيسية في تمام الساعة التاسعة صباحاً في فندق العنوان دبي.	20 نوفمبر 2017
ط.	رد الفائض من المبالغ المدفوعة لشراء أسهم الإكتتاب الى المكتتبين	في موعد أقصاه 25 نوفمبر 2017
ي.	التاريخ المتوقع لإدراج الأسهم في سوق دبي المالي	22 نوفمبر 2017

5. تحوّل الشركة

على جميع المكتتبين أخذ العلم بأن الإخطار الخاص بإنعقاد الجمعية العمومية التأسيسية للشركة ("الجمعية العمومية التأسيسية") سوف يتم تقديمه وفقاً لهذه النشرة. يرجى الإطلاع على القسم الرابع (الجمعية العمومية التأسيسية). سوف يكون إجتماع الجمعية العمومية التأسيسية في تمام الساعة التاسعة صباحاً من يوم الإثنين الموافق 20 نوفمبر 2017 بفندق العنوان دبي.

وبناءً على هذا الإشعار، فإن المكتتبين الذين تم تخصيص أسهم لهم مدعوين لحضور الجمعية العمومية التأسيسية في التاريخ المنصوص عليه في الإشعار (يرجى التفضل بمراجعة القسم الرابع (إشعار انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية) من هذه النشرة)، وذلك بتقديم مستندات سارية وصحيحة لإثبات الهوية (وتشمل جواز السفر أو بطاقة الهوية الإماراتية أو نموذج التوكيل). أي

³ سوف تظل فترة الإكتتاب لشريحة الأفراد مفتوحة لمدة 10 أيام بما في ذلك أيام السبت حيث يقبل فيها طلبات الإكتتاب

مكتتب تم تخصيص أسهم له يحضرو بصوت في الإجتماع يكون له عدد من الأصوات مساوي لعدد الأسهم المخصصة له بعد إتمام تخصيص الأسهم.

6. الشرائح

سوف يتم تقسيم أسهم الطرح كما يلي:

الشريحة الأولى:

الحجم: 80.000.000 سهم (تمثل نسبة 10% من أسهم الطرح).

الأهلية:- المكتتبين في الشريحة الأولى، وهم:

- الأشخاص الطبيعيين (بما في ذلك الأفراد المؤهلين ذوي الملاءة المالية (كما هو موضح في القسم المتعلق بالشريحة الثانية) والذين لا يشاركون في الشريحة الثانية) ويمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي، ورقم حساب بنكي في دولة الإمارات. ولا يوجد أي متطلبات أو قيود على الجنسية أو مكان الإقامة؛ و
- المستثمرين الآخرين الذين لم يشاركوا في الشريحة الثانية والذين يمتلكون رقم مستثمر في سوق دبي المالي ورقم حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

الحد الأدنى لحجم الطلب: 10.000 درهم، على أن يكون أي استثمار إضافي بزيادات بقيمة 1.000 درهم أو مضاعفات ذلك.

الحد الأقصى لحجم الطلب: لا يوجد حد أقصى لحجم الطلب.

سياسة التخصيص: في حالة زيادة حجم الاكتتاب في أسهم الشريحة الأولى عن عدد الأسهم المخصص لها، سوف يتم تخصيص أسهم الطرح إلى المكتتبين في الشريحة الأولى بالتناسب مع مبلغ الإكتتاب في الطلب المقدم من كل المكتتب وبناءً على سعر البيع النهائي. وسيتم تقليص الطلبات بناءً على هذا الأساس في حالة زيادة حجم الإكتتاب في الشريحة الأولى. أي مستحقات جزئية ناتجة عن التوزيع التناسلي للأسهم المطروحة للبيع، سيتم تقريبها إلى أقرب رقم صحيح. ستخصص الأسهم وفقاً لسياسة التخصيص سألقة الذكر وبناءً على سعر البيع النهائي.

الأسهم غير المكتتب فيها: إذا لم يتم الإكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الأولى، سوف تكون الأسهم الغير مكتتب فيها متاحة للإكتتاب من قبل مقدمي طلبات الإكتتاب في الشريحة الثانية، أو يجوز للمساهم البائع كحل بديل (وبالتشاور مع الهيئة) أن يقوموا بتمديد تاريخ غلق باب الإكتتاب في الشريحتين الأولى والثانية.

الشريحة الثانية:

الحجم: 720.000.000 سهم (تمثل حوالي 90% من الأسهم المطروحة للبيع).

الأهلية: المكتتبون في الشريحة الثانية، وهم:

- الأشخاص الاعتباريون القادرون على القيام باستثمارات بأنفسهم، بما في ذلك:
 - (1) الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة وحكومة كل إمارة في دولة الإمارات العربية المتحدة منفردة، والمؤسسات والهيئات والشركات الحكومية المملوكة بالكامل لأي من تلك الحكومات؛ أو
 - (2) المنظمات والكيانات الدولية؛ أو
 - (3) الأشخاص المرخص لهم بممارسة أنشطة الأعمال التجارية والتي تشمل أنشطة الاستثمار، و

الذين تمت الموافقة عليهم في جميع الأحوال من قبل الشركة والمساهم البائع بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين. وتنطبق عليهم أي من المواصفات التالية: (أ) شخص في الولايات المتحدة الأمريكية ومشتري من المؤسسات المؤهلة ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً إلى القاعدة 144أ، (ب) أن يكون شخص خارج الولايات المتحدة الأمريكية ممن يجوز تقديم عرض لهم استناداً إلى اللائحة س، أو (ج) أن يكون شخص في مركز دبي المالي العالمي يجوز تقديم عرض له وفقاً للإعفاء من التسجيل بموجب وحدة قواعد السوق الموجودة في الدليل الإرشادي لسلطة دبي للخدمات المالية.

- الأشخاص الطبيعيين الذين تتم الموافقة عليهم من قبل الشركة والمساهم البائع، بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين، و هم:

(i) الذين لا يقل دخلهم السنوي عن مليون (1.000.000) درهم أو الذين تقدر ثروتهم (دون احتساب قيمة محل إقامتهم الرئيسي) بما لا يقل عن خمسة مليون (5.000.000) درهم؛ و

(ii) الذين يؤكدون أن لديهم المعرفة أو الخبرة الكافية، سواء بشكل منفرد أو بالتعاون مع مستشار مالي، لتقييم المميزات والمخاطر المرتبطة أو الناتجة عن الاستثمار المزمع.

الحد الأدنى لحجم الطلب: الحد الأدنى لحجم طلب الإكتتاب في الشريحة الثانية هو 500.000 درهم.

الحد الأقصى لحجم الطلب: لا يوجد حد أقصى لحجم طلب الإكتتاب.

سياسة التخصيص: سوف يتم تخصيص الأسهم الخاصة بالشريحة الثانية بواسطة الشركة والمؤسس وذلك بالتشاور مع المنسقين الدوليين المشتركين، ولذلك فإنه من الممكن عدم تخصيص أي أسهم للمكتتبين الذين يقدمون طلبات اكتتاب في هذه الشريحة أو أن يخصص لهم عدد أسهم أقل من العدد المذكور في طلب الاكتتاب الخاص بهم.

التخصيص الاختياري: يحتفظ كل من الشركة والمؤسس بالحق في تخصيص أسهم الطرح الخاصة بالشريحة الثانية بأي طريقة يرونها ضرورية، هذا بالإضافة إلى أنه يكون لهم الحق في طرح أسهم إضافية للإكتتاب كجزء من الشريحة الأولى والثانية شريطة الحصول على الموافقات اللازمة، بما في ذلك موافقة الهيئة.

أسهم الطرح الغير مكتتب فيها: إذا لم يتم الاكتتاب في جميع أسهم الطرح للشريحة الثانية، سوف يتم سحب عملية الطرح (باستثناء ما إذا قررت الهيئة خلاف ذلك).

طلبات الإكتتاب المتعددة

يجوز للمكتتبين التقدم بطلبات الإكتتاب في أسهم الطرح في شريحة واحدة فقط. وفي حالة تقدم أي مكتتب للإكتتاب في أكثر من شريحة، يحق للشركة والمساهم البائع اعتبار أحد أو كلا الطلبين غير ساري أو صحيح.

جهاز الإمارات للاستثمار

(حقوق التخصيص التفضيلية لما يعادل 5% من أسهم الطرح)

يتم حجز 40.000.000 من أسهم الطرح (ما يمثل 5% من أسهم الطرح) ليتم الاكتتاب بها من قبل جهاز الإمارات للاستثمار، وفقاً للمادة 127 من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية وتعديلاته ("قانون الشركات"). وسوف يتم تخصيص أسهم الطرح المخصصة لجهاز الإمارات للاستثمار بموجب هذه الحقوق التفضيلية من إجمالي حجم الشريحة الثانية. وإذا لم يمارس جهاز الإمارات للاستثمار هذه الحقوق للتقدم للإكتتاب في أسهم الطرح، سوف تكون هذه الأسهم متاحة للاكتتاب فيها من قبل المكتتبين من الشريحة الثانية.

ملاحظات هامة:

سوف يتم إشعار المكتتبين اذا تمت الموافقة على طلبات الإكتتاب الخاصة بهم عن طريق رسالة نصية قصيرة.

عند إدراج الأسهم بسوق دبي المالي، سيتم تسجيل الأسهم على النظام الإلكتروني كما هو مطبق بسوق دبي المالي. تكون المعلومات المدرجة في هذا النظام الإلكتروني ملزمة ولا رجعة فيها، ما لم ينص على خلاف ذلك في القواعد والإجراءات المطبقة التي تحكم سوق دبي المالي.

شريطة الحصول على موافقة الهيئة، تحتفظ الشركة بحقها في تغيير نسبة أسهم الطرح المتاحة للشريحة الأولى أو الشريحة الثانية (شريطة ألا يزيد حجم الشريحة الثانية عن (90%) وألا يقل عن 60% من أسهم الطرح).

القسم الثاني: التفاصيل الرئيسية للشركة

1. نظرة عامة على الشركة

اسم الشركة:	(إعمار للتطوير ش.م.ع)
الأغراض الرئيسية للشركة:	- التطوير العقاري - شراء الأراضي والعقارات وبيعها - خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة
المكتب الرئيسي والفروع:	ص.ب. 48882، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
تفاصيل السجل التجاري وتاريخ مزاولة النشاط:	رخصة تجارية رقم 543667. تاريخ بدء مزاولة النشاط 2 أبريل 2003.
مدة الشركة:	99 سنة
السنة المالية:	1 يناير إلى 31 ديسمبر
البنوك الرئيسية التي تتعامل مع الشركة:	بنك أبوظبي الوطني ش.م.ع
تفاصيل الإدارة الحالية:	

الاسم	الجنسية	المنصب
أحمد ثاني المطروشي	الإمارات العربية المتحدة	مدير عام

تفاصيل مجلس الإدارة الجديد:

الاسم	الجنسية	المنصب
سعادة/ محمد علي راشد العبار	إماراتي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ أحمد بن جمال بن حسن جاوه	سعودي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنيه	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
السيد/ عارف عبيد سعيد الدحيل	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
سعادة الدكتور/ عائشة بطي حميد بن بشر	إماراتية	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل
السيد/ عبد الله محمد عبد الله محمد العور	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل
السيد/ عدنان عبدالفتاح كاظم عبدالفتاح	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل

2. عرض تفاصيل تأسيس وأنشطة الشركة

نظرة عامة

وحيث قامت شركة إعمار العقارية بفصل نشاط التطوير العقاري والتنازل عنه لنا فإننا نعد شركة تطوير رائدة في دبي في مجال تطوير المشروعات السكنية المتكاملة التي توفر نمط حياة عصري متكامل وتتميز بمستوى عالي من العقارات السكنية والتجارية ومراكز التسوق وغيرها من أصول التجزئة والضيافة الراقية ومناطق الجذب السياحي الترفيهية. وتتميز مشروعاتنا السكنية المتكاملة بالتصاميم العالمية وبجودة نوعية للبناء والتشطيبات إلى جانب مجموعة واسعة من وسائل الراحة سعياً منا لإعادة تعريف الإتجاهات التقليدية في تطوير العقارات. وتجمع مجتمعات الحياة العصرية المتكاملة الخاصة بنا بين محلات التجزئة والضيافة والترفيه وغيرها من متطلبات سكاننا الذين يعيشون في مجتمعات آمنة مستقرة. وبدعم من شركتنا الأم، إعمار العقارية، قمنا بتطوير بعض أرقى المجمعات السكنية المتكاملة في دبي، بما في ذلك مجمع "روعة الإمارات"، أول مجمع يسمح بالتملك الحر في دبي، ودبي مارينا، أكبر مشروع مارينا من صنع البشر، ووسط مدينة دبي التي تعد إحدى أكثر الوجهات زيارةً في العالم.

ولدينا أيضاً عدد من المشاريع في مواقع رئيسية ويتوقع تنفيذها قريباً، بما في ذلك 170 مليون قدم مربع إجمالي مساحة طابقية ("مساحة طابقية") كرصيد أراضي، للأصول بغرض البيع (213 مليون قدم مربع إجمالي مساحة طابقية) حتى 30 سبتمبر 2017، يتيح لنا الاستفادة من المزيد من النمو في سوق العقارات السكنية في دبي. وبالإضافة إلى إمتلاكنا حالياً لرصيد كبير من الأراضي والذي يسمح لنا بحسب تقديراتنا

من إطلاق مشاريع جديدة لمدة 12 عاماً و16 عاماً من إنجاز المشاريع لنا ميزة تنافسية تتفوق بها على منافسينا الآخرين في السوق الذين يجب عليهم استثمار رأس مال كبير لتأمين قطعة الأرض اللازمة للمشروع.

تاريخ الشركة

تعمل شركة إعمار للتطوير كجزء من شركة إعمار العقارية منذ إنشائها في عام 1997. وقد منحت حكومة دبي لشركة إعمار العقارية المكونات الأولى لرصيد الأراضي الخاص بها في عام 1998. وفي عام 1999، أطلقنا مشروع "روعة الإمارات"، أول مجمع متكامل للحياة العصرية يسمح بالتملك الحر في دبي. أما مشروعنا الثاني، فهو مرسى دبي، الذي تم إطلاقه في عام 2000. وبعد ذلك بوقت قصير في عامي 2002 و 2004 قمنا بإطلاق مجمع المرافق العربية وهو أبرز مجتمعاتنا المتكاملة للحياة العصرية حيث تم إضفاء الطابع الصحراوي عليه، بالإضافة إلى وسط مدينة دبي، وهو مجمعنا الرائد الذي يجمع مشاريع تجارية وسكنية وفندقية وترفيهية بالإضافة إلى التسوق.

نقاط القوة التنافسية

إن الجمع بين التميز في المشاريع الرئيسية المخطط لها وقاعدة الأصول القيمة ونموذج الأعمال الذي ينطوي على مخاطر أقل فيما يتعلق بتوليد التدفقات النقدية وفريق الإدارة المتمكن والدعم من شركة إعمار العقارية، كل تلك الأمور قد مكنتنا من أن نصبح الشركة الرائدة في مجال التطوير العقاري السكني في دبي. ونتيجة لذلك، فإننا نستفيد من نقاط القوة التنافسية الرئيسية التالية:

نحن المطور العقاري الرائد في سوق نامي ومستقر مدعوم بالركائز الأساسية للاقتصاد

تعتبر الشركة المطور الرائد في مجال تطوير المجمعات المتكاملة التي تتمتع بنمط حياة عصري متكامل في دبي. نحن نعتقد أننا، ومنذ تأسيسنا لعينا دوراً أساسياً في تطوير مكانة دبي من مركز إقليمي إلى وجهة عالمية. إن سجل أرباحنا الحافل وتوقعات النمو القوي لأعمالنا ترتبط بشكل أساسي بوضعنا في السوق في دبي والمنصة التي يوفرها السوق للنجاح في تطوير محفظة مشاريعنا. تعتبر دبي ثاني أكبر إمارة (حسب المنطقة والسكان والناتج المحلي الإجمالي) في دولة الإمارات بعد إمارة أبوظبي وبالتالي فهي جزء مهم من الاقتصاد الإماراتي ككل. ويعتمد اقتصاد إمارة دبي على التنوع ونحن نستفيد من الأساسيات القوية للإمارة. وعلى العكس من غيرها من المحيطين بها في المنطقة، فإن اقتصاد دبي يعتمد بشكل محدود على النفط والمنتجات المرتبطة به. ومن خلال رؤية دبي 2030، تسعى حكومة دبي إلى تحويل المدينة إلى مركز دولي للابتكار القائم على المعرفة والأنشطة الصناعية المستدامة وخلق عدد كبير من فرص العمل المتخصصة الهامة. وبالتالي، فإن دبي تتوقع اقتصاد كلي مدعوم بالتنوع والذي سيؤدي إلى جانب الناتج المحلي الإجمالي المتوقع والنمو السكاني إلى ارتفاع حجم الطلب على العقارات. بالإضافة إلى ذلك، ومن خلال توفير عوائد إيجار أعلى بكثير من مدن عالمية رئيسية، فقد استطاع سوق دبي العقاري الصمود عبر التقلبات الاقتصادية كما يوفر سوق دبي اليوم وجهة جذابة للاستثمارات الدولية نظراً إلى تحسن البيئة التنظيمية وإستقرار التسعير العقاري. إن سمعتنا كمورد رئيسي للعقارات السكنية الرئيسية سمحت لنا أن نستفيد من أسس الاقتصاد الكلي السليمة في دبي. ونحن نعتقد أن هذه الأسس القوية المدعومة بالبنية التحتية المتطورة في دبي ووضعها كمركز تجاري دولي ومركز للعبور (ترانزيت) والسياحة توفر منصة مثالية للنمو القوي لأعمالنا.

التميز في التنفيذ، وقاعدة عملاء ومنصة إستثنائية

لقد قمنا بتطوير مجتمعات رئيسية متكاملة توفر حياة عصرية راقية في دبي وتحتوي على بعض الأصول الأكثر شهرة في المدينة، بما في ذلك مشروع وسط مدينة دبي الذي يضم برج خليفة، أطول مبنى في العالم، ودبي مول الذي يعتبر مركز التسوق الأكثر استقطاباً للزوار في العالم. وقد سمح لنا سجل التطوير الحافل الذي نمتلكه والذي يضم مجمع "روعة الإمارات"، وهو أول مجمع متكامل يسمح بالتملك الحر في دولة الإمارات، بتطوير خبرة لا مثيل لها في تصميم وتنفيذ هذه المشاريع المعقدة والمتعددة الأبعاد والمشاريع المميزة الواسعة النطاق. نحن نعتقد أن خبرة كفاءتنا تجعل من العلامة التجارية لإعمار إحدى أكثر العلامات التجارية المرغوبة في سوقنا، وأسفر ذلك عن بيع كميات أكبر من الوحدات السكنية بأسعار أعلى من منافسينا الرئيسيين. كما توفر لنا مكانتنا الرائدة في السوق معلومات قيمة عن المستهلكين والتي تدعم عمليات التصميم والتخطيط وإستراتيجية التسويق والمبيعات والتوزيع. وعلى الرغم من مدى حجم وتعقيد مشاريعنا، فإن إستراتيجيتنا التنموية تتسم بالمرونة، ما يسمح لنا بالإستجابة لإتجاهات الطلب المتغيرة لتلبية إحتياجات وأفضليات عملائنا والمحافظة على نسبة مبيعات جيدة وهوامش أرباح عبر محفظة مشاريعنا. وتستمر قاعدة عملائنا في النمو بما يقارب (4.200) في التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 وهو أعلى بكثير من المتوسط خلال السنوات الثلاث الماضية. كما نستفيد من قاعدة عملاء كبيرة، بما في ذلك عدد كبير من العملاء المتكررين الذين قاموا بشراء ما متوسطه 2.9 من وحداتنا السكنية في التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017. وبالإضافة إلى ذلك، فإن قوة علامتنا التجارية قد وسعت من جذبنا لعملاء دوليين شكلوا ما يمثل 39 في المائة من إجمالي عملائنا بزيادة بنسبة أكثر من 50 في المائة عن عام 2014.

قاعدة أصول قيمة ونموذج أعمال أقل عرضة للمخاطر فيما يتعلق بتوفير وتوليد التدفقات النقدية

لدينا مجموعة واسعة من المشاريع في مواقع رئيسية متوقع تنفيذها قريباً بما في ذلك 170 مليون قدم مربع كرصيد أراضي يتيح لنا الاستفادة من المزيد من النمو في سوق العقارات السكنية في دبي. كما في تاريخ 30 سبتمبر 2017، بلغ صافي قيمة الأصول المعدلة لمحفظتنا 24 مليار درهم، بما في ذلك نسبة مشاركتنا في المشاريع المشتركة. وبالإضافة إلى رصيد الأراضي الكبير، فإننا نستفيد من علاقات قوية مع شركائنا من المؤسسات الرائدة في المشاريع المشتركة، بما في ذلك الكيانات التابعة للحكومة، والذين يقدمون أيضاً الأراضي لمشاريعنا مما يقلل من متطلبات الإستثمار في رأس المال. وبحسب تقديراتنا فإن رصيد الأراضي الخاص بنا يسمح لنا من إطلاق مشاريع جديدة لمدة 12 عاماً و16 عاماً من إنجاز المشاريع (على افتراض أربع سنوات لاستكمال عمليات الإطلاق) مقدماً لنا ميزة تنافسية تتفوق بها على منافسينا الآخرين في السوق الذين يجب عليهم استثمار رأس مال كبير لتأمين قطعة الأرض اللازمة للمشروع. ونتيح لنا عملية تطوير المشاريع الراسخة تحويل الأراضي الخاصة بنا إلى مشاريع تطويرية توفر دخلاً مع الحفاظ على هوامش أرباح قوية وتقليل الإستثمار في رأس المال. وقبل البدء بعملية البناء، يتم بيع ما معدله 70 في المائة من الوحدات السكنية في المشروع بشكل مسبق وما بين 30 و40 في المائة من إجمالي قيمة مبيعات هذه الوحدات السكنية يتم تحصيله، مما يضمن أن المشروع يتم إلى حد كبير تمويله ذاتياً من خلال دفعات العملاء. إن تمويل تطوير مشاريعنا من خلال السيولة النقدية التي يوفرها العملاء قبل البدء في تنفيذ المشروع يقلل من مخاطر المتعلقة بطبيعة أعمالنا ويوفر توقع قوي للعائدات استناداً إلى تدفق مبيعاتنا. ونتوقع أن يتم تسليم حوالي 21,500 وحدة سكنية على مدى السنوات الأربع المقبلة. كما بلغت قيمة المبيعات المرتبطة بنا 41 مليار درهم في 30 سبتمبر 2017.

وحتى تاريخ 30 سبتمبر 2017، كان لدينا ما يقرب من 4,800 وحدة سكنية متاحة للبيع وتحت التطوير بالإضافة إلى حوالي 650 وحدة في مرحلة التصميم وحوالي 200 وحدة تم الإنتهاء منها وإنجازها ومن المتوقع أن يتم بيعها في العامين أو الثلاثة أعوام القادمة. إن القيمة الإجمالية لمبيعات هذه الوحدات تقدر بـ 19 مليار درهم، استناداً إلى أسعار الإدراج الحالية للمشاريع المعنية. ونتوقع أن نقوم بعرض حوالي 50,400 وحدة سكنية إضافية خلال الخمس سنوات القادمة.

فريق إداري ذو خبرة مدعوم من شركة إعمار العقارية

باعتبارنا شركة تابعة لشركة إعمار العقارية، فإننا نتمتع بدعم قوي من المساهم الرئيسي ذو الملاءة المالية القوية والذي يتمتع بسمعة لا مثيل لها للتميز في سوق العقارات في دبي. وباعتبارها واحدة من أكبر شركات التطوير العقاري في دول مجلس التعاون الخليجي، تتمتع إعمار العقارية بخبرة كبيرة في تصميم وتنفيذ مشاريع التطوير العقاري المعقدة بدءاً من حيازة الأراضي إلى التصميم والموافقات والتسويق ومراحل المبيعات في دورة التطوير العقاري. إن إنتماءنا لشركة إعمار العقارية يتيح لنا متابعة استراتيجيات أعمالنا بدعم من إحدى الشركات الأكثر احتراماً وتقديراً في دبي. وبالإضافة إلى ذلك، فإن العديد من أعضاء فريق الإدارة العليا قد شاركوا في مشاريع إعمار العقارية الأكثر نجاحاً، الأمر الذي يوفر لهم خبرة كبيرة في سوق العقارات في دبي. وسوف نستمر في الإستفادة من خبرة إعمار العقارية ودعمها في أعقاب الطرح، فضلاً عن الإستفادة من قوة علاقاتنا مع الكيانات المرتبطة بالحكومة وحكومة دولة الإمارات، مما نعتقد أنه يخلق فرصة للنمو وترتيبات واتفاقيات تطوير مناسبة. وفي إطار التحضير للطرح، قمنا بتنفيذ إطار حوكمة الشركات بما يتماشى مع أفضل الممارسات الدولية، بما في ذلك تعيين ثلاثة مديرين مستقلين لمجلس إدارتنا. وقد أبرمنا اتفاقية علاقة مع شركة إعمار العقارية للتأكد من أن جميع تعاملات الأطراف ذات العلاقة تخضع لمتطلبات إستقلالية مناسبة.

إستراتيجية الشركة

إن هدفنا الرئيسي هو توليد عائدات مستدامة وأمنة على المدى الطويل من مشاريعنا. ونعتزم على وجه الخصوص القيام بما يلي:

الحفاظ على مكانتنا الريادية في سوق العقارات السكنية الرئيسية في دبي

تحتل الشركة مكانة رائدة في مجال العقارات السكنية في دبي، وتتمتع بسمعة طيبة في تقديم مجمعات متكاملة للحياة العصرية توفر أفضل مستويات جودة الحياة في بعض من أكثر المواقع المرغوبة في دبي. ونحن نتمسك بمعاييرنا وإجراءاتنا الدقيقة في جميع مراحل التطوير. ونحن نؤمن بأن الحفاظ على تركيزنا الإستراتيجي لتسليم مشاريعنا الحالية والمستقبلية بمعايير الجودة المتميزة المرتبطة بعلامة "إعمار" وتوفير تجربة إستثنائية للعملاء سيساهم في تعزيز مكانتنا الرائدة في السوق.

تقديم قيمة للعملاء

ونحن نسعى جاهدين لتقديم عقارات سكنية مبتكرة وعالية الجودة هدفها توفير تجربة متميزة للعملاء. ويتم تصميم مجمعاتنا المتكاملة مع أخذ السكان بعين الاعتبار حيث نسعى دائماً إلى إضافة قيمة للعقارات السكنية الخاصة بعملائنا. إن مدى إتساع معرفتنا بالسوق يسمح لنا

بتحسين الأسعار وتوفير وحدات سكنية تتوافق مع متطلبات السوق وتفصيل وتكييف وسائل الراحة في المجمعات لتلبية إحتياجات عملائنا. ونحن ملتزمون بمواصلة لعب دور مركزي في تطوير دبي كوجهة عالمية.

الاستفادة من رصيد الأراضي الكبير الخاص بنا والشراكة مع كيانات مرتبطة بالحكومة

سيساهم رصيد الأراضي الخاص بنا والبالغ 170 مليون قدم مربع مساحة طابقية في دفع النمو المستقبلي لمحفظتنا مشاريعنا. إن الحجم الكبير والموقع الرئيسي لمشروعاتنا سيتيح لنا مواصلة تنفيذ المشاريع المعقدة والتي يتم تشييدها حول معالم مثل برج خور دبي، والذي من المتوقع أنه سيتجاوز عند اكتماله إرتفاع برج خليفة ليحقق بذلك رقماً قياسياً كأطول مبنى في العالم. وسندعى إلى تحقيق أقصى قيمة لمحفظتنا مشاريعنا من خلال الإستفادة من رؤيتنا السوقية لتحديد نطاق إطلاق منتجاتنا وتحسين الطلب والتسعير.

وقد قمنا بتأسيس علاقة عمل ممتازة مع حكومة دبي من خلال مساهمتنا الرئيسية، شركة إعمار العقارية، حيث أن مؤسسة دبي للإستثمار، وهي الذراع الإستثماري لحكومة دبي، تملك 29.2% من شركة إعمار العقارية. إن الدعم القوي من الحكومة لأعمالنا وتوافقنا مع الأهداف التنموية لمؤسسة دبي للإستثمار قد نتج عنه قيام مؤسسة دبي للإستثمار بمنح الأراضي لمشروعنا في وسط مدينة دبي، وكذلك مشاريع دبي مارينا، والمرايع العربية 1 وروعة الإمارات الخاصة بنا. ونحن نعتزم مواصلة الاستفادة من شراكاتنا مع الكيانات المرتبطة بالحكومة من أجل الحصول على مزيد من الأراضي في مواقع رئيسية وبأقل النفقات الرأسمالية من خلال ترتيبات المشاريع المشتركة وغيرها.

إدارة المخاطر المالية

إن نموذج التمويل الذي يسبق مرحلة البناء يخفف بشكل كبير من المتطلبات النقدية لتطوير مشاريعنا. نحن عادة نقوم بالبيع المسبق لمتوسط 70 في المائة من الوحدات السكنية في المشروع وتحصيل ما بين 30 و 40 في المائة من إجمالي قيمة مبيعات تلك الوحدات السكنية قبل منح عقود البناء. هذا وتدعم إستراتيجية المبيعات والتسويق المرنة لدينا نموذج أعمالنا وتوسعي إلى ضمان نسب جيدة لمبيعاتنا بإستمرار، مما يعزز التدفقات النقدية المجانية ويوفر لنا الرؤية اللازمة لتخصيص الإيرادات وتدعيم نموذج أعمالنا. وتتمتع كوادرفريق عمل قسم المبيعات لدينا بخبرات كبيرة في أسواقنا الرئيسية والأسواق المستهدفة، بما في ذلك المملكة العربية السعودية والهند والمملكة المتحدة وروسيا والصين. والإستفادة من العلامة التجارية لإعمار لتحقيق أسعار مبيعات متميزة مما يدعم هوامش التشغيل لدينا. وسوف نستمر في تقليل التكاليف وتنفيذ مبادرات الهندسة القيمة (value engineering initiative) لتحسين قاعدة التكاليف لدينا.

تحسين هيكل رأس المال وتعزيز العائدات للمساهمين

نعتزم الحفاظ على هيكل رأس مال محافظ (conservative capital structure) وفي نفس الوقت يتمتع بالمرونة اللازمة بالقدر الكافي للإستفادة من فرص النمو المستدام عند ظهورها مع الحفاظ على مستويات الدين والملائة المالية والتي من المتوقع أن تمكننا من تمويل توزيع الأرباح لتعزيز القيمة للمساهمين على المدى الطويل. نحن نهدف إلى توزيع أرباح لا تقل في مجموعها عن 1.7 مليار دولار أمريكي على أن يتم دفعها إلى المستثمرين فيما يتعلق بالثلاثة سنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مع دفع أول أرباح قابلة للتوزيع عقب عملية الطرح العام الأولي في الربع الثالث من عام 2018. وسوف يخضع سداد أي أرباح إلى ما يراه مجلس الإدارة فيما يتعلق بإدارة النقد ومتطلبات مصاريف التشغيل اللازمة لأعمالنا. نحن ننوي العمل في حدود مستويات الدين والملائة المالية لأي شركة تعمل في قطاع أعمالنا، ونهدف إلى المحافظة على مستويات صافي دين أقل من 60% من إجمالي الأرباح المتراكمة.

نموذج الأعمال

تتمثل العناصر الرئيسية لنموذج أعمالنا في: (1) إنشاء مجمعات حياة عصرية متكاملة، (2) الشراكة مع الحكومات والكيانات المرتبطة بالحكومة و/ أو الشركاء التجاريين المحليين الرئيسيين، و(3) عملية تطوير المشروع.

تجمع مجمعاتنا للحياة العصرية المتكاملة بين الوحدات السكنية والتجارية الراقية بالإضافة إلى مناطق التجزئة والضيافة ومناطق الجذب السياحي والترفيه وتوفر خدمات مثل المدارس والمساجد ومرافق الرعاية الصحية. وترتكز مجمعاتنا عادةً على المعالم السياحية مثل برج خليفة أو مرسى دبي أو برج خور دبي، وتدعمها البنية التحتية الأساسية مثل الطرق والطاقة والمياه والصرف الصحي والمناظر الطبيعية والمساحات الترفيهية المفتوحة.

نحن نسعى للدخول في شراكات أو تحالفات إستراتيجية مع الشركاء المحليين الذين إما يقومون بتزويدنا بحقوق لتنمية مساحات من الأراضي المرغوبة بأسعار مغرية أو المساهمة بالأرض كجزء من مشاركتهم في رأس المال في مشاريعنا المشتركة. وعادة ما يكون لهؤلاء الشركاء الكيانات الحكومية والكيانات المرتبطة بالحكومة علاقات مع موردي خدمات البناء المحليين أو الذين لديهم القدرة على البناء. بالإضافة إلى ذلك، فهم يساعدون على الإسراع في إنجاز مشاريعنا من خلال تزويدنا بالمعرفة والمساعدة في العمليات التنظيمية، مثل الحصول على التصاريح والتراخيص.

تتضمن عملية تطوير المشروع الخطوات التالية:

تقييم المشروع

المرحلة الأولى من أي مشروع مقترح هي مرحلة تقييم المشروع. تتركز هذه المرحلة على التخطيط الأولي غير الرسمي للمشروع المقترح الذي ينطوي على إيجاد أفكار تتعلق بتكوين المشروع (أي المخططات والمباني والمرافق والتصاميم وما إلى ذلك) وتقييم أولي لجدوى المشروع. بناءً على موافقة مجلس الإدارة، يتم التوقيع على مذكرة تفاهم مع الأطراف المعنية لتأكيد إهتمامنا بالمشروع وحقوقنا الحصرية المتعلقة بتطوير المشروع. ثم يتم تعيين مستشارين خارجيين لإجراء دراسة جدوى مفصلة. ومن ثم يتم الحصول على موافقة اللجنة الإستثمارية و موافقة مجلس الإدارة من أجل المضي قدماً بالتطوير استناداً إلى نتائج دراسة الجدوى التفصيلية بما في ذلك الموافقة، حيثما ينطبق ذلك، على شروط وأحكام أي اتفاقية شراكة تتعلق بمشروع مشترك مقترح.

التخطيط الرئيسي

يبدأ التخطيط الرئيسي بعد منح أو حيازة الأراضي سواء بشكل مباشر أو من خلال إتفاقية مشروع مشترك أو إتفاقية تطوير. يتم تصميم هذه المرحلة بشكل يضمن أن يعكس المشروع العلامة التجارية لإعمار ومعايير الجودة التي يتم مراقبتها باستمرار من قبل فرق ضمان الجودة والمراقبة التي تستجيب لمطالب عملائنا من خلال فريق المبيعات والتسويق.

بمجرد الموافقة على التخطيط الرئيسي، قد نبدأ في بيع نسبة معينة من المشروع والعمل كمطور نتعاقد بعقد مقاوله من الباطن لتطوير المشروع على الأرض المحصصة والمحجوزة له (وفي جميع الأحوال يكون التطوير والتشييد وفقاً للتخطيط الرئيسي المتفق عليه).

تصميم قطعة الأرض وعملية المناقصة

بعد الموافقة على المخطط الرئيسي، تبدأ مرحلة التخطيط والمناقصة وفيها يتم العمل على بيان الكميات الذي يحدد النطاق العام للعمل ويسرد المواد المطلوبة وتفاصيل طبيعة ونطاق الأنشطة المطلوبة لتنفيذ المشروع. ويتضمن بيان الكميات أيضاً تفاصيل تقديرات الميزانية للمشروع المقترح، ثم يتم تقديم بيان الكميات إلى الرئيس التنفيذي للموافقة عليه.

التسويق والمبيعات

يتم العمل على خطة التسويق والمبيعات لكل مشروع في مرحلة التخطيط الرئيسي وتشمل خطة إطلاق المشروع وإستراتيجية التسويق المستمدة من رؤى فريق المبيعات والتطوير. وتشمل هذه الأفكار إقتراح التسعير الذي يغطي أنواع مختلفة من الوحدات السكنية المدرجة في كل مشروع و موافعها ضمن المجمع وسماتها الفردية فضلاً عن تحليل القدرة على تحمل التكاليف والذي يجمع بين أبحاث السوق المستهدف و عوائد الإيجار ومعدلات الرهن العقاري والهوامش المستهدفة وغيرها من المعايير.

تشديد البنية التحتية

تبدأ أعمال البنية التحتية قبل إنشاء أي مباني ويتم العمل فيها بالتوازي مع أعمال البناء الرئيسية طوال فترة التطوير. ويشمل بناء البنية التحتية القيام بأعمال أرضية والإتصال بمزود الخدمات والمرافق ذات الصلة وبناء شبكات المرافق (مثل محطات تبريد المناطق ومد خطوط الأنابيب ذات الصلة للمياه والصرف الصحي، وإنشاء شبكات الكهرباء والاتصالات السلكية واللاسلكية) وبناء الطرق.

بناء المشاريع

قبل منح العقود عن طريق المناقصات، يتم عادةً تحديد الحد الأدنى لحجم المبيعات المسبقة للوحدات السكنية في مشروع معين و يبلغ هذا الحد عادةً حوالي 70 في المائة من إجمالي قيمة مبيعات المشروع المنجزة على أن تتراوح قيمة المبيعات المحصّلة من العملاء بين 30 و 40 في المائة.

نحن نعتمد على شركات مقاولات إقليمية ومحلية رائدة في تنفيذ مشاريعنا و نعتد أيضاً على شركات خدمات بناء دولية وشركات إستشارات ومديري مشاريع. ولقد عملنا في الماضي مع بيسكس (بما في ذلك برج خليفة) وبالفور بيتلي ذ.م.م (بما في ذلك دبي مارينا ودبي مول) وأليك (بما في ذلك دبي هيلز) و شابورجي بالونجي ديزاين بالإضافة الى مستشاري تكلفة قمنا باستخدامهم من قبل بما في ذلك أركاديس، وأرتكل، وسي اتش 2 إم، وبنوي.

إدارة المرافق

تدار مجتمعاتنا من قبل شركة إعمار لإدارة المجمعات ("إعمار للمجمعات")، وهي شركة مملوكة حالياً بنسبة 100% لإعمار العقارية. إعمار للمجمعات هي قسم من مجموعة إعمار حاصل على جائزة ومتخصص في تقديم مجموعة كاملة من خدمات الإدارة، حيث تقدم خدمات تطوير وإدارة المجمعات السكنية والعمليات وخدمة العملاء وجمعيات الملاك واللوبيات ومشاركة المجمعات في الفاعليات وتعزيز المبادرات

التعليمية ومبادرات الإستدامة، وتدير إعمار للمجمعات كافة المجمعات الرئيسية المتكاملة التي توفر حياة عصرية راقية الخاصة بإعمار. ويتكون فريق عمل من مجموعة من الخبراء والذين يحملون شهادات دولية بما في ذلك مدير معتمد للمجمعات، ومختص في إدارة المجمعات ومدير مهني للمجمعات.

هيكل المشروع

يتم تمويل تشييد الأصول لغرض الإيجار BTL assets والأصول لغرض التشغيل BTO assets في كل مشروع من قبل إعمار العقارية من خلال عدد من الترتيبات/الإتفاقيات المكتملة لبعضها البعض. كما نتلقى رسوم تطوير من شركة إعمار العقارية لإدارة تطوير هذه الأصول.

المشاريع قيد التطوير المملوكة بالكامل

تشتمل مشاريعنا التطويرية على أصول لغرض البيع وأصول لغرض الإيجار وأصول لغرض التشغيل. وفي مشاريعنا قيد التطوير المملوكة لنا بالكامل، نحن نمتلك بشكل كامل الأصول لغرض البيع الغير متعددة الإستخدامات (عادة الوحدات السكنية) ونحن مسؤولون عن تمويل تطوير هذه الأصول. سوف تُنقل ملكية الأصول المعنية إلى المشتري عند الانتهاء من المشروع.

المشاريع المشتركة

في مشاريعنا المشتركة، نحن مسؤولون عن تمويل تطوير الأصول لغرض البيع كما أننا مسؤولون أيضاً عن تطوير الأصول لغرض التأجير والأصول لغرض التشغيل نيابة عن شركة إعمار العقارية والتي سيتم دفع رسوم التطوير المتعلقة بها لاحقاً.

العملاء

تشتمل قاعدة عملائنا بالتنوع. وفي الأشهر التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2017، كان في المائة من عملائنا كانوا من غير المقيمين في دولة الإمارات وهم يمثلون 35 في المائة من حجم مبيعاتنا مقارنة مع 27 في المائة من عملائنا الذين يمثلون 28 في المائة من مبيعاتنا في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. ويوضح الجدول التالي جنسية عملائنا بالنسبة إلى إجمالي حجم مبيعاتنا في التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017.

الجنسية	النسبة من إجمالي مبيعاتنا
الشروق الأوسط وشمال أفريقيا (باستثناء دول مجلس التعاون الخليجي)	17%
الهند	14%
الإمارات	13%
السعودية	12%
أوروبا	7%
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	7%
باكستان	5%
أمريكا الشمالية	5%
المملكة المتحدة	5%
الصين	4%
جنسيات أخرى	10%

المشاريع

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

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

حتى 30 سبتمبر 2017				
نسبة المساهمة في إجمالي قيمة الأصول %	المساهمة في إجمالي قيمة الأصول (مليار درهم)	النسبة المئوية من إجمالي قيمة الأصول %	إجمالي قيمة الأصول لكل مشروع (مليار درهم)	
المشاريع المملوكة بالكامل				
47.7	12.3	34.1	12.1	وسط مدينة دبي
2.3	0.6	1.6	0.6	روعة الإمارات
2.6	0.6	1.8	0.6	مرسى دبي
6.8	1.7	4.8	1.7	المرايع العربية
0.7	0.2	0.5	0.2	راس الخيمة
1.5	0.4	1.1	0.4	دبي هاربور
المشاريع المشتركة				
21.7	5.5	31.0	11.0	دبي هيلز استيت
0.9	0.2	1.3	0.5	زعبيل سكوير
1.0	0.2	1.4	0.5	إعمار الجنوب
اتفاقية التطوير المشترك				
16.4	4.2	23.4	8.3	خور دبي
	25.4		35.6	المجموع

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

المشاريع المملوكة بالكامل قيد التطوير

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

منطقة وسط مدينة دبي

إنّ وسط مدينة دبي هو مشروعنا الرئيسي ويقع في مركز مدينة دبي قبالة الطريق السريع الرئيسي (شارع الشيخ زايد) بين منطقة الخليج التجاري ومنطقة مركز دبي المالي العالمي وهو مجمع متعدد الاستخدامات مساحته 500 فدان يجمع بين المشاريع التجارية والسكنية والترفيهية والفنادق والتسوق. ويضم المشروع أطول مبنى في العالم، برج خليفة، والذي يبلغ ارتفاعه 828 متراً، ودبي مول (أحد أكبر مراكز التسوق في العالم والمركز التجاري الأكثر استقطاباً للزوار في العالم)، ودار الأوبرا في دبي (والتي ستكون أول دار للأوبرا متعددة الاستخدامات في دبي)، وثمانية فنادق فخمة (بما في ذلك أول فندق أرمني) تضم أكثر من 2.000 غرفة (بما في ذلك الشقق المفروشة) و4.5 مليون قدم مربع من إجمالي مساحة المكاتب و4.4 مليون قدم مربع من مساحة التجزئة القابلة للتأجير والعديد من الأبراج السكنية، بالإضافة إلى بوليفارد الشيخ محمد بن راشد، والشارع الترفيهي الذي يمتد طوله إلى 3.5 كم. وهناك ثلاثة فنادق فاخرة أخرى من فئة الخمس نجوم قيد الإنشاء منها فندق العنوان بوليفارد، وفندق العنوان سكاي فيوز وفندق العنوان فاونتين فيوز.

روعة الإمارات

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

مرسى دبي

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

المرايع العربية

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

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

المشاريع المشتركة

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

يلخص ما يلي السمات الرئيسية لكل مشروع من مشاريعنا المشتركة:

دبي هيلز استيت

دبي هيلز استيت هي "مدينة المستقبل" والمرحلة الأولى من مدينة محمد بن راشد، وهو مخطط سكني متعدد الاستخدامات السكنية والتجارية في دبي. ويشكل مشروع دبي هيلز استيت مجعاً متكاملًا يمتد على 18 مليون قدم مربع ويقع في موقع إستراتيجي على تقاطع طريق أم سقيم وطريق الخيل. وتضم خطة المجمع المتكامل أكثر من 30 ألف وحدة سكنية و 4.2 مليون قدم مربع من المساحات المخصصة للمحلات التجارية و 1.5 مليون قدم مربع من المساحات المخصصة للمكاتب وثلاثة فنادق تتكون من 515,000 قدم مربع وأكثر من 680 غرفة.

خور دبي

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

زعبيل سكوير

زعبيل سكوير هو مشروع مشترك تم تطويره مع شركة مراس لإنشاء مشروع متعدد الاستخدامات بالقرب من حديقة زعبيل في دبي. وتبلغ القيمة الإجمالية للمشروع 4 مليارات درهم بما في ذلك الأصول لغرض البيع/الإيجار وسيضم أكثر من 1,700 وحدة سكنية و 130,000 قدم مربع من المساحة المخصصة للتجزئة وفندق يضم 180,000 قدم مربع وأكثر من 200 غرفة.

إعمار الجنوب

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

رصيد الأراضي

كنا نمتلك وحتى 30 سبتمبر 2017، ما يقرب من 170 مليون قدم مربع مساحة طابقية في رصيد الأراضي الخاص بنا. نحن نمتلك بشكل مباشر 14 مليون قدم مربع مساحة طابقية، للأصول بغرض البيع، (بما في ذلك خور دبي). كما استطعنا الوصول إلى 156 مليون قدم مربع مساحة طابقية من خلال علاقات المشاريع المشتركة الخاصة بنا، بما في ذلك 47 مليون و 29 مليون و 80 مليون قدم مربع مساهمة من شركة مراس هولدنغ وشركة مدينة دبي للطيران ودبي القابضة، على التوالي. وتشكل المكونات الرئيسية لرصيد الأراضي الخاص بنا جزءاً من المشاريع الموضحة أعلاه.

رأس الخيمة

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

المنافسة

نحن حالياً نتنافس مع شركات التطوير العقاري الكبرى الأخرى في دبي، بما في ذلك نخيل وديار العقارية ومراس القابضة وداماك العقارية والاتحاد العقارية. ومراس القابضة هي أيضاً واحدة من شركائنا في المشاريع المشتركة. وتتخذ المنافسة أساساً شكل التنافس على مشتري العقارات السكنية. بالإضافة إلى ذلك، فإننا قد نحتاج أيضاً إلى التنافس على الأراضي التي ستقع عليها المشاريع. إذا قمنا بتطوير مشاريع أخرى في دبي.

التأمين

نطلب من مقاولينا تقديم تغطية تأمينية بما في ذلك تعويض العمال والتأمين على المركبات والتأمين على معدات البناء والمقاول والتأمين البحري، إن أمكن، على البضائع المنقولة إلى كل مشروع. نحن نحصل على التأمين "على المقاولين ضد جميع المخاطر" لكل مشروع خلال مرحلة البناء بحيث يتحمل المقاول جميع المخاطر المتعلقة بالمشروع.

برنامج التأمين المؤسسي لدينا شامل وقوي. ويقوم فريق التأمين لدينا، الذي يديره فريق تأمين داخلي متخصص، وبالشراكة مع أفضل الموارد في مجال التأمين، بالسعي للحفاظ على برنامج التأمين ومواءمته وتحديثه باستمرار بما يتوافق مع أحدث حلول التأمين المتاحة في سوق التأمين العالمي.

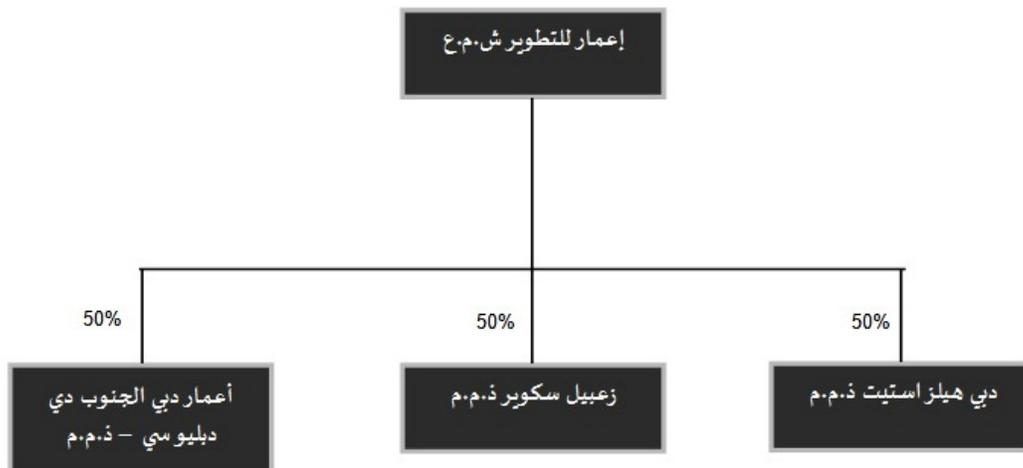
الملكية الفكرية

نحن مرخصين لإستخدام إسم إعمار وعلامتها التجارية فضلاً عن أسماء مشاريع أخرى لدينا من إعمار العقارية.

تقنية المعلومات

نحن نسعى لضمان تلبية نظم تكنولوجيا المعلومات والبرمجيات لمتطلبات أعمالنا مع الحفاظ عليها على نحو فعال وتحديثها. ولدينا نظام إدارة الوثائق عبر الإنترنت وهو متاح على مدار 24 ساعة في اليوم سبعة أيام في الأسبوع. بالإضافة إلى ذلك، نواصل توسيع وتطوير أنظمة تكنولوجيا المعلومات الحالية لتحسين الكفاءة التشغيلية ولإثراء تجربة عملائنا عبر الإنترنت.

3. تفاصيل إستثمارات الشركة في الشركات التابعة لها والإستثمارات الأخرى:



لمزيد من التفاصيل حول الترتيبات بين الشركة وشركاء المشاريع المشتركة، يرجى الإطلاع على القسم الخاص بـ "اتفاقيات المشاريع المشتركة".

4. بيان تطور رأس المال

الهيكل الحالي لرأس مال الشركة قبل بداية الطرح:

حدد رأس مال الشركة بمبلغ 4.000.000.000 درهم موزع على 4.000.000.000 سهم، قيمة كل سهم 1 درهم اماراتي منها 3.999.700.000 سهم تقابل حصص عينية و جميع أسهم الشركة متساوية مع بعضها البعض في كافة الحقوق. ويوضح الجدول التالي نسبة ملكية الشركة وتوزيع رأس المال بين المساهمين قبل وبعد عملية الطرح.

قبل الطرح

المؤسسون	جنسية المؤسس	نوع الأسهم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم*	نسبة الملكية من رأس المال
إعمار العقارية ش.م.ع	الإمارات العربية المتحدة	عادية	3.999.999.997 سهم	3.999.999.997 درهم	99.999%
اميرتس بروبرتي هولدنجز ليمتد	جزر العذراء البريطانية	عادية	3	3,000 درهم	0.001%

* استنادا إلى القيمة الاسمية

بعد الطرح

الاسم	جنسية المؤسس	نوع الأسهم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم*	نسبة الملكية من رأس المال
المؤسسون	الإمارات العربية المتحدة	عادية	3.200.000.000	3.200.000.000 درهم	80%
المساهمون المكتتبون عند نهاية الطرح		عادية	800.000.000	800.000.000 درهم	20%

* استنادا إلى القيمة الاسمية

هيكل رأس مال الشركة عند الإنتهاء من الطرح.

عند الإنتهاء من عملية الطرح، يصبح أسهم رأس مال الشركة المدفوع 4.000.000.000 درهم، مقسمة إلى 4.000.000.000 سهم بقيمة اسمية 1 درهم للسهم.

يملك المؤسس 80% من أسهم الشركة كما ورد أعلاه. قامت الشركة بتقديم خطتها الى الهيئة حتى يطرح المؤسسون عدد 20% سهم من إجمالي رأس المال للبيع.

- عدد أسهم المؤسسين: 3.200.000.000 سهم

- عدد أسهم المكتتبين (يرجى الملاحظة ان هذا يغطي كل شرائح الأسهم المطروحة للبيع المنصوص عليها في هذه النشرة): 800.000.000 سهم.

- المجموع: 4.000.000.000 سهم.

5. بيان الإجراءات والنزاعات المتعلقة بالشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة:

لا يوجد أي إجراءات مادية عالقة سواء كانت قانونية أو تحكيمية أو نزاعات (بما في ذلك إجراءات أو نزاعات عالقة أو قد تكون مصدر تهديد لنا أو نحن على علم بها).

6. بيان عدد ونوع موظفي الشركة والشركة التابعة لها:

سوف تقوم الشركة بتوظيف حوالي 317 موظف.

7. السياسات المحاسبية المعتمدة والمعمول بها في الشركة:

تعد الشركة الحسابات الخاصة بها مستقبلياً وفقاً للمعايير المحاسبية العالمية الصادرة عن مجلس المعايير الدولية المحاسبية ومتطلبات القوانين السارية في دولة الإمارات.

8. بيان بقروض الشركة، والتسهيلات الإئتمانية والمديونيات وأهم الشروط المتعلقة بها:

دخلت الشركة في إتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. ("البنك") في 27 سبتمبر 2017، والتي تشمل تسهيلات لمدة محددة بقيمة 1.2 مليار دولار أمريكي وتسهيلات ائتمانية بقيمة 100 مليون دولار أمريكي ("التسهيلات"). البنك هو الوكيل الإستثماري ووكيل الضمان وبنك الحسابات والمرتب الرئيسي المفوض ومدير السجل وبنك تغطية للتسهيلات البنكية وإعتباراً من تاريخ هذا الإعلان يكون البنك الممول الوحيد للتسهيلات. مدة التسهيلات هي خمس سنوات.

ولقد سحبنا 4.408 مليون درهم وقمنا باستخدام 3.960 من العائدات لتوزيع أرباح إلى إعمار العقارية ويظل المبلغ المتبقي الغير مسحوب متاح لنا على أساس متجددة (تسهيل متجدد).

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

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

إن الحقوق والإيرادات من بعض المشاريع المحددة ("المشاريع المخصصة") التي نقلت إلى الشركة من قبل الشركة الأم سوف تضمن سداد التسهيلات. ويجب نقل تلك المشروعات بالإضافة إلى الأصول التابعة والحسابات المضمونة من الشركة الأم لصالح الشركة خلال ستة أشهر من إبرام التسهيلات. وسوف يتم تخصيص حقوق وإيرادات الشركة لصالح البنك وستخضع لبعض الضوابط بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إلزام الشركة بإيداع الإيرادات والتأمينات المحددة التي لا يتم إيداعها في الحسابات المضمونة للمشاريع المخصصة وذلك في الحسابات التي سيتم رهنها لصالح البنك. ستخضع الشركة الأم لنفس الضوابط في مرحلة ما قبل نقل المشاريع المخصصة. سيتم إستخدام العائدات التي تتلقاها الشركة من الإيرادات والتأمينات (الغير المستخدمة في الإصلاح أو الإستبدال أو الإعادة)، والتي سيتم إيداعها في الحسابات، لغرض وفاء الشركة بالسداد وبالالتزامات الدفع المسبق بموجب إلتزاماتها المحددة في التسهيلات.

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

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

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

ومبدأً وافق الأطراف على أن تكون المشاريع التالية هي المشاريع المخصصة التي سيتم نقلها:

- (أ) المشروع المعروف بـ "داونتاون فيوز" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛
- (ب) المشروع المعروف بـ "داونتاون فيوز 2" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛
- (ت) المشروع المعروف بـ "فورته" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛
- (ث) المشروع المعروف بـ "42|52" الذي سيتم تطويره في مرسى دبي في إمارة دبي؛
- (ج) المشروع المعروف بـ "فيدا ريسيدنسز دبي مارينا" الذي سيتم تطويره في مرسى دبي في إمارة دبي؛
- (ح) المشروع المعروف بـ "أكت ون | أكت تو" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛
- (خ) المشروع المعروف بـ "العنوان دبي اوبرا" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛
- (د) المشروع المعروف بـ "فيدا دبي مول" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي؛ و
- (ذ) المشروع المعروف بـ "ال بريمو" الذي سيتم تطويره في وسط مدينة دبي في إمارة دبي.

9. بيان التعهدات الحالية والأعباء الواقعة على أصول الشركة:

حيث تم نقل المشاريع المخصصة الى الشركة من قبل إعمار العقارية، وافقت الشركة على التنازل عن فوائدها من حسابات ضمان المشروع كضمان لصالح البنك، وقبل عملية النقل قامت شركة إعمار العقارية بالتنازل عن فوائدها في حسابات ضمان المشاريع المخصصة لصالح البنك. كما أن كافة الأرباح والتأمينات المودعة في حسابات الشركة لدى البنك هي مرهونة لصالح البنك وفقا لإتفاقية رهن منفصلة.

10. لجنة المؤسسين:

انتخب المؤسسون لجنة ("لجنة المؤسسين") لتتولى إتخاذ كافة الخطوات والإجراءات الضرورية نيابة عنهم أو بالنيابة عن الشركة وإستيفاء كافة الإجراءات اللازمة فيما يتعلق بعملية الطرح بما في ذلك التعامل مع الجهات المعنية.

تتألف لجنة المؤسسين من الأشخاص التالية أسماؤهم:

- السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي (رئيس اللجنة)؛ و
- السيد/ احمد جمعة محمد مطر الفلاسي (عضو)؛ و
- السيد/ أحمد إبراهيم محمد (عضو).

11. مخاطر الاستثمار:

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح وتملكها على مخاطر مالية. وعليه، يجب على المستثمرين المحتملين في الأسهم قراءة المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية وأن يولوا اهتمامًا خاصًا بالمخاطر التالية المرتبطة بأي استثمار في شركتنا أو في الأسهم والتي يجب مراعاتها ودراستها مع كافة المعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة. في حال تحقق واحد أو أكثر من من المخاطر التالية، فإن ذلك قد يكون له أثر سلبي على أعمالنا ووضعنا المالي ونتائج عملياتنا وأفاقنا المستقبلية أو على سعر الأسهم وقد يخسر المستثمرون كامل استثماراتهم أو جزء منها. إن المخاطر الواردة أدناه قد لا تكون شاملة ولا تتضمن بالضرورة كافة المخاطر المتعلقة بأي استثمار في شركتنا أو في الأسهم. وقد تظهر مخاطر أخرى لا علم لنا بها في الوقت الراهن أو قد نعتبرها في الوقت الراهن غير جوهرية أو قد تصبح جوهرية في المستقبل، والتي من الممكن أن يكون لها أثر جوهري سلبي على أعمال الشركة ووضعنا المالي ونتائج عملياتنا وأفاقنا المستقبلية أو على سعر الأسهم.

المخاطر المتعلقة بأعمالنا

التركيز المنصب على محفظة العقارات لدينا يجعلنا عرضة لمخاطر التقلبات في حجم الطلب على العقارات السكنية في دولة الإمارات

تقع محفظتنا العقارية بالكامل في إمارة دبي. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية التي تم إطلاقها والإنتهاء منها، فإن عدد العقارات السكنية المتوفرة في سوق دبي قد يتجاوز حجم الطلب على هذه العقارات مما قد يؤدي إلى تشبع السوق. وفي حالة تشبع سوق العقارات في دبي، أو في حالة انخفاض حجم الطلب على العقارات السكنية في دبي أو أصبح أقل مما كان متوقعاً، فإننا قد نكون مضطرين لبيع عقاراتنا بأسعار مخفضة، أو بخسارة، أو قد لا نكون قادرين على بيعها على الإطلاق، بالإضافة إلى أن نسبة كبيرة من عملائنا يقومون بشراء العقارات كاستثمار، بهدف بيعها للربح أو تأجيرها للحصول على عائدات الإيجار. إن أي زيادة ملحوظة أو فعلية في العقارات السكنية المعروضة للبيع في دبي قد تؤدي إلى تعرض العملاء المحتملين لصعوبات في بيع العقارات المشتراة منا لتحقيق الربح أو قد يواجهون صعوبات في بيعها على الإطلاق. إضافة إلى ذلك، فإن أي زيادة في المعروض من عقارات الإيجار السكنية في دبي أو انخفاض في حجم الطلب على عقارات الإيجار قد يؤدي إلى انخفاض أسعار الإيجار. وقد ينتج عن ذلك انخفاض في الطلب على عقاراتنا من العملاء الذين يتوقعون الحصول على عائدات إيجارية من تأجير عقاراتهم بشكل دائم أو مؤقت.

