دي اي بي هولدينغ
DIPHOLDING

# شركة دي اي بي هولدينغ المالكة لمجمع دبي للاستثمار تعلن عن نيتها طرح أسهمها في سوق دبي المالي

يُحظر نشر هذا الإعلان أو توزيعه أو إصداره، كلياً أو جزئياً، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، في الولايات المتحدة الأمريكية (بما فيها أقاليمها وممتلكاتها وأي ولاية أمريكية ومقاطعة كولومبيا)، أو كندا أو أستراليا أو جنوب أفريقيا أو اليابان، أو في أي ولاية قضائية يكون فيها النشر أو التوزيع أو الإصدار مخالفاً للقانون أو قد يشكل مخالفةً للوائح التنظيمية ذات الصلة في تلك الولاية القضائية.

# شركة دي اي بي هولدينغ المالكة لمجمع دبي للاستثمار تعلن عن نيتها طرح أسهمها في سوق دبي المالي

**دبي، الإمارات العربية المتحدة – 19 أكتوبر 2026** – أعلنت شركة دي اي بي هولدينغ بي إل سي ("**دي اي بي هولدينغ**" أو "**المجموعة**")، المالكة لمجمع دبي للاستثمار ("**مجمع دبي للاستثمار**" أو "**المجمع**")، اليوم عن نيتها إدراج أسهمها في سوق دبي المالي ("**السوق**") من خلال طرح عام أولي ("**الطرح العام الأولي**" أو "**الطرح**")، يتضمن بيع أسهم عادية قائمة من قبل دبي للاستثمار ش.م.ع ("**المساهم البائع**")، تمثل نسبة 20% من رأس المال المصدر لشركة دي اي بي هولدينغ.

وتُعد دي اي بي هولدينغ شركة عامة مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي والمساهم الوحيد في شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م، المشغّلة لمجمع دبي للاستثمار، الذي يمثل منصة لتطوير البنية التحتية وتأجير الأراضي وتقديم الخدمات في المجمع، ويمتد على مساحة 23 مليون متر مربع، حيث يوفر عقود إيجار أراضٍ طويلة الأجل مدعومة ببنية تحتية متكاملة للمستأجرين عبر القطاعات اللوجستية والصناعية والسكنية والتجارية.

## ملخص الطرح

- تعتزم دبي للاستثمار ش.م.ع ("**دبي للاستثمار**" أو "**المساهم البائع**")، وهي شركة استثمارية رائدة مقرها دولة الإمارات العربية المتحدة والمساهم الوحيد في دي اي بي هولدينغ، طرح عدد 1,735,243,300 سهم عادي ("**أسهم الطرح**")، تمثل نسبة 20% من رأس مال المجموعة المصدر.
- تمثل جميع أسهم الطرح أسهماً قائمة مملوكة للمساهم البائع، ولن تحصل دي اي بي هولدينغ على أي عائدات من الطرح.
- من المتوقع أن تمتد فترة الاكتتاب من 27 أكتوبر حتى 3 نوفمبر 2026، بما في ذلك يوما البدء والإغلاق.
- سيتوفر الطرح لكل من:

i. **المستثمرين الأفراد** وغيرهم من المستثمرين المؤهلين الحاصلين على رقم مستثمر (NIN) ساري لدى سوق دبي المالي، وذلك ضمن الشريحة الأولى؛

ii. **المستثمرين المحترفين** وفقاً لتعريف لوائح هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك ضمن الشريحة الثانية؛

iii. **الموظفين المؤهلين** ضمن مجموعة دبي للاستثمار ش.م.ع، وذلك ضمن الشريحة الثالثة؛

iv. **المساهمين المؤهلين في دبي للاستثمار ش.م.ع** كما في تاريخ الاستحقاق الموافق 28 أكتوبر 2026، وذلك ضمن الشريحة الرابعة.

- من المتوقع إدراج الأسهم وبدء تداولها في سوق دبي المالي ("الإدراج") في 11 نوفمبر 2026 أو في موعد قريب منه.

- يحتفظ المساهم البائع بحقه في تعديل حجم الطرح أو أي من شرائحه قبل انتهاء فترة الاكتتاب، وفق تقديره المطلق، وبما يتوافق مع القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، ورهناً بموافقة هيئة سوق المال ("**الهيئة**").

- أصدرت لجنتا الرقابة الشرعية الداخلية في بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع (أو يُتوقع أن تصدرا) إفادات تؤكد أن الطرح، من وجهة نظرهما، متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

## ملخص المقومات الاستثمارية لشركة دي اي بي هولدينغ

- **تُعد الشركة المالكة لأحد أبرز المجمعات الرئيسية متعددة الاستخدامات المخططة في دبي، والذي يتمتع بموقع استراتيجي متميز،** ويمتد على مساحة 23 مليون متر مربع، وتم تطويره على مدى أكثر من 25 عاماً كبيئة متكاملة تجمع بين العمل والمعيشة ومزاولة الأنشطة التشغيلية. وتجمع هذه المنظومة المتكاملة بين قاعدة صناعية ولوجستية واسعة ومرافق سكنية وتجارية مدعومة بخدمات أساسية، حيث تخدم نحو 1,000 مستأجر، وتضم حوالي 5,700 عقد إيجار من الباطن وأكثر من 150,000 مقيم، مع معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بلغ 99.9% كما في 30 يونيو 2026. ويتمتع المجمع بموقع استراتيجي بين ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، مع اتصال متعدد الوسائط، إلى جانب الاستفادة من النمو المستدام في الممر الجنوبي لدبي.

- **يرتكز نموذج الأعمال على منصة لتطوير البنية التحتية وتأجير الأراضي، تقوم على عقود إيجار أراضٍ طويلة الأجل وقابلة للتجديد (عادةً لمدة 30 عاماً أو أكثر)، مع زيادات إيجارية مدمجة** عبر إعادة تسعير دورية تستند إلى أسعار السوق. ويحتل إيجار الأراضي موقعاً متقدماً ضمن هيكل رأس مال المستأجرين، مدعوماً باستثمارات تتجاوز 42 مليار درهم ضخها المستأجرون في المساحات المؤجرة لهم داخل المجمع، بما يعزز التزامهم طويل الأجل. وتوفر هذه المقومات مجتمعةً درجة عالية من وضوح الإيرادات، وتدعم مرونة نموذج الأعمال وقدرته.

- **إيرادات متكررة ومتنوعة من منصة راسخة منخفضة النفقات الرأسمالية.** تحقق المجموعة إيراداتها من ثلاثة مصادر رئيسية تشمل إيجارات الأراضي، ورسوم التأجير من الباطن، والخدمات الإضافية. ونظراً إلى أن مجمع دبي للاستثمار مطوّر بالكامل، وأن المستأجرين يتولون مسؤولية تمويل وتطوير مبانيهم ومنشآتهم الخاصة، تظل متطلبات النفقات الرأسمالية المستمرة للمجمع محدودة لتوليد الإيرادات. ويدعم ذلك قدرة المجموعة على توليد تدفقات نقدية قوية، مع الاستفادة من مصادر متعددة للإيرادات المتكررة.

- **تدعم منظومة التأجير المنضبطة والإدارة المتقدمة لعلاقات المستأجرين** تحقيق معدلات إشغال شبه كاملة، وكفاءة عالية في التحصيل، ونمواً تدريجياً في الإيجارات. ويتم تعزيز هذه العمليات من خلال منصة رقمية متكاملة لإدارة خدمات المستأجرين، تسهّل إجراءات التقديم والدفع والحصول على الموافقات. كما تسهم قاعدة التكاليف المنخفضة ومحدودية النفقات الرأسمالية للصيانة وتنوع قاعدة المستخدمين النهائيين في تعزيز الرافعة التشغيلية، وتوليد تدفقات نقدية قوية، وتعزيز المرونة في مواجهة تغير ظروف السوق.

- **تتمتع المجموعة بمركز مالي قوي، وتحقق دخلاً متكرراً عالي الهوامش من خلال نموذج كفء رأسمالياً.** واستكمالاً للنمو المالي القوي الذي حققته خلال عامي 2024 و2025، واصل مجمع دبي للاستثمار هذا الزخم خلال النصف الأول من عام 2026، مسجلاً نمواً في الإيرادات والأرباح. ولتقديم صورة أكثر دقة وقابلية

للمقارنة عن الأداء الأساسي للأعمال، تم عرض معدلات النمو للنصف الأول من عام 2026 وفقاً لأساس المقارنة المتماثلة، بعد استبعاد مساهمة الأصول التي تم بيعها من خلال تحويل عقود الإيجار التشغيلي إلى عقود إيجار تمويلي خلال السنة المالية 2025. وعلى هذا الأساس، ارتفعت الإيرادات بنسبة 7% لتصل إلى 492 مليون درهم خلال النصف الأول من عام 2026، مقارنةً بـ460 مليون درهم خلال النصف الأول من عام 2025. كما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك[1] إلى 355 مليون درهم، مقارنةً بـ326 مليون درهم، بهامش أرباح معدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك[2] بلغ 72%، مقارنةً بـ71% خلال الفترة المقابلة من العام السابق. وارتفع صافي الربح المعلن للفترة إلى 444 مليون درهم، مقارنةً بـ418 مليون درهم خلال الفترة المقابلة من العام السابق. وظل معدل التحويل النقدي قوياً عند 97%، مقارنةً بـ98% خلال النصف الأول من عام 2025، بما يؤكد قدرة نموذج الأعمال على تحقيق أداء مالي مستقر وتوليد تدفقات نقدية قوية مع الحفاظ على متطلبات رأسمالية محدودة.

- **يقود المجموعة فريق إداري متمرس بمتوسط خبرة يبلغ 27 عاماً في القطاع، ويتمتع بمعرفة مؤسسية عميقة بمجتمع مجمع دبي للاستثمار، بما يضمن الاستمرارية والانضباط التشغيلي.** كما يوفر مجلس الإدارة إشرافاً استراتيجياً قائماً على خبرات واسعة، بما يدعم خلق القيمة طويلة الأجل. وتحظى الشركة بدعم دبي للاستثمار ش.م.ع، المجموعة الاستثمارية المدرجة في سوق دبي المالي، بما يعزز الدعم المؤسسي والتكامل الاستراتيجي.

