



إعلان هام بخصوص نطاق سعر بيع أسهم شركة مجموعة إعمار مولز ش.م.ع (قيد التأسيس) و إدراج أسهمها في سوق دبي المالي

تقرير مدققي الحسابات إلى السادة المساهمين في

مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس) مرفقة ربطا

البيانات المالية المدققة للشركة لغايات الادراج

حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ مرفقة ربطا

إيضاحات حول البيانات المالية المدققة للشركة لغايات الادراج

حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ مرفقة ربطا

**بيانات مقدمة من مدققي الحسابات تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٤ توضح أي تغييرات
جوهرية بالقوائم المالية تتعلق بالأمر التالية: (أ) الديون الخارجية (ب) وأي
توزيعات للمساهمين (سواء كان ذلك من خلال توزيعات الأرباح أو سداد قروض
قدمت للشركة من قبل المساهمين) مرفقة ربطا**

**البيانات المالية الافتتاحية (قائمة المركز المالي الافتتاحية) لشركة إعمار
مولز شركة مساهمة عامه وذلك بيوم إعلان تأسيس الشركة كمساهمة عامة
(٣٠/٠٩/٢٠١٤)، إضافة إلى تقرير مدقق الحسابات الخارجي بشأن البيانات
المالية الافتتاحية، والإيضاحات حول البيانات المالية الافتتاحية.**

ملخص عن تقرير مجلس الإدارة

١. نبذة مختصرة عن تأسيس الشركة وأغراضها

لقد تم تأسيس شركة مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس) في ما يلي (الشركة) بداية كشركة ذات مسؤولية محدودة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقرها الرئيسي في إمارة دبي بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٠٥، برأس مال بلغ ٣٠٠,٠٠٠ درهم. وبتاريخ ٢٠ يوليو ٢٠١٤ سجلت الشركة من خلال ملحق لعقد التأسيس الخاص بها زيادة في حصص رأس المال مع السلطات الحكومية بقيمة ١٣,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠ درهم، والتي تتكون من ١٣,٠١٤,٠٠٠ حصة بقيمة ١,٠٠٠ درهم لكل حصة بحيث أصبح رأس مال الشركة ١٣,٠١٤,٣٠٠,٠٠٠ درهم. وبتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٤، وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة على تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة من خلال بيع المؤسسين ما لا يقل عن نسبة (١٥٪) من رأس المال للاكتتاب العام. وإدراج الأسهم في سوق دبي المالي. وقد وافقت هيئة الأوراق المالية والسلع على نشرة الاكتتاب المعدة بهذا الخصوص. وإن أحد أهداف الشركة، من بين العديد من الأهداف الأخرى، السماح للمؤسسين البائعين ببيع جزء من ملكيتهم في الأسهم وفي نفس الوقت يضيف سيولة نقدية لتداول الأسهم ويرفع من قيمة وإسم الشركة على الصعيد الدولي.

تمثل أغراض الشركة الرئيسية في تأسيس وتطوير وإدارة المحلات التجارية، وتملك وإدارة المراكز التجارية وكل النشاطات والخدمات المتعلقة بهذه المواضيع، خدمات إدارة المنشآت، تجارة وتربية والعناية بأسماك الزينة والحيوانات الحية، إنشاء وتطوير وإدارة وتملك حدائق الأحياء المائية والبحرية وتطوير وإدارة وتملك قبة تزلج على الجليد وكذلك إدارة وتشغيل صالات الألعاب الإلكترونية وصالات ألعاب لتسليّة الأطفال وتصميم وإنتاج الإعلانات؛ وللشركة في سبيل تحقيق أغراضها القيام بكافة الأنشطة والقيام بكافة الأعمال اللازمة لممارسة أنشطتها بشكل سليم في الدولة وخارجها؛ ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك أو أن تتعاون أو أن تستحوذ، بأي طريقة، مع أي هيئة أو شركة أخرى، داخل الإمارات العربية المتحدة أو في خارجها، مادامت هذه الهيئة أو الشركة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمال الشركة.

٢. الاستراتيجية المستقبلية

تعتمد الشركة إلى (١) تحقيق نمو على المدى الطويل من خلال إدارة حكيمة المستأجر بشكل نشط، (٢) وتعظيم العوائد الناجمة عن حكيمة الأصول الحالية من خلال الإدارة النشطة للأصول والتوسعات بالإضافة إلى تطوير أصول جديدة، (٣) وفرص نمو التمويل وتوزيعات الأرباح مع الحفاظ على هيكل رأس المال، (٤) وتحسين الوعي بالعلامة التجارية لدفع الإقبال و دعم نمو مبيعات المستأجرين.