حتى 30 سبتمبر 2017، بلغت مبيعاتنا المتراكمة 41 مليار درهم، ومن المقرر أن نقوم بتسليم 24.700 وحدة سكنية على مدى السنوات الأربع المقبلة. ولا يوجد أي ضمان بأن تتحقق مبيعاتنا التراكمية للوحدات السكنية أو أن حجم الطلب في سوق العقارات السكنية في دبي سوف يستوعب جميع الوحدات السكنية التي سنقوم بتسليمها بالأسعار التي نتوقعها أو سوف يستوعبها على الإطلاق. وبما أن إيراداتنا مستمدة بشكل كامل تقريباً من بيع وحداتنا السكنية في دبي، فإن أي تغيير سلبي في حجم الطلب نتيجة أي من الأسباب المحددة أعلاه أو غيرها من الأسباب قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ووضعنا المالي ونتائج عملياتنا.

تقع الأغلبية العظمى من محفظتنا العقارية في إمارة دبي، ولذلك يعتمد أداءنا المالي على الأوضاع الاقتصادية وغيرها من الظروف السياسية في إمارة دبي والمناطق المحيطة بها.

باستثناء قطعة أرض واحدة من مجموع الأراضي التي نمتلكها، فإن كل مشاريعنا تقع في إمارة دبي، وبالتالي، فإن أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي قد تتأثر سلباً بأي تغيرات في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية في إمارة دبي والمناطق المحيطة بها.

وعلى الرغم من أن معدلات النمو في دولة الإمارات العربية المتحدة تظل أعلى من العديد من الأسواق النامية وكذلك الإقليمية، إلا أنها قد واجهت نمواً اقتصادياً بطيئاً في السنوات الأخيرة، عقب التراجع الذي مرت به نتيجة الأزمة المالية العالمية في 2008. لا يوجد أي ضمان على استمرار النمو أو الأداء الاقتصادي في دبي أو في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل عام. وتعتمد دولة الإمارات وكذلك العديد من دول مجلس التعاون الخليجي التي تعتبر مصدراً لعملائنا على العائدات المستمدة من البترول والمنتجات البترولية، والتي انخفضت أسعارها بشكل ملحوظ في السنوات الأخيرة وهي تستمر في التقلب حيث أن معدلات الأسعار حالياً أقل بكثير من المستويات التاريخية. بالإضافة إلى أن الاقتصاد في دولة الإمارات وإمارة دبي بشكل خاص، يعتمد على العمالة الوافدة والذين شكلوا ويشكلون نسبة كبيرة من عملائنا، وقد تتأثر أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي سلباً إذا عانى اقتصاد دولة الإمارات أو إمارة دبي من أي تراجع آخر أو اذا فشل تدخل الحكومة لدعم أو ما إلى غير ذلك من فرض قيود وحدود على النمو الاقتصادي للوافدين أو مجتمع الاستثمار العقاري عموماً.

يتأثر سوق العقارات والبناء في دولة الإمارات، بشكل خاص، بعوامل الإقتصادات الكلية التي ليس لنا سيطرة عليها، مثل أوضاع سوق العقارات بشكل عام والتغيرات في معدلات الفائدة وحجم إنفاق العملاء والضرائب المفروضة على العقارات وتوافر وتكلفة التمويل. ورغم أنه في أعقاب الأزمة المالية شهدت سوق العقارات في دبي تعافي في حجم الطلب والأسعار خلال الفترة الممتدة من 2011 إلى منتصف 2015، وهو ما أدى إلى زيادة حجم المبيعات لدينا مقارنة بالفترة فيما بين 2009 و 2011، إلا أن السوق قد تباطأ في النصف الثاني من 2015 و 2016. وظلت الأسعار في 2017 مستقرة على نفس مستويات عام 2016، على الرغم من حجم الطلب العالي، وبقي كلاهما أقل من الذروة التي شهدتها في 2014. ولا يوجد أي ضمان أن حجم الطلب الحالي على العقارات ومستويات الأسعار في إمارة دبي سوف يستمر. بالإضافة إلى أنه بالرغم من أن حكومة دبي قد وضعت أهداف طموحة للتنمية، بما في ذلك ما يتعلق ب(بمعرض اكسبو دبي 2020 وخطة رؤية دبي 2030. أي إخفاق في تحقيق هذه الأهداف قد يُوجد تصور سلبي لأفاق التنمية في دبي بشكل عام وسوق العقارات بشكل خاص. وقد يؤدي أي انخفاض في حجم الطلب أو التسعير إلى تدهور أدائنا المالي.

وينظر إلى دولة الإمارات حالياً على أنها مستقرة نسبياً من الناحية السياسية، في حين أن بعض الدول الأخرى غير مستقرة ولا يوجد أي ضمان باستمرار الاستقرار السياسي في دولة الإمارات. منذ أواخر 2010، كان هناك العديد من الإضطرابات السياسية والمدنية في عدد من الدول في منطقة الشرق الأوسط، مثل مصر وقطر والسعودية وسوريا ولبنان واليمن. وقد تراوحت شدة هذه الإضطرابات من المظاهرات العامة إلى النزاع المسلح في أسوأ الحالات، وأدت إلى تزايد انعدام الثقة في المنطقة من الناحية السياسية. وفي الآونة الأخيرة، فرضت حكومات الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والبحرين ومصر حصاراً على قطر بعد اتهامها بدعم النشاط الإرهابي في المنطقة.

إن استمرار عدم الاستقرار والإضطرابات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا قد يؤثر بشكل كبير على دولة الإمارات وإمارة دبي. وعلى الرغم من عدم تأثر دولة الإمارات بشكل مباشر بتلك الإضطرابات حتى وقتنا هذا، إلا أنه من غير الواضح أي تأثير قد تخلفه مثل تلك

الإضطرابات على الإقتصاد الإقليمي ومستويات الإستثمار الأجنبي المباشر في دولة الإمارات وعلى جاذبية دبي كوجهة سياحية أو كمكان مفضل للإقامة. إن تحقق أي من تلك العوامل قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

تعتمد استمرارية نجاح أعمالنا جزئياً على ثروة المستثمرين المحليين والدوليين بالإضافة الى استمرار إمارة دبي ودولة الإمارات كسوق استثماري عقار مغربي.

تعتمد أعمالنا على مستويات الدخل المتاح ورأس المال الإستثماري للأفراد في دولة الإمارات أو غيرها، خاصة في المملكة العربية السعودية والهند، بالإضافة الى الأسواق الجديدة، مثل الصين. بالإضافة الى أننا نستفيد من القاعدة القوية للعملاء المتكررين الذين قاموا في الأشهر التسعة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 بشراء ما متوسطه 2.9 من وحداتنا السكنية وشكلوا 25 في المائة من مبيعاتنا. إن ثروة هؤلاء الأفراد تتأثر، جزئياً، بأداء أسواق العقارات الدولية والأسواق المالية والاستهلاكية، كما أن الدخل المتاح يتأثر بعدد من العوامل، بما في ذلك فرص الإستثمار والعائدات البديلة وتوافر التمويل بما في ذلك التمويل العقاري، بالإضافة إلى درجة التعرض والتعامل بالعملة الأجنبية ومعدلات الفائدة والتضخم ومعدلات الضرائب. وقد كان للأزمة المالية العالمية في 2008 أثر سلبي كبير على مستويات الدخل المتاح وثروة الأفراد على مستوى العالم وبالتالي، على حجم الطلب على العقارات في سوق دبي. وعلى الرغم من تعافي الأسواق المالية العالمية من تلك الأزمة، إلا أن أي عوامل تؤثر سلباً على ثروة مستثمري العقارات السكنية و/أو إتجاه صوب سوق دبي العقاري كوجهة استثمار مغربية للمستثمرين المحليين أو الدوليين قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ووضعنا المالي ونتائج عملياتنا.

نحن عرضة للمخاطر المرتبطة بمشاريعنا المشتركة

تاريخياً، تم تقديم جزء كبير من رصيد الأراضي لدينا من خلال المشاركة بتلك الأصول في مشاريعنا المشتركة من قبل شركائنا في تلك المشاريع، والتي ستسمح لنا من الحصول على قطعة أرض بالحد الأدنى من المساهمات النقدية مقدماً. وتماشياً مع هذه الإستراتيجية، نحن نتوقع أن يتم الحصول على معظم رصيد الأراضي لدينا من خلال نفس الترتيب، وذلك على المدى القريب والمتوسط. لذلك، فإن التعاون والإتفاق مع شركاء المشاريع المشتركة حول المشاريع القائمة والمستقبلية هو أمر ضروري لتسهيل أداء العمليات والنجاح المالي لهذه المشاريع ولأعمالنا. ومع ذلك، فقد يكون لشركائنا في المشاريع المشتركة فوائد اقتصادية أو تجارية أو أهداف لا تتفق معنا، وقد لا يكونون مستعدين أو قادرين على الوفاء بالتزاماتهم بموجب اتفاقية المشروع المشترك ذا الصلة أو غيرها من الإتفاقيات، أو قد يواجهون صعوبات مالية أو غيرها من الصعوبات.

بالإضافة الى ذلك، أي نزاعات قد تنشأ في المستقبل مع شركائنا في المشروع المشترك، والتي من شأنها أن تؤثر سلباً على مشاريعنا المشتركة. وفي العديد من الحالات، فإن شركاءنا في المشروع المشترك هم منافسون لنا. بالإضافة إلى أن العديد من شركائنا هم في واقع الأمر مملوكين بشكل مباشر أو غير مباشر من كيانات مرتبطة بالحكومة، وهو ما يعرضنا الى مخاطر إضافية، والتي تشمل الحاجة لإرضاء المتطلبات السياسية والتنظيمية بالإضافة الى الحاجة إلى اتخاذ رد فعل بخصوص أي اختلافات في التركيز أو الأولويات، أي منهما قد يؤدي الى تأخير في صنع واتخاذ القرار، مما يزيد من التكاليف والتعرض للمنافسة.

علاوة على ذلك، فإننا قد لا نكون قادرين على التحكم في عملية صنع القرار فيما يتعلق بالمشاريع المشتركة دون التوصل الى اتفاق مع شركائنا في المشروع المشترك، وفي بعض الحالات، خاصة عندما لا نمتلك السيطرة على أغلبية المشروع المشترك. (وفقاً للإتفاقيات التي تخضع لها مشاريعنا المشتركة، فإننا مسئولين عن تطوير الأصول لغرض البيع "BTS assets" وسداد الرسوم فيما يتعلق بتطوير الأصول لغرض الإيجار "BTL assets" والأصول لغرض الإدارة "BTO assets". ويحق لنا تقديم فواتير الى دبي ليفينج زعبيل سكوير وإعمار الجنوب لتسديد التكاليف التي تحملناها فيما يتعلق بتطوير الأصول لغرض الإيجار "BTL assets" والأصول لغرض الإدارة "BTO assets". إذا أخفقت (شركة المشروع المشترك) في السداد لنا أو في حالة سعي شركائنا في المشروع المشترك لإجراء أي تعديلات على ترتيبات المشروع المشترك فيما بيننا، أو غير ذلك من الإجراءات التي قد يكون لها تأثير عكسي على مصالحنا فإن هذا قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي. ولزيد من التفاصيل عن هذه الإتفاقيات، يرجى الإطلاع على "معاملات الأطراف ذات العلاقة والتعاقدات المادية". بالإضافة الى أن قدرتنا في التوسع مستقبلياً سوف تستمر في الإعتماد على توافر الشريك المناسب واستعداده، بما في ذلك، وخاصة، الشركاء الذين لديهم أرصدة أراضي عالية الجودة، وقدرتنا على اتمام الصفقات ذات الصلة وتوافر التمويل بناءً على شروط مقبولة تجارياً. كما أننا لا يمكن أن نضمن قدرتنا على النجاح في إنشاء مشاريع مشتركة في المستقبل، أو، في حالة إنشاء أي منها، أنها ستكون مربحة. إذا لم ينجح المشروع المشترك، فقد لا تتمكن من استرداد استثماراتنا الأولية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي عدم قدرتنا على تحقيق فرص المشاريع المشتركة إلى فقدان إمكانية الوصول إلى قطع الأراضي الممتازة التي قد يتم تطويرها من قبل منافسينا و/أو تتطلب منا تحمل نفقات رأسمالية كبيرة للحصول على قطع الأراضي في المستقبل

أي من هذه العوامل، منفردة أو مجتمعة، قد يؤدي الى الانخفاض في جودة البناء، والتأخر في تسليم المشروع والمخاطر التي تؤثر على السمعة وارتفاع النفقات الرأسمالية و/أو تكاليف التمويل، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد تتأخر مشاريعنا أو نتوقف أو تنتهي أو يحدث تغيير جوهري في نطاق أعمالها، نتيجة التأخر في تحقيق والإعتراف بالإيرادات أو تضرر السمعة.

هناك عدد من المخاطر المرتبطة بالبناء والتمويل والتشغيل إلى جانب العديد من المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري. ونظرا لطبيعتها الواسعة، تتطلب مشاريعنا نفقات رأسمالية كبيرة خلال المراحل الأولية. نحن نعترف بإيرادات مشاريعنا على مراحل وفقا لنسب الإنجاز في عملية البناء. كما أن الدفعات المسددة من عملائنا مرتبطة بمراحل البناء، وكذلك رسوم التطوير التي تسدها لنا شركة إعمار العقارية فيما يتعلق بالأصول لغرض الإيجار "BTL assets" والأصول لغرض الإدارة "BTO assets" خلال مشاريعنا. ومن شأن التأخيرات المادية في عملية البناء أن تؤدي بالتالي إلى تأخير المدفوعات المستحقة من العملاء وإعمار العقارية، فضلا عن الإيرادات التي يمكننا تحقيقها والإعتراف بها. وحيث أننا كثيرا ما نشهد تأخير في السياق الطبيعي للأعمال وعادة ما تكون تلك التأخيرات في مراحل لاحقة من المشروع، فإن هذه التأخيرات يمكن أن يكون لها تأثير كبير على توقيت تحقيق الأرباح، مما قد يؤدي إلى احتمالية حدوث تقلبات في نتائجنا المالية على أساس ربع سنوي. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع ذات القيمة العالية حيث يمكن أن يؤدي التأخر الطفيف في سير عملية البناء إلى حدوث تأخير في تحقيق مبالغ كبيرة من الإيرادات. ويمكن أن يتأثر الوقت المستغرق والتكاليف اللازمة لإتمام البناء بعدة عوامل منها:

- التأخير في الحصول على أو الرفض لأي تصاريح حكومية أو تراخيص أو موافقات أو تفويضات أو غيرها من التصاريح الحكومية المتعلقة بأي تقسيمات ضرورية، أو استخدام للأراضي، أو المباني، أو تطوير أو إشغال (بما في ذلك ما قد ينتج عن أطر تنظيمية جديدة)؛ و
- مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة؛ و
- عدم قدرتنا على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بناءً على شروط مقبولة، أو عدم الحصول عليها على الإطلاق، إلى ما غيرها من تمويل البناء والتحسينات الرأسمالية وتوفير أي ضمانات أداء ضرورية؛
- إخلال المقاولين أو غيرهم من الأطراف المقابلة أو إفلاسهم أو تعسرهم؛ و
- عدم كفاية البنية التحتية الداعمة، بما في ذلك ما ينجم عن عدم قيام أي طرف آخر بتوفير خدمات المرافق والنقل وغيرها من الأمور الضرورية والمطلوبة لنجاح تشغيل المشروع؛ و
- عيوب في التصميم أو البناء والإخفاق في إتمام المشروع وفقاً لمواصفات التصميم؛ و
- أي نقص أو خلل في المواد و/أو المعدات، و/أو نقص العمالة و/أو النقص في أي موارد أخرى ضرورية و/أو النزاعات مع المقاولين الرئيسيين أو المقاولين من الباطن؛ و
- توافر قطعة الأرض المناسبة (بما في ذلك ما كان من خلال شركائنا في المشاريع المشتركة)؛ و
- الزيادة في تكاليف مواد البناء (على سبيل المثال، المواد الخام مثل الحديد وغيرها من السلع الشائع استخدامها في مجال البناء والتشييد)، و/أو الطاقة، و/أو معدات البناء (والتي تشمل بشكل خاص الرافعات) و/أو العمالة و/أو غيرها من الموارد الضرورية (نتيجة زيادة أسعار السلعة أو التضخم أو لأي سبب آخر)؛ و
- النقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في عمليات البناء والتشييد، داخليا وخارجيا على حد سواء، لضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وبالميزانية المحددة على السواء؛ و
- الإضرابات، وإيقاف العمل أو غيرها من النزاعات العمالية أو الاضطرابات التي تؤثر على مشاريعنا أو على المقاولين الرئيسيين أو المقاولين من الباطن أو الموردین؛ و
- عدم وفاء المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليه، خاصة في ما يتعلق بالمشاريع التطويرية الأكثر تعقيدا أو ذات التحديات التقنية (على سبيل المثال، بسبب الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد للمبنى)؛ و
- الأحوال الجوية السيئة، والكوارث الطبيعية، والحوادث، وأحداث القوة القاهرة و/أو التغيرات في الأولويات الحكومية؛
- زيادة المعروض من العقارات من المنافسين خلال إنشاء بعض المشاريع؛ و
- التغيرات في اتجاهات الطلب بسبب العديد من الأمور، من بينها التحول فيما يفضله المشتري، وتراجع الاقتصاد، وتغيير البيئة المحيطة بالمشروع، بما في ذلك موقع أو تشغيل نقاط النقل والمواصلات أو الكثافة السكانية أو غير ذلك.

قد يؤدي أي من هذه العوامل إلى التأخير في إنجاز عملية البناء و/أو إلى تجاوز تكاليف البناء للميزانية المحددة. وقد تستغرق المشاريع الخاضعة للتأخيرات أو تجاوزات التكاليف وقتا أطول أو تفشل في توليد الإيرادات والتدفقات النقدية والهوامش الربحية المتوقعة أصلاً. بالإضافة إلى عدم تحقيق العائدات المستهدفة من الإستثمار في هذا المشروع. ولا يوجد أي ضمان أن العائدات التي سنكون قادرين على تحقيقها وإيجادها من مشاريعنا ستكون كافية لتغطية تكاليف البناء المرتبطة. إن حدوث أي من العوامل السابقة الذكر قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

إن نموذج المبيعات للوحدات تحت الإنشاء الذي تتبعه قد يعرض سمعتنا للخطر ويعرضنا للمسئولية

ويستند نموذج الأعمال الخاص بنا على بيع عدد كبير من واحدتنا السكنية "تحت الإنشاء" أو التي تكون في المراحل الأولى للتشييد. يتوقف إنجاز مشروع معين على عدد من العوامل، بما في ذلك الظروف الاقتصادية العامة، والتسليم في الوقت المناسب من قبل المقاولين الرئيسيين والمقاولين من الباطن الذين نتعامل معهم وغياب أي قوة قاهرة. وفي حالة تأخر أو إلغاء مشروع ما مع التزامات البيع المسبق من العملاء، يمكن للعملاء رفع دعاوى مدنية ضدنا. حتى عندما لا يكون للعملاء أي حقوق تعاقدية لإنهاء عقودهم معنا و / أو المطالبة برد الدفعات المسددة، إذا أخفقنا في تسليم الوحدة السكنية، بموجب قانون دبي، يمكن للعميل أن يسعى لمطالبتنا بسداد الأموال المدفوعة إلى جانب الفائدة. بالإضافة إلى أن مشاريعنا تشمل مجتمعات حياة عصرية متكاملة تتضمن وسائل للراحة والترفيه مثل مناطق البيع بالتجزئة، والسوبرماركت، والعيادات والمراكز الطبية والمدارس والمنتزهات/الحدائق، وسيتم تمويل وتملك العديد منها من قبل شركات أخرى في مجموعة إعمار. وفي حالة حدوث أي تأخير في هذه المرافق أو تم إلغاؤها أو تغييرها فقد لا يتمكن العملاء الذين حصلوا على وحدات سكنية في العقارات/المشاريع التطويرية المتأثرة من التمتع بالخدمات أو البيئة العامة التي كانوا يتوقعونها عند إطلاق المشروع في الأصل. إن أي تأخير في إنجاز أو إلغاء كامل أو جزء من أي مشروع قد يؤثر سلباً على سمعتنا وقدرتنا على جذب العملاء في المستقبل. وقد يكون لأي من تلك العوامل سلفة الذكر تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

التقييم العقاري هو ذاتي بطبيعته (غير موضوعي)

يقدم تقرير التقييم الذي تم إعداده من قبل شركة جونز لانج لاسالي الإمارات المحدودة فرع دبي "جي إل إل" قيمة نظرية لعقاراتنا ومشاريع التطوير خاصتنا استناداً على الافتراضات الواردة فيه وبناءً على بعض الافتراضات المادية التي لم يتم تأكيدها أو النظر والتحقيق فيها من قبل جيه إل إل أو أي طرف آخر. ويرد سرد لهذه الافتراضات في تقرير التقييم، والتي تتضمن، من بين العديد من الافتراضات الأخرى، افتراضات خاصة تتعلق بحالة الملكية، والفوائد المترتبة، والتوقيت المقدر لإنجاز أعمال البنية التحتية. وقد قامت جيه إل إل بتقييم كل عقار من عقاراتنا ومشاريع التطوير الخاصة بنا على حدة فيما، وقد تتجاوز هذه التقييمات القيمة التي يمكن الحصول عليها فيما يتعلق بالبيع المتزامن لكافة عقاراتنا.

إن أصولنا العقارية صعبة التقييم بطبيعتها. كما أن التغيرات في المتطلبات التنظيمية، والقانونية المطبقة (بما في ذلك ما يتعلق بلوائح البناء والبيئة والضرائب والتخطيط) والأوضاع السياسية وأحوال الأسواق المالية والأسواق العقارية والوضع المالي لعملائنا والتتابع السلبية المحتملة لأي تغيير في الضرائب العقارية وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، كل هذه العوامل وغيرها تجعل تلك التقييمات غير مؤكدة. إن حكم ورؤية الإدارة وشركة جيه إل إل لهما تأثير كبير على تقييم مشاريعنا خاصة تلك التي تتعلق بالمشاريع المشتركة ومشاريع رصيد الأراضي لدينا. ونتيجة لذلك، فإن التقييمات الواردة في هذه النشرة تخضع لشكوك كبيرة وهي موضوعية بناءً على عدة افتراضات قد يتضح أنها غير صحيحة. ولا يوجد أي ضمان أن تقييمات مشاريعنا سوف تعكس أسعار البيع الفعلية، حتى عند حدوث أي بيع من هذا القبيل بعد وقت قصير من تاريخ التقييم ذي الصلة. كما أنه لا ينبغي أن يتم الأخذ بتلك التقييمات كمؤشر على توافر التمويل لإنجاز وبيع أي من مشاريعنا أو مؤشر على استمرار الطلب على أي من مشاريعنا. إن الفروقات الكبيرة بين قيمة التقييمات وأسعار البيع الفعلية يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ووضعنا المالي ونتائج عملياتنا.

بالإضافة إلى ذلك، فإن المكون الرئيسي في تحديد القيمة العادلة لأي مشروع هو تقييم الإدارة وشركة جيه إل إل (LIL) لظروف السوق العقاري في دبي. ويتأثر سوق العقارات في دبي بالعديد من العوامل مثل الظروف الاقتصادية العامة وتوافر التمويل ومعدلات الفائدة وغير ذلك من العوامل، بما في ذلك حالة العرض والطلب، والتي لا تقع تحت نطاق سيطرتنا قد تؤثر سلباً على مشاريعنا. نتيجة لذلك، فإن أي تراجع كبير في سوق العقارات في دبي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

الاستثمارات العقارية هي استثمارات غير سائلة

لأن الاستثمارات العقارية بشكل عام هي استثمارات غير سائلة، ونتيجة للتقلبات الدورية لسوق العقارات فإن مقدرتنا على البيع الفوري لمشروع واحد أو أكثر من مشاريعنا استجابة للتغير في الأوضاع السياسية والاقتصادية والمالية والظروف الاقتصادية ستكون محدودة. ويتأثر سوق العقارات بعدد من العوامل التي ليس لنا سيطرة عليها. بالإضافة إلى أنه، إلى الحد الذي نحتاج فيه إلى تمويل من الغير لتطوير مشاريعنا، فإننا قد نكون مطالبين بتقديم رهن عقاري على بعض المشاريع، أو جزء منها، لضمان التزاماتنا بالسداد، مما قد يمنعنا من بيع تلك المشاريع أو الوحدات السكنية المتأثرة في حالة وجود أي مخالفة بموجب ترتيبات التمويل هذه. ولا يوجد أي ضمان أن عملية بيع أي وحدات في أي مشاريع تحت الإنشاء أو المشاريع المنجزة سوف تتم بأسعار تعكس آخر تقييم للمشروع ذات الصلة، لا سيما إذا اضطرتنا للبيع في ظل ظروف اقتصادية سيئة. قد يكون لأي من هذه العوامل، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، تأثير سلبي جوهري على محفظة العقارات لدينا، ما قد يؤثر بدوره بشكل سلبي على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

نحن نعتمد على شركتنا الأم، إعمار العقارية، في العديد من المجالات الرئيسية في قطاع أعمالنا

عقب الطرح، ستظل إعمار العقارية هي المساهم المسيطر علينا، كما أن تطوير مشاريعنا سيظل مرتبط بشكل وثيق، وفي بعض الأحيان معتمد على إعمار العقارية. على سبيل المثال، ستظل إعمار العقارية مسئولة عن تأمين المستأجرين والتفاوض على ترتيبات الإيجار فيما يتعلق بالأصول لغرض الإيجار في مجمعات الحياة العصرية المتكاملة الخاصة بنا. وإذا لم تستطع إعمار العقارية تأمين مستأجرين جيدين لتلك الأصول، فقد تقل الرغبة في شراء الأصول لغرض البيع المتعلقة بهذا المشروع. وتدير شركة إعمار لإدارة المجمعات (وهي شركة تابعة لإعمار العقارية) مشاريع التطوير الخاصة بنا بمجرد إنجازها، وتشمل توفير (المناظر الطبيعية والصيانة والأمن وغيرها من الخدمات التي تلعب دوراً هاماً في رضا العملاء بشكل مستمر). إذا لم يتم توافر هذه الخدمات بالمعايير المطلوبة وبالشكل المرضي للعملاء ستتأثر سمعتنا بشكل سلبي. بالإضافة إلى ذلك، وبموجب اتفاقية النقل الرئيسية، يتعين على شركة إعمار العقارية أن تقوم مسبقاً بتغطية مصاريف التطوير المتكبدة فيما يتعلق بهذه المشاريع التطويرية وتعويضنا في حالة وجود التزام ضريبي غير متوقع أو أية مسألة تنظيمية أخرى. كما أن إعمار العقارية قد تعهدت بتمويل كافة أعمال البنية التحتية" في خور دبي. وقد تعهدت إعمار العقارية بالتمويل المسبق للأرباح المتعلقة بالأصول لغرض البيع في خور دبي، بالقدر اللازم، وعليه، فإنه وفي حالة إخفاق إعمار العقارية في الوفاء بالتزاماتها بموجب هذه التعهدات فقد تتأثر أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي سلباً. كما أننا قد أبرمنا سلسلة من الإتفاقيات مع إعمار العقارية والتي تغطي استخدام اسم إعمار وبعض حقوق الملكية الفكرية لمجموعة إعمار، وتأجير مراكز المبيعات الرئيسية في بوليفارد وسط مدينة دبي. ولا يوجد أي ضمان أننا سنكون قادرين على الوصول إلى وتحقيق شروط السوق في أي صفقة/معاملة يتم تنفيذها بموجب هذه الإتفاقيات، لا سيما في الظروف التي لا يستطيع فيها أطراف ثالثة أن تقدم لنا خدمات مماثلة، أو أن هذه الإتفاقيات سوف تكون كافية لتغطية ما نحتاجه لأداء أعمالنا في المجالات ذات الصلة. ولزبد من التفاصيل حول اتفاقية النقل الرئيسية والإتفاقيات الأخرى، يرجى الإطلاع على "المعاملات مع الأطراف ذات الصلة والعقود المادية".

نحن نعتمد على قوة العلامة التجارية لإعمار

نحن نعتمد على المكانة المرموقة والسيرة الحسنة المرتبطة بالعلامة التجارية لإعمار. لذلك، فإن اسم "إعمار" والأسماء والعلامات التجارية المرتبطة به تعد أساسية لأعمالنا. لقد حصلنا على ترخيص باستخدام العلامة التجارية واسم إعمار، (بالإضافة إلى أسماء مشاريعنا)، من شركة إعمار العقارية وفقاً لإتفاقية ترخيص الملكية الفكرية. إن السمعة المرتبطة بالعلامة التجارية لإعمار تدعم أعمالنا، بما في ذلك قدرتنا على الحفاظ على أسعار متميزة لوحداتنا السكنية. وتستخدم أيضاً شركة إعمار العقارية وغيرها من الشركات ضمن مجموعة إعمار التي تقع خارج نطاق سيطرتنا العلامة التجارية لإعمار. لذلك فإن أي تدهور في قيمة علامة إعمار لأي سبب من الأسباب قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

ضعف العلامات التجارية وغيرها من الملكيات الفكرية قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا.

نحن نعتمد على قوة العلامة التجارية لأعمالنا والسمعة الحسنة والعلامات والأسماء التجارية والمشاريع المرتبطة بها وهي عوامل مهمة وحساسة لإستمرار نجاحنا. أي ضعف أو تآكل في قيمة تلك العلامات وغيرها من العلامات التجارية التي نعتمد عليها، سواء كان ذلك بسبب أمور متعلقة بالعقارات أو شكاوى من العملاء أو دعاية سلبية، أو إجراءات قانونية، أو انتهاكات من الغير أو أي عوامل أخرى، قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي وأفاقنا المستقبلية.

نحن نواجه المنافسة في تطوير عقاراتنا

نحن نتنافس مع مطوري عقارات آخرين في دولة الإمارات فيما يتعلق بمجال تطوير العقارات. لاسيما أن النمو السكاني في إمارة دبي قد ازداد من 1.3 مليون في 2005 إلى 2.7 مليون تقريباً في 2016 (وفقاً لمركز دبي للإحصاء)، وذلك إلى جانب النمو في قطاع الأعمال والسفر الترفيهي إلى دبي، ما ساهم في زيادة عدد المشاركين في سوق دبي للعقارات وعدد المطورين الجدد الذين قد بدؤوا أعمالهم وأعلنوا عن أنفسهم خلال هذه الفترة. قد تؤثر المنافسة على قدرتنا على بيع مشاريعنا بالأسعار المتوقعة، أو بيعها على الإطلاق. وقد يقوم منافسونا بخفض أسعار عقاراتهم المماثلة لعقاراتنا مما قد يشكل ضغطاً على أسعارنا ويدفعنا إلى تخفيضها. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن لحكومة دبي أن تقرر دعم الوافدين الجدد أو شركات تطوير العقارات الأخرى لتنفيذ استراتيجية النمو العامة الخاصة بها، مما سيزيد من المنافسة. كما أننا نواجه خطر أن يتنبأ المنافسون ويستفيدون من بعض الفرص الإستثمارية المحتملة قبل قيامنا بذلك. وقد تؤدي زيادة المنافسة أيضاً إلى زيادة التكاليف المتعلقة بالتمويل والمواد والمقاولين الرئيسيين والمقاولين من الباطن. وقد يكون لدى بعض منافسينا موارد مالية أو تقنية أو تسويقية أو غيرها من الموارد أكبر من تلك التي نمتلكها فيما يتعلق بحجمها وجودة رصيد الأراضي. لذا، قد تكون قادرة على تحمل التكاليف المتزايدة، والمنافسة السعرية وقد تكون أكثر نجاحاً. وفي حالة وجود أي فائض في العرض أو المنافسة الشديدة في السوق لدينا يمكن أن يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمالنا، ونتائج العمليات والوضع المالي.

قد يحدث اندماج المطورين العقاريين الآخرين لتحقيق اقتصاديات الحجم الكبير "economies of scale" في أعمالهم. وفي حالة حدوث أي اندماج في سوق العقارات في دبي، فإننا نواجه خطر العمل في سوق أكثر تنافسية وضد عدد أكبر من المنافسين الذين كنا نواجههم سابقاً. وعلاوة على ذلك، ونظراً للانكماش الاقتصادي في السنوات الأخيرة واستراتيجية المستثمرين لتنوع مصادر استثماراتهم وإعادة النظر في قوة مختلف الأسواق العقارية في المنطقة، قد تشهد دبي انخفاضاً في حجم الطلب على سوق العقارات لصالح أسواق العقارات الأخرى في المنطقة. وهذه الظروف، يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

تعتمد استراتيجية أعمالنا على قدرتنا على تطوير مشاريعنا بنجاح

سيطلب منا التنفيذ الناجح لاستراتيجيتنا إلى الحفاظ على مكانتنا الريادية في سوق العقارات السكنية بدبي، وإدارة مشاريعنا بنشاط لتحقيق قيمة للعملاء، والحفاظ على علاقات عمل إيجابية مع شركائنا في المشاريع المشتركة والأطراف الأخرى والحفاظ على وضعنا المالي السليم. وسيتوقف النجاح في تطوير المشاريع الحالية والمستقبلية بدرجة كبيرة على قدرتنا على إنجاز مراحل المشاريع في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية الموضوعة وعلى توافر التمويل الخارجي أو النقد الكافي. كما أن إضافة مشاريع جديدة إلى محفظة مشاريعنا سيزيد من تكاليف التشغيل، وسيطلب نجاح استراتيجيتنا تطوير مشاريعنا على أساس مريح. حتى 30 سبتمبر 2017، بلغت مبيعاتنا التراكمية 41 مليار درهم، ومن المقرر أن نقوم بتسليم 24.700 وحدة سكنية على مدى السنوات الأربع المقبلة. ولا يوجد أي ضمان بأن نتحقق مبيعاتنا التراكمية للوحدات السكنية المتوقعة بالكامل أو أننا سوف نقوم بتسليم جميع الوحدات السكنية المخطط لها في الوقت المناسب أو بيعها بهامش الربح المتوقع. بالإضافة إلى أن لدينا رصيد أراضي كبير لتطوير المشاريع المستقبلية ولا يوجد أي ضمان بأنه سوف يتم تطويرها في الإطار الزمني المتوقع أو سيتم تطويرها على الإطلاق.

بالإضافة إلى أن مجتمعاتنا السكنية للحياة العصرية المتكاملة عادة ماتستغرق وقتاً طويلاً لإنجازها، بداية من مرحلة التخطيط الرئيسي الأولي وحتى مرحلة إنجاز البناء، كما أن قدرتنا فيها محدودة فيما يتعلق بإجراء تغييرات على خطط التطوير استجابة لتغير أذواق وتفضيلات المستهلكين. وفي حين أن مشاريعنا تغطي مجموعة واسعة من خيارات العقارات السكنية، بما في ذلك الفلل والبنجالات (منازل كبيرة ذات طابق واحد) والمنازل الصغيرة والشقق المتوسطة والشاهقة، مع مجموعة متنوعة من وسائل الراحة المجتمعية، إلا أننا لا يمكننا أن نضمن بأن كل هذا سيظل مصدر جذب للعملاء المحتملين. علاوة على أن مجتمعات الحياة العصرية المتكاملة الخاصة بنا مرتكزة حول أو بالقرب من المجمعات التجارية والترفيهية. وإذا لم يتم النظر إلى هذه المجمعات بشكل إيجابي ضمن المجمعات التي تقع فيها بسبب وجود مرافق ماثلة في أماكن أخرى في دبي أو مزيج التجزئة والترفيه وغيرها من المرافق، فقد تقل جاذبية مجتمعات الحياة العصرية المتكاملة الخاصة بنا للعملاء المتوقعين، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

نحن نعتمد على مقاولين رئيسيين ومقاولين من الباطن من الغير يتمتعون بالخبرة لبناء وتشيد مشاريعنا

تتم كافة أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعنا بواسطة مقاولين ومقاولين من الباطن آخرين. وفي حين أننا قد تمكنا سابقاً من الوصول إلى مقاولين ذوي خبرة، إلا أنه لا يوجد أي ضمان بأننا سوف نستمر في الوصول إليهم في المستقبل، أو أن التكاليف المرتبطة بتعيين المقاولين لن تزيد نتيجة زيادة مستويات المنافسة على الخدمات التي يقدمونها أو لأي سبب آخر. وعلاوة على ذلك، فإن عملية تطوير عقاراتنا معقدة، وبالإضافة إلى اعتمادنا على المقاولين الرئيسيين الذين يشرفون على بنائها والمساعدة في بعض عناصر عملية التصميم والتخطيط، فإننا أيضاً نعتمد على عدد من المقاولين من الباطن المتخصصين لاستكمال مشاريعنا وفقاً لمعاييرنا العالية. وبناء على ذلك، لا يوجد أي ضمان بأنه سيتم الحفاظ على جودة بناء مشاريعنا المنجزة والتي هي قيد الإنشاء حالياً في مشاريعنا المستقبلية، وخاصة إذا كان لدينا صعوبة في الوصول إلى المقاولين من الباطن المتخصصين الذين نحتاج إليهم. وعلى الرغم من أننا نؤمن أننا نمتلك سمعة قوية فيما يتعلق بتطوير المشاريع العالية الجودة فإن أي اختلاف في جودة البناء من مشروع لآخر يمكن أن يؤثر سلباً على علامتنا التجارية ويكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا، ونتائج عملياتنا أو وضعنا المالي.

عادة ما يقدم المقاولون لدينا ضمان لمدة سنة واحدة على جودة ما أنجزوه وقاموا بتنفيذه (الصنعة) وبقون مسئولين عموماً عن أي عيوب هيكلية لمدة 10 سنوات. ونحن بدورنا نقدم لعملائنا ضمان لمدة سنة واحدة على جودة وصناعة الوحدة السكنية ونظل مسئولين بشكل عام عن العيوب الهيكلية لمدة 10 سنوات. وفي حالة إخلال المقاول بالضمان المقدم أو المسئولية الواقعة عليه فيما يتعلق بتصحيح أي عيوب تتعلق بالصنعة أو عيوب هيكلية مكتشفة في المدة الزمنية ذات الصلة، فقد لا نكون قادرين على العثور على مقاول آخر مؤهل لمعالجة العيوب في الوقت المناسب أو العثور عليه على الإطلاق وقد لا نكون قادرين على استرداد التكلفة المتعلقة بأي إصلاحات من المقاول المقصّر. علاوة على ذلك، في حال واجه عدد كبير من العملاء عيوب في الصنعة أو عيوب هيكلية ولم تتم معالجتها في الوقت المناسب وبشكل مرضي، فإن سمعتنا قد تتأثر بشكل سلبي مما قد يؤثر بشكل أكثر سلبية وبصورة جوهرياً على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي. (وعلى الرغم من أننا قد أخذنا احتياطات في بياناتنا المالية فيما يتعلق بهذه الضمانات والتي، تاريخياً، قد تجاوزت بشكل كبير أي دعاوى مقدمة بموجب تلك الضمانات، فإنه لا يوجد أي ضمان بأن الحال سيظل على ما هو عليه في المستقبل).

إذا تدهورت علاقات المقاولين لدينا مع موظفيهم، فإننا قد نواجه نقصاً في العمالة أو توقف عن العمل، ما قد يؤثر سلباً على قدرتنا على تطوير مشاريعنا

تأثرت مشاريعنا في الماضي، وقد تتأثر في المستقبل، بالإضرابات والتوقف عن العمل من قبل موظفي المقاولين لدينا. يتعاقد المقاولون الذين نتعاقد معهم لبناء مشاريعنا مع أغلبية عمالهم من خارج دولة الإمارات باستخدام وكالات توظيف. وفي السنوات الأخيرة، خضعت السياسات والممارسات المتعلقة بتوظيف وتعويض ومعالجة عمال البناء في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى لمزيد من التدقيق. وفي حين أننا نسعى لفرض معايير للامتثال لجميع القوانين واللوائح ذات الصلة من قبل المقاولين لدينا من خلال اتفاقاتنا معهم، إلا أن طريقة معاملة العمال ووضعهم من الأمور الخارجة عن سيطرتنا في نهاية المطاف. ويمكن أن تتدهور علاقات المتعاقدين مع موظفيهم بسبب المنازعات المتعلقة بمستوى الأجور أو أماكن الإقامة أو الاستحقاقات أو استجابة منهم على التغييرات في التنظيم الحكومي للعمال ومكان العمل. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تؤدي التغييرات في الأنظمة مثل فرض قيود أكثر على متطلبات التأشيرات أو قوانين الهجرة المتعلقة بتوظيف العمالة غير الماهرة في دبي إلى نقص في عدد العمال المتاحين لمقاولينا. وحيث أننا نلجأ بشكل كبير على المقاولين لدينا لتقديم خدمة عالية الجودة، فإن أي نقص في العمالة أو توقف عن العمل قد يؤثر سلباً على قدرتنا على استكمال مشاريعنا في الوقت المحدد، ما قد يعرضنا للمسؤولية ويضر بسمعتنا.

نحن عرضة لمخاطر الإخلال والتقصير من قبل عملائنا

إذا أخل أي مقاول أو مورد باتفاقه معنا لأي سبب من الأسباب، بما في ذلك التعسر أو الإفلاس أو اذا تدهورت العلاقة فيما بيننا وبين المقاول أو المورد، فقد لا نكون قادرين على العثور على بديل مؤهل مناسب على الفور، بنفس الشروط المماثلة أو قد لا نكون قادرين على العثور عليه على الإطلاق. وبالإضافة إلى ذلك، قد يحتاج أي مقاول أو مورد جديد إلى وقت للتعرف على المشروع الجاري، مما يسبب مزيداً من التأخير في إنجاز المشروع. وقد نتعرض أيضاً لخطر عدم استيفاء المقاول أو المورد البديل لمعاييرنا العالية فيما يتعلق بالصناعة والجودة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتطلب بعض المقاولين تراخيص أو تصاريح للعمل لصالحنا، ولا يمكن أن يكون هناك ضمان بإمكانية العثور على مقاول بديل في الوقت المناسب، بما في ذلك الموافقات المطلوبة والتراخيص. وفي حال حدوث أي من هذه الأحداث، فإن ذلك قد يؤثر على قدرتنا على إكمال المشروع/المشاريع المتضررة، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

مشاريعنا قد تكون عرضة للتأخير بسبب عدم قدرة مزودي خدمات البنية التحتية للطرق والمرافق على تقديم هذه الخدمات وربطها بالمشاريع في أوقات تسليمها.

يعتمد الوصول إلى بعض المشاريع على الإنتهاء من عملية ربط وتوصيل البنية التحتية بتلك المشاريع، مثل الطرق والمرافق التي تكون الجهات والوكالات الحكومية مسؤولة عنها. ولا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأنه لن يحدث تأخير جوهري في تنفيذ مشاريعنا نتيجة للتأخير في توصيل البنية التحتية. على سبيل المثال، في دبي، ازداد الطلب على الكهرباء والمياه والغاز بشكل كبير في العقد الماضي، ويمكن أن يستمر في الزيادة في المستقبل إذا استمر النمو في سكان دبي والتوسع في التطوير. وقد تتأخر مشاريعنا الحالية وقد تتعطل المشاريع المستقبلية بسبب عدم قدرة مزودي الخدمات على توفير المستويات المطلوبة من المياه وتوليد الطاقة والتوصيلات لهذه المرافق في الوقت المناسب. أي تأخير في مشاريعنا، حتى لو كان بسبب أمور خارجة عن سيطرتنا، قد يؤثر عكسياً على علامتنا التجارية وسمعتنا، بالإضافة إلى زيادة التكاليف المرتبطة بالمشاريع المتضررة، وقد يؤثر سلباً على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

يعتمد نموذج أعمالنا على الأموال النقدية الواردة من مبيعات العقارات تحت الإنشاء لتمويل أعمال البناء، وأي انخفاض كبير في مستويات هذه المبيعات قد يؤدي إلى التأخر في إنجاز المشروع أو إلغاؤه.

إننا نقوم بتمويل مشاريعنا بشكل رئيسي من خلال التدفقات النقدية المولدة داخلياً والتي تنتج في المقام الأول من البيع المسبق للوحدات السكنية، وكذلك استلام رسوم التطوير المدفوعة من قبل شركة إعمار العقارية وشركائنا في المشروع المشترك، وتسديد نفقات التطوير المتعلقة بالأصول لغرض الإيجار BTL/الأصول لغرض الإدارة BTO ومن خلال التسهيلات المصرفية من الغير. وقد نحتاج أيضاً إلى تمويل عمليات الاستحواذ على الأراضي وتكاليف تطوير المشاريع الأولية والنفقات الرأسمالية ودعم التطوير المستمر والنمو المستقبلي لمحفظتنا مشاريعنا.

يقوم العملاء في دبي بسداد أقساط ثمن شراء مبيعات الوحدات السكنية تحت الإنشاء مباشرة في حساب ضمان محدد لدى بنك محلي معتمد من قبل مؤسسة التنظيم العقاري. وعلى الرغم من أن هذه الممارسة غير منصوص عليها بشكل واضح في قانون دولة الإمارات رقم 8 لسنة 2007 ("قانون الضمان")، إلا إنها مطلوبة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري. ويحدد وكيل الضمان، المعتمد من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، متى يُسمح للمطور بإجراء عمليات سحب من حساب الضمان لسداد الدفعات لمستشاري أو مقاولي المشروع (وعادة ما يسمح بسحب هذه المبالغ على مراحل مع استكمال مراحل البناء المحددة). ويسمح للمطور أيضاً باستخدام ما يصل إلى 5 في المائة من أموال

الضمان للتكاليف غير المرتبطة بشكل مباشر بالبناء (Soft Cost) مثل الإعلانات والمبيعات. وفي حالة عدم كفاية أموال الضمان فإن مؤسسة التنظيم العقاري قد تطلب من المطور زيادة الرصيد في حساب الضمان. وشريطة الوفاء بمتطلبات الاحتفاظ بمبالغ معينة لأعمال الإصلاح لمدة عام واحد من تاريخ تسجيل الوحدات السكنية بأسماء العملاء، يتم فك الحجز عن باقي أموال الضمان عند الانتهاء من المشروع، باستثناء خمسة في المائة من إجمالي الدفعات المستلمة والتي يجب الاحتفاظ بها في حساب الضمان لمدة عام واحد من تاريخ الإنجاز. ونتيجة لذلك، فإننا لسنا قادرين على تمويل تطوير مشاريع جديدة باستخدام الأموال التي يتم جمعها من بيع المشاريع القائمة حتى يتم الانتهاء من هذه المشاريع.

قد لا يكون لدينا رأس مال كافٍ للإستحواذ على الأراضي في المستقبل والقيام باستثمارات أخرى قد نراها ضرورية أو مرغوبة. كما قد يتعين علينا أن نسعى للحصول على تمويل خارجي في الحالات التي تكون فيها المبيعات المسبقة للوحدات السكنية في مشروع معين غير كافية لتمويل إنجازها. وتعتمد قدرتنا على الحصول على تمويل خارجي وتكلفة هذا التمويل على عوامل عديدة، منها الظروف الاقتصادية العامة وأسواق رأس المال، وأسعار الفائدة، وتوافر الائتمان من البنوك أو المرشحين الآخرين، وثقة المستثمرين فينا والمجال المنصب عليه تركيزنا في الأعمال، ونجاح أعمالنا، وأحكام قوانين الضرائب والأوراق المالية التي قد تطبق على قدرتنا على رفع رأس المال والأوضاع السياسية والاقتصادية في دولة الإمارات. ولا يمكن أن يكون هناك ضمان بأن التمويل الإضافي، سواء على أساس قصير الأجل أو طويل الأجل، سيكون متوفراً، أو في حال توافره، لا يمكن ضمان الحصول على هذا التمويل بشروط مواتية لنا. قد نكون مطالبين أيضاً بتقديم ضمان على أصولنا للحصول على أي تمويل من هذا القبيل و/ أو الموافقة على قيود تعاقدية على العمليات المتعلقة بأعمالنا. إن عدم القدرة على الحصول على تمويل إضافي بشروط مواتية لنا أو عدم الحصول عليه على الإطلاق يمكن أن يؤدي بنا إلى الإخلال بالعقود الحالية، والبناء، والتأخير في الإنجاز وتضرر سمعتنا باعتبارنا طرف تعاقدية موثوق فيه، وهو ما يؤدي بدوره إلى تأثر أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي بشكل سلبي وجوهري.

نحن معرضون لمخاطر إخلال العملاء بسداد أقساط سعر الشراء

نحن نبدأ في بيع مشاريعنا وهي لا تزال تحت الإنشاء. وعند شراء وحدة سكنية، يوافق العميل تعاقداً على سداد سعر الشراء لنا على أقساط بحسب جدول الدفع المتفق عليه مسبقاً. ونبدأ بأعمال البناء الرئيسية عندما نتلقى جزءاً كافياً من الدفعات المقدمة (عادة ما بين 30 و 40 في المائة من إجمالي قيمة الوحدات السكنية المباعة)، ونستخدم النقد المحصل لتغطية تكاليف المرحلة الأولية للبناء. ويتم استخدام أقساط سعر الشراء اللاحقة لتمويل المزيد من أعمال البناء في المشروع. وإذا تخلف عدد كبير من العملاء عن سداد أقساطها اللاحقة، بسبب الظروف الاقتصادية السيئة أو الانخفاض في قيمة العقارات أو غيره في أي مرحلة من مراحل إنشاء المشروع، ستكون مطالبين بالاعتماد على القوانين المحلية واللوائح لاسترداد الأموال المستحقة لنا، وهو ما قد يكون مكلفاً وقد يستهلك الوقت. وإذا لم ننجح، ولم نتسكن من الحصول على الأموال ذات الصلة، فإن ذلك قد يعرض إنجاز المشروع للخطر، مما قد يكون له أثر سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد تتعرض مشاريعنا لأحداث كارثية أو أعمال إرهابية ليست لنا أية سيطرة عليها

قد تتأثر أو تتعطل مشاريعنا نتيجة كوارث طبيعية (مثل الزلازل والفيضانات والتسونامي والأعاصير والحرائق) أو غيرها من الأحداث الكارثية، بما في ذلك:

- التغيرات في أنماط الطقس الطبيعية السائدة والأنماط الهيدرولوجية والمناخية، بما في ذلك مستويات سطح البحر؛ و/أو
- الحوادث الكبرى، مثل التلوث الكيميائي أو الإشعاعي أو أي تلوث بيئي جوهري آخر؛ و/أو
- الأوبئة الرئيسية التي تؤثر على الأشخاص في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والسفر إلى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا؛ و/أو
- الحرائق الناتجة عن مواد البناء المعيبة؛ و/أو
- الأعمال الإجرامية أو الأعمال الإرهابية.

إن حدوث أي من تلك الأحداث في واحد أو أكثر من مشاريعنا أو أي مشاريع أخرى مرتبطة بمجموعة إعمار أو في دولة الإمارات أو منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشكل عام قد يؤدي إلى تعطيل عملياتنا وهو ما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي. بالإضافة إلى أنه في حالة حدوث هذا فإنه قد يؤدي إلى زيادة في التكاليف المرتبطة بمشاريعنا، وقد تعرضنا للمسئولية أو تؤثر على علامتنا التجارية وبالتالي سمعتنا وربما تعيق سير العمل العادي لمشاريعنا. وفي كانون الأول / ديسمبر 2015، تسبب عطل كهربائي في نشوب حريق في فندق "العنوان وسط المدينة"، وهو عقار تملكه شركة إعمار العقارية، وفي نيسان/أبريل 2017، تسبب حادث إنشائي في نشوب حريق في مجمع "العنوان زويدنسز فاوتن فيوز"، وهو جزء من مشروع "وسط مدينة دبي". وفي حين أن تكاليف هذه الحوادث كانت مغطاة من قبل التأمين الخاص بنا ولم ينتج عنها أي إصابات أو حالات وفاة، إلا أن هذه الحوادث وأي أحداث مستقبلية قد يكون لها تأثير

سليبي جوهرى على سمعتنا كمطور للممتلكات الآمنة والعالية الجودة. ويمكن أن يكون لأي من العوامل السابقة تأثير سلبى جوهرى على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالى. إن تأثير أي من هذه الأحداث على وضعنا المالى ونتائج عملياتنا قد يتفاقم إلى حد أن أي حدث مماثل قد ينطوي على مخاطر لسنا مؤمنين ضدها أو غير مؤمنين عليها بشكل كامل.

نحن نعتمد على فريق الإدارة العليا لدينا وموظفين معينين ووكلاء المبيعات خارجيين

نحن نعتمد على الإدارة العليا لدينا لتنفيذ استراتيجيتنا وعملياتنا اليومية. سوف يعتمد استمرار نجاحنا المستقبلي، على قدرتنا على الاستمرار في الحفاظ على وجذب الموظفين المؤهلين بشكل مناسب، بما في ذلك من لديهم الخبرة التقنية في قطاع تطوير العقارات، لإدارة وتشغيل أعمالنا. إن المنافسة محتدمة على جذب والحفاظ على الكوادر الفنية وموظفي التسويق والدعم المؤهلين والذين يمتلكون الخبرة اللازمة في قطاع التطوير العقاري في دولة الإمارات. ولا يوجد أي ضمان بأن قدرتنا على تعيين مثل تلك الكوادر سوف تستمر. وفي حالة فقداننا لعضو أو أكثر من أعضاء الإدارة أو من الموظفين وكنا غير قادرين على استبدالهم في الوقت المناسب (أو على الإطلاق) بالبداة المؤهلين بشكل مناسب فإن أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالى قد تتأثر سلباً.

بالإضافة إلى أننا متعاقدين مع ما يقرب من (1.070) وكيل مبيعات في دولة الإمارات ودولياً للتسويق لمشاريعنا وكان هؤلاء الوكلاء مسؤولين عن أكثر من 70 في المائة من مبيعات وحداتنا السكنية في كل سنة من السنوات الثلاث المنتهية في 31 ديسمبر 2016. إن ترتيباتنا مع هؤلاء الوكلاء غير حصريّة وتتم على أساس العمولة. وعلى الرغم من عدم تجاوز وكيل واحد أو مجموعة من الوكلاء لأكثر من 5 في المائة من مبيعاتنا خلال هذه الفترة، إلا أن فقدان واحد أو أكثر من وكلاء المبيعات الأكثر نجاحاً من الغير قد يؤثر سلباً على أعمالنا.

قد تقيدينا أي شروط تمويل حالية أو مستقبلية عن الدخول في بعض الصفقات و/أو تحد من قدرتنا على الإستجابة لظروف السوق المتغيرة.

تتضمن ترتيبات التمويل الحالية لدينا العديد من التعهدات التي تحد من قدرتنا على الدخول في أنواع محددة من المعاملات، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، قدرتنا على تحمل أو ضمان مديونية مالية إضافية و/أو منح الضمانات أو إنشاء أي حقوق ضمان، مع الحفاظ على نسب مالية معينة. هذه الأحكام قد تقيدينا عن الإستجابة لظروف السوق السيئة وهو ما قد يكون له تأثير سلبى جوهرى على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالى.

علاوة على ذلك، فإننا إذا ما حصلنا على تمويل إضافي في المستقبل، فإن هذا التمويل قد يزيد من نسبة المديونية الخاصة بنا مما قد يحد من قدرتنا على زيادة التمويل في المستقبل، وهو ما يضعف قدرتنا على اتخاذ أي رد فعل بشأن أي تغييرات في الإقتصاد أو الأسواق التي نعمل بها، و/أو يمنعنا من الوفاء بالالتزامات المتعلقة بديوننا. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أيضاً أن يؤدي إلى تكبد المزيد من الديون إلى جملة أمور منها:

- زيادة تعرضنا للظروف الإقتصادية والصناعية؛ و
- زيادة مخاطر عدم قدرتنا على سداد الفوائد أو الأرباح أو أصل الدين لأي التزامات متعلقة بديون مستحقة علينا؛
- حاجتنا إلى تقديم ضمان على بعض الأصول؛
- الحاجة إلى تخصيص جزء كبير من التدفقات النقدية من العمليات لتسديد تكاليف التمويل وسداد أصل الدين على مديونيتنا، مما يقلل من قدرتنا على استخدام التدفق النقدي لتمويل عملياتنا ونفقاتنا الرأسمالية وفرص الأعمال المستقبلية.
- الحد من قدرتنا على الدخول في عمليات الاستحواذ الاستراتيجية أو التسبب في قيامنا بعمليات تصفية استثمارات غير استراتيجية؛
- الحد من قدرتنا على الحصول على تمويل إضافي لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية وتطوير المشاريع ومتطلبات خدمة الدين أو أغراض الاستحواذ أو أغراض عامة للشركات أو لأغراض أخرى. و
- الحد من قدرتنا على التكيف مع ظروف السوق المتغيرة ووضعنا في وضع تنافسي غير ملائم مقارنة بمنافسينا الذين يمتلكون فاعلية مالية أقل إلى حد كبير.

أي من العواقب السابقة قد يكون له تأثير سلبى جوهرى على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالى.

قد يخضع الإطار التنظيمي الحاكم لسوق العقارات في دولة الإمارات ودي إلى التغيير

لا يمكننا التنبؤ بأي تشريعات مستقبلية مفروضة أو مطبقة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري أو حكومة دبي. وفي حين أن العديد من القوانين واللوائح التي تم تطبيقها مؤخراً أو ستطبق في المستقبل، تهدف إلى تحسين سوق العقارات في دبي، إلا أن التأثيرات المترتبة على تطبيق هذه القوانين هي عادة محل شك، وقد نواجه صعوبات أو تأخيرات في إنفاذها ولا يمكننا أن نضمن أن تلك القوانين واللوائح لن تفرض علينا التزامات أكثر إرهاقاً أو أنها ستكون دون تأثير سلبى جوهرى على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالى.

قبل الطرح، تم نقل محفظة مشاريعنا من إعمار العقارية إلينا. ان الترتيبات التعاقدية التي تعزز عملية النقل مفصلة ومعقدة. ويتطلب العديد منها موافقة واعتماد دائرة الأراضي والأملاك ومؤسسة التنظيم العقاري (الذراع التنظيمي لدائرة الأراضي والأملاك) وغيرها من الهيئات الحكومية (خاصة تلك التي تتعلق بالمعاملة الضريبية لعمليات النقل). وفي حين أننا نعتقد أننا في الإتجاه الإيجابي فيما يتعلق بالحوار مع السلطات والهيئات المعنية للحصول على كافة الموافقات اللازمة لهذا النقل، إلا أنه إذا حدث أي تغيير في موقف تلك السلطات وتراجعت عن موافقتها بأثر رجعي أو فرضت ضرائب أو رسوم إضافية على النقل أو قامت بتفسير أي من حقوقنا بموجب أي من هذه الترتيبات بشكل مختلف، فإن هذا قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

وقد أقرت الشركة عدة مناقشات مع دائرة الأراض والأملاك فيما يتعلق بتطبيق رسوم تسجيل بنسبة 4٪ من قيمة العقارات نتيجة لتحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة ("رسوم التحول"). وقد أكدت دائرة الأراضي والأملاك أنها ستقوم بإعفاء الشركة من رسوم التحول. وفي حين أننا نعتقد أن دائرة الأراضي والأملاك سوف تعفي الشركة من رسوم التحول، إلا أنه إذا ما قامت دائرة الأراضي والأملاك بتغيير موقفها وفرض رسوم التحول على الشركة نظير تحولها إلى شركة مساهمة عامة، وهذا سوف يؤدي إلى دفع رسوم كبيرة يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على التدفقات النقدية والوضع المالي للشركة.

نحن مطالبون بالحفاظ على وتجديد العديد من التراخيص والتصاريح العمل

إن عملياتنا مطالبة بالإمتثال للعديد من القوانين واللوائح على الصعيدين المحلي والدولي، كما أنها تتطلب الحفاظ على وتجديد الرخص التجارية والتصاريح اللازمة لأداء الأعمال بداية من المخطط الرئيسي مروراً بأعمال البناء وصولاً إلى البيع والتسويق. وبسبب العديد من التعقيدات التي تنطوي عليها عملية الحصول والحفاظ على عدد من التراخيص والتصاريح، إلى جانب التعقيدات المتعلقة باستمرارنا في الإمتثال لأنظمة الترخيص المحلية والوطنية المختلفة وفي بعض الأحيان غير المتسقة مع بعضها البعض، فلا يمكننا تقديم أي ضمان بالإمتثال في جميع الأوقات لكافة المتطلبات المفروضة على مشاريعنا، على الرغم من أننا لسنا على علم بأي انتهاكات جسيمة قائمة حالياً. وقد يؤدي عجزنا المحتمل عن الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها أو الحصول على الموافقات المطلوبة والشهادات والتصاريح والتراخيص سواء كان مقصوداً أو غير مقصود إلى فرض عقوبات كبيرة علينا، بما في ذلك العقوبات الجنائية أو المدنية أو الإدارية، وإلغاء تراخيصنا و/ أو زيادة الرقابة التنظيمية، والمسؤولية عن الأضرار. كما قد يؤدي إلى اعتبار بعض العقود التي نشكل أحد أطرافها لاجبة أو غير قابلة للتنفيذ أو إلى زيادة تكلفة التأمين على حافظة مشاريعنا (على افتراض أنه يغطي أي خسائر تبعية). أما فيما يتعلق بأي انتهاكات شديدة، فقد نضطر أيضاً إلى تعليق العمليات إلى أن نحصل على الموافقات المطلوبة أو الشهادات أو التراخيص أو ما يلزم لإمتثال عملياتنا. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي دعاية سلبية ناجمة عن أي إخفاق في الإمتثال، لا سيما فيما يتعلق بسلامة المشاريع، قد تؤثر سلباً على سمعتنا ويكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

علاوة على ذلك، فإن التغييرات التي قد تطرأ على القوانين أو اللوائح أو متطلبات التراخيص سواء أكانت قائمة أو جديدة هي تغييرات خارجة عن سيطرتنا وقد تتأثر باعتبارها سياسية أو تجارية لا تتماشى مع مصالحنا. إن أي من تلك القوانين، واللوائح، ومتطلبات التراخيص قد يؤثر سلباً على أعمالنا بسبب انخفاض العائدات و/أو زيادة التكاليف التشغيلية، وقد لا تتمكن من التخفيف من آثار تلك التغييرات. إن أي من هذه الأمور والأحداث قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد نتكبد تكاليف غير متوقعة تتعلق بالإمتثال لقوانين ولوائح الصحة والسلامة والبيئة.