- **يرتكز النمو على المدى المتوسط على زيادات إيجارية تعاقدية وتجديدات قائمة على أسعار السوق، وتنامي نشاط التأجير من الباطن، والتحول الاستراتيجي للمستأجرين.** وكما في 30 يونيو 2026، كانت المجموعة قد نجحت في إعادة تسعير 0.8 مليون متر مربع من المساحات المؤجرة، وكانت لديها خطة تعاقدية لإعادة تسعير نحو 10.7 مليون متر مربع، بما يمثل نحو 86% من محفظة الإيجار التشغيلي للأراضي، خلال الفترة من النصف الثاني من عام 2026 حتى عام 2030. وخلال النصف الأول من عام 2026، شهد المجمع إعادة تموضع مساحات بلغت نحو 184 ألف متر مربع نحو استخدامات ذات قيمة أعلى، ما أسفر عن زيادات في القيم الإيجارية؛ وشمل ذلك تحويل تسع قطع أراضٍ من الاستخدام الصناعي إلى الاستخدام اللوجستي، مما أدى إلى زيادة ملموسة في إيجارات الأراضي لهذه القطع. وعلى المدى الطويل، تحتفظ المجموعة بفرص توسع إضافية من خلال إمكانية تكرار نموذجها المثبت لإيجارات الأراضي منخفض النفقات الرأسمالية في مواقع مختارة أخرى ذات نمو مرتفع. ومن المتوقع أن تتولى دبي للاستثمار ش.م.ع تطوير أي فرص للنمو غير العضوي في مراحلها الأولية، على أن تنظر المجموعة في هذه الفرص وفق شروط التعامل بين أطراف مستقلة، وفقط إذا تبيّن أنها تعزز القيمة وتحقق مصالح المساهمين.

## ملخص سياسة توزيع الأرباح

- تعتزم المجموعة اعتماد سياسة توزيع أرباح نقدية نصف سنوية، وذلك رهناً بتوصية مجلس الإدارة، وموافقة المساهمين، وتوافر الاحتياطيات القابلة للتوزيع.

- تتوقع المجموعة توزيع أرباح على أساس سنوي بواقع **700[3] مليون درهم و725 مليون درهم و750 مليون درهم** عن السنوات المالية المنتهية في **31 ديسمبر 2026 و2027 و2028** على التوالي. واعتباراً من 1 يناير 2029، تتوقع الشركة توزيع أرباح بما يتماشى مع مستوى توزيعات الأرباح المدفوعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2028 أو بما يتجاوزه.

- من المتوقع أن يتم توزيع أول أرباح بعد الطرح العام الأولي بقيمة 350 مليون درهم في أبريل 2027، وذلك عن كامل النصف الثاني من عام 2026. ونظراً إلى أنه من المتوقع إدراج أسهم دي اي بي هولدينغ في 11 نوفمبر

[1] تُحتسب الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك على أساس صافي الربح، مضافًا إليه صافي تكاليف التمويل ومصروفات الإهلاك والاستهلاك والمصروفات الضريبية، ومخصومًا منه مكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، ومكاسب بيع العقارات الاستثمارية، والمبالغ الناتجة عن عكس المخصصات.

[2] يُحتسب هامش الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بقسمة الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للفترة على إيرادات الفترة نفسها.

[3] لا تشمل توزيعات الأرباح البالغة 100 مليون درهم إماراتي التي تم توزيعها على المساهم البائع قبل الطرح العام الأولي في سبتمبر 2026.

2026، فإن المساهمين المؤهلين للحصول على هذه التوزيعات سيستفيدون من أرباح تتعلق بكامل فترة النصف الثاني من عام 2026، وليس فقط بالفترة التي تلي الإدراج.

- ومن المتوقع أن تتم توزيعات الأرباح المتبقية وفقاً للجدول الزمني التالي:
  - في أكتوبر 2027: توزيع أرباح بقيمة 362.5 مليون درهم عن النصف الأول من عام 2027؛
  - في أبريل 2028: توزيع أرباح بقيمة 362.5 مليون درهم عن النصف الثاني من عام 2027؛
  - في أكتوبر 2028: توزيع أرباح بقيمة 375 مليون درهم عن النصف الأول من عام 2028؛
  - في أبريل 2029: توزيع أرباح بقيمة 375 مليون درهم عن النصف الثاني من عام 2028؛
  - وبعد ذلك، تتوقع دي اي بي هولدينغ الاستمرار في توزيع أرباح على أساس سنوي بما يتماشى مع مستوى توزيعات الأرباح لعام 2028 أو بما يتجاوزه.
- تعكس سياسة توزيع الأرباح توقعات الشركة بقدرتها على تحقيق تدفقات نقدية قوية، إلى جانب وضوح الرؤية بشأن الأرباح على المدى الطويل، مع الحفاظ في الوقت ذاته على مستويات كافية من رأس المال لتمويل متطلبات التشغيل، والنفقات الرأسمالية، وخطط النمو المستقبلية.
- وتظل توزيعات الأرباح خاضعة للأداء المالي، ومتطلبات رأس المال، وظروف السوق، موافقة مجلس الإدارة، إضافة إلى الأطر القانونية والتنظيمية المعمول بها.

## أبرز المؤشرات التشغيلية والمالية

### المؤشرات التشغيلية

| مؤشرات الأداء الرئيسية (كما في 30 يونيو 2026، ما لم يُذكر خلاف ذلك) | |
|---|---|
| **الحجم** | مساحة إجمالية مخططة تبلغ **23 مليون متر مربع**؛ وإجمالي مساحة قابلة للتأجير يبلغ **17.1 مليون متر مربع** |
| **المنظومة المتكاملة** | نحو **1,000 مستأجر**؛ وحوالي **5,700 عقد إيجار من الباطن؛ وأكثر من 150,000 مقيم** |
| **الطلب** | معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بلغ **99.9%** كما في 30 يونيو 2026؛ ومتوسط إشغال يقارب **98%** خلال الفترة من 2020 إلى 2025 |
| **وضوح الرؤية** | نحو **99% من عقود الإيجار تمتد لمدة 30 عاماً أو أكثر**؛ ومتوسط مرجح للمدة المتبقية لعقود الإيجار يبلغ نحو **19 سنة**[4] كما في يونيو 2026 |

4 المتوسط المرجح للمدة المتبقية لعقود الإيجار (WAULT)، ويُحتسب على أساس فترة الإيجار الأولية البالغة 30 عاماً.

| | |
|---|---|
| **محفظة إعادة التسعير** | **إعادة تسعير 0.8 مليون متر مربع خلال النصف الأول من عام 2026؛ وخطة تعاقدية لإعادة تسعير 10.7 مليون متر مربع** خلال الفترة من النصف الثاني من عام 2026 حتى عام 2030 |
| **استقرار قاعدة المستأجرين** | استثمارات **تتجاوز 42 مليار درهم** ضخها المستأجرون في منشآتهم الخاصة، بما يشمل المباني والمصانع والمستودعات وغيرها؛ فيما تمثل دفعات إيجار الأراضي أقل من 2% من إجمالي تلك الاستثمارات |

## المؤشرات المالية

| مليون درهم إماراتي | السنة المالية 2023 | السنة المالية 2024 | السنة المالية 2025 |
|---|---|---|---|
| **الإيرادات** | **838** | **892** | **960** |
| **منها: إيجارات الأراضي** | 572 | 604 | 593 |
| **منها: التأجير من الباطن** | 106 | 115 | 150 |
| **منها: الإيرادات الإضافية** | 159 | 173 | 216 |
| **الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك** | 569 | 631 | 678 |
| **هامش الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك** | %68 | %71 | %71 |
| **صافي الربح** | 664 | 957 | 1,093 |
| **معدل التحويل النقدي[5]** | **%98** | **%98** | **%98** |

| مليون درهم إماراتي | النصف الأول 2025 (النتائج المعلنة) | النصف الأول 2025 (وفقاً لأساس المقارنة المتماثلة)[6] | النصف الأول 2026 | التغير السنوي وفقاً لأساس المقارنة المتماثلة[7] |
|---|---|---|---|---|
| **الإيرادات** | **483** | **460** | **492** | **%7** |

[5] يُحتسب معدل التحويل النقدي بقسمة الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، بعد خصم إجمالي النفقات الرأسمالية، على الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك.

[6] تُحتسب البيانات وفقاً لأساس المقارنة المتماثلة، بعد استبعاد الأصول التي تم بيعها من خلال تحويل عقود الإيجار التشغيلي إلى عقود إيجار تمويلي خلال السنة المالية 2025.

[7] يوفر احتساب النمو وفقاً لأساس المقارنة المتماثلة للشركة صورة أكثر دقة وقابلية للمقارنة عن أداء الأعمال المستمرة، وذلك من خلال استبعاد مساهمة الأصول من بيانات النصف الأول من عام 2025، والتي تم بيعها لاحقاً، وبالتالي لم تعد ضمن المحفظة التشغيلية للشركة خلال النصف الأول من عام 2026.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **منها: إيجارات الأراضي** | 313 | 290 | 302 | %4 |
| **منها: التأجير من الباطن** | 70 | 70 | 92 | %31 |
| **منها: الإيرادات الإضافية** | 99 | 99 | 98 | (%2) |
| **الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك** | 342 | 326 | 355 | %9 |
| **هامش الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك** | %71 | %71 | %72 | نحو 140 نقطة أساس |
| **معدل التحويل النقدي** | **%98** | **%98** | **%97** | |

## نبذة عن دي اي بي هولدينغ بي إل سي – الشركة المصدرة

تُعد دي اي بي هولدينغ بي إل سي شركة قابضة مملوكة بالكامل لدبي للاستثمار ش.م.ع. وتمتلك المجموعة نسبة 100% من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، المشغّلة لمجمع دبي للاستثمار. ومن خلال شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار، تتيح دي اي بي هولدينغ للمستثمرين فرصة الاستثمار في نموذج أعمال المجمع الراسخ القائم على إيجارات الأراضي والخدمات، والذي يتسم بخصائص تحاكي نماذج البنية التحتية.

## نبذة عن شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م – الشركة المشغّلة

تُعد شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار الشركة المشغّلة لمجمع دبي للاستثمار، والمملوكة بالكامل لدي اي بي هولدينغ. وتتولى مسؤولية إدارة منصة إيجارات الأراضي والخدمات في المجمع، بما يشمل عقود إيجار الأراضي طويلة الأجل، وترتيبات التأجير من الباطن، وتوفير خدمات البنية التحتية والخدمات المجتمعية المتكررة في مختلف أنحاء المجمع.

