الأسئلة الشائعة عن العرض

المحتويات

2 لمحة عامة عن العرض

1.1 من هو مقدّم العرض؟ 2

1.2 ما هي الشروط الرئيسية للصفقة وسعر السهم المعروض؟ 2

1.3 ما هي العلاوة على الصفقة؟ 2

2.1 ما الجدول الزمني للصفقة؟ 2

2.2 هل يتوافق العرض مع أحكام الشريعة الإسلامية؟ 3

2.3 أين يمكنني الحصول على مزيد من المعلومات والتحديثات حول العرض؟ 3

2.4 ماذا سيحدث لأسهمي بعد إتمام الصفقة إذا قررت عدم قبول العرض؟ هل سيتم إجباري على البيع؟ 3

2.5 ما هو الحد الأدنى المطلوب لقبول الصفقة وإتمامها بنجاح؟ 3

4 كيف يمكنني المشاركة في العرض

3.1 كيف يمكنني تقديم طلب لبيع أسهمي؟ 4

3.2 من هي البنوك المتلقية في العرض؟ 4

3.3 كنت أحاول تقديم نموذج قبول إلكتروني، لكني واجهت مشكلة أن رقم الهاتف المحمول ورقم المستثمر غير متطابقين، كيف يمكنني حل هذه المشكلة؟ 5

3.4 ما هي الخطوات والوثائق المطلوبة لقبول العرض النقدي (سواء عبر الإنترنت أو بشكل شخصي) ؟ 5

3.5 بعد تعبئة نموذج القبول ونموذج التحويل؟ هل يتعين عليّ نقل أسهمي إلى شركة دبي للإيداع 5

3.6 ورثت أسهماً من شخص ما، ولكنني غير متأكد من رقم المستثمر الخاص بي. كيف يمكنني الحصول عليه؟ 5

3.7 هل يمكنني قبول العرض على جزء فقط من أسهمي، أم أن العرض يشملها جميعاً؟ 6

3.8 هل يمكنني سحب أسهمي المُقدمة قبل إغلاق العرض؟ 6

3.9 كيف سأحصل على المقابل النقدي لأسهمي، وما هو الموعد المحدد لذلك؟ 6

3.10 في حال كانت أسهم اعمار للتطوير الخاصة بي مرهونة، هل يُمكنني المشاركة في العرض النقدي؟ 6

3.11 قدمت نموذج قبول إلكتروني (أو نموذج قبول في أحد الفروع)، هل لا يزال بإمكاني بيع أسهمي في السوق؟ 6

3.12 على أي حساب بنكي سأستلم المقابل النقدي؟ وفي حال رغبت في استلام المبلغ على حساب بنكي آخر، ماذا يتعين عليّ أن أفعل؟ 6

3.13 كيف أقبل العرض بالنيابة عن مساهم متوفي؟ 6

3.15 إذا كنت أمتلك أسهماً في أكثر من حساب وساطة، كيف يمكنني قبول العرض النقدي؟ 7

3.16 هل يُمكنني تقديم أكثر من نموذج قبول إلكتروني أو نموذج قبول في أحد الفروع؟ 7

7 البنوك المشاركة

لا ينبغي لأي شخص تفسير محتويات المستند هذا على أنه مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية. إذا كان لديك أي شك فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، فيجب عليك طلب المشورة المالية المستقلة الخاصة بك على الفور من مستشارك المهني أو أي مستشار مالي مستقل مناسب مرخص من قبل هيئة سوق المال.

لمحة عامة عن العرض

1.1 من هو مقدّم العرض؟

- يتم تقديم العرض من قبل اعمار العقارية ش م ع (اعمار العقارية)
- يمتلك مقدّم العرض حالياً بشكل مباشر وغير مباشر (من خلال شركته التابعة المملوكة بالكامل بشكل غير مباشر، إميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد) على حصة 80.1613 % من أسهم شركة اعمار للتطوير ش م ع (اعمار للتطوير)

1.2 ما هي الشروط الرئيسية للصفقة وسعر السهم المعروض؟

- قدمت اعمار العقارية إلى المساهمين مستند عرض للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير الذي لا تملكه إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد بالفعل (أي 793,548,858 سهماً تمثل 19.8387% من رأس المال المصدر والمدفوع).
- وسيتم ذلك من خلال عرض نقدي بقيمة 15.00 درهماً إماراتياً للسهم الواحد.