إلحاقاً إلى بيان الإعلان عن نية عرض الاسهم المطروحة للبيع الذي نم نشره بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠١٤، تعلن شركة مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس) (الشركة) عن النطاق السعري للبيع.

تم تحديد نطاق السعر ما بين ٢,٥٠ درهم و ٢,٩٠ درهم للسهم الواحد.

يتمثل حجم الاسهم المطروحة للبيع بـ (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم من رأس المال وسيتم ذلك من خلال بيع أسهم المؤسسين.

سوف يتم تحديد سعر البيع النهائي بناء على عملية البناء السعري. وستقوم الشركة بنشر إعلان ينص على سعر البيع النهائي والذي سينشر بواسطة وسائل الإعلانات الصحفية المتعارف عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولغايات إدراج أسهم الشركة في سوق دبي المالي والمقرر بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠١٤، يسر مجلس إدارة الشركة أن يعلن عن البيانات المالية المدققة للشركة حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ بالإضافة إلى ملخص عن تقرير مجلس الإدارة.

(شركة مجموعة إعمار مولز هي شركة مساهمة عامة قيد التأسيس في الإمارات العربية المتحدة، استناداً إلى قانون الشركات التجارية رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ والقوانين المعدلة له والقرارات الوزارية المنفذة له، يبلغ رأس مال الشركة ١٣,٠١٤,٣٠٠,٠٠٠ درهم. ستعمل الشركة على تأسيس وتطوير وإدارة المحلات التجارية، تملك وإدارة المراكز التجارية وكل النشاطات والخدمات المتعلقة بهذه المواضيع، خدمات إدارة المنشآت، تجارة وتربية والعناية بأسماك الزينة والحيوانات الحية، إنشاء وتطوير وإدارة وتملك حدائق الأحياء المائية والبحرية وتطوير وإدارة وتملك قبة تزلج على الجليد وكذلك إدارة وتشغيل صالات الألعاب الإلكترونية وصالات ألعاب لتسليّة الأطفال وتصميم وإنتاج الإعلانات؛ وللشركة في سبيل تحقيق أغراضها القيام بكافة الأنشطة والقيام بكافة الأعمال اللازمة لممارسة أنشطتها بشكل سليم في الدولة وخارجها؛ ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك أو أن تتعاون أو أن تستحوذ، بأي طريقة، مع أي هيئة أو شركة أخرى، داخل الإمارات العربية المتحدة أو في خارجها، مادامت هذه الهيئة أو الشركة تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمال الشركة.)

تقرير لجنة المؤسسين

السادة/المساهمين

شركة مجموعة إعمار مولز

شركة مساهمة عامة

دبي- الإمارات العربية المتحدة

تقرير لجنة المؤسسين

يسر لجنة المؤسسين في شركة مجموعة إعمار مولز ش.م.ع. (قيد التأسيس) - في ما يلي (الشركة) أن تقدّم تقريرها والبيانات المالية المدققة للشركة لغايات الإدراج حتى ٣٠ يونيو ٢٠١٤ بالإضافة إلى بيانات مقدمة من مدققي الحسابات تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠١٤ توضح أي تغييرات جوهرية بالقوائم المالية تتعلق بالأمر التالية: (أ) الديون الخارجية (ب) وأي توزيعات للمساهمين (سواء كان ذلك من خلال توزيعات الأرباح أو سداد قروض قدمت للشركة من قبل المساهمين).

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطوّر الأعمال:

إن الشركة هي قيد التأسيس كشركة مساهمة عامة وفقاً للقانون الإتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤، على إثر تحوّلها من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة بموجب قرار الجمعية العمومية غير العادية تاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠١٤. يبلغ رأس مال الشركة ١٣,٠١٤,٣٠٠,٠٠٠ درهم موزع على ١٣,٠١٤,٣٠٠,٠٠٠ سهم بحيث تبلغ قيمة السهم درهماً واحداً. سيتم التحول إلى شركة مساهمة عامة من من خلال بيع أسهم المؤسسين لعدد (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم من رأس مال الشركة. وإن أحد أهداف الشركة، من بين العديد من الأهداف الأخرى، السماح للمؤسسين البائعين ببيع جزء من ملكيتهم في الأسهم وفي نفس الوقت يضيف سيولة نقدية لتداول الأسهم ويرفع من قيمة وإسم الشركة على الصعيد الدولي. تعتبر الشركة المالك والمشغل الرئيسي لمراكز التسوق في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. وتضم محفظتها العقارية أربعة مراكز تسوق و ٣٠ مجمع تسوق وغيره من عقارات التجزئة، والذين يشكلون معاً ما يقرب ٥,٩ مليون قدم مربع من مساحة إجمالية القابلة للتأجير كما هو في ٣٠ يونيو ٢٠١٤، ونسبة إشغال تعادل ٩٥٪ من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في الأشهر الستة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٤.