## نبذة عن مجمع دبي للاستثمار – "مدينة داخل مدينة"

يُعد مجمع دبي للاستثمار مجتمعاً متكاملاً ومتعدد الاستخدامات ومطوراً بالكامل، يمتد على مساحة 23 مليون متر مربع في إمارة دبي، ويضم مناطق لوجستية وصناعية وسكنية وتجارية. وقد تم تطوير المجمع على مدى أكثر من 25 عاماً، ويضم نحو 1,000 مستأجر، وحوالي 5,700 عقد إيجار من الباطن، وأكثر من 150,000 مقيم، ويعمل كمنظومة متكاملة قائمة بذاتها وفق نموذج "مدينة داخل مدينة".

ويرتكز نموذج أعمال المجمع، الذي يتسم بخصائص تحاكي نماذج البنية التحتية، على عقود إيجار أراضٍ طويلة الأجل وخدمات متكررة، بما يوفر درجة عالية من وضوح الإيرادات، مع متطلبات رأسمالية مستمرة محدودة. ويضم المجمع إجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 17.1 مليون متر مربع، وسجل معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بلغ 99.9% كما في 30 يونيو 2026.

## هيكل الملكية والتشغيل لدي اي بي هولدينغ

دبي للاستثمار ش.م.ع – المساهم البائع

↓ 100% (قبل الطرح العام الأولي)

دي اي بي هولدينغ بي إل سي – الشركة المصدرة

↓ 100%

شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار ذ.م.م – الشركة المشغّلة

↓ تتولى تشغيل

مجمع دبي للاستثمار – "مدينة داخل مدينة"

## تعليقاً على إطلاق الطرح العام الأولي

**خالد جاسم محمد بن كلبان،** رئيس مجلس إدارة دي اي بي هولدينغ، صرّح قائلاً:

"يمثل عزمنا على إدراج شركة دي اي بي هولدينغ في سوق دبي المالي امتداداً طبيعياً لما بنيناه في مجمع دبي للاستثمار على مدى أكثر من 25 عاماً. ودأبت دبي للاستثمار على رعاية شركات نوعية وتطوير مفاهيم رائدة، ويجسد المجمع هذا النهج بأوضح صوره. وقد بدأ برؤية طموحة لتطوير وجهة متكاملة متعددة الاستخدامات، وأصبح منصة راسخة تحظى بإقبال كبير، وتدعم الشركات والمجتمعات في القطاعات اللوجستية والصناعية والتجارية والسكنية.

ويتجاوز أثر مجمع دبي للاستثمار نطاقه المباشر. ويوفر المجمع البنية التحتية وشبكات الربط وبيئة التشغيل التي تحتاجها الشركات للتأسيس والاستثمار والتوسع، بما يسهم في دعم النمو الاقتصادي المتواصل والتنويع في دبي ودولة الإمارات عموماً. كما أثبت نموذج أعماله المتميز قدرته على تحقيق قيمة مستدامة عبر مختلف دورات السوق.

ونشعر بفخر بالغ بما حققه المجمع، ونتطلع بحماس إلى انضمام مستثمرين جدد للمشاركة في المرحلة المقبلة من تطوره. ونرى أن استمرار دعم دبي للاستثمار، إلى جانب خبرة فريق الإدارة ونموذج الأعمال المتميز الذي أثبت نجاحه، يشكل أساساً متيناً لتحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين، ولشريحة أوسع من الشركات وأصحاب المصلحة الذين يخدمهم المجمع".

قال **عمر المسمار**، الرئيس التنفيذي لدي اي بي هولدينغ:

"يمثل طرحنا العام الأولي مرحلة مهمة في تطور أعمال دي اي بي هولدينغ، ويعكس قوة نموذج أعمالنا المتميز ومرونته، بما يحمله من خصائص تحاكي نماذج البنية التحتية.

وقد أسس مجمع دبي للاستثمار، من خلال عقود إيجار الأراضي طويلة الأجل وتقديم الخدمات الأساسية، منظومة متكاملة تتمتع بمرونة عالية في مختلف الظروف. وتستقر معدلات إشغال عقود إيجار الأراضي عند مستويات تقترب من 100% في القطاعات الأربعة. ويؤكد ذلك استمرار الطلب على المجمع، بفضل موقعه الاستراتيجي وإدارته الكفؤة ضمن ممر النمو الجنوبي لدبي، إلى جانب العلاقات طويلة الأجل التي بنيناها مع مستأجرينا.

ويستند أداؤنا إلى انضباط تشغيلي قوي، ونموذج تأجير منظم، وإدارة نشطة لعلاقات المستأجرين، تدعمها منصة إدارية تعتمد بصورة متزايدة على الحلول الرقمية. وتتكامل هذه المقومات مع محدودية متطلبات الإنفاق الرأسمالي وارتفاع معدلات التحويل النقدي، مما يوفر أساساً متيناً لتحقيق دخل متكرر ومرن في مختلف الظروف الاقتصادية.

وتتيح لنا هذه الأسس فرصاً واضحة لمواصلة النمو، إذ توفر آلية إعادة تسعير الإيجارات المطبقة لدينا وفق أسعار السوق وضوحاً بشأن مسار نمو الإيجارات في الفترات المقبلة. كما يسهم تنامي نشاط التأجير من الباطن واستمرار تحول استخدامات المستأجرين نحو قطاعات ذات قيمة أعلى في تحسين جودة محفظتنا وتعزيز إمكاناتها على المدى الطويل.

وندخل مرحلة جديدة بوصفنا شركة مدرجة، وتظل أولوياتنا فيها ثابتة، وفي مقدمتها تنفيذ خططنا بانضباط، والتميز التشغيلي، وتحقيق أداء مستدام يمكن التنبؤ به. واعتمد نجاح مجمع دبي للاستثمار خلال الأعوام الخمسة والعشرين الماضية على هذه المبادئ، وستواصل توجيه قراراتنا ونحن نعمل على تحقيق قيمة طويلة الأجل لمستأجرينا وشركائنا ومساهمينا".

## تفاصيل الطرح

يتضمن الطرح عدد 1,735,243,300 سهم عادي، تمثل نسبة 20% من رأس المال المصدر لشركة دي اي بي هولدينغ. وتمثل جميع أسهم الطرح أسهماً قائمة مملوكة للمساهم البائع، ولن تحصل الشركة على أي متحصلات من الطرح.

**ويتم تنفيذ الطرح من خلال اكتتاب عام، وينقسم إلى أربع شرائح على النحو التالي:**

- **الشريحة الأولى:** تمثل نسبة **5%** من أسهم الطرح، بما يعادل 86,762,165 سهماً، وهي متاحة للمستثمرين الأفراد وغيرهم من **المستثمرين المؤهلين** الحاصلين على رقم مستثمر ساري لدى سوق دبي المالي. ويُضمن لكل مكتتب ناجح في هذه الشريحة حد أدنى من التخصيص يبلغ 2,000 سهم، وذلك وفقاً للشروط والحدود المبينة في نشرة الاكتتاب. ويبلغ الحد الأدنى للاكتتاب 5,000 درهم.

- **الشريحة الثانية:** تمثل نسبة **92%** من أسهم الطرح، بما يعادل 1,596,423,836 سهماً، وهي مخصصة **للمستثمرين المحترفين** (وفقاً لتعريفهم بموجب لوائح هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة). وسيتم تحديد سعر الطرح النهائي من خلال عملية بناء سجل الأوامر، استناداً حصرياً إلى طلبات الاكتتاب الواردة من مستثمري هذه الشريحة. ويبلغ الحد الأدنى للاكتتاب في هذه الشريحة 1,000,000 درهم.

- **الشريحة الثالثة:** تمثل نسبة **1%** من أسهم الطرح، بما يعادل 17,352,433 سهماً، وهي مخصصة **للموظفين المؤهلين في دبي للاستثمار ش.م.ع والشركات التابعة لها** ممن يستوفون معايير الأهلية المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب. ويُضمن لكل مكتتب ناجح في هذه الشريحة حد أدنى من التخصيص يبلغ 5,000 سهم، شريطة أن يكون مبلغ اكتتابه كافياً لشراء ما لا يقل عن 5,000 سهم بسعر الطرح النهائي، وذلك وفقاً للشروط والحدود المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب. ويبلغ الحد الأدنى للاكتتاب 5,000 درهم.

- **الشريحة الرابعة:** تمثل نسبة **2%** من أسهم الطرح، بما يعادل 34,704,866 سهماً، وهي مخصصة **للمساهمين المؤهلين في دبي للاستثمار ش.م.ع** كما في تاريخ الاستحقاق الموافق 28 أكتوبر 2026 [8]. ويُضمن لكل مكتتب ناجح في هذه الشريحة حد أدنى من التخصيص يبلغ 5,000 سهم، شريطة أن يكون مبلغ اكتتابه كافياً لشراء ما لا يقل عن 5,000 سهم بسعر الطرح النهائي، وذلك وفقاً للشروط والحدود المنصوص عليها في نشرة الاكتتاب. ويبلغ الحد الأدنى للاكتتاب 5,000 درهم.

- ويحتفظ المساهم البائع بحقه في تعديل حجم الطرح أو أي من الشرائح قبل نهاية فترة الاكتتاب، مع مراعاة القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة والحصول على موافقة هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة، على أن تظل الشريحة الثانية عند مستوى لا يقل عن 60% من أسهم الطرح، وألا يتجاوز إجمالي الشرائح الأولى والثالثة والرابعة نسبة 40%.

وسيتم تحديد سعر الطرح بالدرهم الإماراتي عقب استكمال عملية بناء سجل الأوامر، على أن يتم الإعلان عن النطاق السعري قبل بدء فترة الطرح، والإعلان عن السعر النهائي وحجم الطرح النهائي بعد إغلاق فترة اكتتاب الشريحة الثانية.

ومن المتوقع أن تبدأ فترة الاكتتاب في 27 أكتوبر 2026 وتنتهي في 3 نوفمبر 2026، على أن يتم إدراج الأسهم في سوق دبي المالي في أو حوالي 11 نوفمبر 2026، وذلك رهناً بالحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة.