لقد اعتمدنا معايير السلامة بغرض الامتثال للقوانين واللوائح ومتطلبات السلامة المتفق عليها تعاقدياً مع المقاولين لدينا. وفي حال عجزنا و/أو عجز مقاولونا عن الامتثال لتلك المعايير، فقد نكون معرضين للعقوبات وقد تتضرر أعمالنا أو سمعتنا بشكل جوهري وسلي.

هذا بالإضافة إلى أننا يجب أن نتأكد من امتثال المقاولين لدينا لهذه القوانين. وفي حين أننا نعتقد أننا نمتثل بشكل جوهري لجميع القوانين البيئية، فإنه لا يوجد أي ضمان بأننا لن تكون تحت طائلة المسؤولية في المستقبل، بما في ذلك الإلتزام بمعالجة مواقع المشاريع الملوثة أو المسؤولية في حال وقوع حادث في أحد مشاريعنا. وعليه، في حال نشأت مسؤولية بيئية في ما يتعلق بأي مشروع، أو في حال وقوع حادث في أي من المشاريع التي نملكها أو طورها مع عدم تدارك ذلك، أو عدم إمكانية تداركه، أو وجوب معالجة المسألة على نفقتنا الخاصة، فقد يكون لذلك أثر سلبي جوهري على المشروع المعني وعلى سمعتنا وأعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي، إما بسبب التكاليف المترتبة أو بسبب توقف الخدمات المقدمة في المشروع. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي هذا إلى خفض قيمة المشروع المعني أو يؤثر على قدرتنا على التصرف في هذا المشروع.

قد تفرض التعديلات على القوانين والأنظمة القائمة المتعلقة بمعايير الصحة والسلامة والبيئة شروطاً أكثر صعوبة علينا فتخضع مشاريعنا التطويرية لتدقيق أكثر صرامة مما هو عليه الحال في الوقت الراهن. وقد يتطلب الإمتثال المزيد من الإنفاق الرأسمالي من قبلنا أو إخضاعنا للإلتزامات أو مسؤوليات أخرى، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد لا تكون التغطية التأمينية كافية لتغطية الخسائر المحتملة

على الرغم من أننا نسعى جاهدين للتأكد من أن مشاريعنا مؤمن عليها بالشكل المناسب، فلا يمكننا أن نضمن كفاية وثائق التأمين الحالية لتغطية كافة الخسائر الناجمة عن بعض الأحداث أو أنه سوف يتم تجديدها بناءً على شروط معقولة تجارياً أو قد لا نكون قادرين على تجديدها على الإطلاق. بالإضافة إلى أنه، نظراً لدرجة تقلبات وتعقيدات السوق الذي نعمل فيه، هناك أنواع من المخاطر والخسائر التي لا يمكن التأمين عليها أو غير المجدية اقتصادياً للتأمين عليها (على سبيل المثال، من بين جملة من الخسائر أو المخاطر الأخرى تلك المتعلقة بالحروب والإرهاب والمناخ الجيوسياسي، وتهديد الهجمات الإلكترونية، وتقلبات العملة، والكوارث الاقتصادية العامة، وعدم التخطيط الكافي لإحلال الموظفين). كما أنه قد يكون من الصعب تحديد حلول التأمين المناسبة لتغطية كافة المخاطر، وذلك نظراً للتنوع الشاسع وتعقيد المنتجات المعروضة في سوق التأمين في السنوات الأخيرة.

قد يؤدي وقوع أي حدث غير مؤمن عليه أو لا يمكن التأمين عليه إلى خسارة كل أو جزء من رأس المال المستثمر في المشروع المتضرر أو تحملنا لتكاليف غير مستردة لمعالجة الخسائر ودفع التعويضات والأرباح المستقبلية المتوقعة المتعلقة بذلك المشروع. كما أننا قد نظل مسؤولين عن أي دين أو رهن عقاري، أو مديونيات أو غير ذلك من الإلتزامات المالية المتعلقة بالمشروع المعني. إن وقوع أي من تلك الأحداث قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

استعداداً للطرح، قمنا بتنفيذ عدد من السياسات والإجراءات والنظم والضوابط الجديدة التي ما زال تاريخ ممارستها محدوداً.

لقد عملنا فيما سبق كجزء من شركة إعمار العقارية بالسياسات والإجراءات والأنظمة والضوابط التي تتناسى مع شركة في حجمنا كانت جزء من مجموعات شركات أكبر. وفي إطار استعدادنا للطرح، قمنا بتنفيذ وتطبيق عدد من السياسات والإجراءات والنظم والضوابط بهدف الإمتثال إلى متطلبات الشركات المدرجة في سوق دبي المالي. وفي حين أننا نعتقد أننا سنتمثل بالكامل لكافة المتطلبات من تاريخ الإدراج، إلا أننا لم نكن قادرين على تقييم أدائها لفترة طويلة من الزمن، وبالتالي لا يمكننا أن نقدم أي ضمانات بشأن فعاليتها. كما أننا سنستمر في الإعتماد على بعض الخدمات والنظم المقدمة من قبل إعمار العقارية وفقاً لإتفاقية العلاقة المبرمة فيما بيننا. ومع استمرار نمو أعمالنا، سنحتاج إلى مواصلة تطوير وتنفيذ السياسات والضوابط المناسبة. إن أي أوجه قصور جوهري أو نقاط ضعف أو إخفاق في سياساتنا وعملياتنا وأنظمتنا وضوابطنا قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد تكون عرضة للدعاوى القضائية في السياق الطبيعي للأعمال

من وقت لآخر، وفي السياق العادي للأعمال، قد نكون المدعي عليه في أي دعاوى قضائية، أو مطالبات أو أي إجراءات قانونية أخرى. وقد تنشأ نزاعات فيما يتعلق باتفاقيات البناء أو غيرها من العقود والاتفاقيات المبرمة فيما بيننا وبين المقاولين والمعلماء وأي أطراف آخرين. وقد يكون الهدف من هذه الإجراءات، من بين جملة من الأمور الأخرى، التعويض عن خسائر مزعومة أو عقوبات مدنية أو حكم زجري أو تفسيري. وإذا لم ينته الأمر لصالحنا واضطررنا إلى تحمل كل أو جزء من التكاليف نتيجة عدم وجود أو كفاية العائدات التأمينية، قد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

نحن معرضون لتقلب أسعار الفائدة والتضخم

إن أسعار الفوائد تتأثر بشكل ملحوظ بعوامل خارجة عن سيطرتنا، بما في ذلك سعر الفائدة والسياسات النقدية الأخرى للحكومات والمصارف المركزية حيث يوجد عملاًؤنا والعملاء المحتملون والتي نفترض بفعاليتها. وفي حالة زيادة سعر الفائدة، سوف نكون ملزمين بسداد سعر أعلى للفائدة المترتبة على ديوننا. إن سداد سعر فائدة أعلى من السعر العائم الذي نسده على ديوننا قد يزيد من مصاريف الفائدة المتكبدة من قبلنا وقد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

وقد تؤثر أسعار الفائدة أيضاً على جاذبية العقارات كفرصة استثمارية. ومنذ الأزمة المالية العالمية، ظلت أسعار الفائدة عند أدنى مستوياتها التاريخية. وفي السنوات الأخيرة، كانت عائدات الإيجارات المتاحة من العقارات السكنية الاستثمارية في دبي، مثل المشاريع التي نقوم بتطويرها أعلى من مثيلاتها في بعض أسواق العقارات الدولية الأخرى. ولا يمكن ضمان استمرار هذا الاتجاه. بالإضافة إلى ذلك، إذا ازدادت أسعار الفائدة بشكل كبير، قد يصبح الاستثمار في العقارات أقل جاذبية كبديل عن المنتجات الاستثمارية المالية التقليدية ويمكن أيضاً أن يردع ذلك العملاء المحتملين عن السعي للحصول على تمويل الرهن العقاري لشراء ممتلكاتنا، الأمر الذي قد يكون له أثر سلبي جوهري على أعمالنا، ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

كما أن التضخم يمكن أن يؤثر سلباً على أعمالنا من خلال زيادة تكاليف المواد والعمالة، والتي قد لا تتمكن من تحميلها لاحقاً لعملائنا. بالإضافة إلى ذلك، غالباً ما يكون التضخم مصحوباً بارتفاع أسعار الفائدة، مما قد يؤثر سلباً على حجم الطلب على عقاراتنا وتكلفة تمويل الديون. وبلغ متوسط التضخم السنوي لأسعار المستهلكين في الإمارات العربية المتحدة 2.35 في المائة و 4.07 في المائة و 1.61 في المائة في الأعوام 2014، و 2015 و 2016 على التوالي، وفقاً للهيئة الاتحادية للتنافسية والإحصاء. وفي حالة زيادة التضخم أو ارتفاع أسعار الفائدة في المستقبل، فإن أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي قد تتأثر سلباً بأي من العوامل التالية:

- الإنخفاض في المبيعات نتيجة الإنخفاض في مستويات الإنفاق؛ و/أو
- زيادة تكاليف المواد والعمالة والتمويل وعدم القدرة على الحصول على تعويض من العملاء عن حصتهم من زيادة النفقات؛ و/أو
- التزامات تعاقدية أعلى نتيجة تقلبات سعر الصرف؛ و/أو
- أي زيادات أخرى في التكاليف.

قد تؤثر تحركات أسعار الصرف سلباً على أرباحنا

نحن نتعامل مع حساباتنا ونبلغ عن نتائجنا بالدرهم الإماراتي، وهي مرتبطة حالياً بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت مقداره 3.67 درهم لكل دولار واحد. وهي العملة التي نحقق بها الغالبية العظمى من أرباحنا ومكاسبنا ونتحمل بها التكاليف المستحقة علينا. وبالتالي، على الرغم من عدم وجود ضمان بأن تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية لن تؤثر سلباً على أرباحنا وأدائنا المالي في المستقبل، نعتقد إدارتنا أن عمليات الشركة لا تخضع عموماً للمخاطر الجمة لتقلبات سعر صرف العملات الأجنبية. ومع ذلك، يتم تسعير جميع وحداتنا السكنية وبيعها بالدرهم الإماراتي. وبالتالي إذا ازدادت قيمة الدولار مقابل العملات التي يستعملها عملاؤنا المحتملون لشراء الوحدات السكنية، فقد يتأثر حجم الطلب على وحداتنا السكنية بصورة سلبية. نتيجة لذلك، فإن أعمالنا معرضة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية بالنسبة إلى الدرهم الإماراتي. بالإضافة إلى أنه لا يوجد أي ضمان بعدم قيام حكومة دولة الإمارات بإلغاء ارتباط الدرهم بالدولار في المستقبل، ما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

المخاطر المتعلقة بدولة الإمارات ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والأسواق النامية

تتعرض الاستثمارات في الأسواق الناشئة لمخاطر أكبر من مثيلاتها من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك المخاطر السياسية والاجتماعية والاقتصادية الكبيرة.

تقع كافة عملياتنا وأصولنا في دولة الإمارات. وفي حين أن دولة الإمارات لم تتأثر تاريخياً بانعدام الاستقرار السياسي، إلا أنه لا يوجد أي ضمان بأن الأوضاع السياسية والاجتماعية والإقتصادية والسوقية التي تؤثر على منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشكل عام (وكذلك خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بسبب العلاقات المتبادلة في الأسواق المالية العالمية) قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

إن بعض المخاطر في دولة الإمارات ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي، مثل:

- زيادة التضخم وارتفاع تكلفة المعيشة؛ و
- انخفاض قيمة العملة في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي عملة أخرى لها تأثير على أعمالنا؛ و
- الحروب الخارجية والاشتباكات المدنية أو غيرها من الأعمال العدائية التي تشترك فيها دول في المنطقة؛ و
- والإجراءات أو التدخلات الحكومية، بما في ذلك التعريفات الجمركية واجراءات الحماية والدعم؛ و
- والصعوبات والتأخيرات في الحصول على الموافقات الحكومية أو غيرها، والتصاريح والموافقات الجديدة لعملياتنا أو تجديد أي منها؛ و
- افتقار الشفافية أو الثقة فيما يتعلق بحق الملكية العقارية؛ و
- انعدام أو نقص البنية التحتية؛ و
- مصادرة الأصول أو تأميمها؛ و
- عدم قدرتنا على استرداد الأرباح و/أو الأرباح القابلة للتوزيع؛ و
- استمرار عدم الاستقرار السياسي والاضطرابات السياسية الإقليمية، بما في ذلك تغيير النظام الحكومي أو العسكري، أو أعمال الشغب أو غيرها من أشكال الاضطرابات أو العنف المدني، بما فيها الأعمال الإرهابية، ما قد يؤثر سلباً على اقتصاد الإمارات؛ و
- الضربات العسكرية أو اندلاع الحروب أو غيرها من الأعمال العدائية التي تشترك فيها دول في المنطقة؛ و
- الحد بشكل جوهري من تطوير البنية التحتية الصناعية والإقتصادية الجاري حالياً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا؛ و
- زيادة اللوائح الحكومية، أو الأنشطة الحكومية المعاكسة، فيما يتعلق بالضوابط المفروضة على الأسعار والاستيراد والتصدير، والبيئة، والجمارك والهجرة، والتحويلات الرأسمالية، والعملات الأجنبية والضوابط على العملات، وسياسات العمال، واستخدام الأراضي والمياه والملكية الأجنبية؛ و
- تغيير الأنظمة الضريبية، بما في ذلك فرض ضرائب في الدول ذات المناخ الضريبي المواتي بما في ذلك دولة الإمارات؛ و

- الإجراءات الحكومية التعسفية أو غير المتسقة أو غير المشروعة، بما في ذلك تطبيق قوانين ضريبية ومراجعات ضريبية انتقائية؛
- محدودية توافر رأس المال أو تمويل الديون؛ و
- تباطؤ البيئة الاقتصادية الإقليمية والدولية.

إن أي تغيير غير متوقع في الأوضاع السياسية والاجتماعية والاقتصادية أو غير ذلك في دولة الإمارات أو الدول المجاورة لها قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

كما أنه من غير الممكن أن نتنبأ بوقوع أي من الأحداث أو الظروف المماثلة أو المشابهة لما تم بيانه أعلاه أو بتأثيرها في حال تحققنا، ولا يوجد أي ضمان يمكن أن نقدمه بخصوص قدرتنا على المداومة على نفس مستويات أرباحنا الحالية في حال وقوع أي من تلك الأحداث أو تحقق أي من تلك الظروف.

وينبغي أن يدرك المستثمرون أيضاً أن الأسواق النامية معرضة لمخاطر أكبر من الأسواق الأكثر تطوراً، بما في ذلك في بعض الحالات، مخاطر قانونية واقتصادية وسياسية كبيرة، وبناءً عليه، ينبغي على المستثمرين أن يولوا عناية خاصة لتقييم المخاطر التي ينطوي عليها الأمر وأن يتخذوا قرارهم بأنفسهم فيما إذا كان استثماراتهم مناسبة في ضوء تلك المخاطر. وعموماً، فإن الاستثمار في الأسواق النامية لا يصلح إلا للمستثمرين المتطورين الذين يقدرون تماماً حجم المخاطر التي ينطوي عليها ذلك.

وبقدر ما يتباطأ النمو أو الأداء الاقتصادي في المنطقة أو يبدأ في الانخفاض أو تصبح الظروف السياسية غير مستقرة بما فيه الكفاية تتأثر أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي بشكل سلبي.

قد تخلق الأنظمة القانونية والتنظيمية بيئة غير ملائمة أو مستقرة للاستثمار وممارسة الأعمال

إن مؤسسات دولة الإمارات وأنظمتها القانونية والتنظيمية ليست في نفس مستوى نضوج مثيلاتها في أوروبا الغربية والولايات المتحدة. قد يتم تطبيق القوانين الحالية بشكل متضارب مع الإنحرافات في التفسيرات وكيفية التنفيذ. مثل تلك الإنحرافات قد تؤثر على قدرتنا على إنفاذ حقوقنا بموجب العقود الخاصة بها أو الدفاع عن أعمالنا ضد الدعاوى المقدمة من قبل آخرين. إن التغييرات في البيئة القانونية والتنظيمية في دولة الإمارات، بما في ذلك قدرة غير المقيمين في الإمارات على تملك العقارات، أو فيما يتعلق بتقسيم المناطق أو التخطيط أو لوائح البناء والتشييد أو رقابة المباني أو سياسات العمال أو المزايا الاجتماعية/الرفاهية أو سياسات المنافع أو اللوائح الضريبية قد يكون لها تأثير جوهري على أعمالنا.

إن اقتصاد دولة الإمارات في حالة نضوج مستمرة، ويرجع ذلك جزئياً إلى رغبتها في الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية، وقد بدأت دولة الإمارات، ونتوقع أن تستمر، في تنفيذ قوانين وأنظمة جديدة يمكن أن تؤثر على الطريقة التي ندير بها محفظتنا مشاريعنا. (على سبيل المثال، قانون دبي رقم 27 لسنة 2007 ("القانون رقم 27") بخصوص الملكية المشتركة للعقارات يحدد إطار منح المشترين لوحدة سكنية منفردة في أي مبنى حق الملكية المطلقة بالإضافة إلى ملكية حصة تناسبية في المناطق المشتركة (common areas) في المبنى. ووفقاً للتوجيهات المكملة للقانون 27 المقدمة في 13 أبريل 2010 ("التوجيهات"). نحن مطالبون بالإمتثال لبعض متطلبات الإفصاح (لكل من المشاريع الجديدة والقائمة)، بما في ذلك، من بين جملة من الأمور، الالتزام بتقديم إعلان الملكية المشتركة لكل عميل، ويشترط تقديم إعلان الملكية المشتركة لتسجيل عملية البيع في دائرة الأراضي في دبي وإذا لم يتم الوفاء بمتطلبات الإفصاح بموجب هذه التوجيهات، قد يتم اعتبار عقد البيع ذا الصلة لاغياً. نحن نعتقد أننا بالفعل ممثلين لكافة متطلبات الإفصاح من جميع النواحي الجوهرية وفي ضوء الممارسات الحالية في هذا الصدد. ومع ذلك، في حالة اعتبار عدد كبير من عمليات الشراء للوحدات السكنية الخاصة بنا أو بشركتنا التابعة لاغية، فإن هذا الأمر قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي. كما لا يمكننا أن نضمن أن فرض قوانين أو لوائح متعلقة بالمنتجات والخدمات التي نقدمها لن يزيد من تكاليفنا، أو يؤثر على التكاليف المرتبطة بشراء العقارات في دبي، أو يؤثر سلباً على طريقة قيامنا بالأعمال أو قد يكون له تأثير سلبي جوهري على نتائج عملياتنا ووضعنا المالي. بالإضافة إلى أنه وفقاً للقانون رقم 27، يجب على المطور تسجيل نظام المجمع الرئيسي أو نظام العقارات المشتركة مع دائرة التسجيل العقاري ويتم تشكيل جمعية الملاك بعدها مباشرة. وعلى الرغم من ذلك، فإن القانون لا يتم تنفيذه بالكامل في دبي، ومن الناحية العملية، فإن دائرة التسجيل العقاري لا تسجل جمعيات الملاك ولكنها تقبل تسجيل المستندات التي تتعلق بالملكية المشتركة (أي نظام المجمع الرئيسي أو نظام ملكية العقارات المشتركة). وفي غياب تسجيل المستندات التي تتعلق بالملكية المشتركة مع دائرة التسجيل العقاري، ستظل الشركة مسؤولة عن إدارة المناطق المشتركة في المشاريع وتحصيل رسوم الخدمة. بالإضافة إلى أن الشركة قد لا تستطيع أو تكون قادرة على إنفاذ الأحكام ذات الصلة من القانون رقم 27 والتي تطالب المشترين/المستخدمين النهائيين للإمتثال لقواعد المستندات المتعلقة بالملكية المشتركة.

قد يكون لتشريعات دولة الإمارات المتعلقة بالتأثيرات تأثير سلبي على أعمالنا

إن القرار الاتحادي رقم 281 لسنة 2009 الصادر من وزير الداخلية في مايو 2009 ("القرار")، والذي أصبح نافذاً وفعالاً في 1 يونيو 2009 قد وحد شروط تصاريح الإقامة الصادرة للمالكي العقارات السكنية من المغتربين في جميع أنحاء دولة الإمارات. ويسمح المرسوم للمالكي العقارات التقدم بطلب تأشيرات الدخول المتعدد القابلة للتجديد والصالحة لمدة ستة أشهر. ولا يسمح تصريح الإقامة لحامله بالعمل في دولة الإمارات وهو في الواقع تأشيرة زيارة طويلة المدى. ومن أجل التقدم بطلب الحصول على تصريح جديد، يجب على مالكي العقارات المغتربين الوفاء بمعايير معينة، بما في ذلك حد أدنى لتقييم العقار بمليون (1.000.000) درهم، وحدود الدخل المكتسب/الأرباح والحفاظ على تأمين مناسب. وفي حين أنه قد تم تمرير القرار بنية توحيد القواعد السابقة وتحفيز سوق العقارات السكنية المحلي، إلا أنه ليس من الممكن تقييم ما إذا كان تأثير هذا القرار إيجابياً أو سلبياً على مستويات الاستثمار الأجنبي في سوق العقارات السكنية في دولة الإمارات. وعلى صعيد منفصل، فقد قدمت حكومة دبي ودائرة دبي للأراضي تأشيرة إقامة مدتها عامين للمالكي العقارات السكنية في دبي، وبينما تتشابه معايير الحصول على الإقامة مع معايير تصريح الإقامة، إلا أنها توفر لحاملها إقامة في دولة الإمارات، وتتيح لهم بالحصول على بطاقة هوية إماراتية ورخصة قيادة وكفالة عائلية (في حالة الوفاء بالمعايير اللازمة للكفالة العائلية). إن أي تغييرات أخرى في سياسات التأشيرات في دولة الإمارات قد تثبط الرعايا الأجانب عن الاستثمار في العقارات في الدولة، مما قد يؤثر سلباً على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

قد يكون لتطبيق ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات العربية تأثير سلبي على نتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

أعلنت دولة الإمارات العربية المتحدة اعتماد قانون ضريبة القيمة المضافة بداية من 1 يناير 2018. وقد نشرت الحكومة في 23 أغسطس القانون رقم 8 لسنة 2017 المتعلق بـضريبة القيمة المضافة ("قانون ضريبة القيمة المضافة"). ولم يتم الإعلان بعد عن اللوائح التنفيذية لقانون ضريبة القيمة المضافة، ومن المفترض أن يتم الإعلان عنها قبل نهاية العام 2017. ومن المتوقع أن تقدم اللوائح التنفيذية المزيد من التفاصيل عن المنتجات والخدمات التي ستخضع لقانون ضريبة القيمة المضافة وإذا كانت هناك بعض المنتجات الخاضعة لنسبة الصفر أو المعفاة. وطبقاً لقانون ضريبة القيمة المضافة، فإن عملية البيع الأولى للوحدات السكنية تخضع لنسبة الصفر، شريطة أن يتم البيع في غضون ثلاث سنوات من تاريخ إنجاز الوحدة المعنية. وتعفى جميع عمليات البيع الثانوية للوحدات السكنية من ضريبة القيمة المضافة. كما أن اللوائح التنفيذية لقانون ضريبة القيمة المضافة سوف تقدم المزيد من التفاصيل والشروط حول معايير معالجة ضريبة القيمة المضافة. ولا يوجد أي ضمان بأن تظل الوحدات السكنية خاضعة لنسبة الصفر بعد صدور اللوائح التنفيذية لقانون ضريبة القيمة المضافة، وحتى لو خضعت لنسبة الصفر، فإنه لا يوجد أي ضمان أنها ستبقى خاضعة لنسبة الصفر في المستقبل. وإذا كان من المقرر إعفاء الوحدات السكنية من ضريبة القيمة المضافة، فلن تتمكن من طلب مقاصة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات اللازمة للبناء. ولأن الإعفاء سوف يكسر من سلسلة مقاصات ضريبة القيمة المضافة، فإننا قد نضطر إلى تحمل تكلفة ضريبة القيمة المضافة ونسبتها 5% على مدخلات الموارد ولن نكون في موضع يمكننا معه من المطالبة بها، وهو ما قد يؤثر سلباً على هوامش الأرباح. وفي جميع الأحوال، فإن مسؤولية حساب ضريبة القيمة المضافة تقع علينا وسوف نتكبد الكثير من التكاليف لضمان تحصيل وتحويل الضريبة إلى وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة وكذلك الامتثال لمتطلبات الإبلاغ والتقارير. وبالنظر إلى أن ضريبة القيمة المضافة سوف يتم تطبيقها في 1 يناير 2018، فإننا سنكون تحت ضغوط عديدة للاستعداد لها في وقت محدود وقد تزداد التحديات نتيجة التأخير في الإعلان عن اللوائح التنفيذية لقانون ضريبة القيمة المضافة. بالإضافة إلى ذلك، فإننا لم نحدد بعد قيمة التكلفة الخاصة بتحديث نظم تكنولوجيا المعلومات لدينا لإدارة تحصيل وتحويل ضريبة القيمة المضافة (إن وجدت) أو ما إذا كنا نستطيع تحصيلها بشكل صحيح عندما تصبح سارية المفعول. ولا يمكن أن نضمن أن تنفيذ ضريبة القيمة المضافة في دولة الإمارات لن يؤثر سلباً على حجم الطلب على مشاريعنا، أو أننا نستطيع تحميل تلك الضرائب لعملائنا، أو أن تكاليف تطوير أنظمتنا لإدارة تحصيل وتحويل الضريبة أو أي غرامات أو غيرها من العقوبات التي قد نكون عرضة لها إذا لم نتمكن من البدء بشكل صحيح في تحصيل الضريبة عند سريانها لن تكون جوهرية، مما قد يؤثر سلباً على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

المخاطر الناجمة عن الإجراءات الحكومية غير القانونية أو التعسفية

تتمتع السلطات الحكومية في دولة الإمارات بدرجة عالية من حرية التصرف، وفي بعض الأحيان، قد تتصرف بشكل انتقائي أو تعسفي، دون سماع أو إشعار مسبق، وأحياناً بطريقة تتنافى مع القانون أو تتأثر باعتبارات سياسية أو تجارية. ويمكن أن تشمل هذه التصرفات، من بين أمور أخرى، سحب تراخيص البناء، ومصادرة الممتلكات دون تعويض مناسب، أو الإكراه على الإستحواذات على الأعمال أو دمجها أو بيعها. إن أي من هذه الإجراءات والتصرفات قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالنا ونتائج عملياتنا ووضعنا المالي.

المخاطر المتعلقة بالطرح والأسهم

بعد الطرح، سيظل للمساهم البائع القدرة على ممارسة نفوذ كبير علينا، وعلى إدارتنا وعملياتنا.

عقب الطرح مباشرة، سوف يمتلك المساهم البائع نسبة 80 في المائة من رأس المال المصدر لشركتنا. ونتيجة لذلك، سيتمكن المساهم البائع من السيطرة على إدارتنا وعملياتنا واجتماعات المساهمين مثل الأمور المتعلقة بتوزيعات الأرباح وتعيين أغلبية أعضاء مجلس إدارتنا وغيرها من الأمور الأخرى. ولا يمكننا الجزم بأن مصالح المساهم البائع سوف تتوافق مع مصالح مشتري الأسهم. يرجى الإطلاع على "الإكتتاب والبيع" وعلى "المساهمون الرئيسيون والبايعون".

وعلاوةً على ذلك، فإن نسبة الملكية الكبيرة للمساهم البائع (1) قد تؤخر أو تمنع أي تغيير يطرأ على حق السيطرة على الشركة (بما في ذلك منع أي طرف ثالث من تقديم عرض للاستحواذ على الشركة)؛ و (2) قد تحرم المساهمين من فرصة الحصول على أي علاوة على أسهمهم كجزء من بيع الشركة؛ و (3) قد تؤثر على سيولة تداول أسهم الطرح ويمكن أن يكون لأي من تلك الأمور تأثير سلبي جوهري على سعر أسهم الطرح. تقوم شركة إعمار العقارية، والتي ستظل المساهم المسيطر علينا بعد إتمام عملية الطرح، بالاستثمار في وتطوير وإدارة، من بين العديد من الأمور، محفظة عقارات ضخمة، والتي تشمل العقارات السكنية. ونتيجة لذلك، قد تكون هناك ظروف تتنافس فيها استثماراتنا بشكل مباشر مع عقارات أخرى يتم تطويرها من شركة إعمار العقارية (سواء بنفسها أو مع شريك في مشروع مشترك)، وقد تتخذ قرارات فيما يتعلق بتلك العقارات تتعارض مع مصالح مساهمينا الآخرين.

بيع المساهم البائع للأسهم بكميات كبيرة بعد انقضاء فترة الحظر القانونية قد يؤدي الى خفض سعر الأسهم.

إنّ بيع الأسهم بكميات كبيرة من قبل المساهم البائع عقب الانتهاء من الطرح قد يؤدي الى خفض سعر السهم. وفقا لمتطلبات القوانين المعمول بها في دولة الإمارات، وافق المساهم البائع في اتفاقية الاكتتاب (كما هي موضحة فيما يلي) على فرض بعض القيود بخصوص قدرتهم على بيع ونقل ملكية الأسهم، أو إجراء أي صفقة أخرى بهذا الشأن، لمدة عامين من تاريخ الإغلاق، ولمزيد من التفاصيل يرجى الإطلاع على بند "الإكتتاب والبيع" أدناه. و يتعذر علينا التنبؤ بما إذا كان سيتم، بعد إنقضاء فترة الحظر القانونية، بيع كميات كبيرة من الأسهم (بالإضافة إلى تلك التي ستكون متاحة في الطرح) في السوق المفتوحة عقب الإنتهاء من الطرح. أن حدوث أي عمليات بيع لعدد كبير من الأسهم، أو توقع حدوث ذلك، قد يكون له تأثير سلبي جوهري على السعر السوقي للأسهم.

قد لا ينتج عن الطرح نشاط أو سيولة في سوق الأسهم.

قبل الطرح، لم يوجد أي سوق عام لتداول الأسهم. وليس بمقدورنا أن نضمن تطور سوق تداول نشط أو استمراره بعد الانتهاء من الطرح، أو أن سعر الأسهم في السوق لن ينخفض بعد ذلك إلى أقل من سعر الطرح. إن الإخفاق في إيجاد سوق تداول نشط قد يؤثر على سيولة الأسهم. لذلك قد يكون من الصعب بيع الأسهم مقارنة بأسهم الشركات الأخرى التي لديها سيولة أكثر في الشركة. إن سعر تداول الأسهم قد يكون عرضة لتقلبات واسعة بناء على العديد من العوامل فضلا عن التقلبات في سوق الأسهم والظروف الاقتصادية العامة أو التغيرات في العوامل السياسية التي قد تؤثر سلبا على سعر الأسهم في السوق. بغض النظر عن أدائنا الفعلي أو الظروف السائدة في إمارة دبي.

قد لا نستطيع توزيع أرباح نقدية للأسهم. وبالتالي، قد لا تحصل على أي عائد على الاستثمار إلا إذا قمت ببيع الأسهم الخاصة بك بسعر يفوق السعر الذي دفعته مقابل شرائها.

بينما نعتزم توزيع أرباح فيما يتعلق بالأسهم، إلا أننا لا نستطيع ضمان قيامنا بذلك. وسيتم اتخاذ أي قرار بالإعلان عن توزيع أرباح في المستقبل وفقا لتقدير مجلس الإدارة لدينا وسوف يعتمد ذلك على عدة امور من ضمنها توافر احتياطات قابلة للتوزيع، وخطط النفقات الرأسمالية وغيرها من المتطلبات النقدية في المستقبل وغيرها من العوامل التي قد يراها مجلس الإدارة لدينا ذات صلة. ونتيجة لذلك، فإنك قد لا تتلقى أي عائد على الاستثمار في الأسهم إلا إذا قمت ببيع الأسهم الخاصة بك بسعر يفوق السعر الذي دفعته في مقابلها.

يعتبر سوق دبي المالي أصغر حجما بكثير من غيره من أسواق الأوراق المالية العاملة، ولا يوجد ما يضمن وجود سيولة سوقية للأسهم.

تقدمت الشركة بطلب لإدراج أسهمها في سوق دبي المالي الذي تم فتحه للتداول في العام 2005، إلا أنه لا يمكن ضمان نجاح السوق في المستقبل وتوافر السيولة فيه للأسهم. إنّ سوق دبي المالي أصغر بكثير في حجمه وحجم التداولات فيه من الأسواق المالية الأخرى العاملة في الولايات المتحدة الأمريكية و المملكة المتحدة. وفي الوقت الحالي، هناك 36 شركة تتداول أسهمها وأوراقها المالية في سوق دبي المالي. وبلغت القيمة الرأسمالية السوقية لسوق دبي المالي حتى 30 سبتمبر 2017 ما يقرب من 134 مليار درهم.

وقد تقلل هذه العوامل من سيولة الأسهم وتزيد من تقلبات أسعارها، الأمر الذي قد يؤدي بدوره إلى تقلبات في سعر أسهم الطرح ويحد من قدرة مالك الأسهم على بيع أي أسهم في سوق دبي المالي بالمبلغ المرغوب وبالسعر وفي الوقت الممكن تحقيقهما في أسواق أخرى أكثر سيولة.

قد يواجه المساهمون صعوبة في تنفيذ أي أحكام قضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة ضدنا ، أو ضد مديريتنا أو الإدارة العليا لدينا.

إنّ الشركة في طور تحولها إلى شركة مساهمة عامة مؤسسة في دولة الإمارات. وجميع مديرينا ومسؤولينا مقيمين خارج الولايات المتحدة والمملكة المتحدة. فضلاً عن أن معظم أصول وممتلكات مديرينا والإدارة العليا لدينا تقع خارج الولايات المتحدة والمملكة المتحدة. ونتيجة لذلك، قد لا يتمكن المستثمرون من الولايات المتحدة من تفعيل الإجراءات القانونية في الولايات المتحدة أو المملكة المتحدة على الشركة أو مديرينا أو الإدارة العليا لدينا كما أنهم لن يتمكنوا من إنفاذ الأحكام الصادرة ضدهم في المحاكم الأمريكية أو خارج الولايات المتحدة، بما في ذلك الأحكام التي تستند إلى أحكام المسؤولية المدنية في قوانين الأوراق المالية الاتحادية الأمريكية أو قوانين الأوراق المالية في أي ولاية أو إقليم داخل الولايات المتحدة. كما أن هناك شكوك حول قابلية الإنفاذ في إنجلترا وويلز ودولة الإمارات العربية المتحدة، سواء من خلال الإجراءات الأصلية أو من خلال السعي لإنفاذ أحكام المحاكم الأمريكية، للمطالبات القائمة على قوانين الأوراق المالية الاتحادية في الولايات المتحدة. وبالإضافة إلى ذلك، قد تكون التعويضات التأديبية في الإجراءات المحدثة من الولايات المتحدة أو في أي مكان آخر غير قابلة للتنفيذ في إنجلترا وويلز وفي دولة الإمارات.

12. أسباب عرض الأسهم المطروحة للبيع

سيتم إجراء عملية الطرح لأسباب عدة منها، السماح للمساهم البائع ببيع جزء من مساهمتهم، مع توفير سيولة تداول متزايدة في الأسهم ورفع مكانة الشركة على الصعيد الدولي. وسيتحمل المساهم البائع المصاريف المتعلقة بعملية الطرح باستثناء تحمّل الشركة لرسوم إدراج أسهمها في سوق دبي المالي.

13. استخدام العائدات

لن تتلقى الشركة أي عائدات من الطرح. والتي ستعود بالكامل للمساهم البائع.

القسم الثالث: الإفصاحات المالية

ملخص البيانات المالية الفعلية للشركة و ملخص الملاحظات الرئيسية والمؤشرات المالية الرئيسية للأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2015 و 31 ديسمبر 2016.

يجب أن تتم قراءة المناقشات والتحليلات التالية بالتزامن مع البيانات المالية الموحدة الخاصة بالشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والإيضاحات المتعلقة بها، الواردة في هذه النشرة للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 و 2015 و 2016. كما يجب على المستثمرين قراءة المخاطر المرتبطة بشراء أسهم الطرح والواردة في القسم الخاص بـ "مخاطر الاستثمار".

1. المعلومات المالية الموحدة وبيانات التشغيل المختارة:

تبين المعلومات المالية الموحدة المختارة المبينة أدناه معلوماتنا المالية التاريخية الموحدة والمعلومات التشغيلية غير المدققة الأخرى كما في الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2014 و 2015 و 2016.

واستمدت المعلومات المالية المبينة أدناه تحت العناوين "قوائم بيان الدخل الشامل الموحدة" و "قوائم بيان المركز المالي الموحد" و "قوائم بيان التدفقات النقدية الموحد" من المعلومات المالية التاريخية المدرجة في هذه النشرة ويجب قراءتها بالتزامن معها.

لم يتم احتساب الأرباح قبل الفوائد والضريبة والإهلاك (EBITDA) وهامش الأرباح قبل الفوائد والضريبة والإهلاك والإهلاك (EBITDA margin) باستخدام معايير إعداد التقارير المالية الدولية بل تم احتسابها من قبلنا استناداً إلى البيانات المستمدة من بياناتنا المالية.

2. قوائم بيان الدخل الشامل الموحدة

للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 2015 و 2014

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)			
2014	2015	2016	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
3.139.694	5.252.842	6.898.599	الإيرادات
(1.298.740)	(2.857.976)	(4.037.246)	تكاليف الإيرادات
1.840.954	2.394.866	2.861.353	إجمالي الأرباح
(492.749)	(611.189)	(577.148)	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
140.247	60.754	124.388	دخل التمويل
(35.811)	(16.486)	(13.865)	تكاليف التمويل
157.940	134.010	59.744	دخل آخر
-	-	(2.575)	حصة من نتائج المشروع المشترك
1.610.581	1.961.955	2.451.897	الأرباح للسنة
-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
1.610.581	1.961.955	2.451.897	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
1.275.647	1.742.045	2.112.403	مساهمي الشركة الأم
334.934	219.910	339.494	حصة غير مسيطرة
1.610.581	1.961.955	2.451.897	
4.252.157	5.806.817	7.041.343	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

بيان المركز المالي الموحد

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)			
2014	2015	2016	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
			الموجودات
7.394.389	9.460.972	9.753.544	أرصدة لدى البنوك
719.782	1.053.979	1.472.280	مدينون تجاريون و ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير
591.901	909.206	1.777.140	موجودات ومدينون وتأمينات
4.801.557	4.482.829	6.022.305	ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
-	-	13.016	عقارات لغرض التطوير
4	85.554	81.615	قروض للمشروع المشترك
<u>13.507.633</u>	<u>15.992.540</u>	<u>19.119.900</u>	موجودات ثابتة
			إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
2.699.342	2.830.206	3.032.355	دائنون تجاريون وآخرون
7.323.532	7.876.668	8.135.670	دفعات مقدمة من العملاء
407.796	431.960	418.745	مبالغ محتجزة دائنة
10.448	15.005	17.390	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>10.441.118</u>	<u>11.153.839</u>	<u>11.604.160</u>	إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
300	300	300	الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
150	150	150	رأس المال
2.736.951	4.289.227	6.751.772	احتياطي قانوني
2.737.401	4.289.677	6.752.222	حصة المساهم
329.114	549.024	763.518	حصص غير مسيطرة
<u>3.066.515</u>	<u>4.838.701</u>	<u>7.515.740</u>	إجمالي حقوق الملكية
<u>13.507.633</u>	<u>15.992.540</u>	<u>19.119.900</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

عقارات لغرض التطوير

2014	2015	2016	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
4.123.935	4.801.557	4.482.829	الرصيد في بداية السنة
1.993.097	2.662.006	5.625.822	زائداً: تكاليف مصروفة خلال السنة
-	(85.516)	-	ناقصاً: تكاليف محولة إلى موجودات ثابتة (إيضاح 13)
(1.298.740)	(2.857.976)	(4.037.246)	ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
(16.735)	(37.242)	(49.100)	ناقصاً: محول إلى الشركة الأم النهائية (1)
<u>4.801.557</u>	<u>4.482.829</u>	<u>6.022.305</u>	الرصيد في نهاية السنة

(1) يمثل تكلفة البنية التحتية لبناء الموجودات المخصصة للإيجار/ للتشغيل والتي تحمل على الشركة الأم النهائية ومنشأتها التابعة وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية. وكما هو متفق عليه في تلك الاتفاقية، سيتم تنفيذ كامل البنية التحتية المتعلقة بالمشروع، بما في ذلك الموجودات المخصصة للإيجار/ للتشغيل من قبل الشركة وتحويلها إلى الشركة الأم النهائية ومنشأتها التابعة وفقاً للسعر المتفق عليه.

للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 2015 و 2014

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
		المجموع ألف درهم	حصة المساهم ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
4.838.701	549.024	4.289.677	4.289.227	150	300
2.451.897	339.494	2.112.403	2.112.403	-	-
2.451.897	339.494	2.112.403	2.112.403	-	-
350.142	-	350.142	350.142	-	-
(125.000)	(125.000)	-	-	-	-
<u>7.515.740</u>	<u>763.518</u>	<u>6.752.222</u>	<u>6.751.772</u>	<u>150</u>	<u>300</u>
3.066.515	329.114	2.737.401	2.736.951	150	300
1.961.955	219.910	1.742.045	1.742.045	-	-
1.961.955	219.910	1.742.045	1.742.045	-	-
(189.769)	-	(189.769)	(189.769)	-	-
<u>4.838.701</u>	<u>549.024</u>	<u>4.289.677</u>	<u>4.289.227</u>	<u>150</u>	<u>300</u>

الرصيد في 1 يناير 2016

الأرباح
للسنة

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الحركة في حصة المساهم

توزيعات أرباح الشركة التابعة

الرصيد في 31 ديسمبر 2016

الرصيد في 1 يناير 2015

الأرباح
للسنة

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الحركة في حصة المساهم

الرصيد في 31 ديسمبر 2015

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)
للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 2015 و 2014

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم				الرصيد في 1 يناير 2014
		المجموع ألف درهم	المساهم ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
665.991	(5.820)	671.811	671.361	150	300	
1.610.581	334.934	1.275.647	1.275.647	-	-	
-	-	-	-	-	-	
1.610.581	334.934	1.275.647	1.275.647	-	-	
789.943	-	789.943	789.943	-	-	
3.066.515	329.114	2.737.401	2.736.951	150	300	

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الحركة في حصة المساهم

الرصيد في 31 ديسمبر 2014

للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 2015 و 2014

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)			
2014	2015	2016	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
1.610.581	1.961.955	2.451.897	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأرباح للسنة
			التعديلات للبيود التالية:
-	-	2.575	حصة من نتائج المشروع المشترك
3	34	11.344	الاستهلاك
1.623	4.557	2.385	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. الصافي (عكس)/مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
-	19.007	(8.347)	تكاليف التمويل
35.811	16.486	13.865	دخل التمويل
(140.247)	(60.754)	(124.388)	
1.507.771	1.941.285	2.349.331	النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل:
(149.423)	(353.204)	(409.954)	مديون تجاريون وذمم مدينة لم تصدر بها فواتير موجودات ومديون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
(433.680)	(313.731)	(865.150)	عقارات لغرض التطوير
(966.651)	233.212	(1.539.476)	دفعات مقدمة من العملاء
3.366.240	553.136	259.002	دائون تجاريون وآخرون
130.556	115.163	188.894	مبالغ محتجزة دائنة
73.768	24.164	(13.215)	
3.528.581	2.200.025	(30.568)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/من الأنشطة التشغيلية
43.044	57.180	121.604	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	-	(15.441)	دخل تمويل مقبوض
-	(68)	(7.405)	قرض لمشروع مشترك
-	-	(150)	مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة
(2.473.800)	182.138	(561.169)	استثمار في مشروع مشترك ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
(2.430.756)	239.250	(462.561)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/من الأنشطة الاستثمارية
(31.549)	(785)	(610)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(760.220)	-	-	تكاليف تمويل مدفوعة
-	-	(125.000)	سداد القروض للمؤسسات المالية
789.943	(189.769)	350.142	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة
(1.826)	(190.554)	224.532	الحركة في حصة المساهم
1.095.999	2.248.721	(268.597)	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
3.524.590	4.620.589	6.869.310	(النقص)/الزيادة في النقدية وشبه النقدية
4.620.589	6.869.310	6.600.713	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
			النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 (غير مدققة)

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

التسعة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2016	30 سبتمبر 2017	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	
5.129.772	6.508.387	إيرادات
(2.980.696)	(3.758.283)	تكاليف إيرادات
2.149.076	2.750.104	إجمالي الأرباح
(404.023)	(438.459)	مصاريف بيع وعمومية وإدارية
87.065	90.155	دخل التمويل
(10.588)	(10.950)	تكاليف التمويل
46.577	54.976	دخل آخر
(1.627)	(3.548)	حصة من نتائج المشروع المشترك
1.866.480	2.442.278	الأرباح للفترة
-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
1.866.480	2.442.278	إجمالي الدخل الشامل للفترة
1.596.915	2.105.773	العائد إلى:
269.565	336.505	مساهمي الشركة الأم
		حصة غير مسيطرة
1.866.480	2.442.278	
5.323.050	7.019.243	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

31 ديسمبر 2016 ألف درهم	30 سبتمبر 2017 ألف درهم (غير مدققة)	
9.753.544	10.167.361	الموجودات
1.472.280	1.346.284	أرصدة لدى البنوك
1.777.140	2.855.042	مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير
6.022.305	6.491.784	موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
13.016	378.939	عقارات لغرض التطوير
81.615	70.808	قروض لمشاريع مشتركة
		موجودات ثابتة
<u>19.119.900</u>	<u>21.310.218</u>	إجمالي الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		المطلوبات
3.032.355	3.548.033	دائنون تجاريون وآخرون
8.135.670	8.031.798	دفعات مقدمة من العملاء
418.745	473.174	مبالغ محتجزة دائنة
17.390	20.784	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>11.604.160</u>	<u>12.073.789</u>	إجمالي المطلوبات
		حقوق الملكية
		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
300	300	رأس المال
150	150	احتياطي قانوني
6.751.772	8.355.956	حصة المساهم
6.752.222	8.356.406	
763.518	880.023	حصص غير مسيطرة
<u>7.515.740</u>	<u>9.236.429</u>	إجمالي حقوق الملكية
<u>19.119.900</u>	<u>21.310.218</u>	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 (غير مدققة)

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع	حصة المساهم	الاحتياطي القانوني	رأس المال
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في 31 ديسمبر 2016	7.515.740	763.518	6.752.222	6.751.772	150	300
الأرباح للفترة	2.442.278	336.505	2.105.773	2.105.773	-	-
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	2.442.278	336.505	2.105.773	2.105.773	-	-
توزيعات أرباح الشركة التابعة	(220.000)	(220.000)	-	-	-	-
الحركة في حصة المساهم	(501.589)	-	(501.589)	(501.589)	-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2017	9.236.429	880.023	8.356.406	8.355.956	150	300
الرصيد في 31 ديسمبر 2015	4.838.701	549.024	4.289.677	4.289.227	150	300
الأرباح للفترة	1.866.480	269.565	1.596.915	1.596.915	-	-
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	1.866.480	269.565	1.596.915	1.596.915	-	-
الحركة في حصة المساهم	57.336	-	57.336	57.336	-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2016	6.762.517	818.589	5.943.928	5.943.478	150	300
تمثل الحركة						

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2017 (غير مدققة)

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

30 سبتمبر 2016 ألف درهم (غير مدققة)	30 سبتمبر 2017 ألف درهم (غير مدققة)	
1.866.480	2.442.278	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأرباح للفترة
		التعديلات للبنود التالية:
1.627	3.548	حصة من نتائج المشروع المشترك
7.722	10.863	الاستهلاك
3.929	3.394	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي
10.588	10.950	تكاليف التمويل
(87.065)	(90.155)	دخل التمويل
1.803.281	2.380.878	النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل
(299.510)	125.996	مدينون تجاريون ودمم مدينة لم يصدر بها فواتير
(351.403)	(1.078.399)	موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
(999.789)	(469.479)	عقارات لغرض التطوير
288.802	(103.872)	دفعات مقدمة من العملاء
406.516	515.678	دائنون تجاريون وآخرون
94.750	54.429	مبالغ محتجزة دائنة
942.647	1.425.231	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
81.937	90.652	دخل تمويل مقبوض
(7.022)	(369.321)	قرض لمشاريع مشتركة
(7.747)	(56)	مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة
(150)	(150)	استثمار في مشروع مشترك
(328.901)	1.091.666	ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
(261.883)	812.791	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(10.588)	(10.950)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		تكاليف تمويل مدفوعة
	(220.000)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة
57.336	(501.589)	للحصول غير المسيطرة
46.748	(732.539)	الحركة في حصة المساهم
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
727.512	1.505.483	الزيادة في النقدية وشبه النقدية
6.869.310	6.600.713	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
7.596.822	8.106.196	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

3. سياسة توزيع الأرباح

تعتمد قدرتنا على توزيع الأرباح على عدد من العوامل، منها توافر الإحتياطي القابل للتوزيع وخطط النفقات الرأسمالية وغيرها من المتطلبات النقدية المستقبلية، ولا يمكننا أن نضمن قيامنا بتوزيع الأرباح، أو قيمة الأرباح التي ستوزع في حالة توزيعها.

نحن نهدف الى توزيع أرباح لا تقل في مجموعها عن 1.7 مليار دولار أمريكي على أن يتم دفعها الى المستثمرين فيما يتعلق بالثلاثة سنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مع دفع أول أرباح قابلة للتوزيع عقب عملية الطرح العام الأولي في الربع الثالث من عام 2018. نحن نهدف الى توزيع الأرباح على دفعات متساوية، وذلك رهناً باحتياجاتنا النقدية لشراء الأراضي وسداد الديون ونفقات التشغيل. أما فيما يتعلق بالأرباح المعلنة للسنة المالية 2018، نعتزم دفع جزء في الربع الثالث من 2018 كريح مرحلي، ومن المتوقع ان يدفع المبلغ المتبقي في الربع الثاني من 2019. ومن المتوقع ان تدفع الأرباح المتعلقة بالسنتين الماليتين 2019 و 2020 في الربع الثاني من السنة التالية، بعد اجتماع الجمعية العمومية السنوية. بعد ذلك، نتوقع أن تزداد دفعات الأرباح الموزعة السنوية بسبب انخفاض الأعباء المالية وزيادة التدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

القسم الرابع: الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية التأسيسية

يقدم الإخطار التالي الى جميع المكتتبين الذين تم تخصيص أسهم لهم والذي يعد بمثابة دعوة لحضور إجتماع الجمعية العمومية التأسيسية في التاريخ والوقت الموضحين في الإخطار. يحق لكافة المكتتبين الحضور والتصويت في هذا الإجتماع. وتتناسب حقوق التصويت لأي مكتتب يحضر إجتماع الجمعية العمومية التأسيسية مع عدد الأسهم التي يمتلكها المكتتب عقب عملية التخصيص.

الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية التأسيسية

التاريخ: 26 أكتوبر 2017

تحية طيبة وبعد،،،

يتقدم مؤسسو شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (شركة مساهمة عامة قيد التأسيس في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة) ("الشركة") بالشكر على تقدمكم لشراء أسهم في الشركة.

بالإستناد لأحكام المادة (131) من قانون الشركات التجارية رقم 2 لسنة 2015، يسر لجنة مؤسسي الشركة أن تدعوكم لحضور إجتماع الجمعية العمومية التأسيسية الذي سيعقد في فندق العنوان دبي في تمام الساعة التاسعة صباحاً من يوم الإثنين الموافق 20 نوفمبر 2017.

وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول، سوف يتم انعقاد الاجتماع الثاني في نفس المكان في يوم الأحد 26 نوفمبر 2017 في تمام الساعة التاسعة صباحاً.

ويصح انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية بحضور عدد من المساهمين أو من يمثلهم يمتلكون 50% أو أكثر من أسهم الشركة، ويترأس الاجتماع الشخص الذي تنتخبه الجمعية من بين المؤسسين.

وسيكون جدول أعمال الجمعية العمومية التأسيسية كما يلي :

- 1- مراجعة واعتماد تقرير لجنة المؤسسين عن عملية تأسيس الشركة والنفقات التي استلزمها.
- 2- الموافقة على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
- 3- اعتماد تعيين أعضاء أول مجلس إدارة للشركة لمدة ثلاث سنوات وفقاً للمادة 23 من النظام الأساسي للشركة.
- 4- الموافقة على تعيين مدقق حسابات الشركة.
- 5- الإعلان عن تأسيس الشركة.

يحق للمؤسسين وأي شخص تم تخصيص أسهم له في الشركة الحضور شخصياً أو من خلال ممثل قانوني. يكون لكل مساهم عدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يمتلكها. وفي حال حضور ممثل عن المساهم، عليه أن يحضر وكالة خطية تخوله الحضور واتخاذ القرارات بالنيابة عن الشريك الأصلي (مرفق طيه نموذج عن الوكالة). علماً بأن الوكالة يجب تصديقها وتوثيقها إذا كان الوكيل من غير المساهمين؛ ولا يجوز أن يكون الوكيل من بين أعضاء مجلس إدارة الشركة؛ ولا يجوز أن يقوم الوكيل بتمثيل أكثر من مساهم واحدة على ألا تتجاوز قيمة الأسهم 5% من رأسمال الشركة. وفي حال حدوث أي تغيير في المواعيد المذكورة أعلاه، سيتم الإعلان عنها بواسطة الصحف المحلية عقب استلام الموافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

لدى حضوركم شخصياً، يرجى إبراز دليل على إثبات الهوية (جواز سفر أو بطاقة هوية) وإذا كان حضوركم من خلال شخص مخول بالحضور، يرجى منه إبراز جواز سفره الأصلي بالإضافة إلى صورة من جواز سفركم والتوكيل المصدق.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،

لجنة المؤسسين

توكيل خاص للحضور و التصويت في اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية لشركة
إعمار للتطوير (ش.م.ع)

تحت التأسيس

نحن/أنا، الموقع أدناه ، أفوض بموجب هذا التوكيل السيد ("الوكيل")، لحضور اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية لشركة إعمار للتطوير(ش.م.ع) (قيد التحول) نيابة عني وله حق التصويت على كافة القرارات والأمور المطروحة في هذا الاجتماع سواء تم عقده في موعده المقرر أو تم تأجيله إلى موعد لاحق. كما يكون للوكيل الحق في توقيع كافة القرارات والمستندات في هذا الإطار.

التوقيع:

السيد/

التاريخ:

القسم الخامس: تفاصيل أخرى

1. آلية اعتماد نظام حوكمة الشركة

يلتزم المجلس بمعايير حوكمة الشركات التي تتماشى مع أفضل الممارسات الدولية. كما في تاريخ هذه النشرة، وعند وبعد إدراج الأسهم في سوق دبي المالي، يمثل المجلس ويعتزم مواصلة الامتثال لمتطلبات حوكمة الشركات المطبقة على الشركات المساهمة العامة المدرجة في سوق دبي المالي كما هو منصوص عليها في قواعد الحوكمة ومعايير الانضباط المؤسسي الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2016 بموجب القرار الوزاري رقم (7/أ.ر.إم) لسنة 2016 ("قواعد الحوكمة"). ووفقاً لأحكام نظام حوكمة الشركة، فإن الشركة ستقوم بتقديم تقرير لمساهميها وللهيئة حول امتثالها لقواعد الحوكمة.

وعلى النحو المطلوب في قواعد الحوكمة، فقد أنشأ مجلس الإدارة لجنتين دائمتين: هما لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت. ويجوز للمجلس تشكيل لجان إضافية، إذا كانت هناك حاجة لذلك، وفقاً لما يقتضيه الأمر. ولا يجوز لرئيس المجلس أن يكون عضواً في أي من لجنة التدقيق أو لجنة الترشيحات والمكافآت. وتتطلب قواعد الحوكمة أن تتكون أغلبية أعضاء مجلس الإدارة من أعضاء غير تنفيذيين، ويجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل مستقلين وفقاً للمعايير المنصوص عليها في قواعد الحوكمة؛ وإعتباراً من تاريخ هذه النشرة، يتكون المجلس من أعضاء جميعهم مديريين غير تنفيذيين (باستثناء رئيس المجلس) ("المديريين غير التنفيذيين"). وتعتبر الشركة جميع المديرين غير التنفيذيين أعضاءً مستقلين في مجلس الإدارة بالمعنى المقصود في قواعد الحوكمة وليس لديهم أي عمل أو علاقة أخرى يمكن أن تتداخل بشكل جوهري مع ممارستهم لقراراتهم المستقلة.

وتتطلب قواعد الحوكمة كذلك أن يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل شهرين.

إن قواعد الحوكمة المطبقة على كافة الشركات المدرجة في سوق دبي المالي، تتطلب من بين العديد من الأمور الأخرى:

أ- إبرام المعاملات أو الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة: لا يجوز للشركة إبرام المعاملات أو الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة إلا بموافقة مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمعاملات التي لا تزيد قيمتها عن (5%) من رأس مال الشركة المصدر، وموافقة الجمعية العمومية فيما زاد عن ذلك. ولا يجوز للشركة إبرام المعاملات أو الصفقات التي تتجاوز قيمتها (5%) من رأس المال المصدر إلا بعد تقييمها بواسطة مقيم معتمد لدى الهيئة، ولا يجوز للطرف ذو العلاقة الإشتراك في التصويت الخاص بقرار مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية الصادر في شأن المعاملة أو الصفقة.

ب- في حال حدوث تغيير جوهري على شروط المعاملة أو الصفقة بعد الموافقة عليها، يجب الحصول مرة أخرى على موافقة مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية، وفقاً لما يقتضيه الحال. وفي حال تجاوزت قيمة الصفقة نسبة (5%) من رأس المال المصدر، فإنه يجب إعادة تقييم تلك الصفقة ومراجعة شروطها قبل إبرامها بواسطة مقيم معتمد من الهيئة وذلك على نفقة الشركة.

ج- في حالة إبرام المعاملات أو الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة بالمخالفة لقواعد الحوكمة، أو إذا ثبت أن المعاملة أو الصفقة غير عادلة أو تنطوي على تعارض في المصالح وتضر بالمساهمين الآخرين، تقع المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن هذه المخالفة والتي تحملها الشركة على:

(1) عضو مجلس الإدارة ذو العلاقة بالمعاملة أو الصفقة؛

(2) مجلس الإدارة إذا صدر القرار بإجماع الآراء، وعلى الرغم من ذلك، إذا كان القرار صادراً بالأغلبية فلا يسأل عنه المعارضون متى أنبتوا اعتراضهم بمحضر الجلسة، فإذا تغيب أحد الأعضاء عن الجلسة التي صدر فيها القرار فلا تنتفي مسؤوليته إلا إذا أثبت عدم علمه بالقرار أو علمه به دون التمكن من الاعتراض عليه.

د- في حال إبرام الشركة لتعاملات أو صفقات مع الأطراف ذات العلاقة، يكون لكل مساهم يملك 5% فأكثر من أسهم الشركة الحق فيما يلي:

1. الاطلاع على جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالتعاملات أو الصفقات وفحصها وتعيين "مدقق مستقل" على نفقته الخاصة لمراجعة التعامل أو الصفقة.

2. رفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة ضد أطراف التعامل أو الصفقة لإلزامهم بتقديم كافة المستندات والوثائق ويكون له الحق في توجيه الأسئلة إلى أطراف التعامل أو الصفقة لاستجلاء الحقيقة، ويكون للمحكمة إذا ثبت لها أن التعامل أو الصفقة غير عادلة أو تنطوي على تعارض مصالح وتضر ببقية المساهمين أن تحكم بإلغاء التعامل أو الصفقة وإلزام الطرف ذو العلاقة بأن يؤدي للشركة أي ربح أو منفعة تحققت له فضلاً عن التعويض إذا ثبت إلحاق ضرر بالشركة.