1.3 ما هي العلاوة على الصفقة؟

- يمثل سعر العرض البالغ 15.00 درهم اماراتي للسهم الواحد علاوة جذابة بنسبة 19.4% مقارنة بآخر سعر إغلاق للسهم والبالغ 12.56 درهم إماراتي كما في 2 نوفمبر 2026 (وهو آخر يوم تداول قبل إعلان اجتماع مجلس الإدارة)، وعلاوة بنسبة 21.7% على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة أسبوع واحد والبالغ 12.32 درهماً إماراتياً، وعلاوة بنسبة 18.6% على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة شهر واحد والبالغ 12.65 درهماً إماراتياً، وعلاوة بنسبة 15.7% على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة ثلاثة أشهر والبالغ 12.97 درهماً إماراتياً.

تبلغ العلاوة مقارنة بسعر سهم إعمار للتطوير عند الإدراج في نوفمبر 2017، والبالغ 6.03 دراهم إماراتية، نسبة 148.8%.

حول العرض

2.1 ما الجدول الزمني للصفقة؟

الحدث	التاريخ / التوقيت المتوقع
نشر مستند العرض	5 نوفمبر 2026

تاريخ بدء العرض	6 نوفمبر 2026
تاريخ إغلاق العرض	الساعة 3:00 عصراً بتوقيت دولة الإمارات العربية المتحدة يوم الخميس 10 ديسمبر 2026 (ما لم يمدد مقدم العرض فترة القبول لمدة 14 يوماً إضافياً وفقاً لما تسمح به المادة 32(2) من قواعد الاستحواذ
التاريخ المتوقع لتحقق شروط العرض	خلال شهر واحد (1) من تاريخ الاغلاق
دفع المقابل لمساهمي اعمار للتطوير	خلال 3 أيام عمل بعد تاريخ تحقق شروط العرض

2.2 هل يتوافق العرض مع أحكام الشريعة الإسلامية؟

- ينبغي على المستثمرين إجراء العناية الواجبة بأنفسهم لتقييم مدى توافق العرض مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

2.3 أين يمكنني الحصول على مزيد من المعلومات والتحديثات حول العرض؟

- يمكنكم الاطلاع على مستند العرض على موقع اعمار للتطوير:

https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer

- بالإضافة إلى ذلك، يمكنكم الحصول على مزيد من المعلومات من خلال
  - موقع بنك الامارات دبي الوطني (https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev)
  - او الاتصال بنك الإمارات دبي الوطني: بين الساعة 9:00 صباحاً والساعة 5:00 مساءً (476 3623 800 (من الاثنين إلى الجمعة
- أو يمكنك التواصل مع وسيطك.

2.4 ماذا سيحدث لأسهمي بعد إتمام الصفقة إذا قررت عدم قبول العرض؟ هل سيتم إجباري على البيع؟

- إذا قررت عدم قبول العرض، يحق لك الاحتفاظ بأسهمك، ما لم تصل شركة إعمار العقارية إلى عتبة 90% زائد سهم واحد للاستحواذ الإلزامي، وفي هذه الحالة تعتزم الاستحواذ الإلزامي على الأسهم المتبقية (راجع "ماذا يحدث إذا وصلت شركة إعمار العقارية إلى عتبة الـ90% للاستحواذ الإلزامي؟").
- ومع ذلك، لا يوجد ضمان بتقديم عرض مستقبلي أو بأن أي عرض مستقبلي سيكون بالسعر الحالي أو بسعر أعلى منه. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي انخفاض نسبة الأسهم المتاحة للتداول الحر إلى زيادة صعوبة بيع الأسهم في السوق، وقد يواجه المساهمون الراغبون في بيع أسهمهم في السوق قيوداً على السيولة، أو فترات زمنية أطول لإتمام البيع، أو احتمال البيع بخصم في السوق

2.5 ما هو الحد الأدنى المطلوب لقبول الصفقة وإتمامها بنجاح؟

- لا يشترط العرض حداً أدنى للقبول، وستستحوذ إعمار العقارية، شريطة تحقق شروط العرض أو التنازل عنها، على جميع الأسهم التي يتم تقديم قبول بشأنها بشكل صحيح بنهاية فترة العرض (بما في ذلك أي تمديد لها)، حتى وإن قلت نسبة القبول عن 100% من الأسهم المتبقية.

2.6 ماذا يحدث إذا وصلت شركة إعمار العقارية إلى عتبة الـ90% للاستحواذ الإلزامي؟

- إذا امتلكت إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي، بحلول نهاية فترة العرض، ما لا يقل عن 90% من رأس المال المصدر لشركة إعمار للتطوير مضافاً إليه سهم واحد، فإنها تعتزم ممارسة حقها بموجب المادة 11(2) من قواعد الاستحواذ في الاستحواذ الإلزامي على الأسهم المتبقية من المساهمين الذين لم يقبلوا العرض. ومن المتوقع أن تبدأ عملية الاستحواذ الإلزامي خلال 60 يوماً من تاريخ التسوية.