وفي إطار الطرح، سيقوم المساهم البائع بتعيين شركة إكس كيوب ذ.م.م، المرخصة من سوق دبي المالي لمزاولة أنشطة الاستقرار السعري، مديراً للاستقرار السعري، ويجوز لها، في حدود ما تسمح به القوانين المعمول بها، بما في ذلك قواعد التداول في سوق دبي المالي، تنفيذ عمليات استقرار سعري في السوق بهدف دعم استقرار سعر أسهم الطرح. وتمتد فترة

[8] يتعين على المستثمرين الراغبين في المشاركة في الشريحة الرابعة شراء أسهم دبي للاستثمار ش.م.ع في موعد أقصاه 26 أكتوبر 2026.

تعيين مدير الاستقرار السعري من تاريخ بدء تداول الأسهم في سوق دبي المالي وحتى موعد لا يتجاوز 30 يوماً من ذلك التاريخ ("فترة الاستقرار السعري").

وسيبيع المساهم البائع عدد 173,524,330 سهماً من أسهم الطرح ("أسهم الطرح المخصصة للاستقرار السعري")، على أن يتم تخصيص هذه الأسهم للمستثمرين ضمن عملية التخصيص المعتادة للطرح العام. وفي حال انخفاض سعر تداول أسهم الطرح في سوق دبي المالي عن سعر الطرح في أي وقت خلال فترة الاستقرار السعري، يستخدم مدير الاستقرار السعري متحصلات بيع أسهم الطرح المخصصة للاستقرار السعري لشراء عدد من أسهم الطرح من السوق لا يتجاوز عدد أسهم الطرح المخصصة للاستقرار السعري، وذلك بسعر يعادل سعر الطرح أو يقل عنه، بهدف دعم السعر السوقي لأسهم الطرح.

وبموجب اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب المزمع إبرامها بين المساهم البائع والشركة ومديري الاكتتاب المشتركين (وفقاً للتعريف الوارد أدناه) قبل الإدراج، سيخضع كل من المساهم البائع والشركة لفترة حظر تصرف مدتها 180 يوماً من تاريخ الإدراج، وذلك وفقاً للاستثناءات المعتادة.

وعقب استكمال الطرح، وبافتراض بيع جميع أسهم الطرح وعدم إجراء أي تعديل على حجمه، سيحتفظ المساهم البائع بنسبة 80% من رأس مال الشركة المصدر.

وقد أصدرت لجنتا الرقابة الشرعية الداخلية لدى كل من بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع، أو من المتوقع أن تصدرا، إفادات تؤكد، وفقاً لرأيهما، توافق الطرح مع أحكام الشريعة الإسلامية. وعلى المستثمرين إجراء دراستهم الخاصة للتأكد من توافق الطرح مع أحكام الشريعة الإسلامية بما يتناسب مع متطلباتهم.

وقد تم تعيين كل من سيتي جروب جلوبال ماركتس ليمتد ("سيتي")، والإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م ("الإمارات دبي الوطني كابيتال")، وبنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود ("إتش إس بي سي") كمنسقين عالميين مشتركين للطرح ("المنسقون العالميون المشتركون"). كما تم تعيين كل من بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع ("بنك أبوظبي التجاري")، وأرقام كابيتال ليمتد ("أرقام")، وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع ("بنك دبي الإسلامي")، وإي إف جي هيرميس الإمارات ليمتد، بالتعاون مع إي إف جي هيرميس الإمارات ذ.م.م ("إي إف جي")، كمديري اكتتاب، ويُشار إليهم مجتمعين مع المنسقين العالميين المشتركين باسم "مديري الاكتتاب المشتركين".

كما تم تعيين شركة المال كابيتال ش.م.خ مستشاراً مالياً ("المستشار المالي")، والإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م مستشاراً للإدراج. وتم تعيين بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع كبنك تلقي طلبات الاكتتاب الرئيسي، وترد قائمة بنوك تلقي طلبات الاكتتاب في الملحق (3) من نشرة الاكتتاب. ويمكن التواصل مع مركز الاتصال الخاص بالاكتتاب لدى بنك الإمارات دبي الوطني عبر الرقم: 800 ENBD IPO (800 3623 476).

## المقومات الاستثمارية

### 1. منظومة متكاملة واسعة النطاق وراسخة في موقع استراتيجي وفق نموذج "مدينة داخل مدينة"

يمثل مجمع دبي للاستثمار منظومة متكاملة واسعة النطاق وفق نموذج "مدينة داخل مدينة"، ويُعد من أبرز المجمعات الصناعية المتكاملة الراسخة في إمارة دبي، حيث يجمع بين قاعدة صناعية ولوجستية متقدمة ومرافق سكنية وتجارية متكاملة، بما يرسخ بيئة مكتفية ذاتياً تجمع بين العمل والمعيشة ومزاولة الأنشطة التشغيلية في نطاق واحد.

ويتمتع المجمع بموقع استراتيجي ضمن الممر الجنوبي لإمارة دبي، بين ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، بما يوفر اتصالاً متعدد الوسائط وجاهزية تشغيلية عالية، مستفيداً من النمو المستدام جنوباً والاستثمارات المتواصلة في البنية التحتية.

- حجم كبير ونضج تشغيلي: منطقة رئيسية مخططة تمتد على مساحة 23 مليون متر مربع، تم تطويرها على مدى أكثر من 25 عاماً، ضمن منصة متنوعة ومتكاملة بالكامل.
- منظومة متكاملة متعددة الاستخدامات: مجتمع متكامل يجمع بين الاستخدامات الصناعية واللوجستية إلى جانب السكنية والتجارية، مدعوماً بمنظومة خدمات شاملة تشمل التعليم والرعاية الصحية ومنافذ التجزئة والمطاعم والمقاهي.
- قاعدة واسعة من المستأجرين والمجتمع: نحو 1,000 مستأجر، وحوالي 5,700 عقد إيجار من الباطن، وأكثر من 150,000 مقيم، بما يعزز الطلب المستدام والنشاط اليومي داخل المجمع.
- وجهة تحظى بإقبال كبير: معدل إشغال لعقود إيجار الأراضي بلغ 99.8% في القطاع اللوجستي، و100% في القطاعين الصناعي والتجاري، و99.7% في القطاع السكني، وذلك كما في 30 يونيو 2026.

**2. نموذج أعمال متميز لإيجارات الأراضي يحاكي نماذج البنية التحتية، ويوفر وضوحاً واستقراراً في الأداء**

يرتكز نموذج أعمال المجمع المتميز، والذي يحاكي نماذج البنية التحتية، على عقود إيجار أراضٍ طويلة الأجل وقابلة للتجديد، مدعومة بإيرادات خدمات متكررة، بما يتيح تدفقات نقدية تعاقدية مستقرة وقابلة للتنبؤ، ومختلفة هيكلياً عن نماذج التطوير العقاري التقليدية.

- إيرادات تعاقدية طويلة الأجل مع آليات إعادة تسعير مدمجة: عادةً ما تمتد عقود الإيجار لمدة 30 عاماً أو أكثر، مع زيادات إيجارية مدمجة كل خمس سنوات.
- تدفقات نقدية متقدمة ومستقرة: يحتل إيجار الأراضي مرتبة متقدمة ضمن هيكل رأس مال المستأجرين، فيما تدعم الاستثمارات الكبيرة التي يضخها المستأجرون في مواقعهم معدلات التجديد. وقد تجاوزت استثمارات المستأجرين داخل مجمع دبي للاستثمار 42 مليار درهم منذ التأسيس، في حين تمثل إيرادات الإيجار السنوية أقل من 2% من هذا الاستثمار، ما يعزز استدامة الإيرادات.
- تنوع مصادر الإيرادات المتكررة: مزيج متكامل من إيجار الأراضي، ورسوم التأجير من الباطن (تُحتسب بنسبة تتراوح بين 5% و25% من قيمة الإيجارات التي يتقاضاها المستأجرون من المستأجرين من الباطن، بحسب القطاع)، وإيرادات إضافية تشمل رسوم الخدمات، وخدمات الصرف الصحي ومياه الصرف الصحي المعالجة، ورسوم نقل عقود الإيجار.
- **نموذج منخفض النفقات الرأسمالية ومحدود المخاطر التطويرية:** يتولى المستأجرون تمويل وتملك المباني خلال مدة العقد، بينما يركز المجمع على تمكين البنية التحتية وتقديم الخدمات المجتمعية بدلاً من تطوير العقارات.
- مرونة تجارية عالية: لا يخضع نموذج إيجار الأراضي في المجمع لقيود زيادة الإيجارات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري، ما يتيح مرونة في التسعير التجاري وتجديد العقود وفقاً لاعتبارات السوق.

**3. قدرات قوية في إدارة الأصول**

تسهم قدرات المجموعة التشغيلية وإدارتها المنضبطة للأصول في تحقيق قيمة مستدامة، من خلال منظومة تأجير فعّالة، وإدارة متقدمة لعلاقات المستأجرين، ونموذج خدمات رقمي متكامل، بما يدعم معدلات إشغال مرتفعة باستمرار، وكفاءة في التحصيل، وإمكانية رفع الإيجارات تدريجياً بمرور الوقت. ويرتكز ذلك على قاعدة تكاليف مرنة، ما يعزز الرافعة التشغيلية وتوليد التدفقات النقدية.

- خبرات متخصصة في إدارة علاقات المستأجرين وتنفيذ عمليات التأجير: فريق متمرس يتمتع بضوابط واضحة عبر مختلف مراحل دورة التأجير، بما يضمن تجربة سلسة ومتكاملة للمستأجرين.
- إدارة رقمية متكاملة للمستأجرين: منصة خدمات إلكترونية شاملة تتيح تقديم الطلبات والدفع والحصول على الموافقات إلكترونياً، بما في ذلك النماذج الإلكترونية، وخدمات الدفع، وشهادات عدم الممانعة، وإيجاري، بما يضمن تجربة سلسة وميسّرة للمستأجرين.
- نتائج تشغيلية مثبتة: بلغ معدل إشغال عقود إيجار الأراضي 99.9% كما في 30 يونيو 2026، بعد أن بلغ متوسطه نحو 98% خلال الفترة من 2020 إلى 2025.
- جودة خدمة عالية واستجابة فعّالة: تعكس نتائج استطلاعات المستأجرين مستويات رضا مرتفعة عن جودة الخدمات وسرعة الاستجابة.