هـ- يجب على الشركة أن تحتفظ بسجل للأطراف ذات العلاقة يتضمن أسماء كافة هؤلاء الأطراف مع تفاصيل المعاملات أو الصفقات الخاصة بهم والإجراءات المتخذة فيما يتعلق بهم. كما تلتزم الشركة بتوفير مستندات المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعة تلك المعاملات وحجم وتفاصيل كل معاملة، ويجب عليها إحاطة المساهمين بتلك المعاملات أو الصفقات في اجتماع الجمعية العمومية.

و- قبل الدخول في صفقة بين أحد الأطراف ذات العلاقة والشركة أو أي من شركاتها تصل قيمتها إلى 5% من قيمة رأس المال المصدر للشركة، يجب على الطرف ذو العلاقة الإفصاح الفوري بموجب كتاب يوجه لمجلس الإدارة عن طبيعة تلك الصفقة وشروطها بالإضافة إلى جميع المعلومات الجوهرية عن حصته أو مساهمته في الشركتين طرفي الصفقة ومدى مصلحته أو منفعته، وعلى مجلس إدارة الشركة الإفصاح الفوري بذلك للهيئة والسوق.

ز- يتم إدراج تفاصيل الصفقة المشار إليها في الفقرة (و) وشروطها وتعارض المصالح مع الطرف ذي العلاقة في البيانات المالية السنوية المقدمة إلى الجمعية العمومية، ويجب أن تنشر تلك البيانات على الموقع الإلكتروني الرسمي لسوق دبي المالي والشركة.

ح- يجب على مجلس الإدارة أن يضع قواعد مكتوبة فيما يتعلق بتداول أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في الأوراق المالية الصادرة من قبل الشركة أو الشركات التابعة أو الشقيقة لها. بالإضافة إلى ذلك، يتعين على مجلس الإدارة إعداد سجل خاص ومتكامل لكافة المطلعين، بما في ذلك الأشخاص الذي يمكن اعتبارهم مطلعين بصورة مؤقتة و من يحق لهم الإطلاع على معلومات داخلية حول الشركة قبل النشر. كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمطلعين. سوف تُشكل لجنة تتولى مسؤولية إدارة ومتابعة ومراقبة تداولات المطلعين وملكيتهم والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم وتقديم بيانات وتقارير دورية إلى سوق دبي المالي.

2. الهيكل الإداري المقترح للشركة

• هيكل مجلس إدارة الشركة

يتكون مجلس الإدارة من 7 (سبعة) أعضاء منهم عضو واحد مجلس إدارة تنفيذي و6 (ستة) أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين وثلاثة أعضاء مجلس إدارة مستقلين.

وفيما يلي توضيح لخبرة الهيكل الإداري وخبرة كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة:

سعادة محمد علي راشد العيبار، رئيس مجلس الإدارة

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

أحمد بن جمال بن حسن جاوه - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

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

سعادة/ جمال ماجد بن ثنية - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

شغل السيد جمال في السابق منصب نائب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة غير التنفيذي في "موانئ دبي العالمية"، حيث تم تعيينه بداية في منصب العضو المنتدب في عام 2001 قبل أن يصبح نائب رئيس مجلس الإدارة في عام 2005. وكان يشغل بن ثنية أيضاً منصب المدير التنفيذي لمجموعة "الموانئ والمناطق الحرة العالمية". وفي عام 2009، تم تعيينه كعضو مستقل غير تنفيذي في مجلس إدارة شركة "الاتحاد للقطارات".

عارف عبيد سعيد الدحيل - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

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

سعادة/الدكتورة عائشة بنت بطي بن بشر - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل

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

عدنان كاظم - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل

يشغل السيد كاظم حالياً منصب نائب رئيس أول لدائرة التخطيط الاستراتيجي وتعزيز الإيرادات والسياسات الجوية في مجموعة "طيران الإمارات". انضم السيد كاظم إلى "طيران الإمارات" في عام 1992 وتولى مناصب مختلفة بينها نائب رئيس العمليات التجارية لدى "طيران الإمارات" في منطقة الخليج والشرق الأوسط وإيران، ومنصب نائب رئيس العمليات التجارية في أفريقيا.

عبدالله محمد العور - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي مستقل

يشغل عبدالله محمد العور حالياً منصب المدير التنفيذي لمركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي. وتولى السيد العور سابقاً العديد من المناصب التنفيذية أثناء عمله في مركز دبي المالي العالمي، حيث شغل منصب الرئيس التنفيذي لسلطة مركز دبي المالي العالمي خلال الفترة من 2009 حتى 2012. وكان السيد العور عضواً في اللجنة الاقتصادية التابعة للمجلس التنفيذي لإمارة دبي، ومجلس المناطق الحرة بدبي، ومجلس إدارة بورصة دبي وغيرها.

الإدارة العليا

بالإضافة إلى أعضاء مجلس الإدارة، يتولى الإدارة اليومية لعملياتنا فريق الإدارة العليا لدينا وهم على النحو التالي:

الإسم	السن	المنصب
كريس أو دونيل	60	الرئيس التنفيذي للشركة
سونيل جروفير	45	الرئيس المالي للشركة

جون كارفي	51	الرئيس التنفيذي للتطوير والمشروعات
رشا حسن	43	رئيس العمليات التجارية للشركة
ميلوشا ماسكاريناس	32	مسئول التصميم
رامي الطويل	33	رئيس قسم التسويق
جيفان دي ميلو	50	رئيس خدمة العملاء
وليد كرم	49	المستشار القانوني

كريس أودونيل - الرئيس التنفيذي

يمتلك كريس أودونيل أكثر من 40 عاما من الخبرة في مجال العقارات. قبل انضمامه إلى إعمار، شغل كريس منصب مدير مجموعة العقارات في مجموعة الفطيم من 2012 إلى 2016. ورئيسا تنفيذيا لشركة نخيل ذ.م.م. من 2006 إلى 2011 والعضو المنتدب لمجموعة إنفستا بروبرتي من 2000 إلى 2006. كما عمل كريس في مناصب إدارية في شركة ويستياك إنفستمنت بروبرتي ليميتد، وليند ليس بروبرتي إنفستمنت سيرفيسز ليميتد ومجموعة كابيتال بروبرتي. حصل كريس على دبلوم في إدارة الأعمال (إدارة العقارات) من معهد كانبرا للتكنولوجيا، فضلا عن شهادة نيوزيلندا في البناء وشهادة التصديق - المسح الكمي من ويلينغتون البوليتكنيك. كريس هو زميل المعهد الأسترالي لمديري الشركات، وهو زميل في معهد الملكية الأسترالية وعضو منتسب في المعهد الأسترالي للمساحين.

سونيل غروفر - المدير المالي

يمتلك سونيل غروفر أكثر من 20 عاما من الخبرة في مجال الشؤون المالية والمحاسبة والتخطيط واعداد الميزانيات والتقارير. وقد عمل مع إعمار منذ عام 2000. وقبل انضمامه إلى إعمار، شغل سونيل شركة نويدا للطاقة المحدودة (شركة من ضمن مجموعة RPG). ويحمل شهادة بكالوريوس بالتجارة من جامعة دلهي في الهند. سونيل هو أمين شركة معتمد من معهد أمناء الشركات في الهند (أي سي إس آي) وقد تخطى بنجاح الامتحان الموحد للمحاسبين العاميين من المعهد الأمريكي للمحاسبين المعتمدين (AICPA).

جون كارفي - الرئيس التنفيذي للتطوير والمشاريع

يمتلك جون كارفي ما يزيد عن 30 عاما من الخبرة في قطاع تطوير العقارات السكنية والتجارية وقد التحق بالعمل في إعمار منذ عام 2017. وقبل انضمامه إلى إعمار، وقد شغل جون سابقا منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريسيدنتيال للتطوير السكني لمجموعة ميرفاك. حيث قاد فريق مؤلف من أكثر من 900 موظف مهني، والعمل عبر مجالات الاستحواذ، والمقاولات، والمبيعات، والتسويق، والتصميم والتطوير في أستراليا. يحمل جون درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية شيكاغو بوث لإدارة الأعمال وإنسياد، بالإضافة إلى بكالوريوس العلوم التطبيقية في تكنولوجيا البناء والتشييد من جامعة سيدني للتكنولوجيا.

رشا حسن - رئيس العمليات التجارية

رشا حسن لديها أكثر من 13 عاما من الخبرة في قطاع العقارات و 20 عاما من الخبرة في المناصب الإدارية. وقد عملت مع إعمار منذ عام 2004، وهي تعمل في مجال مبيعات وتأجير العقارات السكنية والتجارية، كرئيس لخدمات العملاء وإدارة العقارات. وفي الوقت الحاضر كرئيس العمليات التجارية، والإشراف على عمليات المبيعات، فضلا عن شركة خدمات عقارات إعمار، هامبتونز. رشا حاصلة على شهادة في التمويل من جامعة التراث.

رامي الطويل - رئيس قسم التسويق

يتمتع رامي الطويل بخبرة تزيد عن ثماني سنوات في قطاع العقارات و 12 عاما من الخبرة في الإدارة العليا. وقد عمل مع إعمار منذ عام 2012، ويعمل كمدير وكبير المديرين العاميين للإعلام، والرعاية وتطوير وسائل الإعلام التجارية، وكمدير أول للعمليات التجارية، وفي الوقت الحاضر يشغل منصب رئيس التسويق والتطوير وتنفيذ استراتيجية التسويق الخاصة بإعمار. وقبل انضمامه إلى إعمار،

عمل رامي كمدير إعلامي لأبوظبي للإعلام ووكالة إم لإي سي للإعلام. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أتلانتا.

ميلوشا ماسكاريناس - مدير التصميم

يمتلك ميلوشا ماسكاريناس أكثر من 10 عاما من الخبرة في مجال الصناعة. وقد بدأ العمل مع إعمار منذ عام 2015، كمهندس معماري، ومدير مشروع، ومدير تصميم حاليا. وقبل انضمامه إلى إعمار، عمل ميلوشا كمهندس معماري ومدير مشاريع في مختلف شركات الاستشارات في دبي، بما في ذلك، أراس بي أركيتكس بلانرز & انجنيرز وودز باغوت، وماتيو & غوش أركيتكس. حصل ميلوشا على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة غوا.

جيفان دي ميلو - رئيس خدمة العملاء

يتمتع جيفان دي ميلو بأكثر من 29 عاما من الخبرة في مجال الصناعة. وقد عمل مع إعمار منذ عام 2002، كمدير أول لإدارة المجمعات، ويعمل حاليا كرئيس لخدمة العملاء. وهو أيضا محاضر وعضو هيئة التدريس في معهد دبي العقاري. وقبل انضمامه إلى إعمار، شغل جيفان مناصب في شركة نري نيتورك كوربوريشن ليمتد، بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط. يحمل جيفان شهادة في الهندسة المعمارية من أكاديمية العمارة وهو مدير معتمد لجمعيات ملاك المجمعات من قبل معهد جمعيات ملاك المجمعات.

وليد كرم - المستشار القانوني

يمتلك وليد كرم أكثر من 26 عاما من الخبرة القانونية. وقد عمل مع إعمار منذ عام 2007، كرئيس الشؤون القانونية ومدير للشؤون القانونية ويعمل حاليا كمدير قانوني أول. وقبل انضمامه إلى إعمار، عمل وليد لمدة ست سنوات لصالح شركة حبيب الملا وشركاه، وهي شركة محاماة محلية رائدة في دبي، وكذلك لشركة إميل كنعان وشركاه، وهي شركة محاماة رائدة في بيروت. وحصل على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة سانت جوزيف في بيروت، لبنان.

وسوف يتم تعيين كافة أعضاء مجلس الإدارة بشكل رسمي في الجمعية العمومية التأسيسية للشركة

• شروط الأهلية والانتخاب والإقالة والأسماء المقترحة بالتشكيل الأولي لمجلس إدارة الشركة:

سيتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع للجمعية العمومية العادية عن طريق الاقتراع السري، وعلى الرغم من ذلك فقد تم تعيين مجلس الإدارة الأول من قبل المؤسسين.

• اختصاصات ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة:

تتمثل المهام الرئيسية لمجلس الإدارة في توفير القيادة الإستراتيجية وتحديد سياسات الإدارة الأساسية للشركة والإشراف على أداء العمل بها، كما يُعد مجلس الإدارة الجهة الرئيسية المنوط بها اتخاذ القرارات لكافة الموضوعات المهمة للشركة سواء فيما يتعلق بالآثار الإستراتيجية أو المالية أو الآثار الأخرى المتعلقة بسمعة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، يمتلك مجلس الإدارة السلطة النهائية لاتخاذ القرارات فيما يتعلق بكافة المسائل باستثناء تلك التي تنفرد بها الجمعية العمومية للمساهمين بموجب القانون أو النظام الأساسي للشركة.

تتضمن المسؤوليات الأساسية لمجلس الإدارة ما يلي:

- تحديد إستراتيجية الشركة وميزانيتها وهيكلها؛
- اعتماد السياسات الأساسية للشركة؛
- اتخاذ الإجراءات اللازمة لإعداد التقارير المالية والإشراف عليها وكذلك سياسات إدارة المخاطر وغيرها من الضوابط الداخلية والمالية؛

- اقتراح إصدار أسهم عادية جديدة وإعادة هيكلة الشركة:
- تعيين الإدارة التنفيذية:
- تحديد سياسات الأجور والمكافآت بالشركة وضمن استقلالية أعضاء مجلس الإدارة والتعامل مع أي تضارب محتمل للمصالح:
- الدعوة لاجتماعات المساهمين وضمن التواصل معهم بصورة مناسبة.

يعين المساهمون أعضاء مجلس الإدارة لولاية مدتها ثلاث سنوات، ويجوز لأعضاء مجلس الإدارة العمل لأي عدد من الولايات المتعاقبة. يتم تعيين جميع أعضاء مجلس الإدارة رسمياً في اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية الخاص بالشركة (الجمعية العمومية التأسيسية) الذي سيعقد بتاريخ 20 نوفمبر 2017. ويكون عنوان العمل الخاص بكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة: ص.ب. 48882 دبي، الإمارات العربية المتحدة.

3. لجان مجلس الإدارة

في ضوء قواعد الحوكمة، ستقدم هذه اللجان المساعدة لمجلس الإدارة من خلال لجتين على مستوى المجلس: لجنة التدقيق والمخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت:

• لجنة التدقيق والمخاطر

ستقدم لجنة التدقيق والمخاطر المساعدة لمجلس الإدارة فيما يتعلق بالاضطلاع بمسؤولياته الخاصة في إعداد التقارير المالية وعمليات الرقابة والضوابط الداخلية والخارجية، ومنها مراجعة سلامة البيانات المالية المرحلية والسنوية للشركة ومراقبتها، وكذا مراجعة نطاق الأعمال غير التدقيقية التي يقوم بها مدققون خارجيون، ومراقبتها وإسداء المشورة المتعلقة بتعيين مدققين خارجيين، والإشراف على علاقة الشركة بالمدققين الخارجيين، ومراجعة مدى فاعلية وكفاءة عمليات التدقيق الخارجية وكذلك مراجعة مدى فاعلية قسم مراجعة الضوابط الداخلية بالشركة، وتبقى المسؤولية النهائية عن مراجعة واعتماد التقارير السنوية على عاتق مجلس الإدارة. ويتعين على لجنة التدقيق أن تولي الاعتبار الواجب لكافة القوانين واللوائح المعمول بها داخل الإمارات العربية المتحدة والهيئة وسوق دبي المالي، بما في ذلك أحكام قواعد الحوكمة.

وتشترط قواعد الحوكمة أن تتألف لجنة التدقيق والمخاطر من ثلاثة أعضاء على الأقل من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وأن يكون غالبية الأعضاء مستقلين، ويجب تعيين أحد الأعضاء المستقلين رئيساً للجنة. كما يجب أن تتوفر لدى أحد الأعضاء على الأقل خبرة حديثة وذات صلة بأعمال التدقيق والمحاسبة، ويتأثر لجنة التدقيق والمخاطر أحد الأعضاء المستقلين وستضم اللجنة أعضاء آخرين ينتخبهم مجلس الإدارة.

اتخذت لجنة التدقيق والمخاطر الإجراءات الملائمة لضمان استقلالية مدققي الشركة عن الشركة على النحو الذي تستلزمه قواعد الحوكمة وحصلت على تأكيد كتابي من مدققي الشركة بامتنالهم للإرشادات الخاصة بالاستقلالية الصادرة عن جهات المحاسبة والتدقيق ذات الصلة.

• لجنة الترشيحات والمكافآت

تساعد لجنة الترشيحات والمكافآت مجلس الإدارة في تحمل مسؤولياته المتعلقة بتشكيل المجلس وأي لجان منبثقة عنه، كما تتحمل هذه اللجنة مسؤولية تقييم المهارات والمعرفة والخبرات إضافة إلى حجم مجلس الإدارة وهيكله وتشكيله واللجان المنبثقة عنه، ولا سيما مراقبة حالة استقلال أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين المستقلين. وتتحمل اللجنة أيضاً المسؤولية عن المراجعة الدورية لهيكل مجلس الإدارة وتحديد المرشحين المحتملين تعيينهم كأعضاء بمجلس الإدارة أو أعضاء باللجان حسبما تقتضي الحاجة. وإضافة إلى ما سبق، تساعد لجنة الترشيحات والمكافآت أيضاً مجلس الإدارة في تحديد مسؤولياته المتعلقة بالمكافآت بما في ذلك تقديم

التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص سياسة الشركة بشأن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين ، وتحديد المبادئ الشاملة والمعايير وإطار عمل الحوكمة الخاصة بسياسة المكافآت بالمجموعة وتحديد حزمة المكافآت والمزايا الفردية لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا.

وتشترط قواعد الحوكمة أن تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت على الأقل من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين، منهم اثنين على الأقل مستقلين. ويجب اختيار رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء المستقلين ويرشح مجلس الإدارة باقي الأعضاء.

• لجان أخرى

إضافة إلى اللجنتين السابقتين التابعتين لمجلس الإدارة، فإننا نعترم أيضاً تشكيل لجنة توجيهية، والغرض المتوقع من هذه اللجنة هو الإشراف على الصعيد الداخلي والتنفيذي واتخاذ القرارات في الأمور الضرورية لعمليات الشركة ومنها على سبيل المثال:

- إعداد الخطة الإستراتيجية للشركة؛
- تنفيذ خطط التشغيل ومراقبة مستوى تقدم الشركة في ضوء الميزانيات المعتمدة ومؤشرات الأداء الرئيسية الموضوعية؛
- مراقبة كافة الأمور المتعلقة بالمخاطر والتأمين والصحة والسلامة؛
- مراجعة التحديات التشغيلية وأوجه القصور والشكاوى؛
- مراجعة امتثال الشركات؛
- تحديد فرص تحسين العمل.

• التدقيق الداخلي

سيتم تكليف شركة تدقيق مستقلة بوظيفة التدقيق الداخلي، وتتوقع على المدى الطويل إنشاء وظيفة تدقيق داخلي خاصة بنا.

4. حقوق ومسئوليات المساهمين

إن الحقوق الرئيسية للمساهمين وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي هي كما يلي:

- الحق في توزيع الأرباح المقررة من الجمعية العمومية؛ و
- حق الأولوية في الاكتتاب الأسهم الجديدة في الطروح الثانوية والحصول على حصتهم من الأصول عند تصفية الشركة؛ و
- الحق في حضور اجتماع الجمعية العمومية واستلام نسخة من البيانات المالية للشركة؛ و
- الحق في طلب إبطال أي قرار تم تمريره في الجمعية العمومية ومقاضاة أعضاء مجلس الإدارة؛ و
- الحق في التسمية لعضوية مجلس الإدارة؛ و
- الحق في تعيين مدققي حسابات الشركة وتحديد اتعابهم.
- تنحصر مسؤولية المساهم في سداد قيمة شراء الأسهم، وليس مديونيات الشركة إلا في حدود القيمة الإسمية للأسهم الخاصة به.

5. عقد التأسيس والنظام الأساسي

مرفق طي نشرة الاكتتاب هذه النص الكامل للنظام الأساسي للشركة وعقد تأسيسها.

6. الأمور القانونية

يقراً الملخص التالي في ضوء أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي ومواد قانون الشركات ذات الصلة.

- التحول
قبل الإدراج، ستحول الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة الى شركة مساهمة عامة. سيتم اعتماد عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة المشار اليهما في هذه النشرة من قبل الشركة عند التحول.
- النظام الأساسي
ينص النظام الأساسي للشركة المشار اليه في هذه النشرة على الحقوق والإلتزامات المرتبطة بملكية الأسهم تفصيلاً.
- حضور الجمعية العمومية وحقوق التصويت
يحق لكل مساهم حضور الجمعية العمومية للمساهمين، ويكون له عدد أصوات مساوٍ لعدد أسهمه.
- سجل الأسهم
عقب الإدراج في سوق دبي المالي، يقوم السوق بتجريد الأسهم من صفحتها المادية والاحتفاظ بسجل الأسهم لدى سوق دبي المالي.
- المعلومات المالية
يحق للمساهم طلب نسخة من القوائم المالية السنوية المدققة للشركة
- السنة المالية
تبدأ السنة المالية للشركة في يوم 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام. وتبدأ السنة المالية الأولى للشركة عقب تأسيس الشركة كشركة مساهمة عامة وتنتهي في 31 ديسمبر من السنة التالية.
- الأرباح وعائدات التصفية
تقوم الشركة بتوزيع الأرباح المستحقة للأسهم وفقاً للأنظمة والقرارات الصادرة عن الهيئة ويكون للمساهمين المخولين الحق المنفرد في الأرباح المستحقة على تلك الأسهم. وفي حالة تصفية الشركة، يكون لكل مساهم الحق في جزء من أصول الشركة وذلك وفقاً لنص المادة 169 من قانون الشركات.
- الأرباح المرحلية
رهنأ بموافقة المساهمين، يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على أساس نصف سنوي أو ربع سنوي.
- الجمعية العمومية
يجوز لمجلس الإدارة الدعوة لعقد جمعية عمومية للشركة متى رأى ذلك لازماً. يمكن أيضاً للمساهمين أن يطلبوا من مجلس الإدارة عقد اجتماع الجمعية العمومية اذا تقدم بهذا الطلب عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن 20% (عشرين بالمائة). وفي أي حال من الأحوال، يجب عقد الجمعية العمومية مرة واحدة سنوياً على الأقل عقب استلام دعوة من مجلس الإدارة خلال (4) أشهر من نهاية السنة المالية في المكان والزمان المحددين في الدعوة لعقد الاجتماع.
- يجوز إبطال أي قرار تعتمده الجمعية العمومية دون أخذ مصالح الشركة بعين الاعتبار ويصدر لصالح مجموعة معينة من المساهمين أو يلحق الضرر بهم أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء مجلس الإدارة أو للغير.
- ويترتب على الحكم بالبطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة الى جميع المساهمين وعلى مجلس الإدارة نشر الحكم بالبطلان في صحيفتين محليتين يوميتين تصدران باللغة العربية.
- وتسقط دعوى البطلان بمضي سنة من تاريخ صدور القرار المطعون فيه، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بغير ذلك.

- مسئولية مجلس الإدارة

يكون مجلس الإدارة مسئولاً تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة، وعن كل مخالفة للقانون أو لنظام الشركة، بالإضافة الى سوء الإدارة. ويكون للشركة الحق في رفع دعوى مسئولية ضد أعضاء مجلس الإدارة مطالبة بالأضرار التي لحقت بالمساهمين بسبب أخطاء مجلس الإدارة. ويجب ان يصدر قرار من الجمعية العمومية تعين بموجبه من يقوم بمباشرة الدعوى باسم الشركة.

ولكل مساهم الحق في أن يقيم الدعوى منفردا في حالة عدم قيام الشركة برفعها اذا كان من شأن الخطأ الذي قام به مجلس الإدارة إلحاق ضرر به كمساهم. ومع ذلك، عليه أن يخطر الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

- تعيين رئيس مجلس الإدارة والصلاحيات المفوضة له

ينص النظام الأساسي على انه يجب على مجلس الإدارة أن ينتخب من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس. ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة امام المحاكم و يقوم بتنفيذ جميع القرارات المعتمدة من مجلس الإدارة. وفي حالة حدوث تساوي في الأصوات بين أعضاء مجلس الإدارة يكون لرئيس المجلس الصوت المرجح.

7. مدققوا الحسابات المستقلون

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2014 و2015 و2016 بواسطة ارنست آند يونج الشرق الأوسط (فرع دبي)، ص.ب. 9267، الطابق 28، برج الصقر للأعمال، شارع الشيخ زايد، دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة. كما هو وارد في تقريرهم الموضح هنا لاحقا في هذه النشرة. قاميت ارنست آند يونج بمراجعة البيانات المالية الموحدة للشركة فيما يتعلق بالتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2017 وفقاً للمعايير الدولية والتزامات المراجعة رقم 2410، "يجب أن تتم مراجعة البيانات المالية المرحلية بواسطة المدققين الحسابيين المستقلين" كما هو وارد في تقريرهم الموضح هنا لاحقاً في هذه النشرة.

8. الأحداث المادية والعقود الرئيسية التي أبرمتها الشركة أثناء فترة التحول وقبلها.

• اتفاقية نقل الأعمال الرئيسية

قامت الشركة بتاريخ 27 سبتمبر 2017 بإبرام إتفاقية مع شركة إعمار العقارية ("اتفاقية النقل الرئيسية") تتعلق بنقل أعمال مشاريع التطوير العقاري الخاصة بشركة إعمار العقارية ("الأعمال") إلى الشركة.

قامت شركة إعمار العقارية بموجب إتفاقية النقل الرئيسية بنقل جميع الأصول والإلتزامات المتعلقة بالأعمال إلى الشركة (أو قامت بالنقل إلى الشركة عبر عضو من أعضاء مجموعتها) بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - قطع أراضي معينة وعقود وترتيبات شراكة وموظفين وحقوق ملكية فكرية وذلك في جميع الحالات من تاريخ 1 سبتمبر 2017. وفقاً لاتفاقية النقل الرئيسية، قامت إعمار العقارية بنقل حقوقها في أرباح الأصول لغرض البيع بموجب إتفاقية التطوير المشترك القائمة والمتعلقة بمشروع خور دبي إلى الشركة كما أنها تعهدت بسداد مبالغ أي أرباح متعلقة بالأصول لغرض البيع والتي يتم صرفها من حسابات الضمان في مؤسسة التنظيم العقاري إلى الشركة على أساس ربع سنوي (سواء كانت تلك الأرباح المتعلقة بالأصول لغرض البيع قد تم صرفها من حسابات البنوك الخاصة بشركة المشروع المشترك وتم توزيعها على إعمار العقارية أم لا).

في حال لم يتم نقل أي من أصول الأعمال إلى الشركة على نحو سليم وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية النقل الرئيسية (أو أي وثيقة تم إبرامها وفقاً لها)، توافق شركة إعمار العقارية على الإستمرار بالإحتفاظ بتلك الأصول لصالح الشركة (أو توافق على ضمان قيام أي عضو من أعضاء مجموعتها بذلك) وأن تقوم بإدارة تلك الأصول وفقاً لتعليمات الشركة إلى أن يحين نقل تلك الأصول إلى الشركة بشكل سليم.

بالإضافة إلى بيان شروط وأحكام نقل الأعمال، تبين إتفاقية النقل الرئيسية الشروط والأحكام المتفق عليها ما بين الشركة وشركة إعمار العقارية فيما يتعلق بتطوير المشاريع التي تشكل جزءاً من الأعمال وملكية الوحدات (التي تتضمنها المشاريع عند الإنهاء) والمخصصات الجارية لنفقات التطوير والبنية التحتية.

وتتضمن إتفاقية النقل الرئيسية تعويضات تمنح من قبل الشركة لشركة إعمار العقارية عن أي إلتزامات يتحملها المشتري وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية النقل الرئيسية وعن أي خسائر تتكبدها شركة إعمار العقارية نتيجة تسيير الشركة للأعمال بعد تاريخ 1 سبتمبر 2017.

• إتفاقية العلاقة

قامت الشركة بتاريخ 16 أكتوبر 2017 بإبرام إتفاقية مع شركة إعمار العقارية ("إتفاقية تنظيم العلاقة") تصبح نافذة بتاريخ الإقرار. ويكمن الغرض الرئيسي لإتفاقية تنظيم العلاقة هو التأكيد على قدرة الشركة على تسيير أعمالها في جميع الأوقات بشكل مستقل عن شركة إعمار العقارية.

وتبقى إتفاقية تنظيم العلاقة نافذة إلى حين - أيهما اسبق :- (1) إنخفاض نسبة ملكية شركة إعمار العقارية - بشكل مباشر أو غير مباشر - في الشركة عن 10% على الأقل، وفي هذه الحالة تنتهي وتتوقف حقوق وإلتزامات شركة إعمار العقارية المنصوص عليها في إتفاقية تنظيم العلاقة؛ و(2) التوقف عن إدراج الأسهم في سوق دبي المالي؛ و(3) الإتفاق المتبادل بين الشركة وشركة إعمار العقارية على إنهاء إتفاقية تنظيم العلاقة (بالكامل أو جزء منها)، بشرط موافقة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين غير التنفيذيين المسبقة (وفي حال كان عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين غير التنفيذيين إثنين أو أقل، فيجب موافقتهم أو موافقته في هذه الحالة).

توافق إعمار العقارية بموجب شروط وأحكام إتفاقية تنظيم العلاقة على إبرام كافة الصفقات والعلاقات والترتيبات والإتفاقيات مع الشركة بشكل عادل ووفقاً لشروط تجارية عادية. وتتعهد شركة إعمار العقارية بممارسة حقوق التصويت الخاصة بها في الشركة لغايات التأكد من: (1) أن يتكون مجلس إدارة الشركة في كافة الأوقات من سبعة أعضاء؛ (2) أن يكون أغلب أعضاء مجلس الإدارة أعضاء غير تنفيذيين؛ (3) أن يكون على الأقل ثلث أعضاء مجلس الإدارة، في كافة الأوقات، أعضاء مستقلين غير تنفيذيين؛ و(4) إلى أقصى حد ممكن عملياً، أن يظل كلاً من أعضاء الإدارة العليا بتاريخ الإقرار في وظيفة قيادية لدى الشركة وحتى ثمان سنوات لاحقة على تاريخ الإقرار. ولن تسعى شركة إعمار العقارية إلى توظيف أي من أعضاء الإدارة العليا للشركة.

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

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

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

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

وستتيح إعمار العقارية للشركة تسهيلات ائتمانية حتى 300,000,000 دولار أمريكي وفقاً لشروط وأحكام إتفاقية تنظيم العلاقة ("التسهيل الائتماني"). وستستخدم الشركة التسهيل الائتماني لأغراض تحقيق متطلبات السيولة النقدية للشركة من حين لآخر. ويكون معدل الفائدة المستحق على الشركة لصالح إعمار العقارية لكل قرض تمنحه إعمار العقارية بموجب التسهيل الائتماني

(ويشار إلى كلاً منهم على حده بـ "القرض") هو: (1) فيما يتعلق بالقرض التي تكون مدته ثلاث سنوات أو أقل، 3 شهور لييبور زائد 1.4 في المائة سنوياً؛ أو (2) فيما يتعلق بالقرض التي تكون مدته أكثر من ثلاث سنوات، 3 شهور لييبور زائد 2 في المائة سنوياً.

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

• عقود رئيسية أخرى

نورد أدناه ملخصاً لبعض الشروط المحددة الواردة في عقودنا الرئيسية. ولا تُمثل الملخصات التالية وصفاً لجميع الأحكام والشروط السارية بهذه العقود، وهي ملخصات تصلح في مجملها بالرجوع إلى الاتفاقيات الفعلية.

اتفاقيات المشاريع المشتركة

1. دبي هيلز

أبرمت شركة إعمار العقارية إتفاقية شراكة مع شركة مراس العقارية ش.ذ.م.م ("مراس العقارية") بتاريخ 8 يونيو 2013 والمعدلة بتاريخ 19 نوفمبر 2013 ("إتفاقية شركاء دبي هيلز") في ما يتعلق بتأسيس شركة مشتركة، شركة دبي هيلز إستيت ش.ذ.م.م ("شركة دبي هيلز")، والتي ستكون مملوكة من قبل شركة إعمار العقارية ومراس العقارية بالتساوي.

أبرمت شركة إعمار دبي ش.ذ.م.م ("إعمار دبي")، وهي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية، إتفاقية خدمات تطوير مع شركة دبي هيلز بتاريخ 4 ديسمبر 2013 والمعدلة بتاريخ 8 مايو 2017 ("إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز") فيما يتعلق بمشروع تطوير عقاري متعدد الاستخدامات يتألف من حي سكني ومساحات تجارية ومناطق بيع بالتجزئة، ومرافق الضيافة والرعاية الصحية والتعليم، ومرافق ترفيهية ذات علامات تجارية بما في ذلك منطقة ملاعب و/ أو نادي بولو، وملعب و/ أو نادي غولف والخدمات ذات العلاقة، وخدمات المرافق العامة، والمناطق المشتركة والمساحات المفتوحة ("مشروع دبي هيلز").

قامت الشركة بتاريخ 22 أكتوبر 2017، بإبرام عقد تنفيذ وإستبدال وتعديل وإعادة صياغة مع جهات أخرى من بينها شركة إعمار العقارية ومراس العقارية ومراس فنتشرز ش.ذ.م.م ("مراس فنتشرز") وشركة إعمار دبي ش.ذ.م.م ("إتفاقية تنفيذ دبي هيلز") فيما يتعلق (من بين الأمور الأخرى) بنقل حصة إعمار العقارية في جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع دبي هيلز إلى الشركة، ونقل حصة مراس العقارية في الجزء الخاص بالأصول لغرض البيع ونقل حصة مراس العقارية في الجزء الخاص بالأصول لغرض البيع في مشروع دبي هيلز إلى مراس فنتشرز وتعديل وإستبدال وإعادة صياغة إتفاقية شركاء دبي هيلز وإتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز.

بموجب إتفاقية تنفيذ دبي هيلز (1) وافقت شركة إعمار العقارية على نقل كامل حصصها في شركة دبي هيلز إلى الشركة، وأن تحل الشركة محلها في إتفاقية شركاء دبي هيلز؛ و(2) وافقت شركة مراس العقارية على نقل كامل حصصها في شركة دبي هيلز إلى مراس فنتشرز، وأن تحل محلها في إتفاقية شركاء دبي هيلز؛ و(3) إتفقت شركة إعمار العقارية ومراس على تأسيس ثلاث شركات مشتركة أخرى تكون مملوكة من قبل شركة إعمار العقارية ومراس بالتساوي ("شركات دبي هيلز الجديدة")؛ و(4) اتفقت إعمار دبي، بصفتها المطور لمشروع دبي هيلز، على أن تحل الشركة فيما يتعلق باتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز ووافقت إعمار العقارية على ضمان أداء الشركة لإلتزاماتها بموجب إتفاقية شركاء دبي هيلز وإتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة (كما هي موضحة فيما يلي).

واتفق أطراف إتفاقية تنفيذ دبي هيلز على نقل (أو تأمين نقل) ملكية جميع أصول شركة دبي هيلز - عدا الأصول لغرض البيع BTS - إلى شركات دبي هيلز الجديدة بحيث تبقى شركة دبي هيلز والعمليات المتعلقة بها مالكة فقط للأصول لغرض البيع BTS الخاصة بمشروع دبي هيلز (بالإضافة إلى بعض الأصول المتعلقة).

عند الإنتهاء من تأسيس شركات دبي هيلز الجديدة وبالتزامن مع توقيع اتفاقية الشركاء فيما يتعلق بشركات دبي هيلز الجديدة بناء على شروط متطابقة الى حد كبير مع شروط اتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة (كما هي موضحة فيما يلي). سوف تدخل كل من الشركة ومراس فنتشر في إتفاقية شركاء معدلة ("إتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة") فيما يتعلق بشركة دبي هيلز، كما ستدخل الشركة وشركة دبي هيلز في إتفاقية خدمات تطوير معدلة ("إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز المعدلة") وذلك، من بين العديد من الأمور الأخرى، لتعكس عملية نقل ملكية أصول شركة دبي هيلز المخطط لها.

وقد ساهمت مراس فنتشر بموجب إتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة بقطعة الأرض اللازمة لتنفيذ مشروع دبي هيلز، وستقوم الشركة بتمويل تطوير جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع دبي هيلز.

سوف تنص إتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة على أن يتم تقسيم أي أرباح ناتجة عن جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع دبي هيلز بين مراس فنتشر والشركة بالتساوي.

وفقاً لإتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة، سوف يتألف مجلس إدارة شركة دبي هيلز من ثلاثة أعضاء يتم تعيينهم من قبل الشركة، وثلاثة أعضاء يتم تعيينهم من قبل مراس فنتشر. وتصدر قرارات مجلس الإدارة بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين، بما في ذلك - على الأقل - عضو معين من قبل الشركة وعضو معين من قبل مراس فنتشر.

يجوز إنهاء إتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة في احدى الحالات التالية: (1) إتفاق بين الشركة ومراس فنتشر خطياً سواء بعد وصول مجلس الإدارة إلى طريق مسدود في أمر ما أو غيره؛ أو (2) تصفية شركة دبي هيلز؛ أو (3) في حال وقوع حالة إخلال وطلب الطرف الغير مخل بحل شركة دبي هيلز.

بموجب إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز المعدلة، سوف تقدم الشركة بعض خدمات التطوير لشركة دبي هيلز وكل شركة من شركات دبي هيلز الجديدة مقابل رسوم.

تنتهي إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز المعدلة عند تسليم مشروع دبي هيلز أو كما يتم الإتفاق عليه من قبل الطرفين. كما قد يتم إنهاء إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز المعدلة من خلال تقديم إشعار إنهاء للشركة من قبل شركة دبي هيلز في حالة ارتكاب الشركة لمخالفات مادية ولم تتم معالجتها في خلال 60 يوم أو في حالة تصفية الشركة.

تخضع إتفاقية خدمات تطوير دبي هيلز المعدلة وإتفاقية شركاء دبي هيلز المعدلة لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة كما هي مطبقة في إمارة دبي.

2. إعمار الجنوب (1)

أبرمت شركة إعمار العقارية مذكرة تفاهم مع مؤسسة مدينة دبي للطيران ("مدينة دبي للطيران") في ما يتعلق بتأسيس شركة مشتركة، شركة إعمار دبي الجنوب (مركز دبي العالمي - ش.ذ.م.م) ("شركة إعمار الجنوب"). والتي ستكون مملوكة من قبل شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران بالتساوي.

أبرمت شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران إتفاقية تطوير مشتركة ("إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1)") فيما يتعلق بمشروع تطوير منطقة دبي ساوث للغولف كمشروع عقاري متعدد الاستخدامات يتألف من منطقة مغلقة (محاط بأسوار) من الفلل الفاخرة وشقق سكنية منخفضة الارتفاع وفنادق ومحلات تجارية ومناطق بيع بالتجزئة، ومرافق ضيافة ورعاية صحية وتعليم، ومرافق ترفيهية ذات علامات تجارية، ومواقع مخصصة لمسجد أو أكثر، وملعب غولف (يحتوي على 18 حفرة) مع حيز للقيادة ومرافق للتدريب ونادي، ومنطقة مخصصة تصل ملعب الغولف المشيد حديثاً بملعب غولف (يحتوي على 18 حفرة) موجود حالياً خارج المشروع ("مشروع إعمار الجنوب (1)").

قامت الشركة 17 أكتوبر 2017 بإبرام عقد تنفيذ وإستبدال وتعديل وإعادة صياغة مع جهات أخرى من بينها شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران ("إتفاقية تنفيذ إعمار الجنوب (1)") فيما يتعلق بنقل حصة إعمار العقارية في جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع إعمار الجنوب (1) إلى الشركة، وتعديل وإستبدال وإعادة صياغة إتفاقية تطوير إعمار الجنوب.

وافقت شركة إعمار العقارية بموجب إتفاقية تنفيذ إعمار الجنوب (1) على نقل كامل حصصها في شركة إعمار الجنوب إلى الشركة، وأن تحل الشركة محلها في إتفاقية المشروع المشترك لتطوير إعمار الجنوب (1). إتفقت شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران على تأسيس شركة مشروع مشترك أخرى تكون مملوكة من قبل شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران بالتساوي ("شركة إعمار الجنوب الجديدة"). وإتفق أطراف إتفاقية تنفيذ إعمار الجنوب (1) على نقل (أو تأمين نقل) ملكية جميع أصول شركة إعمار الجنوب - عدا الأصول لغرض البيع BTS - إلى شركة إعمار الجنوب الجديدة بحيث تبقى شركة إعمار الجنوب مالكة فقط للأصول لغرض البيع BTS الخاصة بمشروع إعمار الجنوب (1).

ولإعطاء صفة النفاذ لإتفاقية تنفيذ إعمار الجنوب (1)، سوف تدخل الشركة ومدينة دبي للطيران في إتفاقية تطوير مشترك معدلة ("إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة") فيما يتعلق بشركة إعمار الجنوب. وسوف تدخل شركة إعمار العقارية ومدينة دبي للطيران في إتفاقية شراكة فيما يتعلق بشركة إعمار الجنوب الجديدة.

بموجب إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة سوف تحتفظ مدينة دبي للطيران بقطعة الأرض الخاصة بجزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع إعمار الجنوب (1) بالنيابة عن شركة إعمار الجنوب من أجل تطوير مشروع إعمار الجنوب 1، وسوف تقوم الشركة بتمويل تطوير جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع إعمار الجنوب (1).

ستنص إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة على أن يتم تقسيم أي أرباح ناتجة عن جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع إعمار الجنوب (1) بين مدينة دبي للطيران والشركة بالتساوي، وذلك بعد تسوية أي قرض رأسمال تم أخذه من قبل شركة إعمار الجنوب وأي مبالغ مستحقة لمدينة دبي للطيران فيما يتعلق بقطعة الأرض الخاصة بجزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع إعمار الجنوب (1).

ووفقاً لإتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة، يتألف مجلس إدارة شركة إعمار الجنوب من ثلاثة أعضاء سيتم تعيينهم من قبل الشركة. وثلاثة أعضاء يتم تعيينهم من قبل مدينة دبي للطيران، وعضو يتم اختياره من قبل الشركة ومدينة دبي للطيران سوبياً. وستصدر قرارات مجلس الإدارة بموافقة - على الأقل - عضو معين من قبل الشركة وعضو معين من قبل مدينة دبي للطيران.

بموجب إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة، ستقوم الشركة بتقديم بعض خدمات التطوير لشركة إعمار الجنوب وشركة إعمار الجنوب الجديدة. وسوف تتقاضى الشركة - على أن لا يتجاوز المبلغ الإجمالي 300 مليون درهم إماراتي - نسبة 1.5% من الدخل المتأتي من مشروع إعمار الجنوب ونسبة 1.5% من الأرباح (قبل دفع مقابل هذه الخدمات) المتأتية من مشروع إعمار الجنوب كمقابل لخدمات التطوير التي ستقدمها الشركة لشركة إعمار الجنوب.

وبجوز إنهاء إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة، بعد توقيعها في إحدى الحالات التالية: (1) إتفاق الشركة ومدينة دبي للطيران خطياً على ذلك؛ أو (2) تصفية شركة إعمار الجنوب؛ أو (3) في حال وقوع حالة إخلال وطلب الطرف الغير محل بحل شركة إعمار الجنوب.

سوف تخضع إتفاقية تطوير إعمار الجنوب (1) المعدلة لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة كما هي مطبقة في إمارة دبي..

3. زعبيل سكوير

أبرمت شركة إعمار العقارية إتفاقية شراكة مع مراس زعبيل المملوكة من قبل شركة مراس فينتشر وان بيرسون ش.ذ.م.م ("مراس زعبيل") بتاريخ 9 يناير 2017 والمعدلة بتاريخ 31 يناير 2017 و20 فبراير 2017 و31 مارس و7 مايو 2017 ("إتفاقية شراكة زعبيل سكوير") في ما يتعلق بتأسيس شركة مشروع مشترك، شركة زعبيل سكوير ش.ذ.م.م ("شركة زعبيل سكوير"). أبرمت شركة إعمار دبي ش.ذ.م.م، وهي شركة تابعة لشركة إعمار العقارية، إتفاقية خدمات تطوير مع شركة زعبيل سكوير بتاريخ 30 أبريل 2017 والمعدلة بتاريخ 8 مايو 2017 ("إتفاقية خدمات تطوير زعبيل سكوير") فيما يتعلق بمشروع تطوير عقاري متعدد الاستخدامات في زعبيل يتألف من شقق سكنية ووحدات بيع بالتجزئة وفندق (فنادق) وشقق فندقية ("مشروع زعبيل سكوير").

وقامت الشركة بتاريخ 22 أكتوبر 2017 بإبرام عقد تنفيذ وإستبدال وتعديل وإعادة صياغة مع جهات أخرى من بينها مراس زعبيل وشركة إعمار دبي ش.ذ.م.م ("إتفاقية تنفيذ زعبيل سكوير") فيما يتعلق (من بين العديد من الأمور الأخرى) بنقل حصة إعمار العقارية في جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع زعبيل سكوير إلى الشركة، وتعديل وإستبدال وإعادة صياغة إتفاقية شراكة زعبيل سكوير وإتفاقية خدمات تطوير زعبيل سكوير.

بموجب إتفاقية تنفيذ زعبيل سكوير (1) وافقت شركة إعمار العقارية على نقل كامل حصصها في شركة زعبيل سكوير إلى الشركة، وأن تحل الشركة محلها في إتفاقية شراكة زعبيل سكوير؛ و(2) إتفقت شركة إعمار العقارية ومراس زعبيل على تأسيس شركتين مشتركين آخرين تكونان مملوكتين من قبل شركة إعمار العقارية ومراس زعبيل بالتساوي ("شركتي زعبيل سكوير الجديدتين")؛ و(3) اتفقت إعمار دبي، بصفتها المطور لمشروع زعبيل سكوير، على أن تحل الشركة فيما يتعلق بإتفاقية خدمات تطوير زعبيل سكوير ووافقت إعمار العقارية، على ضمان أداء الشركة لإلتزاماتها بموجب إتفاقية شركاء زعبيل سكوير وإتفاقية شركاء زعبيل سكوير المعدلة (كما هي موضحة فيما يلي) بمجرد أن تصبح سارية.

وإتفق أطراف إتفاقية تنفيذ مراس زعبيل على نقل (أو تأمين نقل) ملكية جميع أصول شركة مراس زعبيل - عدا الأصول لغرض البيع BTS - إلى شركتي زعبيل سكوير الجديدتين بحيث تبقى شركة زعبيل سكوير (والعمليات المتعلقة بها) مالكة فقط للأصول لغرض البيع BTS الخاصة بمشروع

عند الإلتفاء من تأسيس شركات زعبيل سكوير الجديدة وبالترامن مع توقيع إتفاقية الشركاء فيما يتعلق بشركات زعبيل سكوير الجديدة بناء على شروط متطابقة الى حد كبير مع شروط إتفاقية شركاء زعبيل سكوير المعدلة (كما هي موضحة فيما يلي)، ، سوف تدخل كل من الشركة ومراس زعبيل في إتفاقية شراكة معدلة ("إتفاقية شراكة زعبيل سكوير المعدلة") فيما يتعلق بشركة زعبيل سكوير، وستقوم الشركة وشركة زعبيل سكوير بإبرام- إتفاقية خدمات تطوير معدلة ("إتفاقية خدمات تطوير زعبيل سكوير المعدلة"). ولذلك، من بين العديد من الأمور الأخرى، لتعكس نقل ملكية أصول شركة زعبيل سكوير.

وقد ساهمت مراس زعبيل، بموجب إتفاقية شراكة زعبيل سكوير المعدلة بقطعة الأرض اللازمة لتنفيذ مشروع زعبيل سكوير، ووافقت الشركة على تمويل تطوير جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع زعبيل سكوير.

وسوف تنص إتفاقية شراكة زعبيل سكوير المعدلة على أن يتم تقسيم أي أرباح ناتجة عن جزء "الأصول لغرض البيع BTS" من مشروع زعبيل سكوير بين مراس زعبيل والشركة بالتساوي.

ووفقاً لإتفاقية شراكة مراس زعبيل المعدلة، سوف يتألف مجلس إدارة شركة مراس زعبيل من عضوين يتم تعيينهم من قبل الشركة، وعضوين يتم تعيينهم من قبل مراس زعبيل. وتصدر قرارات مجلس الإدارة بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين، بما في ذلك- على الأقل - عضو واحد معين من قبل الشركة وعضو واحد معين من قبل مراس زعبيل.

و يجوز إنهاء إتفاقية شراكة زعبيل سكوير المعدلة، بعد توقيعها في إحدى الحالات الآتية: (1) إتفاق الشركة ومراس زعبيل خطأً على ذلك؛ أو (2) تصفية شركة زعبيل سكوير؛ أو (3) في حال وقوع حالة إخلال وطلب الطرف الغير مغل بممارسة حقه لبيع كافة أسهمه في شركة زعبيل سكوير الى طرف ثالث أو شراء كافة أسهم الطرف المخل في شركة زعبيل سكوير أو إنهاء الإتفاقية.

وافقت الشركة بموجب إتفاقية خدمات تطوير مراس زعبيل المعدلة على تقديم خدمات تطوير معينة لشركة زعبيل سكوير مقابل رسوم. تنتهي إتفاقية خدمات تطوير مراس زعبيل المعدلة عند تسليم مشروع مراس زعبيل أو كما يتم الإتفاق عليه من قبل الطرفين. كما قد يتم إنهاء إتفاقية خدمات تطوير زعبيل سكوير المعدلة من خلال تقديم إشعار إلى الطرف الآخر في حالة ارتكاب الطرف الأخر لمخالفات مادية ولم تتم معالجتها في خلال 30 يوم

وتخضع إتفاقية خدمات تطوير مراس زعبيل المعدلة وإتفاقية شراكة مراس زعبيل المعدلة لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة كما هي مطبقة في إمارة دبي.

إتفاقيات المقاولات الهندسية

أبرمت شركة إعمار العقارية عدة عقود مقاولات مع العديد من المقاولين، والتي تم نقلها جميعاً إلى الشركة بموجب إتفاقية نقل رئيسية. فيما يلي ملخص عن الشروط والأحكام الرئيسية في عقود المقاولات التي تم نقلها إلى الشركة بصفتها صاحبة العمل.

1. عقد المقاولات الخاص بمشروع بوليفارد بوينت

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه بتاريخ 5 أبريل 2016، مع شركة الإنشاءات العربية ش.م.م (فرع دبي) ("شركة الإنشاءات العربية") بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الإنشاءات العربية القيام بجميع أعمال المقاولات الخاصة بمشروع بوليفارد بوينت، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف باسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 755.145.196 درهم إماراتي ومدته (28) شهراً. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة بذات القيمة. ويتوجب على شركة الإنشاءات العربية والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود التزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد). ولا يجوز أن يتجاوز مجموع إلتزامات شركة الإنشاءات العربية قيمة العقد أو قيمة العقد بالإضافة إلى أي متغيرات، أهمها أكبر.

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود عيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع إستخدامه خلالها. ويحق للشركة أو لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال وجود قوة قاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الإنشاءات العربية أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال إخلال الشركة. ولا يوجد نص يتعلق بتغير السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الإنشاءات العربية، إلا أنه لا يحق لشركة الإنشاءات العربية التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية. ويخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

2. عقد المقاولات الخاص بمشروع برج فيستا

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه في سبتمبر 2014، مع شركة الكندي واتحاد المقاولين العالمية ش.ذ.م.م ("شركة الكندي") بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الكندي تصميم وتشيد برجين سكنيين في مشروع برج فيستا، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف باسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 839.200.000 درهم إماراتي ومدته (30) شهر. ومشروع برج فيستا مستمر العمل فيه حالياً ولا يزال قيد الإنشاء. ووفقاً للعقد يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة تبلغ قيمتها 5% من قيمة العقد. ويتوجب على شركة الكندي والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود إلتزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن

دون التمكن من استخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

يحق للشركة أو لشركة الكندي إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الكندي أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الكندي إنهاء العقد في حال إخلال الشركة.

ولا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الكندي، إلا أنه لا يحق لشركة الكندي التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية.

يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

3. عقد المقاولات الخاص بأعمال إنشاء الأساسات لمشروع ذا هيلز

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه في تاريخ 29 أكتوبر 2014، مع شركة الكندي بصفتها المقاول، والذي تم تعديله بتاريخ 16 يونيو 2016. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الكندي القيام بأعمال تصميم (إلى الحد المنصوص عليه في العقد) وتشديد قاعدة بناء مشروع ذا هيلز. تبلغ قيمة العقد 52.250.000 درهم إماراتي ومدته (90) يوم. ومشروع هيلز مستمر العمل فيه حالياً ولا يزال قيد الإنشاء في حين أنه قد تم الانتهاء من أعمال الأساسات لهذا المشروع. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة بذات القيمة. إضافةً إلى ذلك، يتوجب إصدار ضمانات محتجزة من قبل شركة الكندي لإسترجاع المبالغ المحتجزة، ويتوجب على شركة الكندي والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود التزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من استخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

ويحق للشركة أو لشركة الكندي إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الكندي أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الكندي إنهاء العقد في حال إخلال الشركة.

ولا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الكندي، إلا أنه لا يحق لشركة الكندي التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية.

يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

4. عقد المقاولات الخاص بأعمال المقاول الرئيسي لمشروع ذا هيلز

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه في تاريخ 16 يونيو 2016، مع شركة الكندي بصفتها المقاول، ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الكندي القيام بأعمال تصميم (إلى الحد المنصوص عليه في العقد) وتشديد برجين سكنيين وبرج يتضمن فندق وشقق فندقية وبرج يتضمن شقق فندقية وموقف سيارات سفلي وعلوي متصل، بالإضافة إلى الأعمال الخارجية والخدمات الخارجية وتجهيز المساحات الطبيعية الثقيلة والخفيفة لمشروع ذا هيلز. وتبلغ قيمة العقد 843.720.094 درهم إماراتي ومدته (22) شهراً. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة

حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة تبلغ قيمتها 5% من قيمة العقد. إضافة إلى ذلك، يتوجب إصدار ضمانات محتجزة من قبل شركة الكندي لإسترجاع 25% من المبالغ المحتجزة. ويتوجب على شركة الكندي والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة. وتكون حدود إلتزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ: (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك لسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها. ويحق للشركة أو لشركة الكندي إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الكندي أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الكندي إنهاء العقد في حال إخلال الشركة. لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الكندي، إلا أنه لا يحق لشركة الكندي التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية. يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

5. خطاب قبول خاص بمشروع جرانند اوبرا

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب خطاب قبول لمناقصة تم إبرامه في تاريخ 28 يوليو 2016، مع شركة الكندي بصفتها المقاول. وتبقى شروط وأحكام خطاب القبول ووثائق المناقصة ذات العلاقة سارية إلى حين توقيع عقد بين الأطراف. ووفقاً لهذه الشروط والأحكام، يتوجب على شركة الكندي القيام بأعمال المقاولات الرئيسية لمشروع جرانند اوبرا، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف باسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 577.876.459 درهم إماراتي ومدته (32) شهراً. ويتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة تبلغ قيمتها 15% من قيمة العقد.

وتكون حدود إلتزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في خطاب القبول ووثائق المناقصة) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في وثائق المناقصة).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في خطاب القبول ووثائق المناقصة) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ: (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذها ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

ويحق للشركة أو لشركة الكندي إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الكندي أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الكندي إنهاء العقد في حال إخلال الشركة.

لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الكندي، إلا أنه لا يحق لشركة الكندي التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية. يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

6. عقد المقاولات الخاص بأعمال إنشاء أعمال الأساسات لمشروع العنوان ريزيدنس سكاي فيو

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه في تاريخ 14 أغسطس 2014، مع شركة بروكفيلد مولتيبلكس كونستركشنز ش.ذ.م.م ("بروكفيلد") بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على بروكفيلد القيام بأعمال تصميم (إلى الحد المنصوص عليه في العقد) وتشديد قاعدة بناء مشروع العنوان ريزيدنس سكاي فيو. وتبلغ قيمة العقد 46.500.000 درهم إماراتي ومدته (183) يوماً. ومشروع هيلز مستمر العمل فيه حالياً ولا يزال قيد الإنشاء في حين أن الجزء الخاص بأعمال الأساسات لم يتم الإنتهاء منه بعد. ووفقاً للعقد يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة بذات القيمة. إضافة إلى ذلك، يتوجب إصدار ضمانات محتجزة من قبل بروكفيلد لإسترجاع المبالغ المحتجزة. ويتوجب على بروكفيلد والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود إلتزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ: (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

يحق للشركة أو لبروكفيلد إنهاء العقد في حال وجود قوة قاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال بروكفيلد أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لبروكفيلد إنهاء العقد في حال إخلال الشركة.

لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة بروكفيلد، إلا أنه لا يحق لبروكفيلد التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية. يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

7. عقد المقاولات الخاص بمشروع العنوان ريزيدنسز سكاي فيو

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه بتاريخ 8 يونيو 2015، مع شركة الإنشاءات العربية بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الإنشاءات العربية القيام بأعمال المقاولات الرئيسية الخاصة بمشروع العنوان ريزيدنسز سكاي فيو، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف بإسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 1.830.000.000 درهم إماراتي وتاريخ البدء في المشروع بموجب العقد هو 3 يوليو 2014 وتاريخ الإنجاز هو 3 ديسمبر 2016. مشروع العنوان ريزيدنسز سكاي فيو مستمر العمل فيه حالياً ولا يزال قيد الإنشاء. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة قيمتها 50.000.000 درهم. ويتوجب على شركة الإنشاءات العربية والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود إلتزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد).

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ: (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

ويحق للشركة أو لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الإنشاءات العربية أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال إخلال الشركة. لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الإنشاءات العربية، إلا أنه لا يحق لشركة الإنشاءات العربية التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية.

يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية والسلطة محاكم دبي.

8. عقد المقاولات الخاص بمشروع فاونتن فيوز - العقد الرئيسي

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه بتاريخ 1 مارس 2014، مع شركة الإنشاءات العربية بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الإنشاءات العربية القيام بأعمال المقاولات الرئيسية الخاصة بمشروع العنوان ريزيدنس فاونتن فيوز، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف باسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 2.825.000.000 درهم إماراتي ويستكمل بتاريخ 15 مارس 2017. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة قيمتها 15% من قيمة العقد. ويتوجب على شركة الإنشاءات العربية والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود التزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد). ولا يجوز أن يتجاوز مجموع إلتزامات شركة الإنشاءات العربية لقيمة العقد أو قيمة العقد بالإضافة إلى أي متغيرات، أهمها أكبر.

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ: (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من استخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

ويحق للشركة أو لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال وجود قوة القاهرة. ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الإنشاءات العربية أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الإنشاءات العربية إنهاء العقد في حال إخلال الشركة. لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الإنشاءات العربية، إلا أنه لا يحق لشركة الإنشاءات العربية التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية.

يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية والسلطة محاكم دبي.

9. عقد المقاولات الخاص بمشروع فاونتن فيوز - الأعمال الأولية

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه بتاريخ 3 فبراير 2014، مع بروكفيلد بصفتها المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على بروكفيلد القيام بالأعمال المسبقة (كما هي معرفة في العقد) لمشروع العنوان ريزيدنس فاونتن فيوز، والذي يشكل جزءاً من المشروع المعروف باسم وسط مدينة دبي. وتبلغ قيمة العقد 77.027.106/25 درهم إماراتي وتستكمل بتاريخ 30 أبريل 2014. ووفقاً للعقد، يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة قيمتها 10% من قيمة العقد. ويتوجب على بروكفيلد والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود التزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد). ولا يجوز أن يتجاوز مجموع التزامات بروكفيلد لقيمة العقد أو قيمة العقد بالإضافة إلى أي متغيرات، أيهما أكبر.