2.7 ما هو المقابل الذي سيحصل عليه المساهمون في حال الاستحواذ الإجباري على أسهمهم؟

- سيحصل المساهمون الذين يتم الاستحواذ على أسهمهم من خلال عملية الاستحواذ الإلزامي على نفس المقابل لكل سهم الذي يحصل عليه المساهمون الذين قبلوا العرض، وبنفس الشكل وبنفس الشروط. وسيتم دفع المقابل وفقاً للإجراءات المعمول بها التي تحددها هيئة سوق المال وسوق دبي المالي. ومع ذلك، سيتأخر توقيت الدفع إلى حين إتمام عملية الاستحواذ الإلزامي

2.8 ماذا يحدث في حال عدم بلوغ نسبة الـ 90% المطلوبة لعملية الاستحواذ الإلزامي ؟

- لا يعتمد العرض على شرط بلوغ نسبة الـ 90% المطلوبة لعملية الاستحواذ الإجباري. ففي حال استيفاء شروط العرض الأخرى أو التنازل عنها، تعتزم شركة "إعمار العقارية" إتمام العرض والاستحواذ على جميع الأسهم التي تم تقديمها بشكل صحيح. أما المساهمون الذين يختارون عدم تقديم أسهمهم، فسيظلون محتفظين بأسهمهم في شركة "إعمار للتطوير"؛ غير أن نسبة الأسهم المتاحة للتداول الحر قد تنخفض بشكل ملحوظ، مما قد يؤدي إلى تراجع في السيولة، وصعوبة أكبر في تداول الأسهم، وزيادة في تقلب سعر السهم.

كيف يمكنني المشاركة في العرض

3.1 كيف يمكنني تقديم طلب لبيع أسهمي؟

- أبسط طريقة لتقديم أسهمك بموجب العرض هي عبر الموقع الإلكتروني المخصص لبنك الإمارات دبي الوطني: (https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev)
- يُرجى تجهيز رقم المستثمر الخاص بك لدى سوق دبي المالي (NIN)، ورقم هاتفك المحمول المسجّل، وتفاصيل ملكيتك لأسهم شركة إعمار للتطوير.
- وبدلاً من ذلك، إذا كنت ترغب في تقديم أسهمك شخصياً، يُرجى زيارة أحد فروع بنك الإمارات دبي الوطني المشاركة، مع إحضار جواز سفرك أو بطاقة هويتك الإماراتية.
- يُرجى ملاحظة أن الفروع المشاركة تقبل طلبات تقديم الأسهم فقط خلال ساعات العمل المخصصة للعرض، حتى الساعة 1:00 ظهراً من الاثنين إلى الخميس، وحتى الساعة 11:00 صباحاً أيام الجمعة. وتنتهي ساعات قبول الطلبات في الفروع قبل الموعد النهائي للتقديم الإلكتروني في تاريخ إغلاق العرض، وهو الساعة 3:00 مساءً.
- لمزيد من المعلومات حول الفروع المشاركة، يرجى الاطلاع إلى قسم البنوك المشاركة.

3.2 من هي البنوك المتلقية في العرض؟

- بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع هو بنك التلقي الرئيسي في العرض.

3.3 كنت أحاول تقديم نموذج قبول إلكتروني، لكنني واجهت مشكلة أن رقم الهاتف المحمول ورقم المستثمر غير متطابقين، كيف يمكنني حل هذه المشكلة؟

- لضمان تمكين مساهمي اعمار للتطوير من تقديم نموذج القبول الإلكتروني، يتعين عليهم استخدام رقم هاتفهم المسجل لدى سوق دبي المالي.
- وفي حال كانت التفاصيل الموجودة لدى سوق دبي المالي غير صحيحة أو قديمة، يرجى التواصل مع سوق دبي المالي أو الوسيط الخاص بك لتحديثها.