**4. تدفقات نقدية تضاهي أداء قطاع البنية التحتية: نموذج أعمال يتميز بهوامش ربح عالية، ومتطلبات منخفضة للنفقات الرأسمالية، ووضوح كبير في التدفقات النقدية**

تحقق المجموعة تدفقات نقدية تحاكي نماذج البنية التحتية، تتميز بهوامش ربحية مرتفعة، ومتطلبات محدودة للنفقات الرأسمالية المستمرة، ووضوح طويل الأجل، مدعومة بإيرادات تعاقدية ومتكررة من إيجار الأراضي والخدمات الأساسية. ويتيح هذا النموذج الكفء رأسمالياً تحويل الأرباح إلى نقد بمستويات مرتفعة باستمرار، مع سجل طويل وراسخ لتوزيعات الأرباح.

- دخل متكرر عالي الهوامش: نموذج ربحي بامتياز، بهامش أرباح معدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بلغ 72% في النصف الأول من عام 2026، مقارنةً بـ71% في السنة المالية 2025، مدعوماً بإيرادات متكررة تشمل إيجارات الأراضي، والتأجير من الباطن، والإيرادات الإضافية.
- نموذج منخفض النفقات الرأسمالية: تظل متطلبات النفقات الرأسمالية المستمرة محدودة، مع تركيز الإنفاق على الصيانة الأساسية والتحسينات الانتقائية. وبلغ إجمالي النفقات الرأسمالية 2.2% من الإيرادات خلال النصف الأول من عام 2026، فيما بقي أقل من 2% من الإيرادات خلال الفترة من السنة المالية 2023 إلى السنة المالية 2025.
- وضوح كبير في توليد التدفقات النقدية: ظل معدل التحويل النقدي مرتفعاً عند 97% في النصف الأول من عام 2026، بعد أن بلغ نحو 98% خلال الفترة من السنة المالية 2023 إلى السنة المالية 2025، بما يعكس قوة توليد التدفقات النقدية ومحدودية الإنفاق الرأسمالي.
- انضباط في تخصيص رأس المال يدعم التوزيعات: سجل راسخ لتوزيعات الأرباح، حيث بلغت التوزيعات المدفوعة 500 مليون درهم و600 مليون درهم و1.64 مليار درهم خلال الأعوام 2023 و2024 و2025 على التوالي، إضافة إلى توزيعات بقيمة 525 مليون درهم خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026.

**5. فريق إداري متمرس ومساهم رئيسي داعم طويل الأجل**

تُدار المجموعة من قبل فريق قيادي متمرس يتمتع بخبرة واسعة ومعرفة مؤسسية عميقة بمجتمع مجمع دبي للاستثمار والسوق المحلي، ما يعزز استمرارية القيادة والانضباط الاستراتيجي والتشغيلي. ويسهم هذا الاستقرار القيادي، إلى جانب دعم مساهم رئيسي مدرج طويل الأمد، في ترسيخ الاستقرار التشغيلي ومواءمة المصالح على المدى الطويل.

- قيادة ذات خبرة عميقة في القطاع: يتمتع فريق الإدارة بمتوسط خبرة يبلغ نحو 27 عاماً، مع مشاركة وثيقة لعدد من القيادات في تطوير وتشغيل مجمع دبي للاستثمار عبر دورات اقتصادية متعددة.
- حوكمة قوية وإشراف استراتيجي: يضم مجلس الإدارة خبرات بمتوسط يتجاوز 30 عاماً، بما يوفر توجيهاً استراتيجياً وإشرافاً فعّالاً يركز على خلق القيمة طويلة الأجل.
- دعم من مساهم مدرج راسخ: تحظى المجموعة بدعم دبي للاستثمار ش.م.ع، وهي مجموعة استثمارية متنوعة مدرجة في سوق دبي المالي، بإجمالي أصول يبلغ 23.9 مليار درهم كما في 30 يونيو 2026، ما يعزز المصداقية المؤسسية والدعم الاستراتيجي والتكامل طويل الأجل.

**6. نمو عضوي واضح مدعوم بنموذج مثبت وقابل للتوسع ومحفزات هيكلية للطلب**

تستند استراتيجية نمو مجمع دبي للاستثمار إلى تحولات هيكلية طويلة الأجل تشهدها دبي ودولة الإمارات، تشمل استمرار التنويع الاقتصادي، والنمو السكاني، والاستثمار في البنية التحتية الاستراتيجية على امتداد الممر الجنوبي لإمارة دبي.

وفي ظل هذه التحولات الهيكلية طويلة الأجل، يتمتع مجمع دبي للاستثمار بمسار واضح للنمو، مدفوع بصورة رئيسية بالفرص المتاحة ضمن منصته الحالية.

**على المدى المتوسط هناك ثلاثة محركات رئيسية للنمو العضوي:**

1. **إعادة تقييم إيجارات الأراضي (إعادة تسعير مدمجة):** توفر آليات إعادة التسعير المدمجة في عقود المستأجرين الحالية وفقاً لأسعار السوق السائدة مساراً واضحاً للنمو، مع تعديل مستويات الإيجارات بمرور الوقت. وكما في 30 يونيو 2026، أُعيد تسعير مساحة تبلغ 0.8 مليون متر مربع، ما أسفر عن زيادة في إيرادات إيجارات الأراضي بنسبة تقارب 28%. ومن المقرر إعادة تسعير مساحة إضافية تبلغ نحو 10.7 مليون متر مربع بموجب العقود القائمة، بما يمثل نحو 86% من محفظة الإيجار التشغيلي للأراضي، خلال الفترة من النصف الثاني من عام 2026 حتى عام 2030، بما يوفر فرصاً كبيرة للنمو.
2. **ارتفاع معدلات التأجير من الباطن:** تسهم زيادة المساحات المتاحة للتأجير من الباطن وارتفاع معدلات إشغالها، إلى جانب ارتفاع الإيجارات السائدة في السوق وتزايد الطلب، في دعم نمو رسوم التأجير من الباطن، مما يوفر مساراً إضافياً لنمو الإيرادات.
3. **التحول الاستراتيجي للمستأجرين نحو أنشطة أعلى قيمة:** يشهد المجمع تحولاً مستمراً في طبيعة استخدامات بعض قطع الأراضي من أنشطة ذات قيم إيجارية أقل، مثل الاستخدام الصناعي، إلى أنشطة ذات قيم إيجارية أعلى، مثل الاستخدام اللوجستي، ما يسهم في رفع مستويات الإيجارات وتعزيز فرص التأجير من الباطن.

**على المدى الطويل منصة قابلة للتوسع:**

1. على المدى الطويل، قد تستكشف المجموعة فرصاً لتوسيع نطاق تطبيق نموذج مجمع دبي للاستثمار المتميز في مواقع استراتيجية أخرى، وذلك رهناً بإجراء تقييمات تجارية دقيقة وانتهاج سياسة منضبطة لتخصيص رأس المال. ومن المتوقع أن تتولى دبي للاستثمار ش.م.ع تطوير أي

فرص للنمو غير العضوي في مراحلها الأولية، على أن تنظر فيها المجموعة على أساس تجاري بحت، وفقط إذا خلص التقييم إلى أنها تعزز الربحية وتحقق مصالح المساهمين.

## الجدول الزمني للطرح العام الأولي

| الحدث | التاريخ |
|---|---|
| إعلان نية الطرح والإدراج في سوق دبي المالي | 19 أكتوبر 2026 |
| تاريخ بدء الطرح والإعلان عن النطاق السعري | 27 أكتوبر 2026 |
| تاريخ غلق باب الاكتتاب لجميع الشرائح | 3 نوفمبر 2026 |
| الإعلان عن سعر الطرح النهائي | 4 نوفمبر 2026 |
| التخصيص النهائي وبدء رد مبالغ الاكتتاب الفائضة للمكتتبين في الشرائح الأولى والثالثة والرابعة | 10 نوفمبر 2026 |
| التاريخ المتوقع لإدراج الأسهم في سوق دبي المالي | 11 نوفمبر 2026 |

للمزيد من المعلومات حول الطرح، يرجى زيارة: ipo.dipark.com.

## استفسارات المستثمرين

دي اي بي هولدينغ بي إل سي
ir@dipholding.com

## الاستفسارات الإعلامية

مجموعة برنسويك
dipholding@brunswickgroup.com

## المنسقون العالميون المشتركون

سيتي جروب جلوبال ماركتس ليمتد
الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م
بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود

## مديرو الاكتتاب المشتركون

بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع
أرقام كابيتال
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع
إي إف جي هيرميس الإمارات ذ.م.م

## مستشار الإدراج

الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م

## بنك تلقي طلبات الاكتتاب الرئيسي

**بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع**
www.ipo.emiratesnbd.com
(800 3623 476) 800 ENBD IPO

## بنوك تلقي الاكتتاب

**بنك أبوظبي التجاري**
adcb.com/dip-ar
600 50 2030

**بنك أبوظبي الإسلامي**
www.adib.ae/DIP-IPO-ar
+971 2 652 0878

**بنك المارية المحلي**
www.mbank.ae/ipo
600 571 111

**بنك دبي الإسلامي**
www.dib.ae
+971 4 609 2222

**الإمارات الإسلامي**
www.emiratesislamic.ae/ipoA
04 316 0066

**بنك أبوظبي الأول**
02 616 1800

**ويو للأوراق المالية**
600 500 946

# إخلاء المسؤولية

هذه الوثيقة ليست نشرة اكتتاب، ولا تشكل عرضاً لبيع أوراق مالية أو الاكتتاب فيها في أي ولاية قضائية، بما في ذلك الولايات المتحدة الأمريكية أو جنوب أفريقيا أو كندا أو اليابان أو أستراليا، أو إليها.

لا يجوز اعتبار هذه الوثيقة، أو أي من المعلومات الواردة فيها، أساساً لأي عرض أو التزام من أي نوع في أي ولاية قضائية، أو الاعتماد عليها في ما يتعلق بذلك. ويكون أي عرض للاستحواذ على أسهم بموجب الطرح المحتمل ("الطرح") وفقاً لمذكرة الطرح الدولية ("مذكرة الطرح الدولية") التي قد تصدرها شركة دي آي بي هولدينغ بي إل سي، وهي شركة عامة محدودة بالأسهم مؤسسة في مركز دبي المالي العالمي ("مركز دبي المالي العالمي") بدولة الإمارات العربية المتحدة ("دولة الإمارات") ("الشركة")، في الوقت المناسب في ما يتعلق بقبول إدراج أسهمها العادية للتداول في سوق دبي المالي ("السوق"). وينبغي للمستثمر المعني بذلك الطرح الدولي أن يتخذ قراره الاستثماري استناداً حصرياً إلى المعلومات الواردة في مذكرة الطرح الدولية، إن صدرت. أما المكتتبون في الطرح العام في دولة الإمارات العربية المتحدة، فعليهم الاستناد إلى النسخة العربية من نشرة الاكتتاب المعتمدة في اتخاذ قراراتهم الاستثمارية.