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذها ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها. ويحق للشركة أو لبروكفيلد إنهاء العقد في حال وجود قوة قاهرة، ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال بروكفيلد أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لبروكفيلد إنهاء العقد في حال إخلال الشركة. لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة بروكفيلد، إلا أنه لا يحق لبروكفيلد التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية. يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

10. عقد المقاولات الخاص بمشروع بوليفارد كريست

إن الشركة حالياً هي صاحبة العمل بموجب عقد المقاولات الذي تم إبرامه بتاريخ 11 يوليو 2017، مع شركة الرستمانى بيجل ش.ذ.م.م ("شركة الرستمانى") بصفته المقاول. ووفقاً لشروط وأحكام العقد، يتوجب على شركة الرستمانى القيام بأعمال المقاولات الرئيسية لمشروع بوليفارد كريست. وتبلغ قيمة العقد 458.900.000 درهم إماراتي وتستكمل بتاريخ 27 يونيو 2018. ووفقاً للعقد يتوجب إصدار كفالة حسن تنفيذ تبلغ قيمتها 10% من قيمة العقد، بالإضافة إلى ضمان دفعة مقدمة قيمتها 15% من قيمة العقد. ويتوجب على شركة الرستمانى والشركة الحصول على التأمينات الإعتيادية التي تتطلبها العقود من ذات الطبيعة.

وتكون حدود التزامات الشركة مقتصرة على قيمة إستبدال الأعمال (كما هي معرفة في العقد) ونفقات إستبدال العناصر المجانية (كما هي معرفة في العقد). ولا يجوز أن يتجاوز مجموع التزامات شركة الرستمانى لقيمة العقد أو قيمة العقد بالإضافة إلى أي متغيرات، أيهما أكبر.

وتبلغ فترة المسؤولية عن العيوب (كما هي معرفة في العقد) سنة واحدة بإستثناء ما يتعلق بـ (1) أي جزء أو قسم من الأعمال (كما هو معرف في العقد) يتم استبداله أو إصلاحه أو تعديله، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة سنة (1) واحدة يتم احتسابها من تاريخ إستكمال الإستبدال أو الإصلاح أو التعديل؛ و (2) أي جزء من الأعمال تم تنفيذه ولكن دون التمكن من إستخدامه للأغراض المخصصة له خلال فترة المسؤولية عن العيوب الخاصة به وذلك بسبب وجود العيب، فيتم تمديد فترة المسؤولية عن العيوب لمدة مماثلة للفترة التي لم يكن من المستطاع استخدامه خلالها.

ويحق للشركة أو لشركة الرستمانى إنهاء العقد في حال وجود قوة قاهرة، ويحق للشركة إنهاء العقد في حال إخلال شركة الرستمانى أو وفقاً لإرادتها، وبالمقابل يحق لشركة الرستمانى إنهاء العقد في حال إخلال الشركة.

لا يوجد نص يتعلق بالتغير في السيطرة. إضافةً إلى ذلك، يحق للشركة التنازل عن العقد دون الحصول على موافقة شركة الرستمانى، إلا أنه لا يحق لشركة الرستمانى التنازل عن العقد أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة الشركة الخطية.

يخضع العقد لقوانين دولة الإمارات العربية ولسلطة محاكم دبي.

9. التعهدات والإقرارات فيما يتعلق بهذه النشرة التي تم تقديمها من قبل المؤسسين وأعضاء مجلس إدارة الشركة

الإقرار الصادر من لجنة المؤسسين وأعضاء مجلس الإدارة

إن لجنة المؤسسين وأعضاء مجلس الإدارة بشركة إعمار للتطوير (شركة مساهمة عامة قيد التحول)، يقرون بموجبه منفردين ومجتمعين بتحمل كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة ودقة واكتمال البيانات والمعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب، ونؤكد بعد بذل العناية اللازمة أنه لا توجد أي وقائع أو معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بالنشرة إلى جعل أي بيان وارد فيها مضللاً أو مؤثراً على قرار المكتتبين بالاستثمار.

كما أنهم ملتزمون بقواعد الإصدار والإفصاح الصادرة عن الهيئة ويتعهدون بإخطار الهيئة بأي أحداث جوهرية أو تغيير يؤثر على الوضع المالي للشركة منذ تاريخ التقدم بطلب طرح الأسهم للاكتتاب العام إلى الهيئة وحتى تاريخ بدء عملية الاكتتاب، كما يؤكدون أنهم بذلوا العناية الكافية في عقد الاتفاقيات التي تحدد واجبات ومسؤوليات الأطراف المشاركة في عملية الاكتتاب وفقاً لأفضل الشروط المتاحة بتاريخ التعاقد وتماشياً مع المتطلبات الصادرة من الهيئة.

ويتعهدون أيضاً بإبلاغ الهيئة فور وقوع أي تغيير أو تعديل في معلومات أو شروط الاكتتاب وكذلك الحصول على موافقة الهيئة على الإعلانات والنشرات والحملات الترويجية التي قد ترغب الشركة في نشرها للترويج والتعريف بعملية الاكتتاب.

كما يتعهدون بعقد الجمعية العمومية التأسيسية بعد الانتهاء من عملية الاكتتاب في التاريخ والوقت والمكان المبين في هذه النشرة وإتمام عملية تسجيل وإدراج الأسهم المكتتب بها لدى الجهات المختصة وبما لا يتجاوز الفترة الزمنية المحددة من الهيئة.

رئيس لجنة المؤسسين

الملحق 1
البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م

والشركات التابعة لها

البيانات المالية الموحدة

للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنوات المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنوات المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية الإدارة والمدير العام عن هذه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو ليس لديها أي بديل واقعي لذلك.

يتحمل المدير العام مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالي من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيايل أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرية الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

نتواصل مع المدير العام بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

عن إرنست ويونغ



موقعة من قبل:

أنتوني أوسوليفان

شريك

رقم القيد: ٦٨٧

١٧ أكتوبر ٢٠١٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

بيان الدخل الموحد

للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)				
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٣,١٣٩,٦٩٤	٥,٢٥٢,٨٤٢	٦,٨٩٨,٥٩٩	٤	الإيرادات
(١,٢٩٨,٧٤٠)	(٢,٨٥٧,٩٧٦)	(٤,٠٣٧,٢٤٦)	٤	تكاليف الإيرادات
١,٨٤٠,٩٥٤	٢,٣٩٤,٨٦٦	٢,٨٦١,٣٥٣		إجمالي الأرباح
(٤٩٢,٧٤٩)	(٦١١,١٨٩)	(٥٧٧,١٤٨)	٥	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
١٤٠,٢٤٧	٦٠,٧٥٤	١٢٤,٣٨٨	٦	دخل التمويل
(٣٥,٨١١)	(١٦,٤٨٦)	(١٣,٨٦٥)		تكاليف التمويل
١٥٧,٩٤٠	١٣٤,٠١٠	٥٩,٧٤٤		دخل آخر
-	-	(٢,٥٧٥)	١٢	حصة من نتائج المشروع المشترك
١,٦١٠,٥٨١	١,٩٦١,٩٥٥	٢,٤٥١,٨٩٧		الأرباح للسنة
-	-	-		بنود الدخل الشامل الأخرى
١,٦١٠,٥٨١	١,٩٦١,٩٥٥	٢,٤٥١,٨٩٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٢٧٥,٦٤٧	١,٧٤٢,٠٤٥	٢,١١٢,٤٠٣		العائد إلى:
٣٣٤,٩٣٤	٢١٩,٩١٠	٣٣٩,٤٩٤		مساهمي الشركة الأم
١,٦١٠,٥٨١	١,٩٦١,٩٥٥	٢,٤٥١,٨٩٧		حصة غير مسيطرة
٤,٢٥٢,١٥٧	٥,٨٠٦,٨١٧	٧,٠٤١,٣٤٣	٢٠	ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	الموجودات
الف درهم	الف درهم	الف درهم		
٧,٣٩٤,٣٨٩	٩,٤٦٠,٩٧٢	٩,٧٥٣,٥٤٤	٧	أرصدة لدى البنوك
٧١٩,٧٨٢	١,٠٥٣,٩٧٩	١,٤٧٢,٢٨٠	٨	مدينون تجاريون وذمم مدينة لم تصدر بها فواتير موجودات ومدينون وتأمينات
٥٩١,٩٠١	٩٠٩,٢٠٦	١,٧٧٧,١٤٠	٩	ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
٤,٨٠١,٥٥٧	٤,٤٨٢,٨٢٩	٦,٠٢٢,٣٠٥	١٠	عقارات لغرض التطوير
-	-	١٣,٠١٦	١١	قرض للمشروع المشترك
٤	٨٥,٥٥٤	٨١,٦١٥	١٣	موجودات ثابتة
<u>١٣,٥٠٧,٦٣٣</u>	<u>١٥,٩٩٢,٥٤٠</u>	<u>١٩,١١٩,٩٠٠</u>		إجمالي الموجودات
				المطلوبات وحقوق الملكية
				المطلوبات
٢,٦٩٩,٣٤٢	٢,٨٣٠,٢٠٦	٣,٠٣٢,٣٥٥	١٤	دائنون تجاريون وآخرون
٧,٣٢٣,٥٣٢	٧,٨٧٦,٦٦٨	٨,١٣٥,٦٧٠	١٥	دفعات مقدمة من العملاء
٤٠٧,٧٩٦	٤٣١,٩٦٠	٤١٨,٧٤٥	١٦	مبالغ محتجزة دائنة
١٠,٤٤٨	١٥,٠٠٥	١٧,٣٩٠	١٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>١٠,٤٤١,١١٨</u>	<u>١١,١٥٣,٨٣٩</u>	<u>١١,٦٠٤,١٦٠</u>		إجمالي المطلوبات
				حقوق الملكية
				الحقوق العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠	١٨	رأس المال
١٥٠	١٥٠	١٥٠	١٩	احتياطي قانوني
٢,٧٣٦,٩٥١	٤,٢٨٩,٢٢٧	٦,٧٥١,٧٧٢	٢٣	حصصة المساهم
٢,٧٣٧,٤٠١	٤,٢٨٩,٦٧٧	٦,٧٥٢,٢٢٢		
٣٢٩,١١٤	٥٤٩,٠٢٤	٧٦٣,٥١٨		حصص غير مسيطرة
<u>٣,٠٦٦,٥١٥</u>	<u>٤,٨٣٨,٧٠١</u>	<u>٧,٥١٥,٧٤٠</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>١٣,٥٠٧,٦٣٣</u>	<u>١٥,٩٩٢,٥٤٠</u>	<u>١٩,١١٩,٩٠٠</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار في ١٧ أكتوبر ٢٠١٧ من قبل:



المدير العام

شركة إعمار للتطوير ش.م.ذ.م والشركة التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	حصة المساهم ألف درهم	الإحتياطي التأخرى ألف درهم	رأس المال ألف درهم
(١) دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ (درهم)						
	٤,٨٣٨,٧٠١	٥٤٩,٠٢٤	٤,٢٨٩,٦٧٧	٤,٢٨٩,٢٢٧	١٥٠	٣٠٠
	٢,٤٥١,٨٩٧	٣٣٩,٤٩٤	٢,١١٢,٤٠٣	٢,١١٢,٤٠٣	-	-
	-	-	-	-	-	-
	٢,٤٥١,٨٩٧	٣٣٩,٤٩٤	٢,١١٢,٤٠٣	٢,١١٢,٤٠٣	-	-
	-	-	-	-	-	-
	٢,٤٥١,٨٩٧	٣٣٩,٤٩٤	٢,١١٢,٤٠٣	٢,١١٢,٤٠٣	-	-
	٣٥٠,١٤٢	-	٣٥٠,١٤٢	٣٥٠,١٤٢	-	-
	(١٢٥,٠٠٠)	(١٢٥,٠٠٠)	-	-	-	-
	٧,٥١٥,٧٤٠	٧٦٣,٥١٨	٦,٧٥٢,٢٢٢	٦,٧٥١,٧٧٢	١٥٠	٣٠٠
	٣,٠٦٦,٥١٥	٣٢٩,١١٤	٢,٧٣٧,٤٠١	٢,٧٣٦,٩٥١	١٥٠	٣٠٠
	١,٩٦١,٩٥٥	٢١٩,٩١٠	١,٧٤٢,٠٤٥	١,٧٤٢,٠٤٥	-	-
	-	-	-	-	-	-
	١,٩٦١,٩٥٥	٢١٩,٩١٠	١,٧٤٢,٠٤٥	١,٧٤٢,٠٤٥	-	-
	(١٨٩,٧٦٩)	-	(١٨٩,٧٦٩)	(١٨٩,٧٦٩)	-	-
	٤,٨٣٨,٧٠١	٥٤٩,٠٢٤	٤,٢٨٩,٦٧٧	٤,٢٨٩,٢٢٧	١٥٠	٣٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥

الأرباح للسنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

توزيعات أرباح الشركة التابعة

الحركة في حصة المساهم

إجمالي الدخل الشامل للسنة

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

الأرباح للسنة

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الحركة في حصة المساهم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد (تتمة)

للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	حصة المساهم ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم
	٦٦٥,٩٩١	(٥,٨٢٠)	٦٧١,٨١١	٦٧١,٣٦١	١٥٠	٣٠٠
	١,٦١٠,٥٨١	٣٣٤,٩٣٤	١,٢٧٥,٦٤٧	١,٢٧٥,٦٤٧	-	-
	-	-	-	-	-	-
	١,٦١٠,٥٨١	٣٣٤,٩٣٤	١,٢٧٥,٦٤٧	١,٢٧٥,٦٤٧	-	-
	٧٨٩,٩٤٣	-	٧٨٩,٩٤٣	٧٨٩,٩٤٣	-	-
	٣,٠٦٦,٥١٥	٣٢٩,١١٤	٢,٧٣٧,٤٠١	٢,٧٣٦,٩٥١	١٥٠	٣٠٠

تمثل الحركة في حصة المساهم التغير في صافي الموجودات المخصصة لأعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع. يرجى الرجوع أيضاً للإيضاح ٢-١ و الإيضاح ٢٣.

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤

الأرباح للسنة

بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الحركة في حصة المساهم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.م.ذ.م والشركة التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)			
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٦١٠,٥٨١	١,٩٦١,٩٥٥	٢,٤٥١,٨٩٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الأرباح للسنة
			التعديلات للبنود التالية:
-	-	٢,٥٧٥	١٢ حصة من نتائج المشروع المشترك
٣	٣٤	١١,٣٤٤	٥ الاستهلاك
١,٦٢٣	٤,٥٥٧	٢,٣٨٥	١٧ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، الصافي (عكس)/مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
-	١٩,٠٠٧	(٨,٣٤٧)	٨ تكاليف التمويل
٣٥,٨١١	١٦,٤٨٦	١٣,٨٦٥	٦ دخل التمويل
(١٤٠,٢٤٧)	(٦٠,٧٥٤)	(١٢٤,٣٨٨)	
١,٥٠٧,٧٧١	١,٩٤١,٢٨٥	٢,٣٤٩,٣٣١	النقد من العمليات قبل التغييرات في رأس المال العامل:
(١٤٩,٤٢٣)	(٣٥٣,٢٠٤)	(٤٠٩,٩٥٤)	مديون تجاريون و ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير موجودات ومديون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى
(٤٣٣,٦٨٠)	(٣١٣,٧٣١)	(٨٦٥,١٥٠)	١٥ عقارات لغرض التطوير
(٩٦٦,٦٥١)	٢٣٣,٢١٢	(١,٥٣٩,٤٧٦)	دفعات مقدمة من العملاء
٣,٣٦٦,٢٤٠	٥٥٣,١٣٦	٢٥٩,٠٠٢	دائون تجاريون وآخرون
١٣٠,٥٥٦	١١٥,١٦٣	١٨٨,٨٩٤	مبالغ محتجزة دائنة
٧٣,٧٦٨	٢٤,١٦٤	(١٣,٢١٥)	
٣,٥٢٨,٥٨١	٢,٢٠٠,٠٢٥	(٣٠,٥٦٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٤٣,٠٤٤	٥٧,١٨٠	١٢١,٦٠٤	دخل تمويل مقبوض
-	-	(١٥,٤٤١)	قرض لمشروع مشترك
-	(٦٨)	(٧,٤٠٥)	١٣ مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة
-	-	(١٥٠)	استثمار في مشروع مشترك
(٢,٤٧٣,٨٠٠)	١٨٢,١٣٨	(٥٦١,١٦٩)	ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر
(٢,٤٣٠,٧٥٦)	٢٣٩,٢٥٠	(٤٦٢,٥٦١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣١,٥٤٩)	(٧٨٥)	(٦١٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٧٦٠,٢٢٠)	-	-	سداد القروض للمؤسسات المالية
-	-	(١٢٥,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة
٧٨٩,٩٤٣	(١٨٩,٧٦٩)	٣٥٠,١٤٢	للحصول غير المسيطرة
(١,٨٢٦)	(١٩٠,٥٥٤)	٢٢٤,٥٣٢	الحركة في حصة المساهم
			صافي التدفقات النقدية من/المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١,٠٩٥,٩٩٩	٢,٢٤٨,٧٢١	(٢٦٨,٥٩٧)	(النقص)/الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٣,٥٢٤,٥٩٠	٤,٦٢٠,٥٨٩	٦,٨٦٩,٣١٠	النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
٤,٦٢٠,٥٨٩	٦,٨٦٩,٣١٠	٦,٦٠٠,٧١٣	٧ النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١ - التأسيس والأنشطة

إن شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م "الشركة" أو "الشركة الأم" (هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٠٣ (تدعى سابقاً شركة إعمار للاستثمار ش.م.م) لدى دائرة التنمية الاقتصادية في دبي، الإمارات العربية المتحدة وهي مملوكة بنسبة ٩٩٪ من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.م ع ("الشركة الأم النهائية") وهي منشأة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي، وبنسبة ١٪ من قبل شركة الإمارات العقارية القابضة المحدودة، وهي منشأة تأسست في جزر العذراء البريطانية. تشكل الشركة وشركتها التابعة المجموعة ("المجموعة"). إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٤٨٨٨٢، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

خلال سنة ٢٠١٧، أعلنت الشركة الأم نيتها بيع ما يصل إلى ٣٠٪ من أسهمها في الشركة من خلال طرح عام ("الطرح العام") ثم إدراج الشركة في سوق دبي المالي. كجزء من طرح العام المقترح، سيتم تحويل الشكل القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة (ش.ذ.م.م) إلى شركة مساهمة عامة (ش.م.ع) لتعرف باسم شركة إعمار للتطوير ش.م.م. بعد الحصول على الموافقة المناسبة من وزارة الاقتصاد.

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية

في إطار طرح العام المقترح، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية تحويل رئيسية ("اتفاقية التحويل الرئيسية") بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٧ مع الشركة لهدف تحويل قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع (العقارات المخصصة للبيع) والتي تتضمن (بيع المجمعات السكنية والفلل والوحدات التجارية وقطع الأراضي) في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى الشركة. وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات المتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع من الشركة الأم النهائية إلى الشركة. بما أن هذه المعاملة تتم بين المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم تحديدها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال، فقد اختارت الشركة عرض البيانات المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ كما لو كانت أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع مع الشركة منذ بداية أول فترة تم تقديمها. بناءً على ذلك، فإن البيانات المالية الموحدة التي تم إعدادها لغرض إدراجها في نشرة الطرح العام تمثل نتائج العمليات والموجودات والمطلوبات الخاصة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. علاوةً على ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم الاحتفاظ ببعض مخصصات الضمان والدفوعات مقدماً من العملاء والمتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع والتي تم الانتهاء منها في السنوات السابقة ضمن سجلات الشركة الأم النهائية حيث ستبقى الشركة الأم النهائية ملتزمة بهذه الالتزامات. وبالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، ستواصل الشركة أيضاً إدارة أعمال تطوير الموجودات المخصصة للتشغيل والموجودات المخصصة للإيجار بالنيابة عن الشركة الأم النهائية والتي سوف تتقاضى الشركة عنها أتعاب أعمال الإدارة بمعدل متفق عليه. كما قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع ضمن شركتها التابعة، وهي شركة دبي هيلز اسنيت ذ.م.م، إلى الشركة. لقد وافق شركاء المشاريع المشتركة أيضاً على تحويل حصة الشركة الأم النهائية في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع ضمن المشاريع المشتركة إلى الشركة. يجري حالياً اتخاذ الإجراءات القانونية بشأن هذه التحويلات. ومع ذلك، فقد تم تحويل حصة الملكية في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع إلى المجموعة بموجب الترتيبات التعاقدية التي اتفق عليها الأطراف.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدهم الإمارات العربية المتحدة، وهو العملة المستخدمة وعملة العرض الخاصة بالشركة ويتم تقريب المبالغ إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أُشير لغير ذلك. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد العملة المستخدمة لديها، ويتم إدراج البنود في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام العملة المستخدمة.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

(أ) عندما تمتلك الشركة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛

(ب) عندما تتعرض الشركة إلى ، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة من ارتباطها مع المنشأة، و

(ج) لدى الشركة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي كما في الشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ضمن المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

إن حصة الدخل الشامل/الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة تعود على الحصة غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

- توقف تثبيت موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة كموجودات ومطلوبات؛
- توقف تثبيت المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة؛
- توقف تثبيت فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تثبت أي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المثبتة سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح غير الموزعة، بالشكل الملائم.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة الرئيسية للشركة:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	الأنشطة الرئيسية	النسبة المئوية من الملكية
دبي هيلز استيت ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	٥٠,٠٠٠%

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

المشاريع المشتركة

المشاريع المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم احتساب استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تثبيت الاستثمارات في المشاريع المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج مشاريعها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة ومشاريعها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ إعداد التقارير المالية. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم تثبيتها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تثبت المجموعة الإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم تثبيت الإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، تثبت الإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الي العميل.

تحويل الموجودات العقارية من الموجودات الثابتة إلى عقارات لغرض التطوير تباع المجموعة موجوداتها العقارية أثناء سير الأعمال العادية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كموجودات ثابتة للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها المدرجة في تاريخ التحديد وتصبح متاحة للبيع. ويتم تثبيت متحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - إيرادات من عقود العملاء.

توحيد الشركة التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ - البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

التقديرات والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرات الإدارة. ويشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والدائنين التجاريين والآخرين والمصاريف البيعية والعمامة والإدارية. يتم تخصيصها بناءً على التقييم من قبل استشاري المشروع وأفضل تقديرات الإدارة لاستخدام موارد الشركة من قبل المجموعة.

الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية. إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية والمستحقة منذ أمد، يتم تقييمها بصورة إجمالية ويؤخذ مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة منذ أمد استناداً لنسب التحصيل التاريخية.

الأعمار المقدرة لاستخدام الموجودات الثابتة

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار المقدرة لموجوداتها الثابتة من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع لبند الموجودات أو الإهلاك. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة القيمة المتبقية للأعمار المقدرة للاستخدام وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

تكاليف إتمام المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات المثبتة. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء حيث يتم تثبيت الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن تثبيته. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

٢-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية. يتم اختبار الموجودات غير المالية بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن المبالغ المدرجة من غير الممكن تحصيلها. عندما يتم إجراء احتساب قيمة الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه النماذج قد أخذت من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات.

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

المعايير والتعديلات والتفسيرات قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، فإن المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية كانت قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد:

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ إفصاحات الحصص في المنشآت الأخرى (تثبيت الموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر غير المحققة) (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧)؛	المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية (مبادرة الإفصاح) (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧)؛	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧
بيع أو مساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروع المشترك (قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية بتأجيل تاريخ سريان مفعول هذه التعديلات لأجل غير مسمى، إلا أن المنشأة التي قامت بالاتباع المبكر للتعديلات، يتوجب عليها تطبيق هذه التعديلات مستقبلاً)؛	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية الذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ - الأدوات المالية: التثبيت والقياس وجميع الإصدارات السابقة من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يسري مفعول المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨)؛ و	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢
عقود الإيجار: يطلب من المستأجرين تثبيت بند مطلوبات عقود الإيجار وذلك لإلزامهم بسداد دفعات الإيجار وحقوق استخدام الموجودات للحصول على حق استخدام بند الموجودات لاستخدام بند الموجودات المعني على مدى فترة عقد الإيجار (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩).	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

لقد قررت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء الساري المفعول من ١ يناير ٢٠١٥، حيث أن المجموعة ترى أنها تعكس بشكل أفضل أداء الأعمال العقارية للمجموعة. اختارت المجموعة التطبيق بأثر رجعي بالكامل والذي يسمح به المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ عند اتباع المعيار. وبناءً على ذلك، تم تطبيق المعيار بأثر رجعي اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية وذلك وفقاً للعوامل العملية التي يسمح بها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

نظراً لكون هذه البيانات المالية الموحدة التي يتم إعدادها لأول مرة للمجموعة، ترى الإدارة أن الإفصاح عن تعديلات الانتقال ضمن التغيير في السياسات المحاسبية المتعلقة بتحقيق الإيرادات لا يمثل أهمية كبيرة لمستخدمي البيانات المالية الموحدة.

الإيرادات من عقود العملاء لبيع العقارات

تُبنت المجموعة الإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما ظهر في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة رقم ١ - تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- الخطوة رقم ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- الخطوة رقم ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حُصلت نيابةً عن أطراف ثالثة.
- الخطوة رقم ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- الخطوة رقم ٥ - تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

- ١- يحصل العميل على ويستهلك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
- ٢- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
- ٣- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة للالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند موجودات العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المثبت تنشأ مطلوبات العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

دخل الفوائد

يتم تثبيت دخل الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وبموجبها فإن السعر المستخدم يخفض بالضبط مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع لبند الموجودات المالي إلى صافي القيمة المدرجة لبند الموجودات المالي.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

خدمات التطوير

يتم تثبيت الإيرادات عن خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير بتاريخ إعداد التقارير المالية. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة معقولة، يتم تثبيت الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصاريف التي أنفقت قابلة للتحويل.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج إلى فترة كبيرة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى حين أن تصبح الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام أو البيع.

يتم تثبيت جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد في السنة التي حدثت خلالها.

الموجودات الثابتة

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة للاستخدام كما يلي:

مراكز البيع (ضمن الأراضي والمباني)	١٠ سنوات
أجهزة كمبيوتر ومعدات مكتبية	٢-٥ سنوات
أثاث وتركيبات	٢-١٠ سنوات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم مراجعة العمر المقدر للاستخدام وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك مماثلة للنموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصاريف التي تنفق لإحلال أحد عناصر بنود الموجودات الثابتة التي تعالج محاسبياً بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة المدرجة للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصاريف اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالموجودات الثابتة. يتم تثبيت جميع المصاريف الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد عند حدوث المصاريف.

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات الثابتة بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة المدرجة بها. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجودات الثابتة عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد. إن المبلغ الممكن تحصيله يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الموجودات الثابتة وقيمة الاستخدام أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع موجودات ثابتة أثناء سير الأعمال العادية بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الموجودات الثابتة ومن استبعادها عند نهاية مدة استخدامها.

يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود مؤشر أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في الموجودات الثابتة لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المفاوضين للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات لغرض التطوير (تتمة)

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق بتاريخ إعداد التقارير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المثبتة في بيان الدخل الشامل الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المصروفة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المدرجة للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

الاستثمارات في المشاريع المشتركة

إن المشروع المشترك هو نوع من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي سيطرة مشتركة تعاقدية على الترتيب حيث توجد فقط عندما تكون القرارات حول الأنشطة ذات علاقة تتطلب موافقة جماعية من قبل الأطراف المشاركة في السيطرة.

يتم معالجة استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في المشاريع المشتركة في البداية بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمارات من أجل تثبيت التغيرات في حصة المجموعة من صافي الموجودات للمشاريع المشتركة منذ تاريخ الاستحواذ. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالمشاريع المشتركة ضمن المبلغ المدرج للاستثمارات ولا يتم إطفائها أو اختباؤها بشكل فردي بخصوص الانخفاض في القيمة.

يمثل بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات مشاريعها المشتركة بعد احتساب الضريبة والحصة غير المسيطرة في الشركة التابعة للشركة الشقيقة. عندما يكون هناك تغيرات مثبتة مباشرة في بنود الدخل الشامل الأخرى أو بيان حقوق ملكية الشركة الشقيقة، تقوم المجموعة بتثبيت حصتها لأية تغييرات، عند الاقتضاء، في بيان الدخل الموحد أو بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الشقيقة أو المشاريع المشتركة إلى حد حصة المجموعة في المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للمشاريع المشتركة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية تتماشى مع تلك التي للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان من الضروري تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة عن استثمارات المجموعة في مشاريعها المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير بتحديد إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في المشاريع المشتركة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن تحصيله للمشروع المشترك والقيمة المدرجة لديها وتثبت خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل الموحد.

عند خسارة السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وتثبيت أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أية فروقات بين القيمة المدرجة للمشروع المشترك عند خسارة السيطرة المشتركة والقيمة العادلة والمبالغ المحصلة من الاستبعاد يتم تثبيتها في بيان الدخل الشامل الموحد. عندما تكون الحصة المتبقية من الاستثمار في المشاريع المشتركة تمثل تأثيراً جوهرياً يتم معالجتها محاسبياً كاستثمار في شركة شقيقة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية

يتم تثبيت جميع الموجودات المالية والتوقف عن تثبيتها كموجودات مالية بتاريخ المتاجرة عند إجراء معاملة شراء أو بيع بند موجودات مالي بموجب عقد تتطلب شروطه تسليم بند الموجودات المالي خلال جدول زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية في البداية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها في البداية بالقيمة العادلة. لاحقاً، يتم قياس جميع الموجودات المالية المثبتة بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق بالنسبة للموجودات وأسعار العروض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع القصيرة في المؤسسات الائتمانية هي القيم المدرجة بها. إن القيمة المدرجة هي تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تترتب عليها فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تخصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

تصنيف الموجودات المالية

لأغراض تصنيف الموجودات المالية فإن الأداة المالية هي "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المصدر. إن جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى هي "أدوات دين".

استثمارات حقوق الملكية

إن جميع الموجودات المالية التي هي عبارة عن استثمارات حقوق الملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحد أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند الإلتحاق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - المرحلة الأولى أو ستتحده عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة وفي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. إن دخل توزيعات أرباح جميع استثمارات حقوق الملكية يتم تسجيلها من خلال بيان الدخل الشامل الموحد.

أدوات الدين

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- تم الاحتفاظ ببند الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ ببند الموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية و
- إذا كانت البنود التعاقدية لأداة الدين تؤدي، بتاريخ محددة، إلى تدفقات نقدية تقتصر على دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

النقدية وشبه النقدية

لغرض بيان التدفقات النقدية، تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل رصيد السحب على المكشوف من البنوك.

المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

تظهر المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير بقيمة الفاتورة الأصلية ناقصاً المخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. عندما يصبح المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الشامل الموحد.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية
إن القيمة العادلة للموجودات المالية المصنفة بعملات أجنبية يتم تحديدها في تلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة إعداد التقارير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تثبيت بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فإنه يتم تثبيت أي من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبيد الموجودات ويتم تثبيتها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد.

التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية
إن بند الموجودات المالي (أو حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالي أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم التوقف عن تثبيته كبند موجودات مالي عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات،
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب ترتيب تمرير، وإما:
 - أنها حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات أو
 - أنها لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حوّلت السيطرة على بند الموجودات.

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم اذا وإلى أي مدى احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، يتم تثبيت بند الموجودات إلى الحد الذي يستمر فيه ارتباط المجموعة ببند الموجودات. إن الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحول يتم قياسه بالمبلغ المدرج الأصلي لبند الموجودات أو أقصى مبلغ يتوجب على المجموعة تسديده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ إعداد التقرير المالي لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. يتم اعتبار قيمة بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت، فقط في حالة وجود دليل موضوعي لانخفاض القيمة كنتيجة لحدث أو أكثر والتي حصلت بعد التثبيت الأولي للموجودات (حصول "حدث خسارة") ولهذا الحدث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لأحد الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية التي من الممكن تقديرها بشكل معقول. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة، أو عجز أو تأخير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي، ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالعجز عن الدفع.

في حال وجود دليل موضوعي على تكبد خسارة بخصوص الانخفاض في القيمة، يتم قياس مبلغ الخسارة باعتباره الفرق بين المبلغ المدرج للموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً. يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً وفقاً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية. في حال وجود معدل فائدة متغير للموجودات المالية، يكون معدل الخصم لقياس أي خسارة للانخفاض في القيمة هو المعدل الفعلي الحالي للفائدة.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد. يستمر استحقاق دخل الفوائد للموجودات المالية على المبلغ المدرج الذي تم تخفيضه ويحتسب المبلغ المستحق وفقاً لمعدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً من أجل قياس الخسارة المتكبدة من الانخفاض في القيمة. يتم تسجيل دخل الفوائد باعتبارها جزء من دخل التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم شطب بند الموجودات المالي مع المخصصات المتعلقة به عندما لا يكون هناك إمكانية واقعية للحصول في المستقبل ويتم تحقيق جميع الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال أنه، في سنة لاحقة، زاد أو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة التقديري نتيجة حصول حدث بعد تثبيت الانخفاض في القيمة، فإنه يتم زيادة أو تخفيض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. في حال حصول أي شطب مستقبلي لاحق، يتم قيد هذا المبلغ المحصل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله لبند الموجودات. إن مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لبند الموجودات الفردي، إلا إذا كان بند الموجودات لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما يتجاوز المبلغ المدرج لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر بند الموجودات منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقصورة على بند الموجودات. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتمالات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى.

يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل الشامل الموحد في مجموعات المصاريف تلك التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد فيما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله منذ تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة الأخيرة. إن عملية العكس محدودة لكي لا يزيد المبلغ المدرج لبند الموجودات عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا يزيد عن المبلغ المدرج الذي سيتم تحديده، بعد تنزيل الاستهلاك، إذا لم يتم تثبيت خسارة الانخفاض في القيمة لبند الموجودات في سنوات سابقة. يتم تثبيت ذلك العكس في بيان الدخل الشامل الموحد.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المرحلة ١ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التثبيت الأولي.

الدائون التجاريون والآخرين

يتم تثبيت المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

القروض والسلفيات

يتم تثبيت القروض لأجل في البداية بالقيمة العادلة لقاء المبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة لها مباشرة.

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد عندما يتم شطب المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة (تتمة)

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى في البداية بالقيمة العادلة، بعد تنزيل تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، ويتم تثبيت مصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة سعر الفائدة الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لبند مطلوبات مالية وتخصيص مصاريف الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية عندما، و فقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغاؤها أو انتهاء فترة صلاحيتها. عندما يتم استبدال بند مطلوبات مالي ببند مطلوبات آخر من نفس المقرض على أساس بنود مختلفة بشكل جوهري، أو أن تكون شروط بند المطلوبات الحالي قد تم تعديلها بشكل جوهري، عندها يتم تثبيت الفرق في القيمة المدرجة المعنية في بيان الدخل الشامل الموحد.

تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد في حال، و فقط في حال، وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بالتزامن.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصصات للمبالغ الواجبة الدفع لقاء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المزايا على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يؤخذ مخصص للتكاليف المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة.

بخصوص الموظفين المؤهلين ومواطني مجلس التعاون الخليجي المؤهلون من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها.

المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم تثبيت المبلغ المسدد كبنود موجبات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المبلغ المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد بعد تنزيل أية تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المتوجبة لسداد الالتزام في نهاية فترة إعداد التقارير المالية، باستخدام السعر الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل بيان مالي وتعديل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الصادرة للمزايا الاقتصادية المتجسدة متوجبة لسداد الالتزام، يتم عكس المخصص.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التي تستخدمها وإن البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة تقاس بالعملة المستخدمة لديها.

إن المعاملات بالعملات الأجنبية تسجل بالعملة المستخدمة حسب السعر السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية حسب السعر السائد بتاريخ إعداد التقارير. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد. إن أية شهرة تنتج عن استحواذ عملية أجنبية وأية تعديلات في القيمة العادلة للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تنتج عند الاستحواذ تعتبر كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما بتاريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة، باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة، يتم معاملتها بما يتماشى مع تثبيت الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبنود.

كما بتاريخ تقديم التقرير، فإن موجودات ومطلوبات الشركة التابعة التي تستخدم عملات عدا الدرهم، يتم تحويلها إلى الدرهم حسب سعر التحويل السائد بتاريخ إعداد التقارير، وتحوّل بيانات الدخل حسب المتوسط المرجح لأسعار التحويل للسنة. تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل مباشرة لعنصر منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد. عند استبعاد المنشأة فإن المبلغ الإجمالي المؤجل المثبت ضمن حقوق الملكية المتعلقة بتلك المنشأة يتم تثبيته في بيان الدخل الشامل الموحد.

المطلوبات والموجودات الطارئة

لا يتم تثبيت المطلوبات الطارئة في البيانات المالية الموحدة. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية بعيدة. لا يتم تثبيت بند الموجودات الطارئ في البيانات المالية الموحدة لكن يفصح عنها عندما يكون استلام المزايا الاقتصادية مرجحاً.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في الأسواق النشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق أو عروض أسعار الوكلاء (سعر العطاء للمراكز الطويلة وسعر الطلب للمراكز القصيرة)، دون إجراء أي خصم لتكاليف المعاملات.

فيما يتعلق بالأدوات المالية التي لا يتم المتاجرة بها في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تشمل أساليب التقييم على:

- استخدام المعاملات الحديثة السائدة بالسوق
- مقارنة مع القيمة العادلة المتداولة لأدوات أخرى مماثلة
- تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو طرق تقييم أخرى

٣- المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهي قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاع أعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال

الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة والتي تتعلق بقطاع تطوير العقارات في المجموعة.

القطاعات الجغرافية:

تعمل المجموعة حالياً فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي، فإن النتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٤ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١,٣٦٥,١٩٧	٢,٩١٣,١١٢	٣,٢٣٦,٨٣٢	الإيرادات
٦٢١,٠٠٨	٨٢٢,٥٤٩	٢,٦٠٨,٩٩٤	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
١,١٥٣,٤٨٩	١,٥١٧,١٨١	١,٠٥٢,٧٧٣	بيع الفيلات
			بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى
<u>٣,١٣٩,٦٩٤</u>	<u>٥,٢٥٢,٨٤٢</u>	<u>٦,٨٩٨,٥٩٩</u>	
			تكلفة الإيرادات
٦٦٤,٩١٢	٢,٠٢٩,٧٦٨	٢,٢٥٣,٢١٨	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومينيوم)
٣٩٤,٤٩٩	٤٤٣,٨٥٥	١,٥٦٤,٦٤١	بيع الفيلات
٢٣٩,٣٢٩	٣٨٤,٣٥٣	٢١٩,٣٨٧	بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى
<u>١,٢٩٨,٧٤٠</u>	<u>٢,٨٥٧,٩٧٦</u>	<u>٤,٠٣٧,٢٤٦</u>	

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,١٤٣,٥٧٧	٤,٠٢٧,٧١٠	٥,٩٣٨,٦٩٠	- على مدى فترة زمنية
٩٩٦,١١٧	١,٢٢٥,١٣٢	٩٥٩,٩٠٩	- عند نقطة زمنية معينة
<u>٣,١٣٩,٦٩٤</u>	<u>٥,٢٥٢,٨٤٢</u>	<u>٦,٨٩٨,٥٩٩</u>	

تشتمل تكاليف الإيرادات على مبلغ لا شيء (٢٠١٥ - ٧٠,٨٢٣ ألف درهم و ٢٠١٤ - لا شيء) من التكاليف المصروفة على بعض مشاريع المجموعة، والتي تم إيقاف العمل فيها.

٥ - مصاريف بيعية وعمومية وإدارية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١٤٥,٥٤٩	١٤٩,١٢١	١٤٩,٩١٠	مصاريف مبيعات وتسويق
٨٥,٩٨٦	١١٤,٢٣٢	١٢٥,٣٥٤	رواتب ومصاريف ذات علاقة
٦٥,٧٤٤	٦٢,٠٣٦	٥٦,٠٢٢	مصاريف إدارة عقارات
٣	٣٤	١١,٣٤٤	استهلاك موجودات ثابتة (إيضاح ١٣)
١٩٥,٤٦٧	٢٨٥,٧٦٦	٢٣٤,٥١٨	مصاريف أخرى
<u>٤٩٢,٧٤٩</u>	<u>٦١١,١٨٩</u>	<u>٥٧٧,١٤٨</u>	

٦ - دخل التمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٨,٨٣٠	١٣,٦٨٠	٤٥,٩٢٢	دخل التمويل من الودائع الثابتة لدى البنوك
١٣١,٤١٧	٤٧,٠٧٤	٧٨,٤٦٦	دخل تمويل آخر
<u>١٤٠,٢٤٧</u>	<u>٦٠,٧٥٤</u>	<u>١٢٤,٣٨٨</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٧- الأرصدة لدى البنوك

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٦٢٠,٥٨٩	٦,٨٦٩,٣١٠	٦,٤٨٥,٧١٣	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
		١١٥,٠٠٠	ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
٤,٦٢٠,٥٨٩	٦,٨٦٩,٣١٠	٦,٦٠٠,٧١٣	النقدية وشبه النقدية
٢,٧٧٣,٨٠٠	٢,٥٩١,٦٦٢	٣,١٥٢,٨٣١	ودائع ثابتة تستحق بعد ثلاثة أشهر
٧,٣٩٤,٣٨٩	٩,٤٦٠,٩٧٢	٩,٧٥٣,٥٤٤	

إن النقد لدى البنوك يحقق فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك يعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد بنسب ما بين ١,٣% و ٢,٩٥% سنوياً (٢٠١٥ - ما بين ١,٣% و ٢,٥% سنوياً و ٢٠١٤ - ما بين ٠,٦٥% و ٠,٩٠% سنوياً).

يتطلب من الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع/الأرصدة بمبلغ ٩,٢٤٢,٨١٤ ألف درهم (٢٠١٥ - ٨,٩٥٦,٧٦٥ ألف درهم و ٢٠١٤ - ٧,٠٠٥,٤٦٦ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١١٢,٩٥٨	١٨٥,٦٢٣	٥٢٨,٥٤٠	مدينون تجاريون
			مبالغ تستحق القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٦٠١,٠٦٠	٨٠٠,٨١٤	٩١٩,٥١٩	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير
٥,٧٦٤	٦٧,٥٤٢	٢٤,٢٢١	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
٦٠٦,٨٢٤	٨٦٨,٣٥٦	٩٤٣,٧٤٠	ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً
٧١٩,٧٨٢	١,٠٥٣,٩٧٩	١,٤٧٢,٢٨٠	إجمالي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية أعلاه هي بعد تنزيل مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٢٠١٥ - ٦٤,٩٧٦ ألف درهم و ٢٠١٤ - ٤٥,٩٦٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للذمم المدينة التجارية المشكوك في تحصيلها والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحصيل.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير (تتمة)

إن الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٥,٩٦٩	٤٥,٩٦٩	٦٤,٩٧٦	الرصيد كما في بداية السنة
-	١٩,٠٠٧	-	مخصص تم تكوينه خلال السنة
-	-	(٨,٣٤٧)	مخصص تم عكسه خلال السنة
٤٥,٩٦٩	٦٤,٩٧٦	٥٦,٦٢٩	الرصيد كما في نهاية السنة

في ٣١ ديسمبر، فإن تحليل أعمار صافي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير هو كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة				ليست متأخرة وغير منخفضة القيمة		
أقل من ٣٠ يوم	بين ٣٠ إلى ٦٠ يوم	بين ٦٠ إلى ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	المجموع		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩٩,١١٣	٣٢,٠١٦	٣٤,٣٦٣	٩٩,٢٩٦	٩٤٣,٧٤٠	١,٤٧٢,٢٨٠	٢٠١٦
٩٩,١١٣	٣٠,٦٧٠	١٦,٤٠٧	٣٩,٤٣٣	٨٦٨,٣٥٦	١,٠٥٣,٩٧٩	٢٠١٥
٣٩,٦٧٨	٣,٩٣٠	٤,٥٨١	٦٤,٧٦٩	٦٠٦,٨٢٤	٧١٩,٧٨٢	٢٠١٤

راجع الإيضاح رقم ٢٤ (أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير، والذي يناقش كيف تدير المجموعة وتقيس جودة الائتمان للذمم المدينة التجارية التي لم تصدر بها فواتير والتي ليست متأخرة وغير منخفضة القيمة.

٩- الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٥٩,١٦٩	٣٤٨,٨٨٣	٧٠٣,١٨٣	دفعات مقدمة لمقاولين وآخرين
١٦٣,٧٧٣	٢٤٣,٢٩٠	٤١٩,٤٢٧	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
١٢٥,٠٤٥	٢٠٠,٤٢٧	٥٨٣,٩٢٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٥,٠٠٤	٨,٥٧٨	١١,٣٦٢	فوائد مستحقة
٣,٦٤١	٢,٩٦٣	٤,٩٠٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٥,٢٦٩	١٠٥,٠٦٥	٥٤,٣٤١	ذمم مدينة وودائع أخرى
٥٩١,٩٠١	٩٠٩,٢٠٦	١,٧٧٧,١٤٠	

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٩ - الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى (تتمة)

فترة استحقاق الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٩١,٩٠١	٩٠٩,٢٠٦	١,٧٧٧,١٤٠	مبالغ قابلة للتحويل خلال ١٢ شهراً
			مبالغ قابلة للتحويل بعد ١٢ شهراً
<u>٥٩١,٩٠١</u>	<u>٩٠٩,٢٠٦</u>	<u>١,٧٧٧,١٤٠</u>	

(١) يتم إطفاء مصاريف عمولة المبيعات المؤجلة المتكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

١٠ - عقارات لغرض التطوير

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,١٢٣,٩٣٥	٤,٨٠١,٥٥٧	٤,٤٨٢,٨٢٩	الرصيد في بداية السنة
١,٩٩٣,٠٩٧	٢,٦٦٢,٠٠٦	٥,٦٢٥,٨٢٢	زائداً: تكاليف مصروفة خلال السنة
	(٨٥,٥١٦)	-	ناقصاً: تكاليف محولة إلى موجودات ثابتة (إيضاح ١٣)
(١,٢٩٨,٧٤٠)	(٢,٨٥٧,٩٧٦)	(٤,٠٣٧,٢٤٦)	ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
(١٦,٧٣٥)	(٣٧,٢٤٢)	(٤٩,١٠٠)	ناقصاً: محول إلى الشركة الأم النهائية (١)
<u>٤,٨٠١,٥٥٧</u>	<u>٤,٤٨٢,٨٢٩</u>	<u>٦,٠٢٢,٣٠٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

(١) يمثل تكلفة البنية التحتية لبناء الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل والتي تحمل على الشركة الأم النهائية وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية. وكما هو متفق عليه في تلك الاتفاقية، سيتم تنفيذ كامل البنية التحتية المتعلقة بالمشاريع، بما في ذلك الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل من قبل الشركة وتحويلها إلى الشركة الأم النهائية وفقاً للسعر المتفق عليه.

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع خلال سير الأعمال العادية يتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

- حقوق التملك الحر والتأجير للأرض،
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية، و
- تكاليف الإقراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية، ضريبة تحويل العقارات وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم تخصيص تكاليف البنية التحتية المشتركة لعدة مشاريع وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي تم تهيئتها. تقدر دورة التطوير لبعض العقارات لغرض التطوير بأكثر من عشرة سنوات.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١١ - القرض للمشروع المشترك

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	١٥,٤٤١	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م
-	-	(٢,٤٢٥)	الاستثمار في مشروع مشترك (إيضاح ١٢)
-	-	١٣,٠١٦	

إن القرض لمشروع مشترك غير مضمون ويستحق السداد عند الطلب ولا يترتب عليه أي فوائد.

١٢ - الاستثمار في مشروع مشترك

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	(٢,٤٢٥)	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م

يلخص الجدول التالي بيان الدخل للمشروع المشترك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	-	الإيرادات
-	-	(٥,١٥٠)	الخسائر للسنة
-	-	(٥,١٥٠)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	(٢,٥٧٥)	حصة المجموعة من خسائر السنة

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي للمشروع المشترك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	٨٤,٣٩٢	إجمالي الموجودات
-	-	٨٩,٢٤٢	إجمالي المطلوبات
-	-	(٤,٨٥٠)	صافي الموجودات
-	-	(٢,٤٢٥)	حصة المجموعة من صافي الموجودات

خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تكون الشركة الأم النهائية لها حصة فيه تبلغ نسبتها ٥٠%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. بعد تاريخ إعداد التقارير المالية، واستناداً إلى اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في المشروع المشترك إلى الشركة. بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠١٧، وافق شريك المشروع المشترك على تحويل حصة الشركة الأم النهائية للشركة. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية لتحويل هذه الحصة للشركة هي قيد التنفيذ. تتم معالجة حصة المجموعة في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١٢ - الاستثمار في مشروع مشترك (تتمة)

إن الحركة في الاستثمار في المشروع المشترك هي كانت كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	١٥٠	الاستثمار الذي تم خلال السنة
-	-	(٢,٥٧٥)	حصة النتائج للسنة
-	-	(٢,٤٢٥)	الزيادة في خسارة قيمة الاستثمار تم عرضها كجزء من القرض للمشروع المشترك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المشروع المشترك للمجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٢٨,٨٠٠ ألف درهم والتزامات بمبلغ ٢,١٠٨,٢٨٨ ألف درهم.

١٣ - الموجودات الثابتة

الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	الأثاث والتركيبات ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية ألف درهم	الأراضي والمباني ألف درهم	
المجموع ألف درهم				٢٠١٦:
٨٥,٥٩٢	٨٥,٥١٦	-	٧٦	التكلفة:
٧,٤٠٥	-	٥,١٧٤	٦	في ١ يناير ٢٠١٦
-	(٨٥,٥١٦)	٢٩,٣٨٤	-	الإضافات
٩٢,٩٩٧	-	٣٤,٥٥٨	٨٢	التحويل
٣٨	-	-	٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١١,٣٤٤	-	٥,٩٧٠	٢٥	الاستهلاك المتراكم:
١١,٣٨٢	-	٥,٩٧٠	٦٣	في ١ يناير ٢٠١٦
٨١,٦١٥	-	٢٨,٥٨٨	١٩	الاستهلاك المحمل للسنة (إيضاح ٥)
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
				صافي القيمة المدرجة:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١٣ - الموجودات الثابتة (تتمة)

الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ألف درهم	الأثاث والتركيبات ألف درهم	أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية ألف درهم	الأراضي والمباني ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٠١٥:				
التكلفة:				
٨	-	٨	-	٨
٦٨	-	٦٨	-	٦٨
٨٥,٥١٦	٨٥,٥١٦	-	-	١٧١,٠٣٢
٨٥,٥٩٢	٨٥,٥١٦	٧٦	-	١٧١,٦٨٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥				
الاستهلاك المتراكم:				
٤	-	٤	-	٨
٣٤	-	٣٤	-	٦٨
٣٨	-	٣٨	-	٧٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥				
٨٥,٥٥٤	٨٥,٥١٦	٣٨	-	١٧١,٤٠٨
صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥				
٢٠١٤:				
التكلفة:				
٨	-	٨	-	٨
٨	-	٨	-	١٦
١	-	١	-	٢
٣	-	٣	-	٦
٤	-	٤	-	٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤				
الاستهلاك المتراكم:				
١	-	١	-	٢
٣	-	٣	-	٦
٤	-	٤	-	٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤				
٤	-	٤	-	٨
صافي القيمة المدرجة: في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤				

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١٤ - دائنون تجاريون وآخرون

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٩٠٣,١٢٢	١,٩١٢,٥٥٢	١,٧٨٠,٣٢٦	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
٤٣٥,٠٦٨	٤٨٥,٣٩٧	٤٣٠,٥٢١	دائنون تجاريون
-	-	٣٤٤,٠٢٦	دائنون لشراء أراضي
٤٥,٤٥٩	٤٧,٣٦٢	٥٤,٩٣٩	عمولات مبيعات مستحقة الدفع
٥٤,٤٢٣	٥٤,٧٧٩	١٨,٢٧١	مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية
١٢٩	١,٦٠٥	٤,٦٠٨	مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة
٢٦١,١٤١	٣٢٨,٥١١	٣٩٩,٦٦٤	دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع
<u>٢,٦٩٩,٣٤٢</u>	<u>٢,٨٣٠,٢٠٦</u>	<u>٣,٠٣٢,٣٥٥</u>	

إن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى لا يترتب عليها فوائد ولغرض الشرح حول عملية إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة، (راجع الإيضاح رقم ٢٤).

١٥ - دفعات مقدمة من العملاء

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٨٧٩,٢٧٠	٧,٣٢٣,٥٣٢	٧,٨٧٦,٦٦٨	الرصيد في بداية السنة
٦,٥٨٣,٩٥٦	٥,٨٠٥,٩٧٨	٧,١٥٧,٦٠١	زائداً: المبلغ الذي صدرت به فواتير خلال السنة
(٣,١٣٩,٦٩٤)	(٥,٢٥٢,٨٤٢)	(٦,٨٩٨,٥٩٩)	ناقصاً: الإيرادات المثبتة خلال السنة
<u>٧,٣٢٣,٥٣٢</u>	<u>٧,٨٧٦,٦٦٨</u>	<u>٨,١٣٥,٦٧٠</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تخصيص المبلغ الكلي من سعر البيع لالتزامات أداء للمجموعة التي لم يتم استيفائها/ لم يتم استيفائها جزئياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بمبلغ ٢٨,٩٥٧,٨٠٥ ألف درهم (٢٠١٥ - ٢٤,٠٦٩,٩٤٠ ألف درهم و ٢٠١٤ - ٢٠,٠١٠,٧٩٣ ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم تثبيت التزامات الأداء التي لم يتم استيفائها كإيرادات خلال الفترة من ٤ إلى ٥ سنوات.

١٦ - مبالغ محتجزة دائنة

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٣,٩٧١	١٤٨,١٠٧	١٩٣,٦٢٩	مبالغ محتجزة تستحق الدفع خلال ١٢ شهراً
١٨٣,٨٢٥	٢٨٣,٨٥٣	٢٢٥,١١٦	مبالغ محتجزة تستحق الدفع بعد ١٢ شهراً
<u>٤٠٧,٧٩٦</u>	<u>٤٣١,٩٦٠</u>	<u>٤١٨,٧٤٥</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

١٧ - مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كانت كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨,٨٢٥	١٠,٤٤٨	١٥,٠٠٥	الرصيد في بداية السنة
٢,٩٤٨	٥,٠١٢	٤,٣٢٣	المخصص خلال السنة
(١,٣٢٥)	(٤٥٥)	(١,٩٣٨)	المدفوع خلال السنة
<u>١٠,٤٤٨</u>	<u>١٥,٠٠٥</u>	<u>١٧,٣٩٠</u>	الرصيد في نهاية السنة

١٨ - رأس المال

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
<u>٣٠٠</u>	<u>٣٠٠</u>	<u>٣٠٠</u>	رأس المال المصرح به: ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم (٢٠١٥ - ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم ٢٠١٤ - ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم)
<u>٣٠٠</u>	<u>٣٠٠</u>	<u>٣٠٠</u>	المصدر والمدفوع بالكامل: ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم (٢٠١٥ - ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم ٢٠١٤ - ٣٠٠ سهماً بواقع ١,٠٠٠ درهم للسهم)

١٩ - الاحتياطي القانوني

طبقاً للقانون الاتحادي للشركات التجارية رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة والبنود رقم ١٦-١ من النظام الأساسي للشركة، فإنه يتم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية إلى الاحتياطي القانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لقد بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع للشركة وعليه، أوقفت المجموعة أية تحويلات إضافية لهذا الاحتياطي.

٢٠ - ربح السهم

يتم احتساب الربح الأساسي للسهم بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربح المخفف للسهم بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم المحتملة العادية المخففة إلى أسهم عادية.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٢٠ - ربح السهم (تتمة)

إن المعلومات الضرورية لاحتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٧٥,٦٤٧	١,٧٤٢,٠٤٥	٢,١١٢,٤٠٣	الأرباح: الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	عدد الأسهم بالآلاف:
٣٠٠	٣٠٠	٣٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لاحتساب الربح الأساسي والمخفف للسهم
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	ربح السهم: - الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالدرهم)
٤,٢٥٢,١٥٧	٥,٨٠٦,٨١٧	٧,٠٤١,٣٤٣	

٢١ - الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٣,٩٠٨,٨١٨ ألف درهم (٢٠١٥ - ٢,٠٦٩,٧٢٣ ألف درهم و ٢٠١٤ - ١,٨٥٨,٩٧٥ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها الجديدة بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

٢٢ - الالتزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة التزامات مشاريع بمبلغ ١٠,٩٧٦,١٠١ ألف درهم (٢٠١٥ - ٧,١٧٤,٧٤٦ ألف درهم و ٢٠١٤ - ٧,١٥٣,٢٤٤ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود الصادرة في نهاية السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ. كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

٢٣ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة، مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير جوهرية عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس بالعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف للسيطرة المشتركة أو التأثير الجوهري المشترك. يمكن أن تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت أخرى.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٢٣ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال السنة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الطرف ذي العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٥٤,٩٠٨	١٥٩,٧٧٨	١٧٨,٩٦٢	الشركة الأم النهائية مصاريف بيعية وعمومية وإدارية (راجع الفقرة (١) أدناه)
١٢,٢١٩	١٤,٨٤٨	١٤,٥٣٣	المنشآت التابعة مصاريف بيعية وعمومية وإدارية
٤٢,٦٢٢	٦٨,٥٣١	٦٦,٥٧١	مصاريف تطوير العقارات
-	١,٠٥٠	-	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة الخاصة بهم
٤٣,٥٨٩	-	٢,٢٨١	مصاريف بيعية وعمومية وإدارية بيع العقار

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

إن أرصدة الطرف ذي العلاقة الجوهرية (وبنود بيان المركز المالي الموحد التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها) كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٢٥,٠٤٥	٢٠٠,٤٢٧	٥٨٣,٩٢٣	الشركة الأم النهائية والمنشآت التابعة موجودات ومديون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى (راجع الفقرة (٣) أدناه)
٣,٨١٩	٤٠٠	٥,٢٥٢	دائنون تجاريون وآخرون
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٤١٤	-	٤٥٦	أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة الخاصة بهم
-	٢٩	-	دفعات مقدماً من العملاء مديون تجاريون

(١) تخصيص مصاريف الشركة:

سابقاً، قامت الشركة الأم بتقديم بعض وظائف الشركة للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه الوظائف إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزانة وعلاقات المستثمرين والقسم المالي والمحاسبي والامتثال وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. تم تخصيص تكاليف هذه الخدمات للمجموعة استناداً إلى طريقة التخصيص الأكثر صلة بالخدمة المقدمة والتي تتضمن عدد الموظفين والوقت / الجهد المبذول أو عدد المستخدمين. وفي الحالات التي لم تكن فيها منهجية التخصيص أكثر ملائمة من أي منهجية أخرى، تم استخدام مخصصات متساوية بين المجموعة والشركات التابعة الأخرى للشركة الأم النهائية. يتم إدراج رسوم هذه الوظائف في المصاريف البيعية والعمومية والإدارية في بيان الدخل الشامل الموحد.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٢٣ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(٢) حصة المساهم:

تمثل حصة المساهم المدرجة كجزء من إجمالي حقوق المساهمين في الشركة حصة الشركة الأم النهائية في صافي موجودات الشركة. كما تم تعديل بعض المصروفات المخصصة من قبل الشركة الأم النهائية مع حصة المساهم.

(٣) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية فيما يتعلق بتكاليف التطوير المنكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقا لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل اتفاقية خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية. سيتم استرداد هذه الأرصدة وفقا للشروط المتفق عليها في اتفاقية التحويل الرئيسية.

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٣٦٣	٣٩,٠٠٢	٤٩,٥٩٧	مزاي قصيرة الأجل
١,٩٢٦	٢,٧٦٣	٢,٢١٣	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٧,٢٨٩	٤١,٧٦٥	٥١,٨١٠	

خلال السنة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٥٢ موظفاً (٢٠١٥ - ٤٦ موظفاً و ٢٠١٤ - ٢٩ موظفاً).

٢٤ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

تعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان،
- (ب) مخاطر السوق، و
- (ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح المعلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

لدى مجلس إدارة الشركة الأم النهائية مسؤولية شاملة لإنشاء ومراقبة إطار عمل لإدارة مخاطر المجموعة. إن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة وتقديم تقارير دورية بأنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن إطار عمل إدارة المخاطر المالية الحالية لدى المجموعة تمثل مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض الأماكن وسياسات إدارة المخاطر غير الرسمية في أماكن أخرى. إن سياسات إدارة مخاطر المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) يتم وضعها لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة ومراقبة المخاطر والتقييد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لإدراج التغييرات في أوضاع السوق وأنشطة المجموعة.