3.4 ما هي الخطوات والوثائق المطلوبة لقبول العرض النقدي (سواء عبر الإنترنت أو بشكل شخصي) ؟

- **للأفراد:** يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني المخصص لبنك الإمارات دبي الوطني (https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev).
  - ويُرجى التأكد من توفر رقم المستثمر الخاص بكم لدى سوق دبي المالي (NIN) ورقم هاتفكم المحمول المسجّل.
  - وإذا كنتم ترغبون في تقديم أسهمكم شخصياً، فيتعين عليكم إحضار جواز سفر ساري المفعول أو بطاقة الهوية الإماراتية.
- **الشركات:** يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني المخصص لبنك الإمارات دبي الوطني (https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev).
  - ويُرجى التأكد من توفر رقم المستثمر الخاص بالشركة لدى سوق دبي المالي (NIN)، ورقم الهاتف المحمول المسجّل و/أو عنوان البريد الإلكتروني المسجّل.
  - وإذا كنتم ترغبون في تقديم أسهم الشركة شخصياً، فيتعين عليكم إحضار جواز سفر ساري المفعول أو بطاقة الهوية الإماراتية للمفوّض بالتوقيع، والرخصة التجارية أو شهادة السجل التجاري، والمستندات التي تثبت أن المفوّض بالتوقيع مخوّل بالتوقيع نيابةً عن الشركة.
- يمكنكم الحصول على مزيد من المعلومات عن طريق التواصل مع بنك الاستلام الرئيسي لعرض شراء الأسهم على الرقم: 800 3623 476

3.5 هل يتعين عليّ نقل أسهمي إلى شركة دبي للإيداع بعد تعبئة نموذج القبول ونموذج التحويل؟

- نعم، ولكن قبل تقديم نموذج القبول والتحويل (سواءً إلكترونياً أو في أحد الفروع)، إذ لا يمكن قبول أسهم إعمار للتطوير المحتفظ بها في حساب تداول لدى وسيط بموجب العرض ما دامت في ذلك الحساب. يتعين عليك نقل أسهمك من حساب التداول لدى وسيطك إلى حساب الإيداع المرتبط برقم المستثمر (NIN) الخاص بك لدى دبي للإيداع المركزي.
- في حال كانت أسهمك محفوظة لدى وسيطك المالي، يرجى توجيه وسيطك لنقل أسهمك إلى حسابك في دبي للايداع، أو استكمال نموذج التحويل الوارد في الملحق الأول (أ) من مستند العرض.

3.6 ورثت أسهماً من شخص ما، ولكنني غير متأكد من رقم المستثمر الخاص بي. كيف يمكنني الحصول عليه؟

- اتصل بشؤون خدمة العملاء لدى سوق دبي المالي على الرقم 5555 305 4 971+ (خلال أيام الأسبوع، من الساعة 8:00 صباحاً وحتى 4:00 عصراً) لمعرفة رقم المستثمر عبر الهاتف مباشرةً.
- وبدلاً من ذلك، يُمكن للمستثمرين زيارة مركز خدمة العملاء لدبي للايداع في سوق دبي المالي، برج راشد, مركز دبي التجاري (خلال أيام الأسبوع، من الساعة 8:00 صباحاً وحتى 4:00 عصراً) .
- بدلا من ذلك يمكن الاتصال بوسيطك المالي

3.7 هل يمكنني قبول العرض على جزء فقط من أسهمي، أم أن العرض يشملها جميعاً؟

- يقدم العرض فرصة جذابة لتحقيق قيمة نقدية من الأسهم، ويُشجَّع المساهمون على تقديم جميع أسهمهم بموجب العرض.
- ومع ذلك، يجوز لكل مساهم تحديد عدد الأسهم التي يرغب في تقديمها، دون أي التزام بتقديم جميع أسهمه.

3.8 هل يمكنني سحب أسهمي المُقدمة قبل إغلاق العرض؟

- لا يجوز للمساهمين سحب قبولهم بعد تقديم نموذج القبول، سواء تم تقديمه إلكترونياً أو بأي وسيلة أخرى.

3.9 كيف سأحصل على المقابل النقدي لأسهمي، وما هو الموعد المحدد لذلك؟

- سيتم دفع المقابل من قِبل شركة دبي للإيداع إلى الحساب المصرفي (أو بطاقة iVestor) المرتبط بكل رقم مستثمر.
- سيتم دفع المقابل خلال 3 أيام عمل بعد تاريخ تحقق شروط العرض.