ستوجه مذكرة الطرح الدولية، إن صدرت، إلى فئات محددة من المستثمرين المحترفين في ولايات قضائية معينة، وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها في تلك الولايات القضائية. ولم تحصل مذكرة الطرح الدولية، ولن تحصل، على موافقة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أو هيئة سوق المال في دولة الإمارات العربية المتحدة ("الهيئة") أو أي سلطة أخرى داخل دولة الإمارات أو خارجها. ولن تشكل المعلومات الواردة في مذكرة الطرح الدولية، إن صدرت، جزءاً من أي نشرة اكتتاب قد تصدر في ما يتعلق بطرح أسهم الشركة للمستثمرين الأفراد في دولة الإمارات. ولا تندرج مراجعة مذكرة الطرح الدولية أو أي إعلانات ذات صلة ضمن صلاحيات الهيئة أو اختصاصها.

لم تحصل هذه الوثيقة على موافقة الهيئة أو أي جهة تنظيمية أخرى داخل دولة الإمارات أو خارجها، ولا تشكل جزءاً من نشرة الاكتتاب. ولا تندرج هذه الوثيقة أو أي إعلانات ذات صلة ضمن صلاحيات الهيئة أو اختصاصها.

تُقدَّم المعلومات الواردة في هذه الوثيقة لأغراض توفير معلومات خلفية عامة فحسب، ولا يُقصد بها أن تكون شاملة أو كاملة. ولا يجوز لأي شخص، لأي غرض كان، الاعتماد على المعلومات الواردة فيها أو على اكتمالها أو دقتها أو إنصافها. وقد تخضع المعلومات الواردة في هذه الوثيقة للتغيير. ولا يتعهد أي طرف بتحديث هذه الوثيقة أو تصحيح أي أخطاء فيها، ولا يجوز اعتبار توزيعها التزاماً من جانب الشركة بالمضي قدماً في الطرح أو في أي معاملة أو ترتيب مشار إليه فيها. وقد يتأثر الجدول الزمني لأي طرح بعوامل متعددة، منها ظروف السوق، وقد يكون عرضة للتغيير.

لم تحصل هذه الوثيقة على موافقة أي سلطة تنظيمية مختصة.

لا يتحمل أي من شركة المال كابيتال ش.م.خ ("المال كابيتال")، أو سيتي جروب جلوبال ماركتس ليمتد ("سيتي")، أو الإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م ("الإمارات دبي الوطني كابيتال")، أو بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود ("إتش إس بي سي"، ويُشار إليه مع سيتي والإمارات دبي الوطني كابيتال باسم "المنسقين العالميين المشتركين")، أو بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع ("بنك أبوظبي التجاري")، أو أرقام كابيتال ليمتد ("أرقام")، أو [بنك دبي الإسلامي ش.م.ع ("بنك دبي الإسلامي")،] أو إي إف جي هيرميس الإمارات ليمتد بالتعاون مع إي إف جي هيرميس الإمارات ذ.م.م ("إي إف جي"، ويُشار إليها مع بنك أبوظبي التجاري وأرقام [وبنك دبي الإسلامي] والمنسقين العالميين المشتركين باسم "مديري الاكتتاب المشتركين")، أو أي من الشركات التابعة أو الحليفة لأي منهم، أو أعضاء مجالس إدارتهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو مستشاريهم أو وكلائهم، المسؤولية عن محتويات هذه الوثيقة.

لا تشكل هذه الوثيقة أو أي جزء منها عرضاً أو دعوة لبيع أو إصدار أي أسهم أو أوراق مالية أخرى، أو التماساً لأي عرض لشرائها أو الاكتتاب فيها، كما لا يجوز اعتبار هذه الوثيقة أو أي جزء منها أو واقعة توزيعها أساساً لأي عقد أو التزام من أي نوع، أو الاعتماد عليها في ما يتعلق به، أو اعتبارها حافزاً للدخول فيه. ولا ينبغي للمستثمرين شراء أي أسهم مشار إليها في هذه الوثيقة إلا استناداً إلى المعلومات الواردة في وثيقة الطرح المطبقة عليهم، بما في ذلك مذكرة الطرح الدولية التي قد تصدرها الشركة في الوقت المناسب في ما يتعلق بالإدراج والتداول المقترحين للأسهم في سوق دبي المالي، أو نشرة الاكتتاب العربية المعتمدة بالنسبة للمكتتبين في الطرح العام داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد يخضع الطرح وتوزيع هذه الوثيقة وأي معلومات أخرى متصلة بالطرح في بعض الولايات القضائية لقيود قانونية. ويتعين على كل شخص تصل إليه هذه الوثيقة، أو أي وثيقة أو معلومات أخرى مشار إليها فيها، الاطلاع على تلك القيود والتقيد بها. وقد تشكل مخالفة هذه القيود انتهاكاً لقوانين الأوراق المالية في الولاية القضائية المعنية.

وعلى وجه الخصوص، لا تتضمن هذه الوثيقة ولا تشكل عرضاً لأوراق مالية أو التماساً لعرض لشرائها أو الاكتتاب فيها لأي شخص في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان، أو في أي ولاية قضائية أو لأي شخص يكون هذا العرض أو الالتماس غير مشروع في شأنه. ولم تُسجَّل الأوراق المالية المشار إليها في هذه الوثيقة، ولن تُسجَّل، بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 وتعديلاته ("قانون الأوراق المالية")، ولا يجوز عرضها أو بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية. ولم يُسجَّل عرض أو بيع الأوراق المالية المشار إليها، ولن يُسجَّل، بموجب قانون الأوراق المالية أو قوانين الأوراق المالية المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان. ومع مراعاة استثناءات معينة، لا يجوز عرض الأوراق المالية المشار إليها أو بيعها في أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان، أو لأي شخص يحمل جنسية أي من هذه الدول أو يقيم فيها أو يكون مواطناً فيها، أو لحسابه أو لمصلحته. ولن يُطرح أي عرض عام للأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية أو في أي ولاية قضائية أخرى بخلاف دولة الإمارات. ولا يجري توزيع نسخ من هذه الوثيقة أو إرسالها، ولا ينبغي توزيعها أو إرسالها، في الولايات المتحدة الأمريكية أو أستراليا أو كندا أو جنوب أفريقيا أو اليابان أو إليها.

في المنطقة الاقتصادية الأوروبية ("المنطقة الاقتصادية الأوروبية")، تُوجَّه هذه الوثيقة وهذا الطرح حصرياً إلى الأشخاص الموجودين في الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية الذين يُعدّون "مستثمرين مؤهلين" وفقاً للمادة 2(هـ) من اللائحة (الاتحاد الأوروبي) رقم 1129/2017 وتعديلاتها ("المستثمرون المؤهلون في الاتحاد الأوروبي"). ولا يجوز لأي شخص لا يُعد من المستثمرين المؤهلين في الاتحاد الأوروبي في أي دولة عضو في المنطقة الاقتصادية الأوروبية

التصرف استناداً إلى هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها. وتقتصر إتاحة الأوراق المالية وأي دعوة أو عرض أو اتفاق للاكتتاب فيها أو شرائها أو الاستحواذ عليها بأي طريقة أخرى، وأي نشاط استثماري تتعلق به هذه الوثيقة، على المستثمرين المؤهلين في الاتحاد الأوروبي وحدهم، ولا يجوز مزاولة تلك الأنشطة إلا معهم.

في المملكة المتحدة، تُوجَّه هذه الوثيقة وهذا الطرح حصرياً إلى الأشخاص الذين يُعدّون "مستثمرين مؤهلين" بالمعنى الوارد في الفقرة 15 من الجدول 1 من لوائح الطروحات العامة والقبول للتداول لعام 2024، والذين: (1) يتمتعون بخبرة مهنية في الأمور المتعلقة بالاستثمار ويندرجون ضمن تعريف "المهنيين في مجال الاستثمار" الوارد في المادة 19(5) من أمر قانون الخدمات والأسواق المالية لعام 2000 (الترويج المالي) لعام 2005 ("الأمر")؛ أو (2) يندرجون ضمن الفقرات (أ) إلى (د) من المادة 49(2) من الأمر ("الشركات ذات الملاءة المالية المرتفعة والجمعيات غير المؤسسة وغيرها")؛ أو (3) يجوز قانوناً توجيه دعوة أو حافز إليهم للمشاركة في نشاط استثماري، بالمعنى الوارد في المادة 21 من قانون الخدمات والأسواق المالية لعام 2000، في ما يتعلق بإصدار أي أوراق مالية أو بيعها. ويُشار إلى جميع هؤلاء الأشخاص مجتمعين باسم "الأشخاص المعنيين". ولا يجوز لأي شخص في المملكة المتحدة لا يُعد من الأشخاص المعنيين التصرف استناداً إلى هذه الوثيقة أو الاعتماد عليها. وتقتصر إتاحة الأوراق المالية وأي دعوة أو عرض أو اتفاق للاكتتاب فيها أو شرائها أو الاستحواذ عليها بأي طريقة أخرى، وأي نشاط استثماري تتعلق به هذه الوثيقة، على الأشخاص المعنيين وحدهم، ولا يجوز مزاولة تلك الأنشطة إلا معهم.

لم تخضع هذه الوثيقة للمراجعة أو التحقق أو الموافقة أو الترخيص من جانب مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي أو الهيئة أو أي سلطة ترخيص مختصة أخرى في دولة الإمارات، بما في ذلك أي سلطة ترخيص مؤسسة بموجب القوانين واللوائح الخاصة بأي من المناطق الحرة المنشأة والعاملة في دولة الإمارات، ومن بينها سلطة تنظيم الخدمات المالية، وهي الجهة التنظيمية لسوق أبوظبي العالمي ("سوق أبوظبي العالمي")، وسلطة دبي للخدمات المالية ("سلطة دبي للخدمات المالية")، وهي الجهة التنظيمية لمركز دبي المالي العالمي، أو أي سلطة أخرى في أي ولاية قضائية أخرى.