إن أرباح ما قبل التأسيس للفترة المبينة أعلاه مدرجة في البيانات المرفقة.

بالتأييد عن لجنة المؤسسين

تاريخ: ١٤ سبتمبر ٢٠١٤

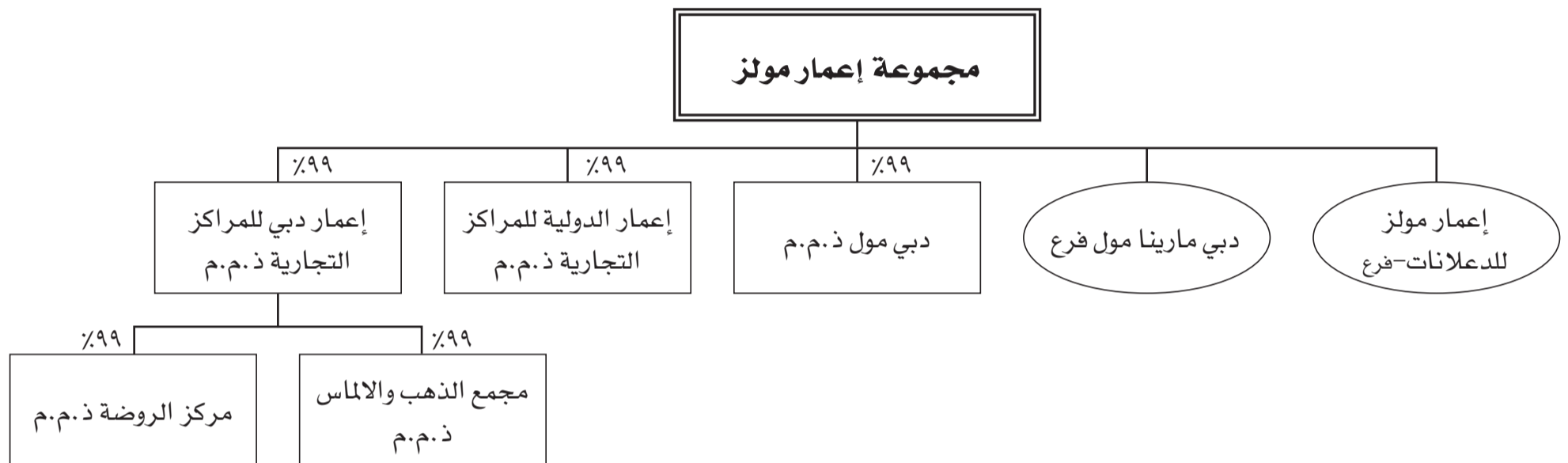


EMAAR
MALLS

إعلان هام بخصوص نطاق سعر بيع أسهم شركة مجموعة إعمار مولز ش.م.ع (قيد التأسيس) و إدراج أسهمها في سوق دبي المالي

٣. علاقة الشركة بأية شركات أخرى (سواء كانت اما او تابعة او شقيقة او حليقة)

فيما يلي هيكل الشركة يبين علاقة الشركة بالشركات الأخرى:



٨. لائحة بمالكي اكثر من ٥% من اسهم الشركة وعدد الاسهم المملوكة

اسم المالك	عدد الاسهم	النسبة المئوية
شركة إعمار العقارية ش.م.ع	٩٩,٩٩٩	٩٩,٩%

٩. تقييم مجلس الإدارة لأداء الشركة وإنجازاتها مقارنة بالخطة الموضوعية.

تأكد الشركة أن أداؤها وإنجازاتها يتوافق مع توقعات الإدارة العليا للشركة.