٢٤ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تشرف لجنة التدقيق لدى الشركة الأم على مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. إن لجنة التدقيق يتم مساعدتها في الدور الإشرافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

إن المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة، تتألف من المبالغ المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير وذمم مدينة أخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم النهائية بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من تلك المخاطر وهي ملخصة أدناه:

(أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية لدى المجموعة إذا عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة من العملاء والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية، ومعاملات صرف العملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي من قبل المواصفات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، التي تشمل المخاطر الأساسية للصناعة والبلد، التي يعمل بها العملاء لها تأثير أقل على المخاطر الائتمانية. تقوم المجموعة بتحقيق إيراداتها من عدد كبير من العملاء، بما في ذلك العملاء الدوليين.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. إن الأقساط محددة في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بخصوص الأقساط المستحقة. ومع ذلك، يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية التجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. بالإضافة لذلك، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر، مما يجعل تعرض المجموعة لمخاطر ديون معدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويمثل تقديراتها للخسائر المتكبدة بخصوص الذمم المدينة التجارية والتي لم يصدر بها فواتير والأخرى. إن البنود الرئيسية لهذا المخصص هي بنود خسائر محددة تتعلق بأرصدة فردية جوهريّة وبنود خسائر مجتمعة تشكلت للمجموعات والموجودات المشابهة بخصوص الخسائر التي حدثت لكن لم يتم تحديدها بعد. إن مخصص الخسائر المجتمعة يتم تحديده استناداً على المعلومات التاريخية لإحصائيات الدفعات لموجودات مالية مشابهة.

الموجودات المالية والودائع النقدية الأخرى

بخصوص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، والتي تشمل الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والقروض إلى مشاريع مشتركة والذمم المدينة والودائع الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل مع الأخذ بعين الاعتبار أن الحد الأقصى للخسارة يساوي المبلغ المدرج لهذه الموجودات.

يتم إدارة المخاطر الائتمانية من الأرصدة البنكية والمؤسسات المالية من قبل خزينة الشركة الأم النهائية وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض للمخاطر الائتمانية عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك ذات سمعة طيبة فقط. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة فشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

الضمانات

إن سياسة المجموعة هي تقديم الضمانات المالية فقط إلى شركتها التابعة والمشاريع المشتركة. للحصول على تفاصيل حول الضمانات القائمة بتاريخ إعداد التقارير، راجع الإيضاح رقم ٢١ حول البيانات المالية الموحدة.

٢٤- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

تركيزات المخاطر الزائدة

تنتج التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية مماثلة مما قد يجعل عندهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته.

من أجل تجنب تركيزات المخاطر الزائدة، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحافظ مالية متنوعة، وبالتالي يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها.

(ب) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر نتيجة تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم التي ستؤثر على دخل المجموعة أو قيمة أدواتها المالية المحتفظ بها. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق من خلال مؤشرات مقبولة وتحقيق أفضل العوائد. لا تتعرض المجموعة لمخاطر السوق الجوهرية. إن الموجودات المالية للمجموعة مصنفة بشكل رئيسي بالدرهم الإماراتي أو بالعملة المرتبطة بالدولار الأمريكي. علاوةً على ذلك، وكما في تاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة أي أدوات مالية بأسعار فائدة متغيرة.

(ج) مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة المخاطر التي تكون فيها المجموعة غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق كل من الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثال: الذمم المدينة التجارية وموجودات مالية أخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

إن التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة يتم مراقبتها بصورة مركزية تحت سيطرة خزانة الشركة الأم النهائية. وإن الهدف من هذا النظام المركزي هو زيادة كفاءة وفعالية إدارة مصادر رأس المال للمجموعة لأقصى حد ممكن. إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام السحوبات على المكشوف من البنوك والقروض البنكية وعقود الإيجار التمويلية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض، وذلك بمراقبة التدفقات النقدية الفعلية المتوقعة باستمرار ومقارنة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

إن الجدول المشار إليه أدناه يلخص استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

المطلوبات المالية	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩٨٥,٩٠٠	١,٣٧٣,٧٤٨	٥٧٤,٣٠٨	١٩٣,٠٦٣	٣,١٢٧,٠١٩
الدائنون التجاريون والآخرين	٣٤,٠٩٨	١٥٩,٥٣١	٢٢٥,١١٦	-	٤١٨,٧٤٥
المبالغ المحتجزة الدائنة					
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة	١,٠١٩,٩٩٨	١,٥٣٣,٢٧٩	٧٩٩,٤٢٤	١٩٣,٠٦٣	٣,٥٤٥,٧٦٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	١,١٠٤,٨٢١	٩٦٣,٧١٠	٦٠٠,١٩٩	٢٤٦,٨٨٨	٢,٩١٥,٦١٨
الدائنون التجاريون والآخرين	٢٣,٨٧٧	١٢٤,٢٣٠	٢٨٣,٨٥٣	-	٤٣١,٩٦٠
المبالغ المحتجزة الدائنة					
إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة	١,١٢٨,٦٩٨	١,٠٨٧,٩٤٠	٨٨٤,٠٥٢	٢٤٦,٨٨٨	٣,٣٤٧,٥٧٨

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٢٤ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	من ١ إلى ٥ سنوات ألف درهم	من ٣ إلى ١٢ شهر ألف درهم	أقل من ٣ أشهر ألف درهم	
٢,٧٨٤,٧٥٤	٣٠٠,٧١٣	٦٢٣,١٦٦	٩٥٠,٠٦٢	٩١٠,٨١٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٠٧,٧٩٦	-	١٨٣,٨٢٥	١٨٢,٤٠١	٤١,٥٧٠	الدائنون التجاريون والآخرين المبالغ المحتجزة الدائنة
٣,١٩٢,٥٥٠	٣٠٠,٧١٣	٨٠٦,٩٩١	١,١٣٢,٤٦٣	٩٥٢,٣٨٣	إجمالي المطلوبات المالية غير المخصومة

(د) إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على الأسهم العائدة إلى مساهمي الشركة الأم النهائية، إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للاحتفاظ بثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطورات الأعمال المستقبلية. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال لديها وبإجراء التغييرات عليه في ضوء التغييرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

٢٥ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض والسلفيات والمدينين الآخرين والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والدائنين والمبالغ المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيمة العادلة للأدوات المالية بالمبالغ التي يمكن بها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية بشكل كبير وذلك بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

٢٦ - الشركة التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

إن المعلومات المالية للشركة التابعة للمجموعة التي فيها حصة غير مسيطرة جوهرية مدرجة أدناه:

نسبة الملكية	نسبة الملكية	نسبة الملكية	بلد التأسيس	
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦		
%٥٠,٠٠٠	%٥٠,٠٠٠	%٥٠,٠٠٠	الإمارات العربية المتحدة	دبي هيلز استيت ذ.م.م

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٥ و ٢٠١٤

٢٦ - الشركة التابعة الجوهريّة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٩٢,٩٧٦	٢,٥٣٣,٨٣١	٤,٢٩٨,٤٣٩	إجمالي الموجودات
٧٣٤,٧٤٨	١,٤٣٥,٧٨٣	٢,٧٧١,٤٠٣	إجمالي المطلوبات
<u>٦٥٨,٢٢٨</u>	<u>١,٠٩٨,٠٤٨</u>	<u>١,٥٢٧,٠٣٦</u>	إجمالي حقوق الملكية
			العائدة إلى:
٣٢٩,١١٤	٥٤٩,٠٢٤	٧٦٣,٥١٨	مساهمي الشركة الأم
<u>٣٢٩,١١٤</u>	<u>٥٤٩,٠٢٤</u>	<u>٧٦٣,٥١٨</u>	الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي بيان الدخل الشامل للشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد العمليات المتبادلة بين شركات المجموعة.

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٨٦٥,٠٣٣	٨٢٤,٨٠٨	١,١٥٥,٦٢٠	الإيرادات
٦٦٩,٨٦٨	٤٣٩,٨٢٠	٦٧٨,٩٨٨	الأرباح للسنة
<u>٦٦٩,٨٦٨</u>	<u>٤٣٩,٨٢٠</u>	<u>٦٧٨,٩٨٨</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			العائدة إلى:
٣٣٤,٩٣٤	٢١٩,٩١٠	٣٣٩,٤٩٤	مساهمي الشركة الأم
<u>٣٣٤,٩٣٤</u>	<u>٢١٩,٩١٠</u>	<u>٣٣٩,٤٩٤</u>	الحصص غير المسيطرة

٢٧ - الأحداث بعد تاريخ إعداد التقارير المالية

(١) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعيبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم النهائية حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعيبيل سكوير ذ.م.م ("زعيبيل سكوير"). بعد تاريخ إعداد التقارير المالية، واستناداً إلى اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في المشروع المشترك إلى الشركة. كما في ٢٩ سبتمبر ٢٠١٧، وافق شريك المشروع المشترك على تحويل حصة الشركة الأم النهائية إلى الشركة. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية لتحويل هذه الحصة ما زالت قيد التنفيذ. تتم معالجة حصة المجموعة في الأعمال العقارية المخصصة للبيع في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة.

(٢) بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية بيع وشراء مع شركة هاربر العقارية ذ.م.م لشراء ٨٨,٢٦٨ متر مربع من قطعة أرض في مشروع هاربر دبي. وفي وقت لاحق، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية قامت الشركة الأم النهائية بنقل جزء قطعة الأرض المخصص للبيع إلى المجموعة. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية لنقل الأرض ما زالت قيد التنفيذ.

(٣) بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة مدته خمس سنوات بقيمة ١,٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٧٧٤,٩٠٠ ألف درهم) مع بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع.

(٤) بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠١٧، قامت الشركة بزيادة رأسمالها من ٣٠٠ ألف درهم إلى ٤,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم عن طريق تحويل حصة المساهم إلى رأس المال.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة غير المدققة
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

جدول المحتويات

رقم الصفحة	
١	تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
٢	بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي
٣	بيان المركز المالي الموحد المرحلي
٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المرحلي
٥	بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي
٢٦-٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة

تقرير مراجعة البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة إلى السادة شركاء شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

المقدمة

لقد راجعنا البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لشركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م ("الشركة") والشركة التابعة لها ("المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، والتي تتألف من بيان المركز المالي الموحد المرحلي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ والبيانات الموحدة المرحلية الموجزة ذات العلاقة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية (المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤). إن مسؤوليتنا هي إعطاء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

مجال المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي رقم ٢٤١٠ الذي ينطبق على مهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق حسابات المنشأة المستقل". تتألف مراجعة المعلومات المالية المرحلية من طلب الاستفسارات بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن مجال عملية المراجعة أقل بكثير من مجال التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبناء عليه فإنها لا تمكننا من الحصول على التأكيدات التي تطلعنا على جميع الأمور الجوهرية التي يمكن تحديدها أثناء القيام بالتدقيق. بناء على ذلك فإننا لا نبدي رأياً بخصوص التدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

لم نقم بمراجعة البيانات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦، وبناءً عليه لا نبدي أي استنتاج بشأنها.

عن إرنست و يونغ

موقعة من:

أنتوني أوسوليفان

شريك

رقم القيد: ٦٨٧

١٧ أكتوبر ٢٠١٧

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧		
ألف درهم	ألف درهم		
٥,١٢٩,٧٧٢	٦,٥٠٨,٣٨٧	٤	إيرادات
(٢,٩٨٠,٦٩٦)	(٣,٧٥٨,٢٨٣)	٤	تكاليف إيرادات
٢,١٤٩,٠٧٦	٢,٧٥٠,١٠٤		إجمالي الأرباح
(٤٠٤,٠٢٣)	(٤٣٨,٤٥٩)	٥	مصاريف بيع وعمومية وإدارية
٨٧,٠٦٥	٩٠,١٥٥	٦	دخل التمويل
(١٠,٥٨٨)	(١٠,٩٥٠)		تكاليف التمويل
٤٦,٥٧٧	٥٤,٩٧٦		دخل آخر
(١,٦٢٧)	(٣,٥٤٨)		حصة من نتائج المشروع المشترك
١,٨٦٦,٤٨٠	٢,٤٤٢,٢٧٨		الأرباح للفترة
-	-		بنود الدخل الشامل الأخرى
١,٨٦٦,٤٨٠	٢,٤٤٢,٢٧٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٥٩٦,٩١٥	٢,١٠٥,٧٧٣		العائد إلى:
٢٦٩,٥٦٥	٣٣٦,٥٠٥		مساهمي الشركة الأم
١,٨٦٦,٤٨٠	٢,٤٤٢,٢٧٨		حصة غير مسيطرة
٥,٣٢٣,٠٥٠	٧,٠١٩,٢٤٣		ربح السهم العائد إلى مساهمي الشركة الأم:
			- الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)

تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

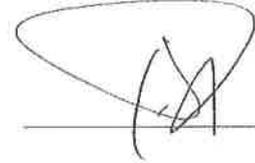
بيان المركز المالي الموحد المرحلي

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ الف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ الف درهم (غير مدققة)	إيضاح	
٩,٧٥٣,٥٤٤	١٠,١٦٧,٣٦١	٧	الموجودات
١,٤٧٢,٢٨٠	١,٣٤٦,٢٨٤	٨	أرصدة لدى البنوك
١,٧٧٧,١٤٠	٢,٨٥٥,٠٤٢	٩	مدينون تجاريون و ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير
٦,٠٢٢,٣٠٥	٦,٤٩١,٧٨٤	١٠	موجودات ومدينون وتأمينات ومصاري ف مدفوعة مقدماً أخرى
١٣,٠١٦	٣٧٨,٩٣٩	١١	عقارات لغرض التطوير
٨١,٦١٥	٧٠,٨٠٨		قروض لمشاريع مشتركة
			موجودات ثابتة
<u>١٩,١١٩,٩٠٠</u>	<u>٢١,٣١٠,٢١٨</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
٣,٠٣٢,٣٥٥	٣,٥٤٨,٠٣٣	١٣	المطلوبات
٨,١٣٥,٦٧٠	٨,٠٣١,٧٩٨		دائنون تجاريون وآخرون
٤١٨,٧٤٥	٤٧٣,١٧٤		دفوعات مقدمة من العملاء
١٧,٣٩٠	٢٠,٧٨٤		مبالغ محتجزة دائنة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>١١,٦٠٤,١٦٠</u>	<u>١٢,٠٧٣,٧٨٩</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠	٣٠٠		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
١٥٠	١٥٠		رأس المال
٦,٧٥١,٧٧٢	٨,٣٥٥,٩٥٦	١٧	احتياطي قانوني
			حصة المساهم
٦,٧٥٢,٢٢٢	٨,٣٥٦,٤٠٦		حصص غير مسيطرة
٧٦٣,٥١٨	٨٨٠,٠٢٣		إجمالي حقوق الملكية
<u>٧,٥١٥,٧٤٠</u>	<u>٩,٢٣٦,٤٢٩</u>		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
<u>١٩,١١٩,٩٠٠</u>	<u>٢١,٣١٠,٢١٨</u>		

تم اعتماد البيانات المالية الموحدة المرحلية للإصدار في ١٧ أكتوبر ٢٠١٧ من قبل:



المدير العام

شركة إعمار للتطوير ش.م.ذ.م. والشركة التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم			
	إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الحصص غير المسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	حصة المساهم ألف درهم
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (مدققة)	٧,٥١٥,٧٤٠	٧٦٣,٥١٨	٦,٧٥٢,٢٢٢	٦,٧٥١,٧٧٢
الأرباح للفترة	٢,٤٤٢,٢٧٨	٣٣٦,٥٠٥	٢,١٠٥,٧٧٣	٢,١٠٥,٧٧٣
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٢,٤٤٢,٢٧٨	٣٣٦,٥٠٥	٢,١٠٥,٧٧٣	٢,١٠٥,٧٧٣
توزيعات أرباح الشركة التابعة	(٢٢٠,٠٠٠)	(٢٢٠,٠٠٠)	-	-
الحركة في حصة المساهم	(٥٠١,٥٨٩)	-	(٥٠١,٥٨٩)	(٥٠١,٥٨٩)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٩,٢٣٦,٤٢٩	٨٨٠,٠٢٣	٨,٣٥٦,٤٠٦	٨,٣٥٥,٩٥٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (مدققة)	٤,٨٣٨,٧٠١	٥٤٩,٠٢٤	٤,٢٨٩,٦٧٧	٤,٢٨٩,٢٢٧
الأرباح للفترة	١,٨٦٦,٤٨٠	٢٦٩,٥٦٥	١,٥٩٦,٩١٥	١,٥٩٦,٩١٥
بنود الدخل الشامل الأخرى للفترة	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	١,٨٦٦,٤٨٠	٢٦٩,٥٦٥	١,٥٩٦,٩١٥	١,٥٩٦,٩١٥
الحركة في حصة المساهم	٥٧,٣٣٦	-	٥٧,٣٣٦	٥٧,٣٣٦
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٦,٧٦٢,٥١٧	٨١٨,٥٨٩	٥,٩٤٣,٩٢٨	٥,٩٤٣,٤٧٨

تمثل الحركة في حصة المساهم التغير في صافي الموجودات المخصصة لأعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع. يرجى الرجوع أيضاً للإيضاح ١-٢ و الإيضاح ١٧. تشكل الإيضاحات من ١ إلى ١٩ المرفقة جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها

بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

(١ دولار أمريكي = ٣,٦٧٣ درهم)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	إيضاح
١,٨٦٦,٤٨٠	٢,٤٤٢,٢٧٨	
١,٦٢٧	٣,٥٤٨	١٢
٧,٧٢٢	١٠,٨٦٣	٥
٣,٩٢٩	٣,٣٩٤	
١٠,٥٨٨	١٠,٩٥٠	
(٨٧,٠٦٥)	(٩٠,١٥٥)	٦
١,٨٠٣,٢٨١	٢,٣٨٠,٨٧٨	
(٢٩٩,٥١٠)	١٢٥,٩٩٦	
(٣٥١,٤٠٣)	(١,٠٧٨,٣٩٩)	
(٩٩٩,٧٨٩)	(٤٦٩,٤٧٩)	
٢٨٨,٨٠٢	(١٠٣,٨٧٢)	
٤٠٦,٥١٦	٥١٥,٦٧٨	
٩٤,٧٥٠	٥٤,٤٢٩	
٩٤٢,٦٤٧	١,٤٢٥,٢٣١	
٨١,٩٣٧	٩٠,٦٥٢	
(٧,٠٢٢)	(٣٦٩,٣٢١)	
(٧,٧٤٧)	(٥٦)	
(١٥٠)	(١٥٠)	
(٣٢٨,٩٠١)	١,٠٩١,٦٦٦	
(٢٦١,٨٨٣)	٨١٢,٧٩١	
(١٠,٥٨٨)	(١٠,٩٥٠)	
—	(٢٢٠,٠٠٠)	
٥٧,٣٣٦	(٥٠١,٥٨٩)	
٤٦,٧٤٨	(٧٣٢,٥٣٩)	
٧٢٧,٥١٢	١,٥٠٥,٤٨٣	
٦,٨٦٩,٣١٠	٦,٦٠٠,٧١٣	
٧,٥٩٦,٨٢٢	٨,١٠٦,١٩٦	٧

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

الأرباح للفترة

التعديلات للبيانات التالية:

حصة من نتائج المشروع المشترك

الاستهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي

تكاليف التمويل

دخل التمويل

النقد من العمليات قبل التغيرات في رأس المال العامل

مدينون تجاريون وذمم مدينة لم يصدر بها فواتير

موجودات ومدينون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى

عقارات لغرض التطوير

دفعات مقدمة من العملاء

دائنون تجاريون وآخرون

مبالغ محتجزة دائنة

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

دخل تمويل مقبوض

قرض لمشاريع مشتركة

مبالغ مصروفة على الموجودات الثابتة

استثمار في مشروع مشترك

ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر

صافي التدفقات النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تكاليف تمويل مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة

للحصول غير المسيطرة

الحركة في حصة المساهم

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/من الأنشطة التمويلية

الزيادة في النقدية وشبه النقدية

النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة

النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

١ - التأسيس والأنشطة

إن شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م "الشركة" أو "الشركة الأم" (هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٠٣ (تدعى سابقاً شركة إعمار للاستثمار ش.م.م) لدى دائرة التنمية الاقتصادية في دبي، الإمارات العربية المتحدة وهي مملوكة بنسبة ٩٩٪ من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.م ("الشركة الأم النهائية") وهي منشأة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي، وبنسبة ١٪ من قبل شركة الإمارات العقارية القابضة المحدودة، وهي منشأة تأسست في جزر العذراء البريطانية. تشكل الشركة وشركتها التابعة المجموعة ("المجموعة"). إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٤٨٨٨٢، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

خلال سنة ٢٠١٧، أعلنت الشركة الأم نيتها بيع ما يصل إلى ٣٠٪ من أسهمها في الشركة من خلال طرح عام ("الطرح العام") ثم إدراج الشركة في سوق دبي المالي. كجزء من طرح العام المقترح، سيتم تحويل الشكل القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة (ش.ذ.م.م) إلى شركة مساهمة عامة ("ش.م.ع") لتعرف باسم شركة إعمار للتطوير ش.م.ع بعد الحصول على الموافقة المناسبة من وزارة الاقتصاد.

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية

في إطار طرح العام المقترح، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية تحويل رئيسية ("اتفاقية التحويل الرئيسية") بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٧ مع الشركة بهدف تحويل قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع (العقارات المخصصة للبيع) والتي تتضمن (بيع المجمعات السكنية والفلل والوحدات التجارية وقطع الأراضي) في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى الشركة. وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات المتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع من الشركة الأم النهائية إلى الشركة. بما أن هذه المعاملة تتم بين المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم تحديدها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال، فقد اختارت الشركة عرض البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ كما لو كانت أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع مع الشركة منذ بداية أول فترة تم تقديمها. بناءً على ذلك، فإن البيانات المالية الموحدة التي تم إعدادها لغرض إدراجها في نشرة الطرح العام تمثل نتائج العمليات والموجودات والمطلوبات الخاصة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧. علاوةً على ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، يتم الاحتفاظ ببعض مخصصات الضمان والدفعات مقدماً من العملاء والمتعلقة بأعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع والتي تم الانتهاء منها في السنوات السابقة ضمن سجلات الشركة الأم النهائية حيث ستبقى الشركة الأم النهائية ملتزمة بهذه الالتزامات. وبالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية، ستواصل الشركة أيضاً إدارة أعمال تطوير الموجودات المخصصة للتشغيل والموجودات المخصصة للإيجار بالنيابة عن الشركة الأم النهائية والتي سوف تتقاضى الشركة عنها أتعاب أعمال الإدارة بمعدل متفق عليه. كما قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير قطاع العقارات المخصصة للبيع ضمن شركتها التابعة، وهي شركة دبي هيلز استيت ذ.م.م، إلى الشركة. لقد وافق شركاء المشاريع المشتركة أيضاً على تحويل حصة الشركة الأم النهائية في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع ضمن المشاريع المشتركة إلى الشركة. يجري حالياً اتخاذ الإجراءات القانونية بشأن هذه التحويلات. ومع ذلك، فقد تم تحويل حصة الملكية في أعمال قطاع تطوير العقارات المخصصة للبيع إلى المجموعة بموجب الترتيبات التعاقدية التي اتفق عليها الأطراف.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، إعداد التقارير المالية المرحلية.

إن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لا تحتوي على جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة للبيانات المالية الكاملة التي أعدت وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ويجب أن تقرأ مع البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة في هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بالمقارنة مع آخر بيانات مالية سنوية موحدة.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها بياناتها المالية، ويجري تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أُشير لغير ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة المستخدمة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة على الأساس الموضح أعلاه يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات والمبالغ المعلنة عن الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. تستند التقديرات والافتراضات المتعلقة بها إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل ظروف ونتائج أساس إصدار الأحكام المتعلقة بالقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والتي لا تبدو بشكل واضح أنها من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تمثل المعلومات المقارنة المدرجة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للأعمال العقارية المخصصة للبيع للمجموعة المحولة من الشركة الأم النهائية. لم تتم مراجعة معلومات المقارنة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة من البيانات المالية للشركة والمنشأة التي تخضع لسيطرة الشركة (شركتها التابعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧. يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

- (أ) عندما تمتلك الشركة السلطة على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
(ب) عندما تتعرض الشركة إلى، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة من ارتباطها مع المنشأة، و
(ج) لدى الشركة القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغييرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تخسر المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال الفترة تدرج في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

الشركة التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة. تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي كما في الشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات ضمن المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

إن حصة الدخل الشامل/الخسائر الشاملة ضمن الشركة التابعة تعود على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك عجز في الرصيد.

إن التغيير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال خسرت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١-٢ أسس إعداد البيانات المالية (تتمة)

أسس توحيد البيانات المالية (تتمة)

- توقف تثبيت موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة كموجودات ومطلوبات؛
- توقف تثبيت المبلغ المدرج لأي حصص غير مسيطرة؛
- توقف تثبيت فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم؛
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تثبت أي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي؛ و
- تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المثبتة سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي أو الأرباح غير الموزعة، بالشكل الملائم.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة الرئيسية للشركة:

النسبة المئوية من الملكية	الأنشطة الرئيسية	مكان التأسيس	الشركة التابعة
٥٠,٠٠%	تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	دبي هيلز استيت ذ.م.م

المشاريع المشتركة

المشاريع المشتركة هي تلك المنشآت التي تخضع أنشطتها لسيطرة المجموعة بصورة مشتركة، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة جماعية للقرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم احتساب استثمار المجموعة في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم تثبيت الاستثمارات في المشاريع المشتركة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي بالتكلفة، زائداً التغيرات اللاحقة للاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي حصة المجموعة من نتائج مشاريعها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة ومشاريعها المشتركة يتم حذفها إلى الحد الذي يساوي حصة المجموعة في المشاريع المشتركة.

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة يتطلب من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ إعداد التقارير المالية. إن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية على أساس مبدأ الاستمرارية. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم تثبيتها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة مبينة أدناه:

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٢ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة لتثبيت الإيرادات. ولقد قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء ونصوص القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن. في هذه الظروف تثبت المجموعة الإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم تثبيت الإيرادات في وقت محدد.

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مبلغ متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المبلغ المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع الى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المحتملة.

تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في وقت من الأوقات، تثبت الإيرادات عند تحويل السيطرة على الموجودات التي هي موضوع العقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة الى العميل.

تحويل الموجودات العقارية من الموجودات الثابتة إلى عقارات لغرض التطوير

تبيع المجموعة موجوداتها العقارية أثناء سير الأعمال العادية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كموجودات ثابتة للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها المدرجة في تاريخ التحديد وتصبح متاحة للبيع. ويتم تثبيت متحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ - إيرادات من عقود العملاء.

توحيد الشركة التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ - البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

التفديرات والافتراضات

تقسيم مكونات العقارات

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية للمجموعة بعض الموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية التي يتم توزيعها على المجموعة بناءً على افتراضات وتقديرات الإدارة. ويشمل ذلك بصورة رئيسية العقارات لغرض التطوير والدائنين التجاريين والآخرين والمصاريف البيعية والعمامة والإدارية. يتم تخصيصها بناءً على التقييم من قبل استشاري المشروع وأفضل تقديرات الإدارة لاستخدام موارد الشركة من قبل المجموعة.

الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية. إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية والمستحقة منذ أمد، يتم تقييمها بصورة إجمالية ويؤخذ مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة منذ أمد استناداً لنسب التحصيل التاريخية.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تكاليف إتمام المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات المثبتة. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء حيث يتم تثبيت الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن تثبيته. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى مع العملاء.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية. يتم اختبار الموجودات غير المالية بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات بأن المبالغ المدرجة من غير الممكن تحصيلها. عندما يتم إجراء احتساب قيمة الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد المرحلي لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه النماذج قد أخذت من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، ولكن عندما يكون ذلك غير ممكن، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات.

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، باستثناء إتباع المعايير والتفسيرات الجديدة السارية المفعول كما في ١ يناير ٢٠١٧. على الرغم من أنه تم تطبيق هذه المعايير والتعديلات الجديدة للمرة الأولى في سنة ٢٠١٧، لم يكن لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة للمجموعة. إن طبيعة وتأثير كل معيار أو تعديل جديدة موضح أدناه:

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تطالب هذه التعديلات المنشآت بتقديم إفصاحات عن التغييرات في مطلوباتها الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغييرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر الصرف الأجنبي). وعند تطبيق التعديلات لأول مرة، لا يلزم على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترات السابقة. ولا تُطالب المجموعة بتقديم إفصاحات إضافية في بياناتها المالية المرحلية الموجزة الموحدة، لكنها ستقوم بالإفصاح عن المعلومات الإضافية في بياناتها المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٣-٢ التغييرات في السياسات والإفصاحات المحاسبية (تتمة)

(أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المتبعة من قبل المجموعة (تتمة)

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل: تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة
توضح التعديلات أنه يجب على المنشأة النظر في ما إذا كان قانون الضرائب يفرض قيود على مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي مقابلها
قد تقوم بخصومات عند عكس الفرق المؤقت والقابل للخصم. علاوة على ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد المنشأة الأرباح
الخاضعة للضريبة في المستقبل وتشرح الظروف التي يمكن من خلالها أن تشمل الأرباح الخاضعة للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر
من قيمتها الدفترية.

يجب على الشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي. ومع ذلك، عند التطبيق الأولي للتعديلات، فإن التغيير في حقوق الملكية الافتتاحية لأول فترة
مقارنة قد يتم تثبيته في الأرباح غير الموزعة الافتتاحية (أو في مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء)، دون تخصيص التغيير بين
الأرباح غير الموزعة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية. يتوجب على المنشآت التي تقوم بتطبيق هذا الإعفاء أن تفصح عن هذه الحقيقة. لم يكن
لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على المركز المالي للمجموعة أو أدائها المالي نظراً لأن المجموعة ليس لديها أي فروق مؤقتة أو موجودات
قابلة للخصم تقع ضمن نطاق التعديلات.

التحسينات السنوية دورة ٢٠١٤-٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى - توضيح نطاق متطلبات
الإفصاح ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢.

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢، بخلاف تلك المنصوص عليها في الفقرات ب١٠، أ
إلى ب١٦، تنطبق على حصة المنشأة في شركة تابعة أو مشروع مشترك أو شركة شقيقة (أو جزء من حصتها في مشروع مشترك أو شركة
شقيقة) والتي تصنف (أو يتم تضمينها في مجموعة استبعاد مصنفة) على أنها محتفظ بها للبيع. قامت المجموعة باتباع التعديلات بأثر رجعي.
وبما أن متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ لا تنطبق تحديداً على البيانات المالية الموحدة المرحلية
الموجزة، فإن المجموعة لم تقدم هذه الإفصاحات. سوف تقوم المجموعة بالإفصاح عن المعلومات المطلوبة في بياناتها المالية الموحدة السنوية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، باستثناء المعايير والتفسيرات التي اتبعتها المجموعة (كما هو موضح أعلاه)، فإن
المعايير والتفسيرات التالية كانت قيد الإصدار ولكن لم يسر مفعولها بعد:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية الذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ -
الأدوات المالية: التثبيت والقياس وجميع الإصدارات السابقة من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ يسري
مفعول المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ مع السماح
بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ الدفعات على أساس الأسهم - تصنيف وقياس معاملات
الدفعات على أساس الأسهم (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨)؛ و
المالية رقم ٢

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار: يطلب من المستأجرين تثبيت بند مطلوبات عقود الإيجار وذلك لإلزامهم بسداد دفعات الإيجار وحقوق
استخدام الموجودات للحصول على حق استخدام بند الموجودات لاستخدام المعنى على مدى فترة عقد
الإيجار (يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩).

لا تتوقع المجموعة أن يكون لاتباع المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
للمجموعة في المستقبل.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

لقد قررت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الساري المفعول من ١ يناير ٢٠١٥ واعتمدت المجموعة السياسة المحاسبية التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة :

الإيرادات من عقود العملاء لبيع العقارات

- ١- تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.
- ٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.
- ٣- تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حصلت نيابة عن أطراف ثالثة.
- ٤- تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.
- ٥- تثبيت الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتثبيت الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

- ١- يحصل العميل على ويستهلك في وقت متزامن المزايا المقدمة من أداء المجموعة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
 - ٢- ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
 - ٣- لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- بخصوص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تثبيت الإيرادات في وقت ما يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة للالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند موجودات العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المثبت تنشأ مطلوبات العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم تثبيت الإيرادات في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

دخل الفوائد

يتم تثبيت دخل الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي ويموجبها فإن السعر المستخدم يخفض بالضبط مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع لبند الموجودات المالي إلى صافي القيمة المدرجة لبند الموجودات المالي.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

خدمات التطوير

يتم تثبيت الإيرادات عن خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة معقولة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير بتاريخ إعداد التقارير المالية. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة معقولة، يتم تثبيت الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصاريف التي أنفقت قابلة للتحويل.

العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- حقوق ملكية الأراضي ملك حر والأراضي المستأجرة؛
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري أثناء سير الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق بتاريخ إعداد التقارير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المثبتة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المصروفة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المدرجة للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

الموجودات المالية

يتم تثبيت جميع الموجودات المالية والتوقف عن تثبيتها كموجودات مالية بتاريخ المتاجرة عند إجراء معاملة شراء أو بيع بند موجودات مالي بموجب عقد تتطلب شروطه تسليم بند الموجودات المالي خلال جدول زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية في البداية بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملات باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها في البداية بالقيمة العادلة. لاحقاً، يتم قياس جميع الموجودات المالية المثبتة بشكل كامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق بالنسبة للموجودات وأسعار العروض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع القصيرة في المؤسسات الائتمانية هي القيم المدرجة بها. إن القيمة المدرجة هي تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تترتب عليها فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تخصم التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المشابهة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

تصنيف الموجودات المالية

لأغراض تصنيف الموجودات المالية فإن الأداة المالية هي "أداة حقوق الملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المصدر. إن جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى هي "أدوات دين".

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٤-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية

إن جميع الموجودات المالية التي هي عبارة عن استثمارات حقوق الملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحد أو من خلال الأرباح أو الخسائر. ويعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند الإلتزام المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - المرحلة الأولى أو ستتخذها عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة وفي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. إن دخل توزيعات أرباح جميع استثمارات حقوق الملكية يتم تسجيلها من خلال بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

أدوات الدين

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلا إذا تم تصنيفها بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- تم الاحتفاظ ببند الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ ببند الموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية و
- إذا كانت البنود التعاقدية لأداة الدين تؤدي، بتواريخ محددة، إلى تدفقات نقدية تقتصر على دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

النقدية وشبه النقدية

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد المرحلي، تتألف النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع القصيرة الأجل التي تستحق في الأصل خلال ثلاثة أشهر أو أقل بعد تنزيل رصيد السحب على المكشوف من البنوك.

المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

تظهر المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير بقيمة الفاتورة الأصلية ناقصاً المخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تكوين مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المرجح تحصيل كامل المبلغ. عندما يصبح المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المصنفة بعملة أجنبية يتم تحديدها في تلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد عند نهاية فترة إعداد التقارير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تثبيت بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى فإنه يتم تثبيت أي من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة لبند الموجودات ويتم تثبيتها في بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية

إن بند الموجودات المالي (أو حيثما ينطبق، الجزء من بند الموجودات المالي أو الجزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) يتم التوقف عن تثبيته كبند موجودات مالي عندما:

- تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات،
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو تحملت التزاماً بدفع التدفقات النقدية المقبوضة بالكامل دون تأخير جوهري لطرف ثالث بموجب "ترتيب تمرير"، وإما:
 - أنها حولت جميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات أو
 - أنها لم تحول أو تحتفظ فعلياً بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة ببند الموجودات، إلا أنها حولت السيطرة على بند الموجودات.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التوقف عن تثبيت الموجودات المالية كموجودات مالية (تتمة)

عندما تكون المجموعة قد حولت حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من بند الموجودات أو دخلت في ترتيب تمرير، تقوم بتقييم إذا وإلى أي مدى احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا بند الموجودات ولم تحول السيطرة على بند الموجودات، يتم تثبيت بند الموجودات إلى الحد الذي يستمر فيه ارتباط المجموعة ببند الموجودات. إن الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على بند الموجودات المحول يتم قياسه بالمبلغ المدرج الأصلي لبند الموجودات أو أقصى مبلغ يتوجب على المجموعة تسديده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ إعداد التقرير المالي لتحديد فيما إذا كان يوجد دليل موضوعي بأن بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد تعرضت لانخفاض في قيمتها. يتم اعتبار قيمة بند الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت، فقط في حالة وجود دليل موضوعي لانخفاض القيمة كنتيجة لحدث أو أكثر والتي حصلت بعد التثبيت الأولي للموجودات (حصول "حدث خسارة") ولهذا الحدث تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لأحد الموجودات المالية أو مجموعة موجودات مالية التي من الممكن تقديرها بشكل معقول. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة، أو عجز أو تأخير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي، ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالعجز عن الدفع.

في حال وجود دليل موضوعي على تكبد خسارة بخصوص الانخفاض في القيمة، يتم قياس مبلغ الخسارة باعتباره الفرق بين المبلغ المدرج للموجودات المالية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً. يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً وفقاً لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية. في حال وجود معدل فائدة متغير للموجودات المالية، يكون معدل الخصم لقياس أي خسارة للانخفاض في القيمة هو المعدل الفعلي الحالي للفائدة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تخفيض المبلغ المدرج لبند الموجودات باستخدام حساب أحد المخصصات ويتم تثبيت مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. يستمر استحقاق دخل الفوائد للموجودات المالية على المبلغ المدرج الذي تم تخفيضه ويحتسب المبلغ المستحق وفقاً لمعدل الفائدة المستخدم في خصم التدفقات النقدية المتوقعة مستقبلاً من أجل قياس الخسارة المتكبدة من الانخفاض في القيمة. يتم تسجيل دخل الفوائد باعتبارها جزء من دخل التمويل في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. يتم شطب بند الموجودات المالي مع المخصصات المتعلقة به عندما لا يكون هناك إمكانية واقعية للتحصيل في المستقبل وتم تحقيق جميع الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. في حال أنه، في سنة لاحقة، زاد أو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة التقديري نتيجة حصول حدث بعد تثبيت الانخفاض في القيمة، فإنه يتم زيادة أو تخفيض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة المثبت سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. في حال حصول أي شطب مستقبلي لاحق، يتم قيد هذا المبلغ المحصل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن بند الموجودات غير المالي قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله لبند الموجودات. إن مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لبند الموجودات الفردي، إلا إذا كان بند الموجودات لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعة موجودات أخرى. عندما يتجاوز المبلغ المدرج لبند الموجودات أو وحدة توليد النقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر بند الموجودات منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقصورة على بند الموجودات. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتمالات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة للعموم أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى. يتم تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي في مجموعات المصاريف تلك التي تتفق مع عمل بند الموجودات المنخفضة قيمته.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)
بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد فيما إذا كان يوجد مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً ربما لم تعد موجودة أو انخفضت. إذا وجد ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقييم مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله أو وحدة توليد النقد. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد مبلغ بند الموجودات الممكن تحصيله منذ تثبيت خسائر الانخفاض في القيمة الأخيرة. إن عملية العكس محدودة لكي لا يزيد المبلغ المدرج لبند الموجودات عن المبلغ الممكن تحصيله، أو لا يزيد عن المبلغ المدرج الذي سيتم تحديده، بعد تنزيل الاستهلاك، إذا لم يتم تثبيت خسارة الانخفاض في القيمة لبند الموجودات في سنوات سابقة. يتم تثبيت ذلك العكس في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة
يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المرحلة ١ كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو أدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التثبيت الأولي.

الدائنون التجاريون والآخرون
يتم تثبيت المبالغ المستحقة الدفع في المستقبل لقاء تزويد المجموعة ببضاعة أو خدمات سواء استلمت المجموعة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

القروض والسلفيات
يتم تثبيت القروض لأجل في البداية بالقيمة العادلة لقاء المبلغ المقبوض ناقصاً تكاليف المعاملة العائدة لها مباشرة.

بعد التثبيت الأولي، يتم قياس القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم تثبيت الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي عندما يتم شطب المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

المطلوبات المالية الأخرى
يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى في البداية بالقيمة العادلة، بعد تنزيل تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، ويتم تثبيت مصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة سعر الفائدة الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لبند مطلوبات مالية وتخصيص مصاريف الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدر من خلال العمر المقدر لبند المطلوبات المالية، أو، عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

التوقف عن تثبيت المطلوبات المالية
تقوم المجموعة بالتوقف عن تثبيت المطلوبات المالية عندما، و فقط عندما، يتم إعفاء المجموعة من التزاماتها أو إلغائها أو انتهاء فترة صلاحيتها. عندما يتم استبدال بند مطلوبات مالي ببند مطلوبات آخر من نفس المقرض على أساس بنود مختلفة بشكل جوهري، أو أن تكون شروط بند المطلوبات الحالي قد تم تعديلها بشكل جوهري، عندها يتم تثبيت الفرق في القيمة المدرجة المعنية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

تسوية الأدوات المالية
يتم تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد المرحلي في حال، و فقط في حال، وجود حق قانوني ملزم حالياً لتسوية المبالغ المثبتة وتوفر الرغبة في السداد على أساس الصافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بالتزامن.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يتم تثبيت المخصصات عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن عمل تقدير معقول لمبلغ الالتزام. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم تثبيت المبلغ المسدد كبنود موجودات منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المبلغ المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي بعد تنزيل أية تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصاريف المتوقعة المتوجبة لسداد الالتزام في نهاية فترة إعداد التقارير المالية، باستخدام السعر الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ إعداد التقارير وتعديل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الصادرة للمزايا الاقتصادية المتجسدة متوجبة لسداد الالتزام، يتم عكس المخصص.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التي تستخدمها وإن البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة تقاس بالعملة المستخدمة لديها.

إن المعاملات بالعملات الأجنبية تسجل بالعملة المستخدمة حسب السعر السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملات الأجنبية حسب السعر السائد بتاريخ إعداد التقارير. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل ضمن بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. إن أية شهرة تنتج عن استحواذ عملية أجنبية وأية تعديلات في القيمة العادلة للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تنتج عند الاستحواذ تعتبر كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما بتاريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة، باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة، يتم معاملتها بما يتماشى مع تثبيت الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبنود.

كما بتاريخ تقديم التقرير، فإن موجودات ومطلوبات الشركة التابعة التي تستخدم عملات عدا الدرهم، يتم تحويلها إلى الدرهم حسب سعر التحويل السائد بتاريخ إعداد التقارير، وتحوّل بيانات الدخل حسب المتوسط المرجح لأسعار التحويل للسنة. تؤخذ الفروقات الناتجة عن التحويل مباشرة لعنصر منفصل في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي. عند استبعاد المنشأة فإن المبلغ الإجمالي المؤجل المثبت ضمن حقوق الملكية المتعلقة بتلك المنشأة يتم تثبيته في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

المطلوبات والموجودات الطارئة

لا يتم تثبيت المطلوبات الطارئة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية بعيدة. لا يتم تثبيت بند الموجودات الطارئ في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة لكن يفصح عنها عندما يكون استلام المزايا الاقتصادية مرجحاً.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في الأسواق النشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق أو عروض أسعار الوكلاء (سعر العطاء للمراكز الطويلة وسعر الطلب للمراكز القصيرة)، دون إجراء أي خصم لتكاليف المعاملات.

فيما يتعلق بالأدوات المالية التي لا يتم المتاجرة بها في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تشمل أساليب التقييم على:

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٢-٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

- استخدام المعاملات الحديثة السائدة بالسوق
- مقارنة مع القيمة العادلة المتداولة لأدوات أخرى مماثلة
- تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو طرق تقييم أخرى

٣- المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في قطاع واحد بناء على منتجاتها وخدماتها، وهي قطاع التطوير العقاري. وفقاً لذلك، فإن المجموعة لديها قطاع واحد فقط. تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاع أعمالها كوحدة مفردة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع المصادر وتقييم الأداء.

قطاعات الأعمال

الإيرادات والنتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة والتي تتعلق بقطاع تطوير العقارات في المجموعة.

القطاعات الجغرافية:

تعمل المجموعة حالياً فقط في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبالتالي، فإن النتائج التشغيلية والموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة تتعلق بعملياتها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٤- الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٢,١٣١,٦٤١	٣,٨٦٩,٩٥٦	الإيرادات
٢,١٢٩,٩٦٦	٢,٢١٧,٩٥٨	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)
٨٦٨,١٦٥	٤٢٠,٤٧٣	بيع الفيلات
		بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى
<u>٥,١٢٩,٧٧٢</u>	<u>٦,٥٠٨,٣٨٧</u>	
١,٥١٧,٧٠٤	٢,٥٥٨,٦٥٨	تكلفة الإيرادات
١,٢٨٠,٠٣٩	١,١٧٥,٧١٤	بيع شقق المجمعات السكنية (الكوندومونيوم)
١٨٢,٩٥٣	٢٣,٩١١	بيع الفيلات
		بيع عقارات تجارية، وقطع أراضي وأخرى
<u>٢,٩٨٠,٦٩٦</u>	<u>٣,٧٥٨,٢٨٣</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٤ - الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تتمة)

فيما يلي تقسيم الإيرادات المثبتة على مدى فترة زمنية وعند نقطة زمنية معينة:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٤,٣٤٢,٥٥١	٦,٣٠٣,٣١٩	- على مدى فترة زمنية
٧٨٧,٢٢١	٢٠٥,٠٦٨	- عند نقطة زمنية معينة
<u>٥,١٢٩,٧٧٢</u>	<u>٦,٥٠٨,٣٨٧</u>	

٥ - مصاريف بيعية وعمومية وإدارية

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
١٠٧,٨٤٧	١٣٥,٤٧٥	مصاريف مبيعات وتسويق
٩٤,٥٥٤	١١٣,٣٢١	رواتب ومصاريف ذات علاقة
٤١,١١٠	٤٣,٠٧٣	مصاريف إدارة عقارات
٧,٧٢٢	١٠,٨٦٣	استهلاك موجودات ثابتة
١٥٢,٧٩٠	١٣٥,٧٢٧	مصاريف أخرى
<u>٤٠٤,٠٢٣</u>	<u>٤٣٨,٤٥٩</u>	

٦ - دخل التمويل

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٣٤,٥٢١	٣٣,٩٤٢	دخل التمويل من الودائع الثابتة لدى البنوك
٥٢,٥٤٤	٥٦,٢١٣	دخل تمويل آخر
<u>٨٧,٠٦٥</u>	<u>٩٠,١٥٥</u>	

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٧- الأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٦,٤٨٥,٧١٣	٨,٠٠٣,٠٩٨	حسابات جارية وتحت الطلب وودائع لدى البنوك
١١٥,٠٠٠	١٠٣,٠٩٨	ودائع ثابتة تستحق خلال ثلاثة أشهر
٦,٦٠٠,٧١٣	٨,١٠٦,١٩٦	النقدية وشبه النقدية
٣,١٥٢,٨٣١	٢,٠٦١,١٦٥	ودائع ثابتة تستحق بعد ثلاثة أشهر
٩,٧٥٣,٥٤٤	١٠,١٦٧,٣٦١	

إن النقد لدى البنوك يحقق فوائد بأسعار ثابتة حسب المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات مختلفة ما بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وذلك يعتمد على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

إن الودائع الثابتة والتي تستحق بعد ثلاثة أشهر تحقق فوائد بنسب ما بين ١,٣٪ و ٢,٢٥٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ما بين ١,٣٪ و ٢,٩٥٪ سنوياً).

يتطلب من الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع/الأرصدة بمبلغ ٩,٩٧٢,٨١٣ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ٩,٢٤٢,٨١٤ ألف درهم) لدى بنوك من أجل الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان. هذه الودائع/الأرصدة غير مرهونة.

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٥٢٨,٥٤٠	٦٨٦,٦٢٧	مدينون تجاريون
٩١٩,٥١٩	٦٢٦,٠١٦	مبالغ تستحق القبض خلال ١٢ شهراً، صافي
٢٤,٢٢١	٣٣,٦٤١	ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير
٩٤٣,٧٤٠	٦٥٩,٦٥٧	ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير خلال ١٢ شهراً
١,٤٧٢,٢٨٠	١,٣٤٦,٢٨٤	ذمم مدينة لم تصدر بها فواتير بعد ١٢ شهراً
		إجمالي المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

٨- المدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير (تتمة)

إن الذمم المدينة التجارية أعلاه هي بعد تنزيل مبلغ ٥٦,٦٢٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ٥٦,٦٢٩ ألف درهم) تتعلق بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها وتمثل أفضل تقديرات الإدارة للذمم المدينة التجارية المشكوك في تحصيلها والمستحقة منذ أمد لأكثر من ٩٠ يوماً. تعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للتحويل.

٩- الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٥٨٣,٩٢٣	١,١٩٩,١٢٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧)
٧٠٣,١٨٣	٩٤٦,٠٧٥	دفعات مقدمة لمقاولين وآخرين
٤١٩,٤٢٧	٦٣٥,٤٣٤	عمولة المبيعات المؤجلة (١)
٤,٩٠٤	١١,٦٦٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
١١,٣٦٢	١٠,٨٦٥	فوائد مستحقة
٥٤,٣٤١	٥١,٨٧٣	ذمم مدينة وودائع أخرى
<u>١,٧٧٧,١٤٠</u>	<u>٢,٨٥٥,٠٤٢</u>	

فترة استحقاق الموجودات والمدينون والتأمينات والمصاريف المدفوعة مقدماً الأخرى:

١,٧٧٧,١٤٠	٢,٨٥٥,٠٤٢	
-	-	مبالغ قابلة للتحويل خلال ١٢ شهراً
-	-	مبالغ قابلة للتحويل بعد ١٢ شهراً
<u>١,٧٧٧,١٤٠</u>	<u>٢,٨٥٥,٠٤٢</u>	

(١) يتم إطفاء مصاريف عمولة المبيعات المؤجلة المنكبدة للحصول على أو الوفاء بالعقود مع العملاء على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، إن وجدت.

١٠- عقارات لغرض التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
٤,٤٨٢,٨٢٩	٦,٠٢٢,٣٠٥	الرصيد في بداية السنة (مدققة)
٥,٦٢٥,٨٢٢	٤,٤٤٠,٢٧٧	زائداً: تكاليف مصروفة خلال الفترة/السنة
(٤,٠٣٧,٢٤٦)	(٣,٧٥٨,٢٨٣)	ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال الفترة/السنة
(٤٩,١٠٠)	(٨١,٠١٩)	ناقصاً: محول إلى الشركة الأم النهائية (١)
-	(١٣١,٤٩٦)	ناقصاً: محول إلى منشأة تابعة (١)
<u>٦,٠٢٢,٣٠٥</u>	<u>٦,٤٩١,٧٨٤</u>	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١٠ - عقارات لغرض التطوير (تتمة)

(١) يمثل تكلفة البنية التحتية لبناء الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل والتي تحمل على الشركة الأم النهائية ومنشأتها التابعة وفقاً لاتفاقية التحويل الرئيسية. وكما هو متفق عليه في تلك الاتفاقية، سيتم تنفيذ كامل البنية التحتية المتعلقة بالمشاريع، بما في ذلك الموجودات المخصصة للإيجار / للتشغيل من قبل الشركة وتحويلها إلى الشركة الأم النهائية ومنشأتها التابعة وفقاً للسعر المتفق عليه.

١١ - القرض للمشاريع المشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
١٥,٤٤١	٢٠١,٦٦٩	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م
-	١٨٣,٠٩٣	زعبيل سكوير ذ.م.م
(٢,٤٢٥)	(٥,٨٢٣)	الاستثمار في مشاريع مشتركة (إيضاح ١٢)
<u>١٣,٠١٦</u>	<u>٣٧٨,٩٣٩</u>	

إن القرض لمشاريع مشتركة بمبلغ ٣٨٤,٧٦٢ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ١٥,٤٤١ ألف درهم) غير مضمون ويستحق السداد عند الطلب ولا يترتب عليه أي فوائد.

١٢ - الاستثمار في مشاريع مشتركة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
(٢,٤٢٥)	(٥,٩٧٣)	إعمار دبي الجنوب ذ.م.م (١)
-	١٥٠	زعبيل سكوير ذ.م.م (٢)
<u>(٢,٤٢٥)</u>	<u>(٥,٨٢٣)</u>	

(١) خلال سنة ٢٠١٥، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع مؤسسة مدينة دبي للطيران لتطوير مشروع إعمار الجنوب. تم تأسيس المشروع المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ مايو ٢٠١٦ وتم تشغيله تحت اسم إعمار دبي الجنوب ذ.م.م ("إعمار الجنوب")، والتي تكون الشركة الأم النهائية لها حصة فيه تبلغ نسبتها ٥٠%. تشارك المنشأة بصورة رئيسية في أنشطة تطوير العقارات. تتم معالجة حصة المجموعة في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١٢ - الاستثمار في مشاريع مشتركة (تتمة)

إن الحركة في الاستثمار في المشروع المشترك هي كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	الاستثمار الذي تم خلال الفترة/السنة حصة النتائج للفترة/السنة
١٥٠ (٢,٥٧٥)	١٥٠ (٦,١٢٣)	الزيادة في خسارة قيمة الاستثمار تم عرضها كجزء من القرض للمشروع المشترك
١٥٠ (٢,٤٢٥)	١٥٠ (٥,٩٧٣)	

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، لدى المشروع المشترك للمجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٢٨,٨٠٠ ألف درهم والتزامات بمبلغ ٢,٤٦٥,٠٠٠ ألف درهم.

(٢) بتاريخ ٩ يناير ٢٠١٧، أبرمت الشركة الأم النهائية اتفاقية مشروع مشترك مع شركة ميراس زعبيل المملوكة لشركة ميراس فينشر وان بيرسون ذ.م.م. لغرض تطوير مشروع ذو استخدامات مختلطة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تمتلك الشركة الأم النهائية حصة ملكية بنسبة ٥٠٪ في شركة المشروع المشترك، زعبيل سكوير ذ.م.م ("زعبيل سكوير"). تتم معالجة حصة المجموعة في المشروع المشترك محاسبياً باستخدام طريقة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة.

خلال الفترة، واستناداً إلى اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل حصتها في أعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في المشروع المشترك إلى الشركة. بتاريخ إعداد التقارير، وافق شركاء المشروع المشترك على تغيير اتفاقية الشركاء الأولية وتحويل حصة الشركة الأم النهائية في المشروع المشترك إلى الشركة. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية للتحويل ما زالت قيد التنفيذ بتاريخ إعداد التقارير.

١٣ - دائنون تجاريون وآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم (مدققة)	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	مستحقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع مبالغ مستحقة الدفع لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٧) دائنون تجاريون دائنون لشراء أراضي عمولات مبيعات مستحقة الدفع مبالغ مستحقة الدفع للجهات الحكومية دائنون آخرون ومبالغ مستحقة الدفع
١,٧٨٠,٣٢٦	٢,٠٠٢,٥٨٤	
٤,٦٠٨	٥٧٢,٩٣٥	
٤٣٠,٥٢١	٢٧٣,٨٧٩	
٣٤٤,٠٢٦	٢٢٢,٨٥٦	
٥٤,٩٣٩	٩٧,٠٢٩	
١٨,٢٧١	٣٩,٣٨٤	
٣٩٩,٦٦٤	٣٣٩,٣٦٦	
٣,٠٣٢,٣٥٥	٣,٥٤٨,٠٣٣	

شركة إعمار للتطوير ش.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١٤ - القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد

بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل مرابحة مدته خمس سنوات بقيمة ١,٣٠٠,٠٠٠ ألف دولار أمريكي (٤,٧٧٤,٩٠٠ ألف درهم) مع بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع. إن اتفاقية المرابحة مضمونة مقابل التدفقات النقدية لبعض المشاريع للمجموعة وتترتب عليه فوائد حسب سعر لايبور زانداً ١,٤٪ سنوياً ويستحق السداد بالكامل في سنة ٢٠٢٢. كما في تاريخ اعداد التقارير المالية، لم تقم المجموعة بسحب جزئي لأي مبلغ من هذا التسهيل.

١٥ - الضمانات والمطلوبات الطارئة

أصدرت المجموعة كفالة أداء بمبلغ ٣,٦٧٩,٦٧٧ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ٣,٩٠٨,٨١٨ ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي كضمان عن مشاريعها بموجب الأنظمة الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.

١٦ - الالتزامات

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، كان لدى المجموعة التزامات بمبلغ ١٥,٠٣٧,٦٧٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - ١٠,٩٧٦,١٠١ ألف درهم). تمثل هذه الالتزامات قيمة العقود المبرمة من قبل المجموعة في نهاية الفترة/السنة بعد خصم قيمة الفواتير المقبوضة والمبالغ المستحقة في ذلك التاريخ. كان هناك مطالبات تم تقديمها من قبل مقاولين تتعلق بعدة مشاريع للمجموعة في سياق الأعمال العادية والتي من غير المتوقع أن ينتج عنها مطلوبات جوهرية غير مقدمة.

١٧ - إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة، تعتبر الأطراف ذات علاقة بالمجموعة، إذا كان لدى المجموعة القدرة، مباشرة أو غير مباشرة، على السيطرة على الطرف أو ممارسة تأثير جوهري عليه في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس بالعكس، أو عندما تخضع المجموعة والطرف للسيطرة المشتركة أو التأثير الجوهري المشترك. يمكن أن تكون الأطراف ذات العلاقة أفراداً أو منشآت أخرى.

معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة، كانت هناك المعاملات الجوهرية التالية مع الطرف ذي العلاقة، والتي تمت أثناء سير الأعمال العادية وبشروط متفق عليها بين الأطراف:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم
-------------------------------	-------------------------------

الشركة الأم النهائية
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية (راجع الفقرة (١) أدناه)

١٢٢,٥٧٠ ١٤٥,٢٥٧

المنشآت التابعة
مصاريف تطوير العقارات

٧٩,٧٠٢ ٨٦,٦٤١

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة الخاصة بهم
مصاريف بيعية وعمومية وإدارية

- ١٠,٣٤٦

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١٧- إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة
إن أرصدة الطرف ذي العلاقة الجوهرية (وينود بيان المركز المالي الموحد المرحلي التي أدرجت هذه الأرصدة ضمنها) كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم
-------------------------------	-------------------------------

٥٨٣,٩٢٣	١,١٩٩,١٢٦
٥,٢٥٢	٥٧٢,٩٣٥

الشركة الأم النهائية:
موجودات ومديون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى (راجع الفقرة (٣) أدناه)
دائنون تجاريون وآخرون

المنشآت التابعة:

موجودات ومديون وتأمينات ومصاريف مدفوعة مقدماً أخرى

-	١٣١,٤٩٦
---	---------

(١) تخصيص مصاريف الشركة:

قامت الشركة الأم بتقديم بعض وظائف الشركة للمجموعة وتم تخصيص التكاليف المرتبطة بهذه الوظائف إلى المجموعة. شملت هذه المهام أقسام الموارد البشرية والخزانة وعلاقات المستثمرين والقسم المالي والمحاسبي والامتثال وتكنولوجيا المعلومات والامتثال للقوانين ولقوانين الشركات وتطوير الأعمال والتسويق. تم تخصيص تكاليف هذه الخدمات للمجموعة استناداً إلى طريقة التخصيص الأكثر صلة بالخدمة المقدمة والتي تتضمن عدد الموظفين والوقت / الجهد المبذول أو عدد المستخدمين. وفي الحالات التي لم تكن فيها منهجية التخصيص أكثر ملائمة من أي منهجية أخرى، تم استخدام مخصصات متساوية بين المجموعة والشركات التابعة الأخرى للشركة الأم النهائية. يتم إدراج رسوم هذه الوظائف في المصاريف البيعية والعمومية والإدارية في بيان الدخل الشامل الموحد المرحلي.

(٢) حصة المساهم:

تمثل حصة المساهم المدرجة كجزء من إجمالي حقوق المساهمين في الشركة حصة الشركة الأم النهائية في صافي موجودات الشركة حتى تاريخ تحويل الأعمال للشركة. كما تم تعديل بعض المصروفات المخصصة من قبل الشركة الأم النهائية مع حصة المساهم.