بيان الطرح المستثنى (مركز دبي المالي العالمي): تتعلق هذه الوثيقة بطرح مستثنى محتمل قد يجري في مركز دبي المالي العالمي وفقاً لقواعد سلطة دبي للخدمات المالية. وهي مخصصة للتوزيع حصرياً على فئات الأشخاص المحددة في تلك القواعد، ولا يجوز تسليمها إلى أي شخص آخر أو اعتماد أي شخص آخر عليها. ولا تتحمل سلطة دبي للخدمات المالية أي مسؤولية عن مراجعة أو التحقق من أي مستندات مرتبطة بالطروحات المستثناة. ولم توافق سلطة دبي للخدمات المالية على هذه الوثيقة، ولم تتخذ أي خطوات للتحقق من المعلومات الواردة فيها، ولا تتحمل أي مسؤولية عنها. وقد تكون الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه الوثيقة غير سائلة و/أو خاضعة لقيود على إعادة بيعها. وينبغي للمشترين والمكتتبين المحتملين في الأوراق المالية المشار إليها إجراء تحرياتهم الخاصة بشأنها. وإذا لم تكن محتويات هذه الوثيقة واضحة لك، فينبغي لك استشارة مستشار مالي مرخص. ويقتصر توزيع هذه الوثيقة على الأشخاص الذين: (أ) يوجدون خارج مركز دبي المالي العالمي؛ أو (ب) يستوفون معايير "العميل المحترف" المحددة في القاعدة 2.3.4 من وحدة قواعد مزاولة الأعمال الصادرة عن سلطة دبي للخدمات المالية؛ أو (ج) يجوز قانوناً توجيه أو نقل دعوة أو حافز إليهم في ما يتعلق بإصدار أي أوراق مالية أو بيعها. ويُشار إلى هؤلاء الأشخاص مجتمعين، لأغراض هذه الفقرة، باسم "الأشخاص المعنيين". وتُوجَّه هذه الوثيقة حصرياً إلى الأشخاص المعنيين، ولا يجوز لغيرهم التصرف استناداً إليها أو الاعتماد عليها. ولا يتاح أي استثمار أو نشاط استثماري تتعلق به هذه الوثيقة إلا للأشخاص المعنيين، ولا يجوز الدخول فيه إلا معهم.

بيان الطرح المستثنى (سوق أبوظبي العالمي): تتعلق هذه الوثيقة بطرح مستثنى محتمل قد يجري وفقاً لقواعد الأسواق الصادرة عن سلطة تنظيم الخدمات المالية في سوق أبوظبي العالمي. وهي مخصصة للتوزيع حصرياً على فئات الأشخاص المحددة في قواعد الأسواق، ولا يجوز تسليمها إلى أي شخص آخر أو اعتماد أي شخص آخر عليها. ولا تتحمل سلطة تنظيم الخدمات المالية في سوق أبوظبي العالمي أي مسؤولية عن مراجعة أو التحقق من أي مستندات مرتبطة بالطروحات المستثناة. ولم توافق سلطة تنظيم الخدمات المالية في سوق أبوظبي العالمي على هذه الوثيقة، ولم تتخذ أي خطوات للتحقق من المعلومات الواردة فيها، ولا تتحمل أي مسؤولية عنها. وقد تكون الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه الوثيقة غير سائلة و/أو خاضعة لقيود على إعادة بيعها. وينبغي للمشترين المحتملين في الأوراق المالية المشار إليها إجراء تحرياتهم الخاصة بشأنها. وإذا لم تكن محتويات هذه الوثيقة واضحة لك، فينبغي لك استشارة مستشار مالي مرخص. ويقتصر توزيع هذه الوثيقة على الأشخاص الذين: (أ) يوجدون خارج سوق أبوظبي العالمي؛ أو (ب) يُعدّون "أشخاصاً مصرحاً لهم" أو "هيئات معترفاً بها"، وفقاً لتعريف هذين المصطلحين في لوائح الخدمات المالية والأسواق لعام 2015 ("لوائح الخدمات المالية والأسواق")؛ أو (ج) يجوز قانوناً توجيه أو نقل دعوة أو حافز إليهم للمشاركة في نشاط استثماري، بالمعنى الوارد في المادة 18 من لوائح الخدمات المالية والأسواق، في ما يتعلق بإصدار أي أوراق مالية أو بيعها. ويُشار إلى هؤلاء الأشخاص مجتمعين، لأغراض هذه الفقرة، باسم "الأشخاص المعنيين". وتُوجَّه هذه الوثيقة حصرياً إلى الأشخاص المعنيين، ولا يجوز لغيرهم التصرف استناداً إليها أو الاعتماد عليها. ولا يتاح أي استثمار أو نشاط استثماري تتعلق به هذه الوثيقة إلا للأشخاص المعنيين، ولا يجوز الدخول فيه إلا معهم.

إشعار إلى المستثمرين المحتملين في المملكة العربية السعودية: لا يجوز توزيع هذه الوثيقة في المملكة العربية السعودية إلا على الأشخاص المسموح لهم بذلك بموجب "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" ("اللوائح السعودية") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ("هيئة السوق المالية") بموجب القرار رقم 3-123-2017 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، وتعديلاته. ولا تقدم هيئة السوق المالية أي إقرار بشأن دقة هذه الوثيقة أو اكتمالها، وتخلي مسؤوليتها صراحةً عن أي خسارة تنشأ عن أي جزء من هذه الوثيقة أو تترتب على الاعتماد عليه. وينبغي للمشترين المحتملين للأوراق المالية المشار إليها التحقق بأنفسهم من دقة المعلومات المتعلقة بهذه الأوراق المالية. وإذا لم تكن محتويات هذه الوثيقة واضحة لك، فينبغي لك استشارة مستشار مالي مرخص.

لأغراض متطلبات حوكمة المنتجات المنصوص عليها في الفصل الثالث من الدليل المرجعي لتدخل المنتجات وحوكمتها ضمن دليل هيئة السلوك المالي البريطانية ("متطلبات حوكمة المنتجات في المملكة المتحدة")، و/أو أي متطلبات مماثلة في ولايات قضائية أخرى بالقدر الذي يتقرر انطباقها فيه، ومع إخلاء المسؤولية عن أي التزام قد ينشأ بموجب أحكام المسؤولية التقصيرية أو العقدية أو غيرها ويتحمله أي "مصنّع" لأغراض متطلبات حوكمة المنتجات في المملكة المتحدة و/أو أي متطلبات مماثلة أخرى، خضعت الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه الوثيقة لعملية اعتماد للمنتج، خلصت إلى أن هذه الأوراق المالية: (1) تتوافق مع سوق مستهدفة نهائية تضم مستثمرين أفراداً ومستثمرين يستوفون معايير العملاء المحترفين والأطراف المقابلة المؤهلة، وفقاً للتعريف الوارد لكل منهم في الفصل الثالث من الدليل المرجعي لمزاولة الأعمال ضمن دليل هيئة السلوك المالي البريطانية؛ و(2) مؤهلة للتوزيع عبر جميع قنوات التوزيع المسموح بها ("تقييم السوق المستهدفة"). وبصرف النظر عن تقييم السوق المستهدفة، ينبغي "للموزعين" ملاحظة أن سعر الأوراق المالية قد ينخفض وأن المستثمرين

قد يخسرون كامل استثماراتهم أو جزءاً منها؛ وأن الأوراق المالية لا توفر دخلاً مضموناً أو حماية لرأس المال؛ وأن الاستثمار في الأوراق المالية التي يجري طرحها لا يناسب إلا المستثمرين الذين لا يحتاجون إلى دخل مضمون أو حماية لرأس المال، والقادرين، بمفردهم أو بالاستعانة بمستشار مالي أو غيره من المستشارين المناسبين، على تقييم مزايا هذا الاستثمار ومخاطره، والذين يمتلكون الموارد الكافية لتحمل أي خسائر قد تنشأ عنه. ولا يخل تقييم السوق المستهدفة بأي قيود تعاقدية أو قانونية أو تنظيمية على بيع الأوراق المالية في ما يتعلق بالطرح. وتجدر الإشارة كذلك إلى أنه، بصرف النظر عن تقييم السوق المستهدفة، لن يسعى متعهدو تغطية الاكتتاب إلى استقطاب سوى المستثمرين الذين يستوفون معايير العملاء المحترفين والأطراف المقابلة المؤهلة. وتجنباً للشك، لا يشكل تقييم السوق المستهدفة: (أ) تقييماً للملاءمة أو المناسبة لأغراض الفصلين A9 أو A10، على التوالي، من الدليل المرجعي لمزاولة الأعمال ضمن دليل هيئة السلوك المالي البريطانية؛ أو (ب) توصية لأي مستثمر أو مجموعة مستثمرين بالاستثمار في الأوراق المالية أو شرائها أو اتخاذ أي إجراء آخر بشأنها. ويتحمل كل موزع مسؤولية إجراء تقييمه الخاص للسوق المستهدفة للأوراق المالية وتحديد قنوات التوزيع المناسبة. وفي ما يتعلق بانسحاب المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي، يجوز لمديري الاكتتاب المشتركين، وفق تقديرهم، تنفيذ التزاماتهم المرتبطة بالطرح المحتمل من خلال أي من شركاتهم الحليفة الموجودة في المنطقة الاقتصادية الأوروبية. وإذا لم تكن محتويات هذه الوثيقة واضحة لك، فينبغي لك استشارة مستشار مالي مرخص.