تستمر الشركة في تحقيق نمو تدريجي مع تطورات ايجابية في مختلف القطاعات:

- إجمالي العوائد في النصف الأول من عام ٢٠١٤ أعلى بـ ١٣٪ من مقابل إجمالي العوائد في العام الفائت إذ بلغت العوائد ١.٢٥٨ مليون درهم إماراتي (٣٤٣ مليون دولار أمريكي)

- هامش صافي الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) (كما تم إعلانه) زاد من ٧٤٪ الى ٧٩٪ كنسبة من إجمالي الأرباح، بربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) يبلغ ٩٩٩ مليون درهم إماراتي (٢٧٢ مليون دولار أمريكي) في النصف الأول من عام ٢٠١٤

- إجمالي الأرباح عن نفس الفترة زاد بنسبة ٢٤٪ مقابل إجمالي الأرباح في العام الفائت إذ بلغ ٦١٧ مليون درهم إماراتي (١٦٨ مليون دولار أمريكي)

- شهدت الشركة أداء قوي عبر محافظتها:

• ارتفاع معدل عائد الإيجار ومتوسط معدل الإيجار للقدم المربع ومبيعات المستأجرين وهوامش الربح قبل خصم العائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) عبر كافة القطاعات الأساسية

• قامت إعمار مولز بنجاح بتجديد واستبدال وتوقيع عقود إيجار لـ ١٨٪ من المساحة الاجمالية القابلة للتأجير خلال النصف الأول من عام ٢٠١٤

• ارتفاع معدل الإيجار التعاقد الأساسي للعقود المجددة أو المستبدلة والمنتهية مدتها في عام ٢٠١٤ بنسبة ٣٢٪ (كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٤) مقابل ما تم تحقيقه العام الفائت

١٠. نسبة مساهمة غير المواطنين في رأسمال الشركة

نسبة مساهمة غير المواطنين في رأس مال الشركة هي ٠,٠١٪.

١١. البيانات المالية التي سيتم نشرها

ستقوم الشركة بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٤ بنشر توقعات الإدارة للموازنة (والتي ستعكس المركز المالي الافتتاحي) كما هو بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤ لمجموعة إعمار مولز ش.م.ع. وستقوم الشركة أيضاً بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٤ بنشر الحسابات المالية المراجعة كما هي ولفترة ٩ أشهر والمنتوية بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤، وسيقوم مدقق حسابات الشركة بمراجعتها.

٤. التطورات الأخيرة والأحداث الهامة التي مرت بها الشركة

تمثل الأحداث الهامة التي مرت بها الشركة منذ تأسيسها بالآتي:

- في ٢٨ ديسمبر ٢٠٠٥: تأسست الشركة في دبي كشركة ذات مسؤولية محدودة.

- في ٢٠ يوليو ٢٠١٤، سجلت الشركة زيادة في أسهم رأس المال مع السلطات الحكومية بقيمة ١٣,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠ درهم، والتي تتكون من ١٣,٠١٤,٠٠٠ سهم بقيمة ١,٠٠٠ درهم لكل سهم وذلك من خلال ملحق لعقد التأسيس الخاص بالشركة. وتعلق هذه الزيادة في أسهم رأس المال بإصدار أسهم إضافية في الشركة الى مساهميهها مقابل نقل ملكيات قطع أراضي متعلقة بدبي مول و دبي مارينا مول و سوق البحار.

- في ٢٤ أغسطس ٢٠١٤، وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة على تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة من خلال بيع أسهم المؤسسين ما لا يقل عن نسبة (١٥٪) من رأس المال في اكتتاب عام وإدراج الأسهم في سوق دبي المالي.

- في ٢ سبتمبر ٢٠١٤ قمنا بسحب مبلغ ٩١٨ مليون درهم من التمويل الجديد واستخدمت الشركة هذا المبلغ بالإضافة إلى السيولة النقدية المتوفرة لدى الشركة لسداد إجمالي المتبقي من قيمة قرض المساهم. بالإضافة الى ذلك، في أغسطس ٢٠١٤، قمنا بدفع ٨٠٠ مليون درهم من الأرباح التي تم احتجازها بصفتها أرباح نقدية قابلة للتوزيع على مساهمينا.

٥. الأوراق المالية التي سبق للشركة إصدارها:

قامت الشركة بإصدار صكوك بقيمة ٧٥٠ مليون دولار أمريكي بتاريخ ١٨ يونيو ٢٠١٤.

٦. أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية
سعادة/ محمد علي راشد العبار	رئيس مجلس الإدارة	الإمارات
أحمد ثاني راشد المطروشي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
عبدالله سعيد بن ماجد باليوحة	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
عبد الرحمن حارب راشد الحارب	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	الإمارات
هلال سعيد المري	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	الإمارات
محمد هادي أحمد عبدالله الحسيني	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	الإمارات
محمد مراد	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	لبنان
ريثشارد اكرز	عضو مجلس إدارة مستقل وغير تنفيذي	المملكة المتحدة

٧. نسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين مع أقاربهم من الدرجة الأولى في الشركة

والشركات التابعة لها

لا يملك أي من أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأقاربهم من الدرجة الأولى أي أسهم في الشركة أو أي شركات تابعة لها.