(٣) المبالغ القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية:

يمثل ذلك الأرصدة القابلة للاسترداد من الشركة الأم النهائية فيما يتعلق بتكاليف التطوير المتكبدة لمشروعات تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي. وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقية التحويل الرئيسية، قامت الشركة الأم النهائية بتحويل اتفاقية خدمات التطوير المتعلقة بأعمال تطوير العقارات المخصصة للبيع في مشروع خور دبي إلى الشركة، والتي تتكبد به الشركة تكاليف التطوير بما فيها تكاليف البنية التحتية. سيتم استرداد هذه الأرصدة وفقاً للشروط المتفق عليها في اتفاقية التحويل الرئيسية.

تعويضات موظفي الإدارة العليا

إن تعويضات أعضاء الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ ألف درهم	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم
-------------------------------	-------------------------------

٤٠,٦٤٥	٤٣,٢٤٥
١,٩٥٠	٦٢٩

مزايا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٤٢,٥٩٥	٤٣,٨٧٤
--------	--------

خلال الفترة، بلغ عدد موظفي الإدارة العليا ٦٠ موظفاً (٢٠١٦ - ٥٢).

شركة إعمار للتطوير ش.ذ.م.م والشركة التابعة لها
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

١٨ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والمدينون التجاريون والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والقروض والسلفيات والمدينين الآخرين والودائع والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والدائنين والمبالغ المحتجزة الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

يتم إدراج القيمة العادلة للأدوات المالية بالمبالغ التي يمكن بها تبادل الأدوات في معاملة حالية بين الأطراف الراغبة، باستثناء عملية البيع القسري أو التصفية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمها الدفترية بشكل كبير وذلك بسبب فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

١٩ - الأحداث بعد تاريخ إعداد التقارير المالية

بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠١٧، قامت الشركة بزيادة رأسمالها من ٣٠٠ ألف درهم إلى ٤,٠٠٠,٠٠٠ ألف درهم عن طريق تحويل حصة المساهم إلى رأس المال.

الملحق 2

النظام الأساسي وعقد التأسيس

The Memorandum of Association of

EMAAR DEVELOPMENT

PJSC

(the "Company")

Preamble

In this day "[Insert day]" of "[Insert day]" of "[Insert year]", it has been agreed between the signatories below:

On the following:

This preamble and the Articles of Association attached hereto are considered to be an integral part of this Memorandum of Association.

Article One

On 2 April 2003, a limited liability company was incorporated under the name of **Emaar Investments (L.L.C.)** and registered with the commercial register under the commercial license number 543667 issued by Dubai Department of Economic Development, by virtue of its memorandum of association duly notarized before Dubai notary public on 9 April 2003 under attestation number 1660/5/2003.

Pursuant to the amendments made to the memorandum of association and duly notarized before Dubai notary public on 14 March 2017 under attestation number 60413/1/2017 and on 10 July 2017 under attestation number 152268/1/2017, the partners amended the objectives of the Company and its name to be **Emaar Development L.L.C.**

Whereas the General Assembly held on 8 August 2017 approved by a special resolution to (i) convert the Company from a limited liability company to a public joint stock company; (ii) offer to the public part of the share capital of the Company held by the current shareholders of the Company ("**Founders**") by way of selling their shares by no more than 30% of the share capital of the Company; and (iii) listing the shares of the company on Dubai Financial Market. In addition, the said General Assembly approved to appoint a Founders' committee to supervise the Company's conversion process and offering its shares for public subscription.

عقد تأسيس شركة

إعمار للتطوير

ش.م.ع.

("الشركة")

المقدمة

أنه في هذا اليوم "(ادخل اليوم)" من شهر "(ادخل الشهر)" لسنة "(ادخل السنة)"، تم الاتفاق فيما بين الموقعين أدناه:

على ما يلي:

تعتبر هذه المقدمة و النظام الأساسي المرفق لهذا العقد مكملاً له وجزءاً لا يتجزأ منه.

المادة الأولى

بتاريخ 2 أبريل 2003، تأسست شركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة إعمار للإستثمار (ش.م.ع.) مسجلة لدى السجل التجاري بموجب الرخصة التجارية رقم 543667 صادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية بإمارة دبي، وفقاً لعقد التأسيس الخاص بها والمصدق أصولاً لدى كاتب العدل في إمارة دبي بتاريخ 9 أبريل 2003 بموجب محضر التصديق رقم 2003/5/1660.

وحيث إنه بموجب التعديلات الواردة على عقد التأسيس والمصدقة أصولاً لدى كاتب العدل في إمارة دبي بتاريخ 14 مارس 2017 بموجب محضر التصديق رقم 60413/1/2017 وبتاريخ 10 يوليو 2017 بموجب محضر التصديق رقم 152268/1/2017 قام الشريكين بتعديل اسم الشركة ليصبح إعمار للتطوير ش.م.ع. بالإضافة إلى تعديل أغراضها.

وحيث وافقت الجمعية العمومية للشركة بموجب قرار خاص بتاريخ 8 أغسطس 2017 على (أ) تحويلها من شركة ذات مسؤولية محدودة لشركة مساهمة عامة (ب) طرح نسبة من أسهم الشركة للعامة من خلال بيع الشريكين الحاليين ("المؤسسين") لجزء من أسهمهما في الشركة بحد أقصى 30% من رأس مال الشركة و(ج) إدراج أسهم الشركة لدى سوق دبي المالي؛ بالإضافة إلى تعيين لجنة تأسيس للإشراف على عملية تحويل الشركة وطرح أسهمها للاكتتاب.

And following the approval of the regulatory authorities on the conversion, this agreement has been drafted in accordance with the provisions of Federal Law No. 2 for the year 2015 concerning Commercial Companies and the regulations and decrees enacted for its implementation.

Article Two

The name of the Company is **Emaar Development PJSC** (a public joint stock company).

Article Three

The head office of the Company and its legal place of business shall be in Emirate of Dubai. The Board of Directors may establish branches, offices and agencies in or outside the State.

Article Four

The duration of this Company is ninety nine (99) Gregorian years commencing on the date of the registration of the Company at the commercial register.

Such term shall be automatically renewed for similar successive terms unless a Special Resolution of the General Assembly is issued to amend the term of the Company or terminate the same.

Article Five

The objectives for which the Company is established shall be in compliance with the provisions of the laws and resolutions of the State.

- (a) The objectives of the Company are:
- Real estate development;
 - Buying and selling of real estate; and
 - Leasing and management of self-owned property.
- (b) the above objects clause shall be interpreted liberally and in their wider meaning and shall not be narrowly interpreted.
- (c) The Company may also carry on any other new business or activity that the parties agree to or establish any new branch as may

وبعد موافقة الجهات الرسميّة على التحوّل فقد تحرر هذا العقد طبقاً لأحكام القانون الإتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجاريّة ووفقاً للوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

المادة الثانية

يكون اسم الشركة هو **إعمار للتطوير ش.م.ع.** (شركة مساهمة عامة).

المادة الثالثة

يكون مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في إمارة دبي، ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً ومكاتب وتوكيلات في داخل الدولة وخارجها.

المادة الرابعة

المدة المحددة لهذه الشركة هي (99) تسعة وتسعون سنة ميلادية تبدأ من تاريخ إقرارها في السجل التجاري.

وتجدد هذه المدة بعد ذلك تلقائياً لمدد متعاقبة ومماثلة ما لم يصدر قرار خاص من الجمعية العمومية بتعديل مدة الشركة أو إنهائها.

المادة الخامسة

تكون الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة متفقة مع أحكام القوانين والقرارات المعمول بها داخل الدولة.

- (أ) الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي:
- التطوير العقاري؛
 - شراء الأراضي والعقارات وبيعها؛ و
 - خدمات تأجير وإدارة العقارات الخاصة.

(ب) تُفسّر أغراض الشركة والموضحة في الفقرات المذكورة أعلاه بشكل متحرر وتكون لها أوسع المعاني دون أي تقييد.

(ج) كما يجوز لـ "الشركة" أن تمارس أية أعمال جديدة أو نشاط أو فتح فرع جديد وفقاً لما تسمح به السلطات المختصة في أي

be permitted by the competent authorities in any of the Emirates of the UAE or outside the UAE.

Article Six

The issued capital of the Company is determined at four billion (4,000,000,000) UAE Dirhams, divided into four billion (4,000,000,000) shares, the nominal value of each share is one (1) UAE Dirham, with Three billion nine hundred ninety-nine million seven hundred thousand (3,999,700,000) shares corresponding to in-kind shares and three hundred thousand (300,000) shares corresponding in-cash shares. All the shares of the Company shall be equal in all aspects.

The authorized capital of the Company is determined at eight billions (8,000,000,000) UAE Dirham. The Board of Directors may increase the issued capital of the Company within the limits of the authorized capital by virtue of a board resolution pursuant to the regulations issued by the Authority in this regard.

Following the sell-down of twenty percent 20% of the current shares of the Founders, the Founders own three billion two hundred million (3,200,000,000) shares, having a nominal value of three billion two hundred million (3,200,000,000) UAE Dirham.

% في رأس المال	عدد الأسهم	قيمة الأسهم
79%	3,160,000,000	3,160,000,000
1%	40,000,000	40,000,000

Name	Nationality	Value of Shares	No. of Shares	Ownership percentage in the capital
Emaar Properties PJSC	United Arab Emirates	3,160,000,000	3,160,000,000	79%
Emirates Property Holdings Limited	British Virgin Islands	40,000,000	40,000,000	1%

The remaining shares amounting to eight hundred million (800,000,000) shares, having a nominal value of one (1) UAE Dirham each shall be offered for subscription to public.

Article Eight

إمارة من الإمارات العربية المتحدة أو في خارج الإمارات العربية المتحدة.

المادة السادسة

حُدّد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ أربعة مليارات (4.000.000.000) درهم إماراتي موزع على أربعة مليارات (4.000.000.000) سهم قيمة كل سهم درهم إماراتي واحد، وتمثّل ثلاثة مليارات تسعمائة تسعة وتسعون مليون وسبعمائة ألف (3.999.700.000) سهماً مقابل حصص عينية وثلاثمائة ألف (300.000) سهماً مقابل حصص نقدية. وتكون جميع أسهم الشركة متساوية مع بعضها البعض من كافة الجوانب.

وحُدّد رأس مال الشركة المصرح به بمبلغ ثمانية مليارات (8.000.000.000) درهم إماراتي. ويجوز لمجلس الإدارة زيادة رأس المال المصدر للشركة في حدود رأس المال المصرّح به بموجب قرار صادر عن مجلس الإدارة في ضوء قرارات الهيئة في هذا الشأن.

بعد بيع ما يوازي نسبة عشرين بالمائة (20%) من إجمالي أسهم المؤسسين الحالية، يمتلك المؤسسين ثلاثة مليارات ومائتان مليون (3.200.000.000) سهم بقيمة اسمية ثلاثة مليارات ومائتان مليون (3.200.000.000) درهم إماراتي.

الاسم	الجنسية
إعمار العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة
إميريتس بروبرتي هولدينجز ليمتد	جزر العذراء البريطانية

Name	Nationality	Value of Shares	No. of Shares	Ownership percentage in the capital
Emaar Properties PJSC	United Arab Emirates	3,160,000,000	3,160,000,000	79%
Emirates Property Holdings Limited	British Virgin Islands	40,000,000	40,000,000	1%

وتطرح باقي الأسهم للاكتتاب العام وعددها ثمانمائة مليون (800.000.000) سهم، قيمتها الاسمية درهم إماراتي واحد لكل سهم.

المادة الثامنة

The Company's capital is composed of in-kind contribution representing assets and rights (shares in kind) in Emaar Development LLC which were contributed by the Founders and valued by JLL, in addition to shares (in-cash shares) resulting from the increase of capital.

Article Nine

The Founders signing this Memorandum of Association undertake to perform all the formalities necessary to complete the incorporation of the Company. For this purpose, they have appointed a committee (the "**Founders' Committee**") formed of the following persons:

- Mr. Ahmed Thani Rashed Al Matrooshi (Chairman)
- Mr. Ahmed Juma Mohamed Matar Al Falasi (Member)
- Mr. Ahmed Ibrahim (Member)

and thus solely or jointly to submit the application request to incorporate the Company, to undertake all legal formalities, complete the necessary documents and to incorporate any amendments which are required by the relevant authorities whether on this Memorandum or the Articles of Association of the Company attached hereto.

Article Ten

In case of a discrepancy between the Arabic and the English text, the Arabic text shall prevail.

رأس مال الشركة عبارة عن أصول وحقوق (حصص عينية) بشركة إعمار للتطوير (ش.ذ.م.م.) مقدمة من المؤسسين ومقيمة من قبل جيه إل إل (JLL) بالإضافة إلى أسهم (حصص نقدية) ناتجة عن زيادة رأس المال.

المادة التاسعة

يتعهد المؤسسون الموقعون على هذا العقد بالقيام بجميع الإجراءات اللازمة لإتمام تأسيس الشركة. ولهذا الغرض، وكلا عنهما لجنة من الأشخاص التالية أسماؤهم ("**الجنة المؤسسين**"):

- السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي (رئيس)

- السيد/ أحمد جمعة محمد مطر الفلاسي (عضو)

- السيد/ أحمد إبراهيم (عضو)

وذلك سواء منفردين أو مجتمعين للتقدم بطلب للترخيص بتأسيس الشركة واتخاذ الإجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وإدخال التعديلات التي تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرفق به.

المادة العاشرة

في حال وجود أي تعارض بين النص العربي والنص الإنجليزي، يؤخذ بالنصوص الواردة في النسخة العربية.

Article Eleven

This Memorandum of Association is made of three (3) originals for the purpose of notarization and submission to relevant authorities to incorporate the Company. One original shall be kept in the Company's headquarters.

Signed By:

Emaar Properties PJSC

[Signature]

Emirates Property Holdings Limited

[Signature]

المادة الحادية عشر

حرر هذا العقد من ثلاثة (3) نسخ لغايات التوثيق ولتقديمها إلى الجهات المختصة لطلب التراخيص اللازمة لتأسيس الشركة وتُحفظ نسخة أصلية في مقر الشركة.

وقعت من قبل:

إعمار العقارية ش.م.ع.

[التوقيع]

إميريتس بروبرتي هولدينجز ليمتد

[التوقيع]

Articles of Association of

Emaar Development

PJSC

(the "Company")

Introduction

On 2 April 2003, a limited liability company was incorporated under the name of **Emaar Investments (L.L.C.)** and registered with the commercial register under the commercial license number 543667 issued by Dubai Department of Economic Development, by virtue of its memorandum of association duly notarized before Dubai notary public on 9 April 2003 under attestation number 1660/5/2003.

Pursuant to the amendments made to the memorandum of association and duly notarized before Dubai notary public on 14 March 2017 under attestation number 60413/1/2017 and on 10 July 2017 under attestation number 152268/1/2017, the partners amended the objectives of the Company and its name to be **Emaar Development L.L.C.**

Whereas the General Assembly held on 8 August 2017 approved by a special resolution to (i) convert the Company from a limited liability company to a public joint stock company; (ii) offer to the public part of the share capital of the Company held by the current shareholders of the Company ("**Founders**") by way of selling their shares by no more than 30% of the share capital of the Company; and (iii) listing the shares of the company on Dubai Financial Market. In addition, the said General Assembly approved to appoint a Founders' committee to supervise the Company's conversion process and offering its shares for public subscription.

Therefore, it has been agreed that the following shall be the Articles of Association of the Company:

PART ONE

ESTABLISHING THE COMPANY

The following terms and expressions, when mentioned in the provisions of these Articles, shall have the following meanings:

Articles or Articles of Association: means these articles of association of the Company as amended from time to time.

Authority: means the Securities and Commodities Authority in the United Arab Emirates.

Board Director(s): means the person or entity appointed to perform the function of member of the Board of Directors of the Company.

Board of Directors: means the Board of Directors of the Company.

النظام الأساسي لشركة

إعمار للتطوير

ش.م.ع

("الشركة")

مقدمة

بتاريخ 2 أبريل 2003، تأسست شركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة **إعمار للإستثمار (ش.ذ.م.م.)** مسجلة لدى السجل التجاري بموجب الرخصة التجارية رقم 543667 صادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية بإمارة دبي، وفقاً لعقد التأسيس الخاص بها والمصدق أصولاً لدى كاتب العدل في إمارة دبي بتاريخ 9 أبريل 2003 بموجب محضر التصديق رقم 2003/5/1660.

وحيث إنه بموجب التعديلات الواردة على عقد التأسيس والمصدقة أصولاً لدى كاتب العدل في إمارة دبي بتاريخ 14 مارس 2017 بموجب محضر التصديق رقم 2017/1/60413 وبتاريخ 10 يوليو 2017 بموجب محضر التصديق رقم 2017/1/152268 قام الشريكين بتعديل اسم الشركة ليصبح **إعمار للتطوير ش.ذ.م.م.** بالإضافة إلى تعديل أغراضها.

وحيث وافقت الجمعية العمومية للشركة بموجب قرار خاص بتاريخ 8 أغسطس 2017 على (أ) تحويلها من شركة ذات مسؤولية محدودة لشركة مساهمة عامة (ب) طرح نسبة من أسهم الشركة للعامة من خلال بيع الشريكين الحاليين ("**المؤسسين**") لجزء من أسهمهما في الشركة بحد أقصى 30% من رأس مال الشركة و(ج) إدراج أسهم الشركة لدى سوق دبي المالي؛ بالإضافة إلى تعيين لجنة تأسيس للإشراف على عملية تحويل الشركة وطرح أسهمها للاكتتاب.

وعليه، فقد تم الاتفاق على النظام الأساسي التالي للشركة:

الباب الأول

في تأسيس الشركة

يقصد بالألفاظ والمعاني أدناه، عند ورودها في النظام الأساسي، المعاني المرادف لكل منها:

النظام أو النظام الأساسي: هذا النظام الأساسي للشركة كما يتم تعديله من حين لآخر.

الهيئة: هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة.

عضو (أعضاء) مجلس الإدارة: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يتم تعيينه لشغل عضوية مجلس إدارة الشركة.

مجلس الإدارة: مجلس إدارة الشركة.

Chairman: means the chairman of the Board of Directors appointed from time to time in accordance with the provisions of these Articles.

Company: means Emaar Development PJSC.

Competent Authority: means the department of economic development concerned with issuing the license for carrying out the activities in the Emirate of Dubai.

Conflict of Interest: A situation in which the partiality in taking a decision is affected due to a personal, material or moral interest, whereby the interests of the Related Parties interfere or seem to interfere with the interests of the company as a whole, or upon taking advantage of the professional or official position in any way with a view to achieving a personal benefit.

Control: The power to influence or control - directly or indirectly - the appointment of the majority of the members of the Board of Directors of a company or the decisions issued by the board or by the general assembly of a company through the ownership of a percentage of shares or through an agreement or arrangement leading to the same effect.

Corporate Governance Rules: means the set of rules, regulations, principles, standards and procedures issued from time to time by the Authority in accordance with the Law and providing for institutional compliance in managing the Company in accordance with international standards and methods through specifying the responsibilities and duties of the Management and the Board Directors while taking into consideration the protection of the rights of shareholders and stakeholders.

Cumulative Voting: means each shareholder has a number of votes equal to the number of shares held by such shareholder. Such votes can be provided to a single nominated Board Director or distributed among more than one nominated Board Director provided that the numbers of votes to be given to such group of nominated Board Directors is not more than the number of the votes held by such shareholder in any case whatsoever.

Dirham: means the official currency in the United Arab Emirates.

Disclosure Rules: mean the rules and requirements of disclosure under the Law, the regulations and resolutions issued in accordance thereof.

General Assembly: means each meeting of the shareholders of the Company (including the annual General Assembly) duly convened and held in accordance with these Articles.

Law: means the Federal Law No. (2) of 2015 concerning Commercial Companies and any regulations or decrees to be enacted for its implementation or as amended, completed, substituted or re-enacted in full by subsequent laws to the extent

رئيس مجلس الإدارة: رئيس مجلس الإدارة والذي يتم تعيينه من وقت لآخر بموجب أحكام هذا النظام.

الشركة: اعمار للتطوير ش.م.ع

السلطة المختصة: دائرة التنمية الاقتصادية المختصة بإصدار ترخيص مزاولة النشاط في إمارة دبي.

تعارض المصالح: الحالة التي يتأثر فيها الحياد اللازم لإتخاذ القرار بسبب مصلحة شخصية أو مادية أو معنوية بحيث تتداخل أو يظهر تتداخل مصالح الأطراف ذات العلاقة مع مصالح الشركة في مجملها أو عند إستغلال الصفة المهنية أو الرسمية بطريقة ما لتحقيق منفعة شخصية.

السيطرة: القدرة على التأثير أو التحكم - بشكل مباشر أو غير مباشر- في تعيين أغلبية أعضاء مجلس إدارة شركة أو القرارات الصادرة منه أو من الجمعية العمومية للشركة، وذلك من خلال ملكية نسبة من الأسهم أو الحصة أو باتفاق أو ترتيب آخر يؤدي إلى ذات التأثير.

قواعد حوكمة الشركات: مجموعة القرارات واللوائح والضوابط والمعايير والإجراءات التي تصدرها الهيئة من حين لآخر وفقاً لأحكام القانون بهدف تحقيق الانضباط المؤسسي في إدارة الشركة وذلك وفقاً للمعايير والأساليب العالمية من خلال تحديد مسؤوليات وواجبات الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة مع الأخذ في الاعتبار حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح.

التصويت التراكمي: أن يكون لكل مساهم عدد من الأصوات يساوي عدد الأسهم التي يملكها، بحيث يقوم بالتصويت بها لمرشح واحد لعضوية مجلس الإدارة أو توزيعها بين من يختارهم من المرشحين على أن لا يتجاوز عدد الأصوات التي يمنحها للمرشحين الذين اختارهم عدد الأصوات التي بحوزته بأي حال من الأحوال.

درهم: العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

قواعد الإفصاح: قواعد ومتطلبات الإفصاح الواردة في القانون والأنظمة والقرارات الصادرة بمقتضاه.

الجمعية العمومية: كل إجتماع يعقده مساهمي الشركة تتم الدعوة إليه ويُعقد أصولاً بموجب هذا النظام (بما في ذلك الجمعية العمومية السنوية).

القانون: القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في شأن الشركات التجارية وأي لوائح وقرارات تصدر تنفيذاً له وحسبما يتم تعديله أو استكماله أو إحلاله أو إعادة إصداره أو سنّه بشكل كامل بواسطة قوانين لاحقة وذلك إلى الحد (حيثما يسمح السياق

(where the context permits) applicable to the provisions of these Articles.

Listing Rules: mean the rules and requirements of listing under the Law, the regulations and resolutions issued in accordance thereof or for its implementation, including the internal regulations of the Market.

Management: means the executive management of the Company that includes the Manager and his/her deputies authorized by the Board of Directors to manage the Company.

Manager(s): means the general manager, executive manager, chief executive officer or managing Board Director of the Company appointed by the Board of Directors to manage the Company.

Market: means Dubai Financial Market in which the shares of the Company shall be listed.

Memorandum of Association: means the memorandum of association of the Company.

Related Parties: means the Chairman and members of the Board of Directors of the Company, members of the Senior Executive Management of the Company, employees of the Company, and the companies in which any of such persons holds 30% or more of its capital, as well as subsidiaries or sister companies or affiliate companies.

Special Resolution: means a resolution passed by the shareholders owning no less than three quarters of the shares represented in the General Assembly.

State: means United Arab Emirates.

Article (1)

The name of the Company is Emaar Development (a public joint stock company) (to be referred to hereinafter as the "Company").

Article (2)

The head office of the Company and its legal place of business shall be in Emirate of Dubai. The Board of Directors may establish branches, offices and agencies in or outside the State.

Article (3)

The duration of this Company is ninety nine (99) Gregorian years commencing on the date of the registration of the Company at the commercial register.

Such term shall be automatically renewed for similar successive terms unless a Special Resolution of the General Assembly is issued to amend the term of the Company or terminate the same.

Article (4)

The objects that the Company is established for shall be in compliance with the provisions of the laws and regulations in force in the State.

بذلك) الذي يسري على أحكام هذا النظام.

قواعد الإدراج: قواعد ومتطلبات الإدراج الواردة في القانون والأنظمة والقرارات الصادرة بمقتضاه أو تنفيذاً له، واللوائح الداخلية الخاصة بالسوق.

الإدارة: الإدارة التنفيذية للشركة وتشمل مدير الشركة ونوابه المُحوّلين من قبل مجلس الإدارة بإدارة الشركة.

مدير (مديري) الشركة: المدير العام، المدير التنفيذي، الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب للشركة المعين من قبل مجلس الإدارة لإدارة الشركة.

السوق: سوق دبي المالي الذي سيتم إدراج أسهم الشركة به.

عقد التأسيس: عقد تأسيس الشركة.

الأطراف ذات العلاقة: رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة والعاملين بها والشركات التي يساهم فيها أي من هؤلاء بما لا يقل عن 30% من رأس مالها وكذا الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة.

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

الدولة: دولة الإمارات العربية المتحدة.

المادة (1)

يكون اسم الشركة هو اعمار للتطوير (شركة مساهمة عامة) (ويشار إليها فيما بعد بـ"الشركة").

المادة (2)

يكون مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني في إمارة دبي، ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً ومكاتب وتوكيلات في داخل الدولة وخارجها.

المادة (3)

المدة المحددة لهذه الشركة هي (99) تسعة وتسعون سنة ميلادية تبدأ من تاريخ إنشائها في السجل التجاري.

وتجدد هذه المدة بعد ذلك تلقائياً لمدد متعاقبة ومماثلة ما لم يصدر قرار خاص من الجمعية العمومية بتعديل مدة الشركة أو إنهائها.

المادة (4)

تكون الأغراض التي أسست من أجلها الشركة متفقة مع أحكام القوانين والقرارات المعمول بها داخل الدولة.

(a) The objectives of the Company are as follows:

- Real estate development.
- Buying and selling of real estate.
- Leasing and management of self-owned property.

(b) The Company has the right in exercising its activities:

(i) to use Company's funds to invest in any economical activities and fields related to the Company's activities, and have the right to participate, form joint ventures and have an interest of whatsoever nature with any other person inside or outside the State whether by way of joint venture or otherwise in any type of business and to participate in their capital; and to own trademarks, patents, copyrights, industrial designs, and any other intellectual property rights the Company deems necessary for its business;

(ii) to acquire and/or possess and/or sell, and/or transfer and/or assign companies, sole establishments and other legal entities related to the Company's objectives and to create subsidiaries and branches in and/or outside the State after having obtained the necessary authorizations from the competent authorities;

(iii) to act as an agent for the companies, establishments international organizations and other legal entities in relation to the Company's objectives and to represent the same in the State and abroad;

(iv) to enter into commercial and financial transactions, execute and implement contracts and other obligations, draw, accept and negotiate negotiable instruments, open and operate bank accounts and borrow money for any period of time with or without security on any or all of the assets of the Company, issue guarantees for its self and third parties, invest monies and deal with such investments on its own account and generally to institute, participate in or promote commercial and mercantile enterprises and operations of all kinds in relation to or for the purpose of the business of the Company, and to do all such other things as may be considered to be incidental to or conducive to the above objects or any of them;

(v) to carry on any other new business or activity, including establishing or closing branches and/or Subsidiary as may be permitted by the competent authorities within or outside the State; and/or

(أ) الاغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي:

- التطوير العقاري
- شراء الأراضي والعقارات وبيعها
- تأجير وإدارة العقارات الخاصة

(ب) وللشركة الحق في سبيل ممارسة أغراضها:

(1) استعمال أموال الشركة للاستثمار في المجالات والنشاطات الاقتصادية المتعلقة بنشاط الشركة، كما لها الحق في أن تشارك بأيّ مشاريع مشتركة وأن يكون لها مصلحة، أيّاً كانت طبيعتها، مع أيّ شخص آخر سواء داخل أو خارج الدولة وسواء كان ذلك عن طريق الدخول في مشاريع مشتركة أو غيرها من الأعمال الأخرى والمشاركة في رأس مالها، وأن تمتلك العلامات التجارية وبراءات الاختراع وحقوق التأليف والنشر والرسوم والنماذج الصناعية وجميع حقوق الملكية الفكرية الأخرى التي تراها الشركة ضرورية لأعمالها؛

(2) أن تستحوذ على و/أو تمتلك و/أو تبيع و/أو تنقل ملكية و/أو تنتازل عن الشركات والمؤسسات الفردية والكيانات القانونية الأخرى والتي تتشابه أغراضها بأغراض الشركة وأن تؤسس شركات تابعة أو فروع لها داخل و/أو خارج الدولة بعد الحصول على التراخيص اللازمة من السلطات المعنية؛

(3) العمل كوكيل للشركات والمؤسسات والمنظمات الدولية وأيّ كيان قانوني آخر ذات علاقة بأغراض الشركة وأن تُمثل تلك الشركات داخل الدولة وخارجها؛

(4) الدخول في أيّ معاملات تجارية ومالية وتنفيذ العقود وأداء أيّ إلتزامات أخرى وسحب وقبول والتفاوض بشأن الأوراق التجارية القابلة للتداول وفتح وإدارة الحسابات البنكية واقتراض الأموال لأية فترة زمنية سواء مقابل ضمانات أو دون ضمانات على بعض أو جميع أصول الشركة وإصدار الضمانات لنفسها أو للغير واستثمار الأموال والتعامل مع هذه الاستثمارات لحسابها الخاص وعلى وجه العموم إقامة أو المشاركة في أو تطوير المشاريع أو العمليات التجارية بجميع أشكالها ذات العلاقة بأعمال الشركة أو التي تخدم أغراضها وكذلك التعامل مع كافة الأمور الأخرى سواء العارضة أو الطارئة أو تقضي إلى تحقيق الأغراض المذكورة أعلاه أو أيّ منها؛

(5) ممارسة أية أعمال جديدة أو نشاط بما ذلك تأسيس أو غلق الفروع و/أو الشركات التابعة وفقاً لما تسمح به السلطات المختصة داخل أو خارج الدولة؛ و/أو

- (vi) to conduct any other businesses related to the above objectives, and through the Company's own resources or through another company or person(s) who deal in the same field of activity.
- (c) The above objects shall be interpreted liberally and in its widest meaning and shall not be narrowly interpreted.
- (d) The Company may also carry on any other new business or activity that the parties agree to or establish any new branch as may be permitted by the competent authorities in any of the Emirates of the UAE or outside the UAE.
- (6) ممارسة أي أعمال أخرى متصلة أو تتعلق بالأغراض الواردة أعلاه، وسواء كان ذلك من خلال موارد الشركة الخاصة أو بواسطة شركات أخرى أو شخص أو أشخاص آخرين يعملون في نفس المجال.
- (ج) تُفسر أغراض الشركة والموضحة في الفقرات المذكورة أعلاه بشكل متحرر وتكون لها أوسع المعاني دون أي تقييد.
- (د) كما يجوز للشركة أن تمارس أية أعمال جديدة أو نشاط أو فتح فرع جديد وفقاً لما تسمح به السلطات المختصة في أي إمارة من إمارات الدولة أو في خارج الإمارات العربية المتحدة.

PART TWO

THE CAPITAL OF THE COMPANY

Article (5)

The issued capital of the Company is determined at four billion (4,000,000,000) UAE Dirhams, divided into four billion (4,000,000,000) shares, the nominal value of each share is one (1) UAE Dirham, with Three billion nine hundred ninety-nine million seven hundred thousand (3,999,700,000) shares corresponding to in-kind shares and three hundred thousand (300,000) shares corresponding in-cash shares. All the shares of the Company shall be equal in all aspects.

The authorized capital of the Company is determined at eight billions (8,000,000,000) UAE Dirham. The Board of Directors may increase the issued capital of the Company within the limits of the authorized capital by virtue of a board resolution pursuant to the regulations issued by the Authority in this regard.

Article (6)

Following the sell-down of twenty percent 20% of the current shares of the Founders, the Founders own three billion two hundred million (3,200,000,000) shares, having a nominal value of three billion two hundred million (3,200,000,000) UAE Dirham.

الباب الثاني

في رأس مال الشركة

المادة (5)

حُدّد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ أربعة مليار (4.000.000.000) درهم إماراتي موزع على أربعة مليار (4.000.000.000) سهم قيمة كل سهم درهم إماراتي واحد، وتمثّل ثلاثة مليارات تسعمائة تسعة وتسعون مليون وسبعمائة ألف (3.999.700.000) سهماً مقابل حصص عينية وثلاثمائة ألف (300.000) سهماً مقابل حصص نقدية. وتكون جميع أسهم الشركة متساوية مع بعضها البعض من كافة الجوانب.

وحُدّد رأس مال الشركة المصرح به بمبلغ ثمانية مليارات (8.000.000.000) درهم إماراتي. ويجوز لمجلس الإدارة زيادة رأس المال المصدر للشركة في حدود رأس المال المصرح به بموجب قرار صادر عن مجلس الإدارة في ضوء قرارات الهيئة في هذا الشأن.

المادة (6)

بعد بيع ما يوازي نسبة عشرين بالمائة (20%) من إجمالي أسهم المؤسسين الحالية، يمتلك المؤسسين ثلاثة مليار ومائتان مليون (3.200.000.000) سهم بقيمة اسمية ثلاثة مليار ومائتان مليون (3.200.000.000) درهم إماراتي.

الاسم	الجنسية	قيمة الاسهم	عدد الأسهم	% في رأس المال
إعمار العقارية ش.م.ع.	الإمارات العربية المتحدة	3,160,000,000	3,160,000,000	79%
إميريتس بروبرتي هولدنجز ليمتد	جزر العذراء البريطانية	40,000,000	40,000,000	1%

Name	Nationality	Value of Shares	No. of Shares	Ownership percentage in the capital
Emaar Properties PJSC	United Arab Emirates	3,160,000,000	3,160,000,000	79%
Emirates Property Holdings	British Virgin	40,000,000	40,000,000	1%

Limited

Islands

The remaining shares amounting to eight hundred million (800,000,000) shares, having a nominal value of one (1) UAE Dirham each shall be offered for subscription to public.

The capital deposited with First Abu Dhabi Bank PJSC and Emirates NBD Bank PJSC in the name of the Company may not be withdrawn without a decision of the Board of Directors upon the registration of the Company in the Commercial Register.

Article (7)

All the shares in the Company are nominal. The percentage of the shareholding of the State and Gulf Cooperation Council (GCC) nationals at any time during the existence of the Company must not be less than fifty one percent (51%) of the share capital of the Company.

At any time following the approval of the Company's Articles of Association, no shareholder may hold shares in the Company the total of which exceeds five percent (5%) of the Company's share capital, with the exception of the current Founders being the owners of 80% prior to approving these Articles. The Founders may not, after approving these Articles, increase their share in the share capital of the Company in any manner whatsoever unless such capital increase is decided for all shareholders.

Article (8)

One hundred percent (100%) of the total nominal value of the shares shall be paid on subscription.

Article (9)

The Company's capital is composed of in-kind contribution representing assets and rights (shares in kind) in Emaar Development LLC which were contributed by the Founders and valued by JLL, in addition to shares (in-cash shares) resulting from the increase of capital.

Article (10)

The shareholders shall only be liable for the Company's liabilities and losses in proportion to the unpaid amount (if any) of the shares held by each one of them. Such liabilities may only be increased pursuant to the unanimous approval of the shareholders.

Article (11)

Ownership of any share in the Company shall be deemed an acceptance by the shareholder to be bound by these Articles and the resolutions of the Company's General Assemblies. A shareholder may not request a refund for amounts paid to the Company in consideration of his/her shareholding in the capital.

وتطرح باقي الأسهم للاكتتاب العام وعددها ثمانمائة مليون (800.000.000) سهم، قيمتها الاسمية درهم إماراتي واحد لكل سهم.

لا يجوز سحب رأس المال المودع باسم الشركة في بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. وبنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع. إلا بقرار من مجلس الإدارة بعد قيد الشركة في السجل التجاري.

(7) المادة

جميع أسهم الشركة إسمية ويجب ألا تقل نسبة الأسهم المملوكة لمواطني الدولة ومواطني مجلس التعاون الخليجي في أي وقت طوال مدة بقاء الشركة عن (51%) واحد وخمسين بالمائة من رأس مال الشركة.

ولا يجوز لأي مساهم في أي وقت بعد اعتماد النظام الأساسي للشركة امتلاك اسهم في الشركة تتجاوز في مجموعها (5%) خمسة بالمائة من رأس مال الشركة وذلك باستثناء المؤسسين الحاليين المالكين لنسبة (80%) قبل اعتماد هذا النظام ولا يجوز لهما بعد اعتماد هذا النظام الاساسي زيادة نسبة ملكيتهما في رأسمال الشركة بأي شكل من الاشكال ما لم تكن تلك الزيادة مقررة لجميع المساهمين.

(8) المادة

تُدفع (100%) مائة بالمائة من كامل القيمة الاسمية للسهم عند الاكتتاب.

(9) المادة

رأس مال الشركة عبارة عن أصول وحقوق (حصص عينية) بشركة إعمار للتطوير (ش.ذ.م.م.) مَقَمَة من المؤسسين ومقيمة من قبل جيه إل إل (JLL) بالإضافة إلى أسهم (حصص نقدية) ناتجة عن زيادة رأس المال.

(10) المادة

لا يلتزم المساهمون بأية التزامات أو خسائر على الشركة إلا في حدود المبلغ غير المدفوع (إن وجد) من ما يملكون من أسهم ولا يجوز زيادة التزامات المساهمين إلا بموافقتهم الجماعية.

(11) المادة

يترتب على ملكية السهم قبول المساهم بنظام الشركة الأساسي وقرارات جمعياتها العمومية. ولا يجوز للمساهم أن يطلب استرداد ما دفعة للشركة كحصة في رأس المال.

Article (12)

The shares are not divisible (i.e. shares may not be divided among more than one person).

المادة (12)

يكون السهم غير قابل للتجزئة (بمعنى انه لا يجوز تجزئة السهم على أكثر من شخص).

Article (13)

Each share shall entitle its holder to a proportion equal to that of other shareholders without distinction (i) in the ownership of the assets of the Company upon dissolution, (ii) in the profits as stated hereinafter, (iii) in attending the General Assembly meetings and (iv) in voting on the resolutions thereof.

المادة (13)

كل سهم يخول مالكة الحق في حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز (أ) في ملكية موجودات الشركة عند تصفيتها و(ب) في الأرباح المبيّنة فيما بعد و(ج) في حضور جلسات الجمعيات العمومية و(د) في التصويت على قراراتها.

Article (14)

- a. The Company shall, within (15) business days of its registration in the commercial register, list its shares on a licensed financial market in the State. The Board of Directors may list the shares with other financial markets abroad. When the shares of the Company are listed with financial markets in the State or abroad, the Company must abide by the laws, rules and regulations applicable in such markets including the laws, rules and regulations relating to the issuance and registration of the Company's shares, trading of those shares and transfer of title thereof and any rights arising therefrom without the need to amend these Articles where their provisions are contradictory to those of the applicable laws and regulations.
- b. The Company's shares may be sold, transferred, pledged, or otherwise disposed of in accordance with the provisions of these Articles and all such transactions shall be registered in a special register referred to as the "**Share Register**". Upon listing the Company's shares on Market in accordance with the Listing Rules, such transactions shall be registered in accordance with the regulations for selling, purchasing, clearing, settling and recording regulations applicable in such market.
- c. In the event of a death of a shareholder, his/her heirs shall be the only persons to be approved by the Company as having rights or interests in the shares of the deceased shareholder. Such heir shall be entitled to dividends and other privileges which the deceased shareholder had. Such heir, after being registered in the Company in accordance with these Articles, shall have the same rights in his/her capacity as a shareholder in the Company as the deceased shareholder had in relation to such shares. The estate of the deceased shareholder shall not be exempted from any obligation regarding any share held by him/her at the time of death.
- d. Any person who becomes entitled to rights to shares in the Company as a result of the death or

المادة (14)

- (أ) تقوم الشركة، خلال (15) يوم عمل من تاريخ قيدها بالسجل التجاري لدى السلطة المختصة، بإدراج أسهمها في أحد أسواق الأوراق المالية المرخصة في الدولة. كما يجوز لمجلس الإدارة إدراجها في الأسواق المالية الأخرى خارج الدولة. وفي حالة إدراج أسهم الشركة في الأسواق المالية في الدولة أو في الخارج، فعلى الشركة أن تتبع القوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها في تلك الأسواق بما في ذلك قوانين وأنظمة ولوائح إصدار وتسجيل أسهم الشركة وتداولها ونقل ملكيتها وترتيب حقوق عليها وذلك دون الحاجة إلى تعديل الأحكام الواردة في هذا النظام الأساسي في حالة تعارضها مع هذه القوانين أو الأنظمة أو اللوائح.
- (ب) يجوز بيع أسهم الشركة أو التنازل عنها أو رهنها أو التصرف أو التعامل فيها على أي وجه بمقتضى وطبقاً لأحكام هذا النظام الأساسي. ويتم تسجيل أي من هذه التعاملات في الأسهم في سجل خاص يسمى "سجل الأسهم"، وعند إدراج أسهم الشركة في السوق وفقاً لقواعد الإدراج، فإن تسجيل أي من التعاملات المذكورة أعلاه في هذه المادة في أسهم الشركة يتم وفقاً لأنظمة البيع والشراء والمقاصة والتسويات والقيود المتبعة لدى ذلك السوق.
- (ج) في حالة وفاة أحد المساهمين، يكون وريثه هو الشخص الوحيد الذي توافق الشركة بأن له حقوق ملكية أو مصلحة في أسهم المتوفى ويكون له الحق في الأرباح والامتيازات الأخرى التي كان للمتوفى حق فيها. ويكون للورث بعد تسجيله في الشركة وفقاً لأحكام هذا النظام ذات الحقوق كمساهم في الشركة التي كان يتمتع بها المتوفى فيما يخص هذه الأسهم. ولا تعفى تركة المساهم المتوفى من أي التزام فيما يختص بأي سهم كان يملكه وقت الوفاة.
- (د) يجب على أي شخص يصبح له الحق في أية أسهم في الشركة نتيجة لوفاة أو إفلاس أي مساهم أو بمقتضى أمر

bankruptcy of any shareholder, or pursuant to an attachment order issued by any competent court of law, should within thirty days:

- produce evidence of such right to the Board of Directors; and
- select either to be registered as a shareholder or to nominate another person to be registered as a shareholder of the relevant share.

Article (15)

When the Company completes the listing of its shares on the Market in accordance with the Listing Rules, it shall replace the Share Register system and the applied system of its ownership transfer, with an electronic system for the registration of the shares and transfers thereof as applicable in such market. The data electronically recorded therein are final and binding and cannot be challenged, transferred or altered except in accordance with the regulations and procedures followed in such market.

Article (16)

A shareholder's heirs or creditors may not, for whatsoever reason, request the attachment of the Company's books or assets. They also may not request to divide those assets or sell them in one lot because the shares are not divisible, nor to interfere in any way whatsoever in the management of the Company. Those heirs and creditors must, when exercising their rights, rely on the Company's books, inventories, balance sheets and resolutions of the General Assembly.

Article (17)

The Company shall pay dividends on shares to the last holder of such shares whose name is registered in the Share Register on the date specified by the General Assembly for distributing said profits, in compliance with the regulations and decisions issued by the Authority. Such holder shall have the sole right to the profits due on those shares whether these profits represent dividends or entitlements to part of the Company's assets in the event of liquidation.

Article (18)

Subject to the provisions of the Law and obtaining the approval of the Authority and the Competent Authority, the share capital of the Company may be increased by issuing new shares of the same nominal value as the original shares or of the same nominal value plus a premium. The share capital of the Company may also be reduced after obtaining the approval of the Authority and the Competent Authority.

New shares may not be issued at less than the nominal value thereof. If such shares are issued at a premium, such premium shall be added to the legal reserves even if, by doing so, the legal reserves exceed half of

حجز صادر عن أية محكمة مختصة أن يقوم خلال ثلاثين يوماً:

- بتقديم البينة على هذا الحق إلى مجلس الإدارة، و
- أن يختار إما أن يتم تسجيله كمساهم أو أن يسمى شخصاً ليتم تسجيله كمساهم فيما يختص بذلك السهم.

المادة (15)

تستبدل الشركة، عند اكتمال إدراج أسهمها في السوق وفقاً لقواعد الإدراج، سجل الأسهم ونظام نقل ملكيته للأسهم المعمول به بنظام إلكتروني لتسجيل الأسهم وقيد نقل ملكيتها وفقاً للنظام المعمول به في ذلك السوق الخاص بقيد وتسجيل الأسهم. وتعتبر البيانات الواردة في هذا النظام الإلكتروني نهائية وملزمة ولا يجوز الطعن فيها أو طلب نقلها أو تغييرها إلا وفقاً للنظم والإجراءات المتبعة في السوق المعني.

المادة (16)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنيه، لأي سبب كان، أن يطلبوا وضع الأختام على دفاتر الشركة أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم إمكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت في إدارة الشركة. ويجب عليهم، لدى استعمال حقوقهم، التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات جمعياتها العمومية.

المادة (17)

تدفع الشركة حصص الأرباح المستحقة عن السهم لآخر مالك له مفيد اسمه في سجل الأسهم بالشركة في التاريخ الذي تقرره الجمعية العمومية لتوزيع الأرباح وفقاً للأنظمة والقرارات التي تضعها الهيئة في هذا الشأن. ويكون له وحده الحق في استلام المبالغ المستحقة عن ذلك السهم سواء كانت حصصاً في الأرباح أو نصيباً في موجودات الشركة في حال تصفيتها.

المادة (18)

مع مراعاة أحكام القانون وبعد الحصول على موافقة الهيئة والسلطة المختصة، يجوز زيادة رأس مال الشركة بإصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الإسمية للأسهم الأصلية أو بإضافة علاوة إصدار إلى القيمة الإسمية. كما يجوز تخفيض رأس مال الشركة بعد الحصول على موافقة الهيئة والسلطة المختصة.

لا يجوز إصدار الأسهم الجديدة بأقل من قيمتها الإسمية، وإذا تم إصدارها بأكثر من ذلك، أضيف الفرق إلى الاحتياطي القانوني، ولو جاوز الاحتياطي القانوني بذلك نصف رأس مال الشركة

the issued share capital.

Increase or a reduction of the share capital shall be resolved by a Special Resolution of the General Assembly, pursuant to a recommendation of the Board of Directors in both cases, and after reviewing the auditors' report in case of a reduction. In the case of an increase, the resolution must state the amount of the increase, the value of the shares issued and any preemption rights to existing shareholders. In the case of a decrease in the share capital, the resolution must state the amount of decrease and the method of its implementation.

Shareholders shall have priority to subscribe to the new shares. Subscription to new shares shall be governed by the rules of subscription to the original shares.

In accordance with Articles (223, 224 and 225) of the Law, the Company may increase its capital: (a) for the purpose of the entry of a strategic partner; (b) for the purpose of capitalizing the Company's debts, or (c) for the purpose of converting bonds or sukuk issued by the Company into shares, and without applying the pre-emption rights of the existing shareholders, provided that the Company obtains all the required approvals from the Authority and the Competent Authority and approves the relevant increase in capital by way of Special Resolution.

By way of exception as well, the Company may by Special Resolution increase its share capital without triggering the preemption rights, in order to implement a share incentive scheme for its employees in light of the resolutions issued by the Authority and the Competent Authority in this respect.

The Board of Directors shall present the employee share incentive scheme to the General Assembly for approval. Board Directors shall not be allowed to participate in the employee share incentive scheme. The share capital of the Company may be increased for the purpose of establishing and implementing such employee share incentive scheme in accordance with the rules and regulations issued by the Authority in this regard. The time, number and terms upon which such shares allocated to establish or implement the employee share incentive scheme shall be determined by the Board of the Board Directors from time to time.

PART THREE

LOAN DEBENTURES

Article (19)

Subject to the provisions of the Law, the General Assembly may resolve by a Special Resolution, and after obtaining the approval of the Authority, to issue tradable or non-tradable bonds or sukuk of any nature of equal value per issue whether they are convertible to shares or otherwise. The Special Resolution shall determine the value of the bonds or sukuk, the terms of issuance and their convertibility into shares. The

المصدر.

تكون زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه بقرار خاص من الجمعية العمومية بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة في الحالتين، وبعد سماع تقرير مدقق الحسابات في حالة أي تخفيض، وعلى أن يبين في حالة الزيادة، مقدارها وسعر إصدار الأسهم الجديدة وحق المساهمين القدامى في أولوية الاكتتاب في هذه الزيادة. ويبين في حالة التخفيض مقدار هذا التخفيض وكيفية تنفيذه.

ويكون للمساهمين حق الأولوية في الإكتتاب بالأسهم الجديدة ويسري على الإكتتاب في هذه الأسهم القواعد الخاصة بالإكتتاب في الأسهم الأصلية.

وفقاً لأحكام المواد (223 و224 و225) من القانون يجوز زيادة رأس مال الشركة: (أ) لأغراض إدخال مساهم استراتيجي في الشركة، أو (ب) لتحويل ديون الشركة إلى رأس مال، أو (ج) تحويل السندات أو الصكوك المصدرة من الشركة إلى أسهم، وذلك دون تطبيق حقوق الأولوية للمساهمين القائمين وبشرط الحصول على جميع الموافقات اللازمة من الهيئة والسلطة المختصة والموافقة على زيادة رأس المال من خلال قرار خاص للجمعية العمومية.

وكذلك يُستثنى من حق الأولوية في الإكتتاب بالأسهم الجديدة برنامج تحفيز موظفي الشركة، بحيث يجوز للشركة بموجب قرار خاص أن تزيد رأس مالها لتطبيق برنامج تحفيز موظفي الشركة بتملك أسهم فيها في ضوء القرارات المنظمة الصادرة عن الهيئة والسلطة المختصة بهذا الشأن.

ويعرض مجلس الإدارة برنامج تحفيز موظفي الشركة بتملك أسهم فيها على الجمعية العمومية للموافقة. ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة المشاركة في برنامج تحفيز موظفي الشركة بتملك أسهم فيها. كما يجوز زيادة رأس مال الشركة لغرض تطبيق برامج تحفيز موظفي الشركة بتملك أسهم فيها وفقاً للشروط والضوابط الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن ويحدد مجلس الإدارة من وقت لآخر وقت وعدد وشروط تخصيص الأسهم لتطبيق برامج تحفيز موظفي الشركة بتملك أسهم فيها.

الباب الثالث

في سندات القرض

المادة (19)

مع مراعاة أحكام القانون، للجمعية العمومية للشركة بقرار خاص، وبعد موافقة الهيئة، أن تقرر إصدار سندات قرض من أي نوع أو صكوك إسلامية بقيم متساوية لكل إصدار سواء كانت قابلة أو غير قابلة للتداول وسواء كانت قابلة أو غير قابلة للتحويل إلى أسهم في الشركة. ويبين القرار الخاص قيمة السندات أو الصكوك وشروط إصدارها ومدى قابليتها للتحويل إلى أسهم، ولها أن تصدر قراراً بتفويض مجلس الإدارة في تحديد موعد إصدار السندات أو

General Assembly may also resolve to delegate the Board of Directors to determine the date of issuing provided that such date does not exceed one year from the date of the resolution approving the delegation.

The bond or sakk shall remain nominal until fully paid up. The Company may not issue "bearer" bonds or sukuk. Bonds or sukuk issued in connection with a single loan shall give equal rights to the holders of such bonds or sakk. Any condition to the contrary shall be invalid.

Bonds or sukuk may only be converted into shares under written agreements, issue documents or prospectus. If the conversion is decided, the holder of the bonds or sukuk shall have the sole right either to accept the conversion or collect the nominal value of the bonds or sukuk, unless the agreements, issue documents or prospectus include the mandatory conversion, in which case the bonds or sukuk shall be converted into shares upon prior approval of both parties upon issuance.

PART FOUR

BOARD OF DIRECTORS

Article (20)

The Company shall be managed by a Board of Directors consisting of seven (7) Board Directors to be elected by the General Assembly via secret Cumulative Voting. A secretary who is not a Board Director shall be appointed by the Board of Directors.

In all cases, the majority of the Board Directors, including the Chairman, shall be nationals of the State.

Save for the aforementioned method of appointment, the Founders have appointed the following first Board of Directors for a period of three (3) years commencing as of the date the Authority issues the Company's incorporation certificate:

Name	Nationality	Position
H.E. Mohamed Ali Rashed Al Abbar	UAE	Chairman
Mr. Ahmed Bin Jamal Bin Hassan Jawa	KSA	Non-Executive Director
Mr. Jamal Majid Khalfan Bin Theniyah	UAE	Non-Executive Director
Mr. Arif Obaid Saeed Al Dehail	UAE	Non-Executive Director

الصكوك على ألا يتجاوز سنة من تاريخ الموافقة على التفويض.

يكون السند أو الصك إسمياً حتى اكتمال سداد قيمته ولا يجوز إصدار السندات أو الصكوك لحاملها. ويُمنح لأصحاب السندات أو الصكوك التي تصدر بمناسبة قرض واحد حقوقاً متساوية ويقع باطلاً كل شرط يخالف ذلك.

لا يجوز تحويل السندات أو الصكوك إلى أسهم إلا إذا نُص على ذلك في إتفاقيات أو وثائق أو نشرة الإصدار، فإذا تقرر التحويل كان لمالك السند أو الصك وحده الحق في قبول التحويل أو قبض القيمة الأسمية للسند أو الصك ما لم تتضمن إتفاقيات أو وثائق أو نشرة الإصدار إلزامية التحويل لأسهم ففي هذه الحالة يتعين تحويل السندات أو الصكوك لأسهم بناء على الموافقة المسبقة من الطرفين عند الإصدار.

الباب الرابع

في مجلس الإدارة

المادة (20)

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من سبعة (7) أعضاء تنتخبهم الجمعية العمومية بالتصويت السري التراكمي. ويعيّن مجلس الإدارة مقررراً له من غير أعضائه.

ويجب، في جميع الأحوال، أن تكون أغلبية أعضاء مجلس الإدارة، بما فيهم رئيس مجلس الإدارة، من مواطني الدولة.

واستثناءً من طريقة التعيين سالف الذكر، عيّن المؤسسون أول مجلس إدارة لمدة (3) ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ إصدار الهيئة لشهادة تأسيس الشركة، وهم:-

الاسم	الجنسية	الوظيفة
سعادة/ محمد علي راشد العبار	إماراتي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ أحمد بن جمال بن حسن جاوه	سعودي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
السيد/ جمال ماجد خلفان بن ثنيه	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
السيد/ عارف عبيد سعيد الدحيل	إماراتي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
سعادة الدكتورة/ عائشة	إماراتية	عضو مجلس إدارة

H.E. Dr. Aisha Butti Bin Humaid Bin Bishr	UAE	Independent Non-Executive Director
Mr. Abdulla Mohammed Abdulla Mohammed Al Awar	UAE	Independent Non-Executive Director
Mr. Adnan Abdul Fattah Kazim Abdul Fattah	UAE	Independent Non-Executive Director

غير تنفيذي مستقل		بطي حميد بن بشر
عضو مجلس إدارة	إماراتي	السيد/ عبد الله محمد عبد الله محمد العور
عضو مجلس إدارة	إماراتي	السيد/ عدنان عبدالفتاح كاظم عبدالفتاح

The Company shall have a secretary for the Board of Directors. The secretary shall not be a Board Director. The secretary of the Board of Directors shall be appointed for the term and under the conditions deemed appropriate by the Board of Directors. Subject to the terms and conditions of any agreement concluded with the said secretary, the Board may also cancel such appointment. A person appointed in this manner, in his capacity as the secretary of the Board of Directors, shall discharge of all the regular duties assigned to such position.

Article (21)

The Company shall abide by the terms and conditions set out by the Authority with respect to nomination to Board membership. The candidate to the Board membership shall provide the Company with the following:

- A curriculum vitae stating the professional experience and academic qualifications and determining the position he/she is nominated to (executive/non-executive/independent).
- Undertaking to abide by the Law and these Articles and to exercise its duties as a prudent person.
- A list of the companies and entities for which he works or in which he is a member of the board, in addition to any other competing activity he/she carries out, whether directly or indirectly.
- Acknowledgement that he/she is not in violation of Article 149 of the Law.
- For representatives of corporate bodies, an official letter from the corporate body listing the names of its candidates for the Board of Directors' membership and a letter to be signed by each representative accepting the candidacy and representing the corporate body.
- A list of the commercial companies in which he/she is a partner or a shareholder, in addition to the number of shares or stocks he/she own.

Article (23)

Every Board Director shall hold his/her position for a

يجب أن يكون للشركة مقرر لمجلس الإدارة، ولا يجوز أن يكون مقرر المجلس من أعضائه. يعيّن مقرر مجلس الإدارة للفترة وبالشروط والأحكام التي يراها المجلس مناسبة، ومع مراعاة شروط وأحكام أي اتفاق يبرم مع مقرر مجلس الإدارة المذكور، يجوز للمجلس أيضاً إلغاء ذلك التعيين، ويقوم الشخص المعين بهذه الطريقة - بصفته مقرر مجلس الإدارة - بأداء جميع الواجبات المعتادة لتلك الوظيفة.

المادة (21)

تلتزم الشركة بالضوابط والشروط الصادرة عن الهيئة بشأن الترشيح لعضوية مجلس الإدارة ويتعين على المرشح لعضوية مجلس الإدارة أن يقدم للشركة ما يلي:

- السيرة الذاتية موضعاً بها الخبرات العملية والمؤهلات العلمية مع تحديد صفة العضوية التي يترشح لها (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل).
- إقرار بالتزامه بأحكام القانون والنظام الأساسي للشركة، وأنه سوف يبذل عناية الشخص الحريص في أداء عمله.
- بيان بأسماء الشركات والمؤسسات التي يزاول العمل فيها أو يشغل عضوية مجالس إدارتها وكذلك أي عمل يقوم به بصورة مباشرة أو غير مباشرة يشكل منافسة للشركة.
- إقرار بعدم مخالفة المرشح للمادة (149) من القانون.
- في حال ممثلي الشخص الاعتباري يتعين إرفاق كتاب رسمي من الشخص الاعتباري محدد فيه أسماء ممثليه المرشحين لعضوية مجلس الإدارة وكتاب موقع من كل منهم بقبوله لهذا الترشيح وتمثيل الشخص الاعتباري .
- بيان بالشركات التجارية التي يساهم أو يشارك في ملكيتها وعدد الأسهم أو الحصص فيها.

المادة (23)

يتولى كل عضو مجلس إدارة منصبه لمدة ثلاث سنوات. وفي

term of three years. At the end of such term, the Board of Directors shall be reconstituted. Board Directors whose term of membership is completed may be re-elected.

The Board of Directors may appoint new Board Directors to fill the positions that become vacant during the year provided that such appointment is presented to the General Assembly in its first subsequent meeting to ratify such appointment or to appoint other Board Directors. If the vacant positions during the year reach or exceed one quarter the number of the Board of Directors, the Board of Directors must call for a General Assembly to convene no later than thirty days from the date of the last position becoming vacant in order to elect new Board Directors to fill the vacant positions. In all cases, the new Board Director shall complete the term of his/her predecessor and such Board Director may be re-elected once again.

Article (24)

The Board of Directors shall elect, from amongst its members, a Chairman and a vice-Chairman. The Chairman shall represent the Company before the courts and execute resolutions adopted by the Board of Directors. The vice-Chairman shall act on behalf of the Chairman in his/her absence or if the latter is otherwise incapacitated.

The Board of Directors may elect from amongst its members one or more managing Board Director(s) whose powers and remunerations are to be determined by the Board of Directors. Furthermore, the Board of Directors may form from its members, one or more committees, giving it some of its powers or to delegate it to manage the business performance of the Company, and to execute the Board of Directors' resolutions.

Article (25)

The Board of Directors shall have all the powers to manage the Company and the authority to perform all deeds and acts on behalf of the Company to the extent permitted by the Company and to carry out all the functions required by its objects. Such powers and authorities shall not be restricted except as stipulated in the Law, the Memorandum of Association, these Articles or as to be resolved by the General Assembly. The Board of Directors is further hereby expressly authorized for the purpose of Article (154) of the Companies Law to conclude any loan agreements for periods in excess of three years, to sell or mortgage the Company's real estate and assets, to release the Company's debtors and to conduct conciliation and agree to arbitration and to file lawsuits and to settle the same.

The Board of Directors shall issue regulations relating to administrative and financial affairs, and to personnel affairs and their financial entitlements. The Board of Directors shall also issue regulations to organize its business, meetings and allocation of its authorities and

نهاية هذه المدة، يعاد تشكيل مجلس الإدارة. ويجوز إعادة انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الذين انتهت مدة عضويتهم.

لمجلس الإدارة أن يعين أعضاء جدد في المراكز التي تخلو في أثناء السنة على أن يعرض هذا التعيين على الجمعية العمومية في أول اجتماع لها لإقرار تعيينهم أو تعيين غيرهم. فإذا بلغت أو تعدت المراكز الشاغرة في أثناء السنة ربع عدد أعضاء مجلس الإدارة أو أكثر، وجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العمومية للاجتماع خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ شغل آخر منصب لإنتخاب من يملأ المراكز الشاغرة. وفي جميع الأحوال، يكمل عضو مجلس الإدارة الجديد مدة سلفه ويكون هذا العضو قابلاً للإنتخاب مرة أخرى.