3.10 في حال كانت أسهم اعمار للتطوير الخاصة بي مرهونة، هل يُمكنني المشاركة في العرض النقدي؟

- لكي يتم قبول أسهمك في إعمار للتطوير بموجب العرض، يجب رفع أي رهن أو حق امتياز أو حجز أو أي عبء آخر عليها في موعد أقصاه يوم العمل السابق لتاريخ إغلاق العرض (الموافق حالياً 9 ديسمبر 2026).
- يُرجى التأكد من مناقشة إجراءات الحصول على إبراء ذمة أو رفع الرهن مع البنك أو الوسيط الخاص بك قبل تقديم نموذج القبول الإلكتروني (أو نموذج القبول)

3.11 قدمت نموذج قبول إلكتروني (أو نموذج قبول في أحد الفروع)، هل لا يزال بإمكاني بيع أسهمي في السوق؟

- في حال قدمت نموذج القبول إلكترونياً أو نموذج قبول في أحد الفروع، فإنك تفوض البنك المتلقي الرئيسي وشركة دبي للإيداع بحجز أسهمك في إعمار للتطوير، وبالتالي لن تتمكن بعد ذلك من بيعها.
وفي حال قمت بنقل أي من أسهمك في إعمار للتطوير بعد تقديم نموذج القبول ولكن قبل حظر تلك الأسهم، فسيُعتبر نموذج القبول غير صالح فيما يتعلق بالأسهم التي تم نقلها.

3.12 على أي حساب بنكي سأستلم المقابل النقدي؟ وفي حال رغبت في استلام المبلغ على حساب بنكي آخر، ماذا يتعين عليّ أن أفعل؟

- سيتم الدفع من قبل شركة دبي للإيداع على بطاقة ايفيستر او الحساب المصرفي المرتبط بكل رقم مستثمر.
- وفي حال رغبت في استلام المقابل النقدي على حساب بنكي آخر، فيُرجى تحديث تفاصيل حسابك المصرفي (إما من خلال سوق دبي المالي أو من خلال وسيطك).

3.13 كيف أقبل العرض بالنيابة عن مساهم متوفي؟

- يرجى من الممثل الشخصي (أو الممثلين الشخصيين) التواصل مع دبي للإيداع وسوق دبي المالي في أقرب وقت ممكن لتحديث سجل سوق دبي المالي وتحويل أسهم إعمار للتطوير من اسم المستثمر المتوفى إلى الوريث (أو الورثة) قبل أن يتمكن الوريث (أو الورثة) من قبول العرض.

3.14 في حال كانت أسهمي محتفظ بها من قبل حافظ أمين، كيف يمكنني المشاركة في العرض النقدي؟

- في حال كانت أسهمك محتفظ بها من قبل حافظ أمين، فيُرجى توجيه هذا الحافظ الأمين لقبول العرض نيابةً عنك.

3.15 إذا كنت أمتلك أسهماً في أكثر من حساب وساطة، كيف يمكنني قبول العرض النقدي؟

- يجب عليك أولاً نقل الأسهم التي ترغب في بيعها من حسابات التداول المعنية إلى حساب دبي للإيداع الخاص بك لدى شركة دبي للإيداع. ويمكن إتمام ذلك من خلال التواصل مع شركات الوساطة المعنية.
- بمجرد توفر الأسهم في حساب الإيداع الخاص بك، يمكنك تقديم "نموذج قبول" إلكتروني، أو تقديم نموذج قبول ورقي في أي فرع من فروع البنك المتلقي الرئيسي (مدرج في قسم البنوك المشاركة)

3.16 هل يُمكنني تقديم أكثر من نموذج قبول إلكتروني أو نموذج قبول في أحد الفروع؟

- نعم، يُمكنك تقديم أكثر من نموذج قبول إلكتروني أو نموذج قبول في أحد الفروع، بشرط أن تتعلق بأسهم مختلفة.

البنوك المشاركة

قائمة فروع البنوك المشاركة

فروع بنك الإمارات دبي الوطني

الإمارة	الفرع	الموقع	ساعات العمل	ساعات العمل المخصصة للعرض	رقم التواصل
دبي	فرع جميرا	مبنى بنك الإمارات دبي الوطني، تقاطع طريق الوصل، أم سقيم 3، جميرا، دبي	من الإثنين إلى الخميس (من الساعة 8:00 ص إلى 3:00م) الجمعة (من 8:00 ص إلى 11:30 ص)	من الإثنين إلى الخميس (من الساعة 8:00 ص إلى 1:00م) الجمعة (من 8:00 ص إلى 11:00 ص)	800 3623 476
أبوظبي	فرع خليفة	الطابق الأرضي، بناية النيم، شارع الشيخ خليفة، أبوظبي	من الإثنين إلى الخميس (من الساعة 8:00 ص إلى 3:00م) الجمعة (من 8:00 ص إلى 11:30 ص)	من الإثنين إلى الخميس (من الساعة 8:00 ص إلى 1:00م) الجمعة (من 8:00 ص إلى 11:00 ص)	800 3623 476