لا يتحمل أي من المال كابيتال أو الشركة أو دبي للاستثمار ش.م.ع ("المساهم البائع") أو مديري الاكتتاب المشتركين، أو أي من الشركات التابعة أو الحليفة لأي منهم أو أعضاء مجالس إدارتهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو مستشاريهم أو وكلائهم أو أي أشخاص آخرين، أي مسؤولية أو التزام من أي نوع، كما لا يقدم أي منهم أي إقرار أو ضمان صريح أو ضمني بشأن صحة أو دقة أو اكتمال أو إنصاف المعلومات أو الآراء الواردة في هذه الوثيقة، أو بشأن ما إذا كانت هذه الوثيقة قد أغفلت أي معلومات، أو بشأن أي معلومات أخرى تتعلق بالشركة أو المساهم البائع أو الشركات المرتبطة بهما، سواء كانت مكتوبة أو شفهية أو مرئية أو إلكترونية، وأياً كانت وسيلة نقلها أو إتاحتها، أو بشأن أي خسارة تنشأ بأي صورة عن استخدام هذه الوثيقة أو محتوياتها أو تنشأ بأي نحو آخر في ما يتعلق بها. ولا تشكل هذه الوثيقة توصية بشأن الطرح. وقد ينخفض سعر الأوراق المالية وقيمتها وأي دخل متحقق منها كما قد ترتفع، وقد يخسر المستثمر، في أسوأ الأحوال، كامل استثماره. ولا يُعد الأداء السابق مؤشراً للأداء المستقبلي، ولا يجوز الاعتماد على المعلومات الواردة في هذه الوثيقة دليلاً على الأداء المستقبلي. وقبل شراء أي أوراق مالية في الشركة، ينبغي للأشخاص الذين يطلعون على هذه الوثيقة التأكد من فهمهم الكامل للمخاطر التي سترد في نشرة الاكتتاب الإماراتية ومذكرة الطرح الدولية المعدتين للطرح، عند نشرهما، وقبولهم لهذه المخاطر. ولا يوجد أي ضمان لتنفيذ الطرح، ولا ينبغي للمستثمرين المحتملين الاستناد إلى نوايا الشركة أو أي شخص آخر بشأن الطرح في هذه المرحلة عند اتخاذ قرارات مالية أو استثمارية. وينبغي للمستثمرين المحتملين استشارة مستشار مهني بشأن مدى ملاءمة الطرح لأوضاعهم.

تتضمن هذه الوثيقة بيانات أو معتقدات أو آراء "تطلعية"، بما في ذلك بيانات تتعلق بأعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وسيولتها وآفاقها ونموها واستراتيجيتها وخططها، والقطاع الذي تعمل فيه. وتنطوي هذه البيانات التطلعية على مخاطر وشكوك معروفة وغير معروفة، يقع الكثير منها خارج نطاق سيطرة الشركة، وتستند جميعها إلى معتقدات الشركة وتوقعاتها الحالية بشأن الأحداث المستقبلية. ويمكن أحياناً التعرف على البيانات التطلعية من خلال استخدام تعبيرات مثل "تعتقد" و"تتوقع" و"قد" و"سوف" و"يمكن" و"ينبغي" و"يجب" و"مخاطر" و"تعتزم" و"تقدّر" و"تهدف" و"تخطط" و"تتنبأ" و"تواصل" و"تفترض" و"تتموضع" و"تترقب"، أو صيغ النفي أو الأشكال الأخرى أو المصطلحات المماثلة لهذه التعبيرات، أو من خلال مناقشة الاستراتيجية أو الخطط أو الأهداف أو الغايات أو الأحداث أو النوايا المستقبلية. وتشمل هذه البيانات التطلعية جميع الأمور التي لا تشكل وقائع تاريخية وتنطوي على توقعات بشأن المستقبل. وقد تختلف البيانات التطلعية، وغالباً ما تختلف، بصورة جوهرية عن النتائج الفعلية. وترد هذه البيانات في مواضع متعددة من هذه الوثيقة، وتتضمن بيانات بشأن نوايا أعضاء مجلس الإدارة أو الشركة أو معتقداتهم أو توقعاتهم الحالية بشأن أحداث مستقبلية. وهي خاضعة لمخاطر تتعلق بالأحداث المستقبلية وغيرها من المخاطر والشكوك والافتراضات المرتبطة بأعمال الشركة، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، نتائج عملياتها ووضعها المالي وآفاقها ونموها واستراتيجياتها والقطاع الذي تعمل فيه. ولا يمكن تقديم أي ضمان بتحقق تلك النتائج المستقبلية؛ فقد تختلف الأحداث أو النتائج الفعلية اختلافاً جوهرياً نتيجة المخاطر والشكوك التي تواجهها الشركة. وقد تؤدي هذه المخاطر والشكوك إلى اختلاف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن النتائج المستقبلية الواردة في البيانات التطلعية أو المعبر عنها صراحةً أو ضمناً فيها. وتقتصر صلاحية البيانات التطلعية الواردة في هذه الوثيقة على تاريخ صدورها. وباستثناء ما يقتضيه القانون المعمول به، يخلي المساهم البائع والشركة والمال كابيتال ومديرو الاكتتاب المشتركون والشركات الحليفة لكل منهم مسؤوليتهم صراحةً عن أي التزام أو تعهد بنشر تحديثات أو تعديلات على البيانات التطلعية الواردة في هذه الوثيقة لتعكس أي تغير في توقعاتهم أو في الأحداث أو الأوضاع أو الظروف التي تستند إليها تلك البيانات، ما لم يوجب القانون المعمول به خلاف ذلك.

سيتي جروب جلوبال ماركتس ليمتد مرخصة من هيئة التنظيم الاحترازي وتخضع لرقابة هيئة السلوك المالي وهيئة التنظيم الاحترازي في المملكة المتحدة. والإمارات دبي الوطني كابيتال ذ.م.م مرخصة وتخضع لرقابة هيئة سوق المال في دولة الإمارات. ويخضع بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط المحدود للرقابة الرئيسية من سلطة دبي للخدمات المالية، كما يخضع لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي وهيئة سوق المال في ما يتعلق بالأنشطة المرخصة التي يزاولها داخل دولة الإمارات خارج المناطق الحرة المالية. ويخضع بنك أبوظبي التجاري ش.م.ع وبنك دبي الإسلامي ش.م.ع لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي وهيئة سوق المال في ما يتعلق بالأنشطة المرخصة التي يزاولانها داخل دولة الإمارات خارج المناطق الحرة المالية. وتخضع كل من إي إف جي هيرميس الإمارات ليمتد، التي تعمل بالتعاون مع إي إف جي هيرميس الإمارات ذ.م.م، وأرقام كابيتال ليمتد لترخيص ورقابة سلطة دبي للخدمات المالية. كما أن إي إف جي هيرميس الإمارات ليمتد مرخصة وتخضع لرقابة هيئة سوق المال.

يعمل المال كابيتال ومديرو الاكتتاب المشتركون حصرياً لصالح الشركة والمساهم البائع، دون غيرهما، في ما يتعلق بالطرح. ولن يعتبروا أي شخص آخر عميلاً لهم في ما يتعلق بالطرح، ولن يتحملوا تجاه أي شخص غير الشركة والمساهم البائع مسؤولية توفير الحماية المقررة لعملائهم، أو تقديم المشورة بشأن الطرح أو محتويات هذه الوثيقة أو أي معاملة أو ترتيب أو مسألة أخرى مشار إليها فيها. وفي ما يتعلق بالطرح، يجوز لأي من مديري الاكتتاب المشتركين أو شركاتهم الحليفة الاستحواذ على جزء من أسهم الطرح لحسابهم الخاص، ويجوز لهم بهذه الصفة الاحتفاظ بتلك الأسهم وبأوراق مالية أخرى للشركة أو استثمارات ذات صلة أو شرائها أو بيعها أو عرض بيعها لحساباتهم الخاصة، سواء في ما يتعلق بالطرح أو خلاف ذلك. وبناءً عليه، ينبغي تفسير الإشارات الواردة في مذكرة الطرح الدولية، عند صدورها، إلى إصدار الأسهم أو طرحها أو الاكتتاب فيها أو الاستحواذ عليها أو توزيعها أو التعامل فيها بأي صورة أخرى، على أنها تشمل أي إصدار أو طرح أو اكتتاب أو استحواذ أو توزيع أو تعامل من جانب كل من مديري الاكتتاب المشتركين أو أي من شركاتهم الحليفة بهذه الصفة. ويجوز أيضاً لبعض مديري

الاكتتاب المشتركين أو شركاتهم الحليفة إبرام ترتيبات تمويل مع المستثمرين، بما في ذلك اتفاقيات المبادلة أو عقود الفروقات، قد يقومون في إطارها من وقت إلى آخر بالاستحواذ على أسهم أو الاحتفاظ بها أو التصرف فيها. ولا يعتزم أي من مديري الاكتتاب المشتركين أو شركاتهم الحليفة الإفصاح عن حجم أي من تلك الاستثمارات أو المعاملات إلا وفقاً للالتزامات القانونية أو التنظيمية التي تسري عليه.

في ما يتعلق بالطرح، سيقوم المساهم البائع بتعيين شركة إكس كيوب ذ.م.م، المرخصة حسب الأصول من سوق دبي المالي لمزاولة أنشطة الاستقرار السعري، مديراً للاستقرار السعري ("مدير الاستقرار السعري"). ويجوز لمدير الاستقرار السعري، في حدود ما تسمح به القوانين المعمول بها، بما في ذلك الكتاب الثالث من دليل قواعد سوق دبي المالي المتعلق بالعضوية والتداول والمشتقات ("قواعد التداول في سوق دبي المالي")، تنفيذ عمليات استقرار سعري في سوق دبي المالي بهدف دعم السعر السوقي لأسهم الطرح عند مستوى أعلى من المستوى الذي قد يسود لولا تلك العمليات في السوق المفتوحة.

تمتد فترة تعيين مدير الاستقرار السعري من تاريخ إغلاق الطرح وحتى موعد لا يتجاوز 30 يوماً تقويمياً من ذلك التاريخ ("فترة الاستقرار السعري"). ويجري تنفيذ جميع عمليات الاستقرار السعري وفقاً لقواعد التداول في سوق دبي المالي. ووفقاً للقاعدة 14.7 من قواعد التداول في سوق دبي المالي، يفصح مدير الاستقرار السعري للسوق عن نطاق عمليات الاستقرار السعري التي ينفذها في ما يتعلق بالطرح. ولن يكون لأي من مديري الاكتتاب المشتركين أو شركاتهم الحليفة أو أعضاء مجالس إدارات الشركات الحليفة أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها أي مشاركة مباشرة أو غير مباشرة في عمليات الاستقرار السعري المتوخاة بموجب هذه الوثيقة، أو أي مسؤولية أو التزام بشأنها، ولن تتحقق لهم منها أي منفعة مباشرة أو غير مباشرة. وسيتولى مدير الاستقرار السعري حصرياً تنفيذ عمليات الاستقرار السعري.

دي اي بي هولدينغ

DIPHOLDING