المادة (24)

ينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيس مجلس الإدارة ونائباً لرئيس مجلس الإدارة. يمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة أمام القضاء، وعليه تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة. ويقوم نائب رئيس مجلس الإدارة مقام رئيس مجلس الإدارة عند غيابه أو قيام مانع لديه.

يحق لمجلس الإدارة أن ينتخب من بين أعضائه عضواً مندوباً للإدارة، ويحدد مجلس الإدارة اختصاصاته ومكافآته كما يكون لمجلس الإدارة أن يشكل من بين أعضائه لجنة أو أكثر يمنحها بعض اختصاصاته أو يعهد إليها بمراقبة سير العمل بالشركة وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

المادة (25)

لمجلس الإدارة كافة السلطات في إدارة الشركة والقيام بكافة الأعمال والتصرفات نيابة عن الشركة حسيماً هو مصرح للشركة القيام به وممارسة كافة الصلاحيات المطلوبة لتحقيق أغراضها. ولا يحد من هذه السلطات والصلاحيات إلا ما نص عليه القانون أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي أو ما ورد بقرار من الجمعية العمومية. وعلاوة على ذلك يُخوّل مجلس الإدارة صراحةً بموجب هذا النظام ولأغراض المادة (154) من القانون عقد القروض لأجل تزييد على ثلاث سنوات وكذلك بيع أو رهن عقارات وأصول الشركة وإبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم وإجراء الصلح والاتفاق على التحكيم ورفع القضايا وتسويتها.

ويضع مجلس الإدارة اللوائح المتعلقة بالشؤون الإدارية والمالية وشؤون الموظفين ومستحقاتهم المالية. كما يضع مجلس الإدارة لائحة خاصة بتنظيم أعماله واجتماعاته وتوزيع الاختصاصات والمسئوليات.

responsibilities.

Article (26)

The Chairman, or any other Board Director who is delegated by the Board of Directors, shall have the right to solely sign on behalf of the Company.

The Chairman shall be the legal representative of the Company before the courts and in its relation with any third party and shall have the right to appoint attorneys and whoever else he may deem appropriate to attend on his behalf before courts of different types and levels and before third parties.

The Chairman may delegate other Board Directors with some of his authorities.

The Board of Directors may not delegate the Chairman with all of its authorities in an absolute manner.

Article (27)

The Board of Directors shall hold a minimum of four (4) meetings each year and shall hold its meetings at the head office of the Company, or at any other place inside the State the Board Directors calling for the meeting shall agree upon. The board meetings can be held through audio or video conferencing facilities in accordance with the rules and regulations issued by the Authority in this regard.

Article (28)

Meetings of the Board of Directors shall not be valid unless attended by a majority of the Board Directors. A Board Director may appoint another Board Director to vote on his/her behalf. In such a case, such Board Director shall have two votes. A Board Director may not act on behalf of more than one Board Director and no Board Director shall vote by way of correspondence.

The resolutions of the Board of Directors are adopted by a majority of the votes of the Board Directors present or represented. In case of a tie, the Chairman or the person acting on his/her behalf shall have a casting vote.

The details of items discussed in a meeting of the Board of Directors or its committee(s) and decisions thereof, including any reservations or any dissenting opinions, shall be recorded by the secretary of the Board of Directors or the committee in the minutes of such meetings provided all the present Board Directors sign the minutes prior to endorsement. Copies of the said minutes of meeting shall be sent to the Board Directors following endorsement for their records. The minutes of meetings of the Board of Directors or its committee(s) shall be kept with the secretary of the Board of Directors. In the event that a Board Director refuses to sign, his/her refusal, with reasoning thereof, should be noted in the minutes.

Without prejudice to the minimum number of the Board

المادة (26)

يملك حق التوقيع عن الشركة على إفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو آخر يفوضه المجلس في حدود قرارات مجلس الإدارة .

يكون رئيس مجلس الإدارة الممثل القانوني للشركة أمام القضاء وفي علاقتها بالغير ويجوز له توكيل المحامين ومن يراه مناسباً للحضور نيابة عنه امام المحاكم على اختلاف انواعها ودرجاتها وامام الغير .

يجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يفوض غيره من أعضاء مجلس الإدارة في بعض صلاحياته.

لا يجوز لمجلس الإدارة أن يفوض رئيس المجلس في جميع اختصاصاته بشكل مطلق.

المادة (27)

يعقد مجلس الإدارة (4) أربع اجتماعات سنوياً على الأقل في المركز الرئيسي للشركة أو في أي مكان آخر داخل الدولة يوافق عليه أعضاء مجلس الإدارة. ويجوز أن تعقد اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وسائل الاتصال المسموعة أو المرئية وفقاً للشروط والضوابط الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن.

المادة (28)

لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائه. ويجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه غيره من أعضاء مجلس الإدارة في التصويت. وفي هذه الحالة، يكون لهذا العضو صوتان. ولا يجوز أن ينوب عضو مجلس الإدارة عن أكثر من عضو واحد من أعضاء مجلس الإدارة كما لا يجوز التصويت بالمراسلة.

وتصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين والممثلين. وإذا تساوت الأصوات، رجح الجانب الذي منه الرئيس أو من يقوم مقامه.

تسجل تفاصيل المسائل التي نظر فيها والقرارات التي تم اتخاذها في محاضر اجتماعات مجلس الإدارة أو لجانه من قبل مقرر مجلس الإدارة أو اللجنة بما في ذلك أية تحفظات لأعضاء مجلس الإدارة أو آراء مخالفة عبروا عنها. ويجب توقيع كافة أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على محاضر اجتماعات مجلس الإدارة قبل اعتمادها، على أن ترسل نسخ من هذه المحاضر لأعضاء مجلس الإدارة بعد اعتمادها للاحتفاظ بها. وتحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه من قبل مقرر مجلس الإدارة. وفي حالة امتناع أحد أعضاء مجلس الإدارة عن التوقيع، يُثبت اعتراضه في المحضر وتُذكر أسباب الاعتراض في حال إبدائها.

دون الإخلال بالالتزام مجلس الإدارة بالحد الأدنى لعدد إجتماعاته

of Directors' meetings set out above, the Board of Directors may issue some of its resolutions by circulation, taking into consideration that: (a) the majority of the Board Directors approve the urgent instance requiring the issuance of a resolution by circulation, (b) the resolutions resolved by circulation shall be mandatory once signed by the majority of the Board Directors and, (c) the Board Directors are provided with the resolution by circulation in writing for their approval and attached to it all its complementing documents.

The Chairman, the secretary of the Board of Directors and the Company's general legal counsel, are hereby authorized either solely or jointly to provide certified copies of extracts taken from the minutes of any Board of Directors' meeting, by signing such extracts, identifying that it is a certified true copy of the original and provide for the date of such certification. Any party dealing with the Company may rely absolutely on such certified copy as being a true and accurate copy of the original document.

Article (29)

The Board of Directors shall review the Conflict of Interest of the Board Directors and the Board of Directors shall resolve on such matter in the presence of the majority of the Board Directors with the Board Director in conflict being barred from voting on the same.

Each Board Director shall notify the Board of Directors of his/her common or conflicting interest, or the common or conflicting interest of the entity that he/she represents, in respect of a transaction or dealing that the Company is a party thereto and is referred to the Board of Directors for approval. The declaration of such Board Director shall be noted in the minutes of the meeting and he/she may not vote on any resolution concerning such transaction or dealing.

If a Board Director fails to notify the Board of Directors of his/her Conflict of Interest in respect of a transaction or dealing that the Company is a party thereto, the Company or any of its shareholders may apply to the competent court to annul such transaction or dealing and oblige the contravening Board Director to return to the Company any profit or benefit made on such contract.

Article (30)

The position of a Board Director shall also become vacant if that Board Director:

- (i) death, incapacity or deficiency for any other reason to carry on the duties of a Board Director;
- (ii) conviction of any dishonouring offense;
- (iii) bankruptcy or ceasing to pay commercial debts, even if bankruptcy is not declared;

الواردة أعلاه، يجوز لمجلس الإدارة إصدار بعض قراراته بالتمرير مع مراعاة: (أ) موافقة أعضاء مجلس الإدارة بالأغلبية على وجود حالة طارئة تستدعي إصدار القرار بالتمرير، (ب) أن تكون القرارات الصادرة بالتمرير ملزمة بمجرد توقيع أغلبية أعضاء مجلس الإدارة عليها، و(ج) تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار بالتمرير مكتوب خطياً للموافقة عليه مصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعته.

يُخَوَّلُ كلاً من رئيس مجلس الإدارة ومقرر مجلس الإدارة والمستشار القانوني العام للشركة، سواء منفردين أو مجتمعين بتقديم نسخ مصدق عليها لمستخرجات من محضر أي اجتماع لمجلس الإدارة وذلك بتوقيع تلك المستخرجات والإشارة إلى إنها نسخة طبق الأصل من المحضر الأصلي مع ذكر تاريخ التصديق عليها. ويجوز لأي طرف يتعامل مع الشركة التعويل بشكل مطلق على تلك النسخة المصدق عليها باعتبارها نسخة طبق الأصل ودقيقة من المستند الأصلي.

المادة (29)

ينظر مجلس الإدارة في تعارض المصالح الموجود لدى أعضاء مجلس الإدارة، ويصدر مجلس الإدارة قراره بحضور أغلبية أعضاء مجلس الإدارة. ولا يجوز لعضو مجلس الإدارة ذو المصلحة المشتركة في التصويت على القرار.

على كل عضو مجلس إدارة تكون له أو للجهة التي يمثلها بمجلس الإدارة مصلحة مشتركة أو متعارضة في صفقة أو تعامل تكون الشركة أحد أطرافها وتعرض على مجلس الإدارة لإتخاذ قرار بشأنها أن يُبلغ مجلس الإدارة ذلك وأن يثبت إقراره في محضر الجلسة، ولا يجوز له الإشتراك في التصويت الخاص بالقرار الصادر في شأن هذه العملية.

إذا تخلف عضو مجلس الإدارة عن إبلاغ مجلس الإدارة عن تعارض المصالح لديه في صفقة أو تعامل تكون الشركة أحد أطرافها جاز للشركة أو لأي من مساهميها عندئذٍ التقدم للمحكمة المختصة لإبطال تلك الصفقة أو التعامل وإلزام عضو مجلس الإدارة المخالف بأداء أي ربح أو منفعة تحققت له من التعاقد ورده للشركة.

المادة (30)

يشغر منصب عضو مجلس الإدارة في إحدى الحالات التالية:

- (1) الوفاة أو الإصابة بعارض من عوارض الأهلية أو العجز بأي صورة أخرى عن أداء مهام عضو مجلس إدارة، أو
- (2) الإدانة بأية جريمة مخلة بالشرف والأمانة، أو
- (3) الإفلاس أو التوقف عن دفع الديون التجارية حتى لو لم يقترن ذلك بإشهار الإفلاس، أو

- (iv) resignation from the post by written notice sent to the Company to this effect;
- (v) dismissal by a resolution of the General Assembly;
- (vi) absence for three successive or five non-successive Board of Directors meetings without an excuse to be approved by the Board of Directors; or
- (vii) the membership is not in compliance with Article (149) of the Law.
- (4) الاستقالة من المنصب بموجب إشعار خطي يُرسل للشركة بهذا المعنى، أو
- (5) صدور قرار من الجمعية العمومية بالعزل، أو
- (6) الغياب عن حضور إجتماعات مجلس الإدارة ثلاث جلسات متتالية أو خمس جلسات متقطعة، خلال مدة مجلس الإدارة دون عذر يقبله مجلس الإدارة، أو
- (7) مخالفة العضوية لأحكام المادّة (149) من القانون.

Article (31)

The Board of Directors shall appoint one or more Manager, and determine their authorities, the conditions of their engagement, their salaries and remunerations. Managers are not allowed to work for any other company.

Article (32)

Without prejudice to the provisions of Article (33) of these Articles, the Board Directors shall not be personally liable or obligated for the liabilities of the Company as a result of performing their duties as Board Directors to the extent that they have not exceeded their authority.

Article (33)

The Chairman and the Board Directors shall be held liable towards the Company, the shareholders and third parties for all acts of fraud, abuse of their delegated powers, and for any breach of the Law or these Articles, or an error in management. Any provision to the contrary shall be invalid.

Liability as provided for in this Article shall apply to all Board Directors if the error arises from a resolution passed unanimously by them. However, in the event the resolution is passed by the majority, the Board Directors objecting to such resolution shall then not be held liable provided they state their objection in writing in the minutes of meeting. Absence from a meeting at which the resolution has been passed shall not be deemed as a reason to be released from liability unless it is proven that the absent Board Director was not aware of the decision or is unable to object to it upon becoming aware thereof.

Article (34)

The Company may not provide any loans to any Board Director or execute guarantees or provide any securities in connection with any loans granted to them. A loan shall be deemed as granted to a Board Director if granted to his/her spouse, children or relative up to the second degree.

المادّة (31)

لمجلس الإدارة الحق في تعيين واحد أو أكثر من مديري الشركة، وله أن يحدد صلاحياتهم وشروط خدماتهم ورواتبهم ومكافاتهم، ولا يجوز لهم العمل لأي شركة أخرى.

المادّة (32)

مع مراعاة أحكام المادّة (33) من هذا النظام الأساسي، لا يكون أعضاء مجلس الإدارة مسؤولين مسئولية شخصية فيما يتعلق بالتزامات الشركة الناتجة عن قيامهم بواجباتهم كأعضاء مجلس إدارة وذلك بالقدر الذي لا يتجاوزون فيه حدود سلطاتهم.

المادّة (33)

يكون رئيس وأعضاء مجلس الإدارة مسؤولون تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال العش وإساءة استعمال السلطة، وعن كل مخالفة للقانون أو لهذا النظام الأساسي، وعن الخطأ في الإدارة، ويبطل كل شرط يقضي بغير ذلك.

تقع المسؤولية المنصوص عليها في هذه المادّة على جميع أعضاء مجلس الإدارة إذا نشأ الخطأ عن قرار صدر بإجماع الآراء، أما إذا كان القرار محل المساءلة صادراً بالأغلبية فلا يُسأل عنه المعارضون متى كانوا قد أثبتوا إعتراضهم بمحضر الجلسة، فإذا تغيب أحد الأعضاء عن الجلسة التي صدر فيها القرار فلا تنتفي مسؤوليته إلا إذا ثبت عدم علمه بالقرار أو علمه به مع عدم إستطاعته الإعتراض عليه.

المادّة (34)

لا يجوز للشركة تقديم قروض لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو عقد كفالات أو تقديم أية ضمانات تتعلق بقروض ممنوحة لهم، ويعتبر قرضاً مقدماً لعضو مجلس الإدارة كل قرض مقدم إلى زوجه أو أبنائه أو أي قريب له حتى الدرجة الثانية.

No loan may be granted to a company where a Board Director or his/her spouse, children or relatives up to the second degree holds, jointly or severally, twenty percent (20%) or more of the share capital of that company.

Article (35)

The Related Parties shall not use any information in their possession due to their membership to the Board of Directors or employment at the Company to achieve any interest whatsoever for them or for third parties as a result of dealing in the securities of the Company or any other transactions. Such Related Party may not have a direct or indirect interest with any party entering into transactions intended to influence the price of the securities of the Company or issued thereby.

Article (36)

The Company shall not, without the Board of Directors' approval, conclude transactions with Related Parties which value exceeds five percent (5%) of the issued share capital of the Company and shall not, without the General Assembly's approval, conclude such transactions if value exceeds the said percentage. The transaction shall be evaluated by an assessor approved by the Authority. The auditor shall state in his report Conflict of Interest and Related Parties transactions and financial dealings taking place between the Company and Related Parties and procedures followed in this respect.

Article (37)

Attendance allowance shall not be paid to Board Directors. The remuneration of each Board Director shall consist of a percentage of the net profits, provided that it does not exceed ten percent (10%) of the net profits of the relevant financial year. Furthermore, the Company may reimburse any Board Director or assign further remuneration or monthly salary in amounts to be determined by the Board of Directors if such Board Director is a member of a committee or exert additional efforts or perform additional work to serve the Company in addition to his duties as a Board Director.

Article (38)

The General Assembly may dismiss all or any of the Board Directors and open the nomination for Board membership as per the terms set out by the Authority in this respect and elect new Board Directors. Dismissed Board Directors may not be re-nominated or be a Board Director candidate before three (3) years from the date of dismissal.

لا يجوز تقديم قرض إلى شركة يملك عضو مجلس الإدارة أو زوجه أو أبناؤه أو أيّ من أقاربه، سواء مجتمعين أو منفردين، حتى الدرجة الثانية (20%) عشرين بالمائة أو أكثر من رأس مالها.

المادة (35)

يحظر على الأطراف ذات العلاقة أن يستغلّ أيّاً منهم ما اتصل به من معلومات بحكم عضويته في مجلس الإدارة أو وظيفته في الشركة في تحقيق مصلحة له أو للغير أيّاً كانت نتيجة التعامل في الأوراق المالية للشركة أو غيرها من المعاملات، كما لا يجوز للأطراف ذات العلاقة أن يكون لهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع أيّ طرف يقوم بعمليات يراد بها إحداث تأثير في أسعار الأوراق المالية الخاصة بالشركة أو التي أصدرتها الشركة.

المادة (36)

لا يجوز للشركة عقد صفقات مع الأطراف ذات العلاقة إلا بموافقة مجلس الإدارة فيما لا يجاوز (5%) خمسة بالمائة من رأسمال الشركة المصدر، وبموافقة الجمعية العمومية للشركة فيما زاد على ذلك ويتم تقييم الصفقات في جميع الأحوال بواسطة مقيم معتمد لدى الهيئة، ويتعين على مدقق حسابات الشركة أن يشتمل تقريره على بيان بصفقات تعارض المصالح والتعاملات المالية التي تمت بين الشركة وأيّ من الأطراف ذات العلاقة والإجراءات التي اتخذت بشأنها.

المادة (37)

لا يجوز صرف بدل حضور لعضو مجلس الإدارة عن اجتماعات مجلس الإدارة وتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من نسبة مئوية من الربح الصافي على أن لا تتجاوز (10%) عشرة بالمائة من تلك الأرباح للسنة المالية المعنية، كما يجوز أن تدفع الشركة مصاريف أو أتعاب أو مكافأة إضافية أو مرتباً شهرياً بالقدر الذي يقرره مجلس الإدارة لأيّ عضو من أعضائه إذا كان عضو مجلس الإدارة يعمل في أيّ لجنة أو يبذل جهوداً خاصة أو يقوم بأعمال إضافية لخدمة الشركة فوق واجباته العادية كعضو مجلس إدارة.

المادة (38)

يكون للجمعية العمومية حق عزل كل أو بعض أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين وفتح باب الترشيح وفق الضوابط الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن وانتخاب أعضاء جدد بدلاً منهم. ولا يجوز ترشيح أو إعادة ترشيح أعضاء مجلس الإدارة الذين تم عزلهم إلا بعد مضي (3) ثلاث سنوات من تاريخ العزل.

PART FIVE
The General Assembly

Article (39)

A General Assembly shall be duly convened in the Emirate of Dubai by having shareholders owning no less than (50%) of the share capital of the Company in attendance. If the quorum is not met in the first meeting, an invitation for a second General Assembly meeting shall be sent and such meeting is to be convened no earlier than five (5) days and no more than fifteen (15) days from the date of the first meeting. The second General Assembly meeting shall then be duly convened regardless of the number of shareholders attending.

Article (40)

Each shareholder shall have the right to attend the General Assembly and shall have a number of votes equal to the number of his/her shares.

A shareholder may appoint a proxy who must not be a Board Director to attend the General Assembly on his behalf by virtue of a written special power of attorney. Such proxy to a number of shareholders shall not, in such capacity, represent more than five percent (5%) of the share capital of the Company.

Shareholders lacking legal capacity shall be represented by their legal representatives.

Individuals representing juristic entities are exempted from the foregoing percentile limitation.

Article (41)

- (i) The Founders, within fifteen (15) days from the date of closing of subscription, shall call all the shareholders for the constitutive General Assembly by announcing for the same in two daily local newspapers issued in Arabic and by registered mail at least fifteen (15) days beforehand, and the listing procedures to follow the above in accordance with the Listing Rules.
- (ii) The quorum for the first round of the constitutive General Assembly shall be fifty percent (50%) of the subscribed shares. If the quorum is not met in the first meeting, the Founders shall call for a second meeting to be convened no earlier than five (5) days and no later than fifteen (15) days from the date of the first meeting and the second meeting shall be valid regardless of the number of shareholders attending the second meeting.
- (iii) Resolutions of the constitutive General Assembly shall be passed by the majority votes of shareholders holding at least three quarters of the shares represented at the meeting.
- (iv) The constitutive General Assembly shall, in particular, deliberate on the following matters:

الباب الخامس
في الجمعية العمومية

المادة (39)

تتعدّد الجمعية العمومية أصولاً في إمارة دبي بحضور مساهمين يمثلون ما لا يقل عن (50%) خمسين بالمائة من رأس مال الشركة، فإذا لم يتوافر النصاب في الاجتماع الأول، وجب دعوة الجمعية العمومية إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد مضي مدة لا تقل عن (5) خمسة أيام ولا تجاوز (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويُعتبر الاجتماع صحيحاً أيّاً كان عدد المساهمين الحاضرين.

المادة (40)

لكل مساهم الحق في حضور اجتماعات الجمعية العمومية، ويكون له عدد الأصوات المعادلة لعدد أسهمه.

ويجوز للمساهم أن ينيب عنه غيره من غير أعضاء مجلس الإدارة في حضور الجمعية العمومية بمقتضى توكيل خاص ثابت بالكتابة. ويجب ألا يكون الوكيل لعدد من المساهمين حائزاً بهذه الصفة على أكثر من (5%) خمسة بالمائة من أسهم رأس مال الشركة.

ويمثل ناقصي الأهلية وفاقديها النائبون عنهم قانوناً.

ويستثنى من هذه النسبة ممثلوا الأشخاص الاعتبارية.

المادة (41)

(1) يدعو المؤسسون، خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إغلاق باب الاكتتاب، جميع المساهمين إلى اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية، وذلك بإعلان في صحيفتين محليتين يوميتين تصدران باللغة العربية وبكتب مسجلة وذلك قبل (15) خمسة عشر يوماً من اليوم المحدد لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية على أن يتم السير في إجراءات الإدراج تبعاً لذلك وفقاً لقواعد الإدراج.

(2) النصاب القانوني للاجتماع الأول للجمعية العمومية التأسيسية هو (50%) خمسون بالمائة من عدد الأسهم المكتتب بها. وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول، وجب على المؤسسين الدعوة للاجتماع ثانٍ يعقد بعد مضي مدة لا تقل عن (5) خمسة أيام ولا تجاوز (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويُعتبر الاجتماع صحيحاً أيّاً كان عدد المساهمين الحاضرين.

(3) تصدر قرارات الجمعية العمومية التأسيسية بأغلبية أصوات المساهمين المالكين لثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع.

(4) تنظر الجمعية العمومية التأسيسية، على وجه الخصوص، في المسائل التالية:

- (a) The report prepared by the Founders on incorporation of the Company and the expenses incurred therefrom. (أ) تقرير المؤسسين عن عمليات تأسيس الشركة والنفقات التي استلزمها.
- (b) The acts of the Founders related to the Company during the incorporation period. (ب) تصرفات المؤسسين المتعلقة بالشركة خلال فترة التأسيس.
- (c) Approving the incorporation of the Company. (ج) الموافقة على تأسيس الشركة.
- (d) Approving the evaluation of the shares in kind. (د) المصادقة على تقييم الحصص العينية.
- (e) Adoption of the Articles of Association and Memorandum of Association. (هـ) اعتماد عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة.
- (f) Approve the appointment of the auditor of the Company. (و) المصادقة على تعيين مدقق حسابات الشركة.

Article (42)

Invitations to the shareholders to attend the General Assembly shall be by announcement in two daily local newspapers, issued in Arabic, and by registered mail at least fifteen (15) days before the date set for the meeting after obtaining the approval from the Authority. The invitation should contain the agenda of the General Assembly meeting. A copy of the invitation shall be sent to the Authority and the Competent Authority.

Article (43)

A General Assembly shall be called by:

- (i) The Board of Directors at least once annually during the four months following the end of the financial year.
- (ii) The Board of Directors, whenever it deems fit, or upon a request of the auditor or if one or more shareholders holding not less than twenty percent (20%) of the share capital request a meeting, then the Board of Directors shall call for a General Assembly within five (5) days from the date of submitting the request.
- (iii) The auditor, directly, if the Board of Directors omits to send an invitation to convene the General Assembly within five days from the date of the request for a meeting submitted by the auditor to the Board of Directors.
- (iv) The Authority, after five days from its request to the Board of Directors, may call for the General Assembly of the Company in the following events:
- (a) The lapse of thirty (30) days after the fixed date for the meeting to be held (i.e. four months after the end of the financial year) without the Board of Directors sending an invitation;
- (b) If the number of Board Directors is less than the minimum required for its quorum;
- (c) Discovery of any violation of the Law, these Articles or any defect in the management of the Company;

المادة (42)

توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العمومية بإعلان في صحيفتين يوميتين محليتين تصدران باللغة العربية ويكتب مسجلة، وذلك قبل الموعد المحدد للاجتماع بـ(15) خمسة عشر يوماً على الأقل، وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة وتقديم نسخة من الميزانية العمومية والحسابات الختامية للشركة. ويجب أن تتضمن الدعوة جدول أعمال ذلك الاجتماع وترسل صورة من أوراق الدعوة إلى الهيئة والسلطة المختصة.

المادة (43)

تتعقد الجمعية العمومية بدعوة من:

- (1) مجلس الإدارة مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الأربعة التالية لنهاية السنة المالية.
- (2) مجلس الإدارة، كلما رأى وجهاً لذلك أو بناء على طلب مدقق الحسابات، أو إذا طلب مساهم أو أكثر يملكون (20%) عشرين بالمائة من رأس المال كحد أدنى عقد الجمعية العمومية، وجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العمومية خلال (5) خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب.
- (3) مدقق الحسابات مباشرة إذا اغفل مجلس الإدارة توجيه الدعوة لعقد الجمعية العمومية في الأحوال التي يوجب القانون فيها دعوتها أو خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم مدقق الحسابات طلب توجيه الدعوة لمجلس الإدارة ولم يتم بذلك.
- (4) الهيئة، في الأحوال التالية، وبعد خمسة أيام من تاريخ طلبها من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العمومية:
- (أ) إذا مضى (30) ثلاثون يوماً على الموعد المحدد لانعقادها (وهو مضي أربعة أشهر على انتهاء السنة المالية) دون أن يقوم مجلس الإدارة بدعوتها للانعقاد؛
- (ب) إذا نقص عدد أعضاء مجلس الإدارة عن الحد الأدنى لصحة انعقادها؛
- (ج) إذا تبين لها في أي وقت وقوع مخالفات للقانون أو لنظام الشركة أو وقوع خلل في إدارتها؛

(d) If the Board of Directors fails to call for a meeting of the General Assembly despite the call from one or more shareholders representing twenty percent (20%) of the share capital of the Company.

Article (44)

The following matters shall be included on the agenda of the annual General Assembly:

- (i) to review and approve the report of the Board of Directors on the activity of the Company, its financial standing throughout the year and the report of the auditor;
- (ii) to consider and approve the balance sheet and the account of profits and losses;
- (iii) to elect the Board Directors if necessary;
- (iv) to appoint and determine the remuneration of the auditors;
- (v) to consider the proposals of the Board of Directors concerning the distribution of profits;
- (vi) to consider the proposals of the Board of Directors concerning the remuneration of the Board Directors and to determine such remuneration;
- (vii) to dismiss or discharge the liability of the Board Directors and to file the liability claim against them, as the case may be; and
- (viii) to dismiss or discharge the liability of the auditors and to file the liability claim against them, as the case may be.

Article (45)

Shareholders who wish to attend the General Assembly shall register their names in an electronic register made available by the Management of the Company at the meeting place within ample time before the meeting. The register shall include the name of the shareholder, or his representative, the number of shares he holds or represents and the names of the represented shareholders and the appropriate proxies. The shareholder or the proxy shall be given a card to attend the meeting, which shall state the number of votes held or represented by him/her. An extract of this register showing the number of shares represented at the meeting and the percentage of attendance shall be printed and attached to the minutes of the General Assembly after being signed by the chairman of the meeting, the secretary and the auditor of the Company.

Registration shall close at the time when the chairman of the meeting announces whether or not the quorum for such meeting has been met. No registration of any shareholder or proxy shall be accepted thereafter and votes of those late shareholders or proxies would not count and their views would not be taken into account in that meeting.

(د) إذا تقاعس مجلس الإدارة عن دعوتها للانعقاد رغم طلب مساهم أو أكثر يمثلون (20%) عشرين بالمائة من رأس مال الشركة؛

المادة (44)

يدخل في جدول أعمال الجمعية العمومية في اجتماعها السنوي المسائل الآتية:

- (1) سماع تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي خلال السنة وتقرير مدقق الحسابات والتصديق عليهما؛
- (2) مناقشة ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر والتصديق عليهما؛
- (3) إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة عند الاقتضاء؛
- (4) تعيين مدققي الحسابات وتحديد أتعابهم؛
- (5) النظر في مقترحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح؛
- (6) النظر في مقترحات مجلس الإدارة بشأن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وتحديدها؛
- (7) عزل أعضاء مجلس الإدارة أو إبراء ذمتهم ورفع دعوى المسؤولية عليهم حسب الأحوال؛ و
- (8) عزل مدققي الحسابات أو إبراء ذمتهم ورفع دعوى المسؤولية عليهم حسب الأحوال.

المادة (45)

يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العمومية أسماءهم في السجل الإلكتروني الذي تعده الإدارة لهذا الغرض في مكان الاجتماع قبل الوقت المحدد لانعقاد ذلك الاجتماع بوقت كاف. ويجب أن يتضمن السجل اسم المساهم أو من ينوب عنه وعدد الأسهم التي يملكها أو عدد الأسهم التي يمثلها وأسماء مالكيها مع تقديم سند الوكالة. ويعطى المساهم أو النائب بطاقة لحضور الاجتماع يذكر فيها عدد الأصوات التي يمثلها أصالة أو وكالة. ويستخرج من هذا السجل خلاصة مطبوعة بعدد الأسهم التي مثلت في الاجتماع ونسبة الحضور ويتم إلحاقها بمحضر اجتماع الجمعية العمومية بعد توقيعها من قبل كل من مقرر الجلسة ورئيس الاجتماع ومدقق حسابات الشركة.

ويقبل باب التسجيل لحضور اجتماعات الجمعية العمومية عندما يعلن رئيس الاجتماع اكتمال النصاب المحدد لذلك الاجتماع أو عدم اكتماله، ولا يجوز بعد ذلك قبول تسجيل أي مساهم أو نائب عنه لحضور ذلك الاجتماع كما لا يجوز الاعتداد بصوته أو برأيه في المسائل التي تطرح في ذلك الاجتماع.

Article (46)

The register of the shareholders of the Company shall be in accordance with the procedures for transacting, set-off, settlement, transfer of title, custody of securities and the relevant rules prevailing in the Market.

Article (47)

The provisions of the Law shall apply to the quorum required for convening the General Assembly and to the required majority to adopt resolutions therein.

Article (48)

The General Assembly shall be chaired by the Chairman. In the absence of the Chairman, the vice-Chairman or a Board Director appointed by the Board of Directors for that purpose shall chair the meeting.

If the said individuals are not present, the General Assembly shall appoint one of the shareholders to chair the meeting and shall also appoint a secretary for the meeting.

The chairman shall appoint a teller for the meeting provided that such appointment is ratified by the General Assembly.

The Company shall keep minutes of the meetings of the General Assembly and register attendance in special books to be kept for this purpose and signed by the chairman of the relevant meeting, the secretary, the tellers and the auditors. The individuals who sign the minutes of the meeting shall be held liable for the accuracy of information contained therein.

Article (49)

Voting at the General Assembly shall be in accordance with the procedure specified by the chairman of the assembly unless the General Assembly specifies another voting procedure. If the subject of the vote relates to the appointment, dismissal or accountability of the Board Directors, voting should be by secret Cumulative Voting.

Article (50)

The Board Directors may not participate in voting on the resolutions of the General Assembly for the discharge of the Board Directors from liability for their management or in connection with a special benefit of the Board Directors, a Conflict of Interest or a dispute between the Board Directors and the Company, and in the event that the shareholder is representing a corporate person, the shares of such corporate person shall be excluded.

A shareholder having the right to attend the General Assembly may not participate in voting in his personal capacity or by proxy on matters related to a personal benefit or an existing dispute between such shareholder and the Company.

المادة (46)

يكون سجل المساهمين في الشركة طبقاً للنظام الخاص بالتداول والمقاصة والتسويات ونقل الملكية وحفظ الأوراق المالية والقواعد المعنية السائدة في السوق.

المادة (47)

تسري على النصاب الواجب توفره لصحة انعقاد الجمعية العمومية وعلى الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات أحكام القانون.

المادة (48)

يرأس الجمعية العمومية رئيس مجلس الإدارة، وعند غيابه، يرأسها نائب رئيس مجلس الإدارة أو عضو مجلس الإدارة الذي يعينه مجلس الإدارة لذلك.

وفي حال غياب المذكورين عن حضور الاجتماع، تُعيّن الجمعية العمومية من بين المساهمين رئيساً للاجتماع كما تعين الجمعية مقرر للاجتماع.

ويعين الرئيس جامعاً للأصوات على أن تقرر الجمعية العمومية تعيينه.

وتدون الشركة محاضر اجتماعات الجمعية العمومية وإثبات الحضور في دفاتر تحفظ لهذا الغرض وتوقع من قبل رئيس الاجتماع المعني ومقرر الجمعية وجامعي الأصوات ومدققي الحسابات ويكون الموقعون على محاضر الاجتماعات مسئولين عن صحة البيانات الواردة فيها.

المادة (49)

يكون التصويت في الجمعية العمومية بالطريقة التي يعينها رئيس الجمعية إلا إذا قررت الجمعية العمومية طريقة معينة للتصويت. وإذا تعلق الأمر بانتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم أو بمساءلتهم، فإن ذلك يكون بالتصويت السري التراكمي.

المادة (50)

لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية العمومية الخاصة بإبراء ذمتهم من المسؤولية عن إدارتهم أو التي تتعلق بمنفعة خاصة لهم أو المتعلقة بتعارض المصالح أو بخلاف قائم بينهم وبين الشركة، وفي حال كون عضو مجلس الإدارة يمثل شخصاً اعتبارياً يستبعد أسهم ذلك الشخص الاعتباري.

لا يجوز لمن له حق حضور اجتماعات الجمعية العمومية أن يشترك في التصويت سواء بصفته الشخصية أو عن من يمثله في المسائل التي تتعلق بمنفعة خاصة أو بخلاف قائم بينه وبين الشركة.

Article (51)

The General Assembly may, through a Special Resolution, decide the following:

- (i) Increase the share capital in any way or reduction of the share capital.
- (ii) Dissolution of the Company or its merger with another company.
- (iii) Sale or otherwise disposing of the business venture of the Company.
- (iv) Extension of the term of the Company.
- (v) Issue sukuk or bonds by the Company
- (vi) Upon the expiry of two fiscal years, give contributions not exceeding two percent (2%) of the average net profits of the Company during two fiscal years preceding the year of contribution
- (vii) Amendment to the Memorandum of Association or these Articles, subject to the following restrictions:
 - (a) The amendment should not increase the shareholders' obligations; and
 - (b) The amendment should not cause transfer of the head office out of the State.

Article (52)

The owners of shares registered on the working day preceding the holding of the General Assembly of the Company shall be deemed to be the holders of the right to vote in that Company's General Assembly.

Article (53)

Subject to the provisions of the Law and the Resolutions issued hereunder and the Articles of Association, the General Assembly shall have the responsibility to consider all the issues in connection with the company. The General Assembly may not consider other than the issues listed in the agenda.

Notwithstanding the provisions of the above paragraph, the General Assembly may consider the serious incidents revealed during the meeting or if the Authority or a number of shareholders holding at least ten percent (10%) of the share capital of the company request, before commencing the discussion of the agenda of the General Assembly, to list certain issues in the agenda, the Board of Directors shall respond to such request, failing which the General Assembly shall have the right to resolve to discuss such issues, in accordance with the Authority's resolution issued in this regard.

PART SIX

AUDITORS

Article (54)

المادة (51)

يجوز للجمعية العمومية بموجب قرار خاص أن تقرر ما يلي:

- (1) زيادة رأس المال بأيّ طريقة أو تخفيضه.
- (2) حل الشركة أو إدماجها في شركة أخرى.
- (3) بيع المشروع الذي قامت به الشركة أو التصرف فيه بأيّ وجه آخر.
- (4) إطالة مدة الشركة.
- (5) إصدار صكوك أو سندات من قبل الشركة
- (6) شريطة مضي سنتين ماليّتين، تقديم مساهمات طوعية لا تزيد عن (2%) إثنين بالمائة من متوسط الأرباح الصافية للشركة في السنتين الماليّتين السابقتين
- (7) تعديل عقد تأسيس الشركة أو النظام الأساسي إلا ان حقها هذا ليس مطلقاً وإنما هو مقيد بالقيود التالية:
 - (أ) ألا يؤدي التعديل إلى زيادة أعباء المساهمين؛ و
 - (ب) ألا يؤدي التعديل إلى نقل مركز الشركة الرئيسي إلى خارج الدولة.

المادة (52)

يكون مالك السهم المسجل في يوم العمل السابق لانعقاد الجمعية العمومية للشركة هو صاحب الحق في التصويت في الجمعية العمومية لتلك الشركة.

المادة (53)

مع مراعاة أحكام القانون والقرارات الصادرة بموجبه والنظام الأساسي تختص الجمعية العمومية بالنظر في جميع المسائل المتعلقة بالشركة، ولا يجوز للجمعية العمومية التداول في غير المسائل المدرجة بجدول الأعمال.

استثناءً من أحكام الفقرة السابقة يكون للجمعية العمومية حق التداول في الوقائع الخطيرة التي تكتشف أثناء الاجتماع، أو إذا طلبت الهيئة أو عدد من المساهمين يمثل (10%) عشرة بالمائة من رأس مال الشركة على الأقل وذلك قبل البدء في مناقشة جدول أعمال الجمعية العمومية، إدراج مسائل معينة في جدول الأعمال وجب على مجلس الإدارة إجابة الطلب وإلا كان من حق الجمعية العمومية أن تقرر مناقشة هذه المسائل، وفقاً لقرار الهيئة الصادر بهذا الشأن.

الباب السادس

مدقق الحسابات

المادة (54)

The Company shall have one or more auditor(s) appointed by the General Assembly for a renewable term of one year upon nomination by the Board of Directors. The fees of such auditor shall be determined by the General Assembly. Such auditor shall monitor the financial accounts for the year for which he was appointed. Such auditor should be registered with the Authority and be licensed to practice.

The auditor shall carry out his duties from the date of the General Assembly appointing him until the following annual General Assembly is concluded.

Save for the aforementioned, the Founders have appointed **Ernst & Young Middle East** as the first auditor of the Company's accounts, where it shall engage in performing its task until the Constitutive General Assembly is convened.

Article (55)

An auditor should be independent from the Company and the Board of Directors and should not be a business partner, agent or relative up to the fourth degree of any of the Founders or Board Directors. The auditor shall be a shareholder of the Company or be a Board Director or occupy any technical, administrative, operational or executive position at the Company.

The Company must take reasonable steps to verify the independence of the external auditor and that the function of the auditor excludes any Conflict of Interest.

Article (56)

The auditor shall have the authorities and the obligations provided for in the Law. Such auditor must particularly have the right to review, at all times, all the Company books, records, instruments and all other documents of the Company. The auditor has the right to request clarifications as he deems necessary for the performance of his duties and he may investigate the assets and liabilities of the Company. If the auditor is unable to perform these authorities, he must confirm that in a written report to be submitted to the Board of Directors. If the Board of Directors fails to enable the auditor to perform his duties, the auditor must send a copy of the report to the Authority and the Competent Authority and present it to the General Assembly.

The auditor shall audit the accounts of the Company, inspect the balance sheet and the profit and loss account, review the Company's transactions with the Related Parties, and ensure the application of the provisions of the Law and these Articles. The auditor shall submit a report on the results of such inspection to the General Assembly and forward a copy to the Authority and the Competent Authority. When preparing his report, the auditor shall verify the following:

- (i) the overall accuracy of the accounting records kept by the Company; and

يكون للشركة مدقق حسابات أو أكثر تعينه الجمعية العمومية، وتقدر أتعابه بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة لمدة سنة قابلة للتجديد ويتوجب على مدقق الحسابات مراقبة حسابات السنة المالية التي عين لها ويشترط به أن يكون مسجلاً لدى الهيئة ومرخص له بمزاولة المهنة.

يتولى مدقق الحسابات مهامه من نهاية إجتماع الجمعية العمومية التي يتم تعيينه فيها إلى نهاية إجتماع الجمعية العمومية السنوية التالية.

وإستثناءً مما تقدم، عين المؤسسون إرنست ويونغ الشرق الأوسط كأول مدقق لحسابات الشركة بحيث يتولى مهمته إلى حين انعقاد الجمعية العمومية التأسيسية.

المادة (55)

يجب أن يكون مدقق الحسابات الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها. ولا يجوز له أن يكون شريكاً أو وكيلاً لأحد مؤسسي الشركة أو لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو قريباً له حتى الدرجة الرابعة. كما لا يجوز لمدقق الحسابات أن يكون مساهماً في الشركة أو أن يشغل منصب عضو مجلس الإدارة أو أي منصب فني أو إداري أو تشغيلي أو تنفيذي في الشركة.

وعلى الشركة أن تتخذ خطوات معقولة للتأكد من استقلالية مدقق الحسابات الخارجي، وأن كافة الأعمال التي يقوم بها تخلو من أي تضارب للمصالح.

المادة (56)

يكون لمدقق الحسابات الصلاحيات وعليه التقيد بالإلتزامات المنصوص عليها في القانون. وله بوجه خاص الحق في الإطلاع في كافة الأوقات على جميع دفاتر الشركة وسجلاتها ومستنداتها وغير ذلك من وثائق وله أن يطلب الإيضاحات التي يراها لازمة لأداء مهامه وله كذلك أن يتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها. وإذا لم يتمكن مدقق الحسابات من استعمال هذه الصلاحيات، يثبت ذلك كتابةً في تقرير يُقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم يقم مجلس الإدارة بتمكين المدقق من أداء مهمته، وجب على المدقق أن يرسل صورة من التقرير إلى الهيئة والسلطة المختصة وأن يعرضه على الجمعية العمومية.

يتولى مدقق الحسابات تدقيق حسابات الشركة وفحص الميزانية وحساب الأرباح والخسائر ومراجعة صفقات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة والتأكد من تطبيق أحكام القانون وهذا النظام، وعليه تقديم تقرير بنتائج هذا الفحص إلى الجمعية العمومية وإرسال صورة منه إلى الهيئة والسلطة المختصة. كما يجب عليه عند إعداد تقريره، التأكد مما يأتي:

- (1) مدى صحة السجلات المحاسبية التي تحتفظ بها الشركة، و

(ii) the extent of conformity of Company records with accounting records.

Subsidiaries of the Company and their auditors shall provide any information or clarifications as requested by the auditor of the Company for the purposes of the audit.

Article (57)

The auditor must submit to the General Assembly a report containing all the particulars set out in Articles 245, 246 and 250 of the Law. The auditor must attend the General Assembly to present his report to the shareholders clarifying any interference or difficulties from the Board of Directors during the performance of his duties. The report of the auditor shall be independent and unbiased and present the opinion of the auditor concerning all matters related to his duties, particularly the Company's balance sheet, its financial positions and any violations thereto.

The auditor shall mention in his report and the balance sheet the voluntary contributions made by the Company made for the purpose of serving the society, if any, during the relevant financial year. The report and the balance sheet should also indicate the beneficiary of such contributions.

The auditor, who acts in the capacity of an agent of the shareholders, shall be liable for the accuracy of the particulars stated in his report. Each shareholder may discuss the report of the auditor and request for clarifications on matters included therein during the meeting of the General Assembly.

PART SEVEN

THE FINANCE OF THE COMPANY

Article (58)

The Board of Directors shall maintain duly organized accounting books which reflect the accurate and fair position of the Company's financial status in accordance with generally acceptable accounting principles internationally applied. No shareholder will be entitled to inspect those books unless a specific authorization to this effect is obtained from the Board of Directors.

The financial year of the Company shall start on the first day of January and shall end on the last day of December of every year. Save for the aforementioned, the first financial year shall commence as of the date of incorporation of the Company in the commercial register and shall end on 31 December 2018.

Article (59)

The Board of Directors must prepare an audited balance sheet and profit and loss account for each financial year at least one month before the Annual General Assembly. The Board of Directors must also prepare a report on the Company's activities during the financial year, its financial position at the end of the

(2) مدى تطابق حسابات الشركة مع السجلات المحاسبية.

تلتزم الشركات التابعة للشركة ومدققي حساباتها بتقديم أي معلومات أو توضيحات يطلبها مدقق حسابات الشركة لأغراض التدقيق.

المادة (57)

يقدم مدقق الحسابات إلى الجمعية العمومية تقريراً يشتمل على البيانات المنصوص عليها في المواد (245 و246 و250) من القانون. وعليه أن يحضر اجتماع الجمعية العمومية ليتلو تقريره على المساهمين موضحاً أية معوقات أو تدخلات من مجلس الإدارة واجهته أثناء تأدية أعماله، وأن يتسم تقريره بالاستقلالية والحيادية وأن يبدي برأيه في كل ما يتعلق بعمله وبوجه خاص في ميزانية الشركة وملاحظاته على حسابات الشركة ومركزها المالي وأية مخالفات بها.

وعلى مدقق الحسابات أن يذكر في تقريره وفي الميزانية العمومية للشركة المساهمات الطوعية التي قامت بها الشركة خلال السنة المالية لأغراض خدمة المجتمع " إن وجدت" وأن يحدد الجهة المستفيدة من هذه المساهمات الطوعية.

يكون المدقق مسؤولاً عن صحة البيانات الواردة في تقريره بوصفه وكبلاً عن مجموع المساهمين، ولكل مساهم أثناء عقد الجمعية العمومية أن يناقش تقرير المدقق وأن يستوضحه عما ورد فيه.

الباب السابع

مالية الشركة

المادة (58)

على مجلس الإدارة أن يحتفظ بدفاتر حسابات منتظمة حسب الأصول لإعطاء صورة صحيحة وعادلة عن وضع أعمال الشركة ولتفسير تعاملاتها. تحفظ هذه الدفاتر طبقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها والمطبقة دولياً. ولا يحق لأي مساهم في الشركة فحص دفاتر الحسابات تلك إلا بموجب تفويض بهذا المعنى صادر عن مجلس الإدارة.

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر يوم من شهر ديسمبر من كل سنة، ويستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للشركة، فتبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري وتنتهي في 31 ديسمبر من عام 2018.

المادة (59)

على مجلس الإدارة أن يعد عن كل سنة مالية قبل الاجتماع السنوي للجمعية العمومية السنوية بشهر على الأقل ميزانية مدققة للشركة وحساب الأرباح والخسائر. وعلى مجلس الإدارة أيضاً أن يعد تقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالي

same year and the recommendations on distribution of the net profits. A copy of the balance sheet, profit and loss account, the report of the auditor and report of the Board of Directors shall be sent to the Authority within seven (7) days from the date of convening the Annual General Assembly. The annual balance sheet and the profit and loss account shall be published in two daily local newspapers, one of them is issued in Arabic, within fifteen (15) days from the date of approval thereof by the annual General Assembly. A copy of the balance sheet and the profit and loss account shall be provided to the Authority and the Competent Authority.

Article (60)

The Board of Directors shall deduct a percentage of the annual gross profits for the depreciation of the Company's assets or for compensation for the depletion in their value. These amounts shall be utilized upon the decision of the Board of Directors and should not be distributed to the shareholders.

Article (61)

The annual net profits of the Company shall be distributed after deducting all general expenses and other costs as follows:

- (i) ten percent (10%) of the net profits shall be deducted and allocated as the legal reserve. Such deduction shall cease to occur when the total amount of the reserve is equal to at least fifty percent (50%) of the capital of the Company. If the reserve falls below this threshold, deduction shall be resumed;
- (ii) a percentage not exceeding ten percent (10%) of the net profits shall be allocated as a compensation for the Board Directors, after deducting amortizations and reserves. The compensation shall be determined by the General Assembly, upon the recommendation of the Board of Directors. Penalties imposed by the Authority or the Competent Authority on the Company due to violations by the Board of Directors of the Law or these Articles during the fiscal year that just ended shall be deducted from the remuneration of the Board of Directors. The General Assembly may resolve not to deduct such penalties if it finds that the penalties are not imposed due to any negligence or error on the part of the Board of Directors; and
- (iii) the remaining amounts of the net profits are distributed among the shareholders or shall be moved to the subsequent year, pursuant to a recommendation made by the Board of Directors, or instalments allocated to form an additional reserve, all in accordance with the General Assembly resolutions.

In any event and subject to the General Assembly's approval, the Company may distribute interim dividends on a semiannual or quarterly basis.

في ختام السنة ذاتها والطريقة التي يقترحها لتوزيع الأرباح الصافية. ترسل صورة من الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وتقرير مدقق الحسابات عليهما وتقرير مجلس الإدارة إلى الهيئة خلال (7) سبعة أيام من انعقاد الجمعية العمومية السنوية. ويجب نشر الميزانية السنوية للشركة وحساب الأرباح والخسائر في صحيفتين يوميتين تصدر أحدهما باللغة العربية وذلك خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ مصادقة الجمعية العمومية السنوية عليها وتودع نسخة منها لدى الهيئة والسلطة المختصة.

المادة (60)

لمجلس الإدارة أن يقتطع من الأرباح السنوية غير الصافية نسبة يحددها لاستهلاك موجودات الشركة أو التعويض عن انخفاض قيمتها، ويتم التصرف في هذه الأموال بناءً على قرار من مجلس الإدارة ولا يجوز توزيعها على المساهمين.

المادة (61)

توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى وفقاً لما يلي:-

- (1) تقتطع (10%) عشرة بالمائة من صافي الأرباح تخصص لحساب الاحتياطي القانوني. ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدراً يوازي (50%) خمسين بالمائة على الأقل من رأس مال الشركة. وإذا نقص الاحتياطي عن ذلك، تعين العودة إلى الاقتطاع؛
- (2) تخصص نسبة لا تزيد على (10%) عشرة بالمائة من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك بعد خصم كافة الإستهلاكات والإحتياطيات. ويقترح مجلس الإدارة المكافأة وتعرض على الجمعية العمومية للنظر فيها، وتخصم من تلك المكافأة الغرامات التي تكون قد وُقعت على الشركة من الهيئة أو السلطة المختصة بسبب مخالفات مجلس الإدارة للقانون أو للنظام الأساسي خلال السنة المالية المنتهية. وللجمعية العمومية عدم خصم تلك الغرامات أو بعضها إذا تبين لها أن تلك الغرامات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة؛ و
- (3) يوزع الباقي من صافي الأرباح بعد ذلك على المساهمين أو يرحل بناءً على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يخصص لإنشاء احتياطي غير عادي وفقاً لما تقررته الجمعية العمومية السنوية.

وعلى أية حال مع عدم الإخلال بما سبق وبشرط موافقة الجمعية العمومية، يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على أساس نصف سنوي أو ربع سنوي.

Article (62)

The legal reserve shall be used by a resolution of the Board of Directors in the best interest of the Company. The legal reserve may not be distributed among the shareholders. However, any amount in excess of fifty percent (50%) of the paid up capital can be used to distribute dividends which shall not exceed ten percent (10%) of the paid up capital among the shareholders during years where distribution of such percentage is not possible.

Article (63)

Dividends shall be paid to the shareholders in accordance with the regulations as to trading, clearing, settlement, transfer of ownership and custody of securities and the applicable regulations of the financial market where the Company's shares are listed.

PART EIGHT

DISPUTES

Article (64)

Civil Liability against members of the Board of Directors may not be waived by resolution of the General Assembly. If the action giving rise to the liability was presented to the General Assembly in a report by the Board of Directors or by its auditor and was ratified by the General Assembly, civil claims shall be time barred by the expiry of one year from the date of convening that General Assembly. However, if the alleged action constitutes a criminal offence, the proceedings for liability shall not be time barred except by the lapse of the public case.

PART NINE

DISSOLUTION OF THE COMPANY

Article (65)

The Company shall be dissolved for any of the following reasons:

- (i) Expiry of the Company's term unless it is renewed in accordance with the provisions of these Articles.
- (ii) Fulfillment of the objectives for which the Company was established.
- (iii) A Special Resolution of the General Assembly to terminate the term of the Company.
- (iv) Merging the Company with another company.
- (v) The issuance of a court order dissolving the Company.
- (vi) The depletion of all or most of the Company's assets, making it impossible to beneficially invest the remainder.

(62) المادّة

يتم التصرف في المال الاحتياطي بناء على قرار مجلس الإدارة في الأوجه التي تحقق مصالح الشركة. لا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع لتأمين توزيع أرباح لا تزيد على (10%) عشرة بالمائة من رأس المال المدفوع على المساهمين في السنوات التي لا تسمح بتوزيع هذه النسبة.

(63) المادّة

تدفع حصص الأرباح إلى المساهمين طبقاً للنظام الخاص بالتداول والمقاصة والتسويات في نقل ملكية وحفظ الأوراق المالية والقواعد المعيّنة في السوق المالي المدرج فيه أسهم الشركة.

الباب الثامن

المنازعات

(64) المادّة

لا يترتب على أيّ قرار يصدر عن الجمعية العمومية سقوط دعوى المسؤولية المدنية ضد أعضاء مجلس الإدارة. وإذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العمومية بتقرير من مجلس الإدارة أو مدقق الحسابات وصادقت عليه، فإن دعوى المسؤولية تسقط بمضي سنة من تاريخ انعقاد الجمعية. ومع ذلك، إذا كان الفعل المنسوب إلى أعضاء مجلس الإدارة يكون جريمة جنائية، فلا تسقط دعوى المسؤولية إلا بسقوط الدعوى العمومية.

الباب التاسع

في حل الشركة وتصفيتها

(65) المادّة

تحل الشركة لأحد الأسباب التالية:

- (1) انتهاء المدة المحددة للشركة ما لم تجدد وفقاً للقواعد الواردة بهذا النظام الأساسي.
- (2) انتهاء الغرض الذي أسست الشركة من أجله.
- (3) صدور قرار خاص من الجمعية العمومية بإنهاء مدة الشركة.
- (4) اندماج الشركة في شركة أخرى.
- (5) صدور حكم قضائي بحل الشركة.
- (6) هلاك جميع أموال الشركة أو معظمها بحيث يتعذر استثمار الباقي استثماراً مجدياً.

المادة (66)

Article (66)

If the Company incurs losses equal to fifty percent (50%) of the issued share capital, the Board of Directors shall, within thirty (30) days from the date of disclosure to the Authority of the periodic or annual financial statements, invite General Assembly to convene and decide whether the Company should continue or be dissolved prior to its term as mentioned in these Articles provided that such decision must be issued through a Special Resolution.

إذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر، وجب على مجلس الإدارة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ الإفصاح للهيئة عن القوائم المالية الدورية أو السنوية دعوة الجمعية العمومية للإنعقاد والنظر في استمرار الشركة أو حلها قبل الأجل المعين في النظام الأساسي على أن يصدر قرار الجمعية العمومية في هذا الشأن بموجب قرار خاص.

المادة (67)

Article (67)

At the end of the term of the Company or in case of its dissolution before the expiry of such term, the General Assembly shall, upon recommendation by the Board of Directors, determine the method of liquidation, appoint one or more liquidators and shall specify their duties. The authorities of the Board of Directors shall terminate with the appointment of the liquidator(s). The authorities of the General Assembly shall remain in force for the duration of the liquidation process and shall last until the liquidators are absolved of their obligations.

عند انتهاء مدة الشركة أو حلها قبل الأجل المحدد، تعين الجمعية العمومية، بناءً على طلب مجلس الإدارة، طريقة التصفية وتعين مصفياً أو أكثر وتحدد سلطاتهم. وتنتهي وكالة مجلس الإدارة بتعيين المصفيين وتبقى سلطة الجمعية العمومية قائمة طوال مدة التصفية إلى أن يتم إخلاء عهدة المصفيين.

PART TEN

FINAL PROVISIONS

الباب العاشر

الأحكام الختامية

Article (68)

المادة (68)

The Board of Directors may implement the employees incentive scheme (employees share option plan), and for the purpose of encouraging the Company's employees and attracting and retaining talented employees to work in the Company, and in addition to any other allocations made to the employees who are founding shareholders, the Company's Board may have the right to implement the employees share option plan as per the following terms and conditions.

يجوز لمجلس الإدارة تنفيذ خيار شراء الأسهم للموظفين (برنامج اسهم ائابة وتحفيز العاملين)، ولغرض تحفيز موظفي الشركة واستقطاب والمحافظة على موظفين موهوبين للعمل بالشركة فإنه إضافة إلى أية تخصصات تمنح للموظفين الذين يكونوا مساهمين مؤسسين، يحق لمجلس إدارة الشركة تطبيق برنامج خيار شراء أسهم الشركة طبقاً للشروط والإجراءات التالية:

- (i) The Company's capital shall be increased no more than the percentage decided by virtue of the resolution issued by the Authority in this regard, and the Board of Directors shall define the number of shares offered to each employee, the price of the share option and the share option period.
- (ii) The share option plan shall not be applied unless approved by the General Assembly of the Company through a Special Resolution.

- (1) يجوز زيادة رأس مال الشركة بنسبة لا تزيد عن النسبة المقرر بموجب القرار الصادر عن الهيئة بهذا الشأن وذلك لغرض تطبيق برامج خيار شراء أسهم الشركة ويحدد مجلس الإدارة عدد الأسهم الممنوحة لكل موظف وسعر خيار الشراء وفترة الخيار.
- (2) لا يجوز تطبيق برنامج خيار شراء أسهم الشركة إلا بعد إقراره من قبل الجمعية العمومية للشركة بقرار خاص.

Article (69)

المادة (69)

The provisions of the Law shall apply to any matter not specifically covered in the Memorandum of Association or these Articles.

تطبق أحكام القانون فيما لم يرد في شأنه نص خاص في عقد التأسيس أو النظام الأساسي.

The Company's Board of Directors, chief executive officer, managers and auditors shall assist the inspectors assigned by the Authority; provide them with all required data and information and grant them access to all business, books, documents or records kept by any branch, subsidiary or auditor of the

على مجلس إدارة الشركة والرئيس التنفيذي والمديرين بالشركة ومدققي حساباتها تسهيل أعمال التفتيش الدوري الذي تقوم به الهيئة من خلال المفتشين المكلفين من قبلها وتقديم ما يطلبه المفتشين من بيانات أو معلومات، وكذلك الإطلاع على أعمال الشركة ودفاترها أو أية أوراق أو سجلات لدى فروعها وشركاتها

Company, whether in the State or abroad.

التابعة داخل الدولة وخارجها أو لدى مدقق حساباتها.

Article (70)

The Company may, by Special Resolution, make voluntary contribution after two profitable fiscal years from the date of its incorporation in accordance with the rules and regulations determined in the Law and implementing resolutions thereto.

Article (71)

The Company shall be bound by the Corporate Governance Rules which shall be considered as an integral part of these Articles.

Article (72)

In case there is any contradiction between the provisions of these Articles in the Arabic and English texts, the Arabic text shall prevail.

Article (73)

The Company is exempted by virtue of the Cabinet Resolution No. [•] of 2017 from paragraph 3 of article 275 of the Law.

Article (74)

These Articles of Association shall be deposited and published in accordance with the Law.

Signatures

المادة (70)

يجوز للشركة بموجب قرار خاص بعد إنقضاء سنتين مالميتين من تاريخ تأسيسها وتحقيقها أرباحاً، أن تقدم مساهمات طوعية لأغراض خدمة المجتمع، وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها القانون والقرارات المنفذة له.

المادة (71)

يسري على الشركة قواعد حوكمة الشركات، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من النظام الأساسي ومكملاً له.

المادة (72)

عند وجود تعارض بين نصوص المواد باللغتين العربية والإنجليزية، يغلب جانب النص العربي.

المادة (73)

الشركة مستنتاة من أحكام المادة 275 – بند 3 من القانون بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (-----) لسنة 2017.

المادة (74)

يودع هذا النظام الأساسي وينشر طبقاً للقانون.

التوقيعات

