

هذا المستند مهم ويتطلب اهتمامك الفوري. إذا كانت لديك أي استفسارات حول الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، فمن المستحسن الحصول على استشارة مالية شخصية من وسيط الأسهم الخاص بك أو المحاسب أو أي مستشار مالي مستقل تراه أنت مناسباً.

العرض مفتوح للقبول من قبل مساهمي العقارية المسجلين كما في تاريخ إغلاق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر في 14 أبريل 2010. تم تضمين الإجراء الذي يجب اتخاذه لقبول العرض في الفقرة رقم 13 من الجزء الثاني والجزء ج من الجزء التاسع من هذا المستند وفي نموذج القبول المرفق لهذا المستند.

مساهمو العقارية: لقبول العرض، يجب عليك في أسرع وقت ممكن إكمال وإرجاع النسخة الإنجليزية أو العربية من نموذج القبول الأزرق المرفق لهذا المستند، والموجود منه نسخة في المرفق الرابع بهذا المستند، وفق الشروط الواردة به إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية، العقارية، شارع المتحف، السلطة القديمة، صندوق بريد 22311، الدوحة (أو إلى ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية) بحيث يتم استلامه في موعد أقصاه الساعة 2 مساءً من يوم 14 أبريل 2010. وكأحد أحكام العرض، شريطة المصادقة على القرار المعني في اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة العقارية، فإنه من المتوقع، في حالة إغلاق العرض، تعليق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر وفقاً للتشريعات القانونية المعمول بها والحصول على الموافقات اللازمة في هذا الشأن لإلغاء الإدراج الرسمي لتلك الأسهم من بورصة قطر، ومن ثم فإنه من المحتمل أن تتأثر سيولة ورواج أسهم العقارية بشكل سلبي إذا لم تقبل العرض. تحتفظ شركة بروة بحق الاستمرار في استلام الموافقات من مساهمي العقارية الذين لم يقبلوا العرض سابقاً بحلول تاريخ الإغلاق كما هو موضح في الجزء ب من الجزء التاسع بهذا المستند. يحتوي نموذج القبول الأزرق على تفاصيل إضافية عن إجراء قبول العرض.

مساهمو بروة: هذا العرض موجه ومقدم فقط إلى مساهمي العقارية ولا يمكن قبوله سوى من قبل مساهمي العقارية. الغرض من هذا المستند هو مساعدتك على التصويت فيما يتعلق بالصفقة في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة. في حال اكتمال الصفقة، فسوف تزيد بروة من أسهم رأسمالها وتصدر أسهماً باسم بروة إلى مساهمي العقارية عوضاً عن أسهمهم في العقارية الجاري نقلها إلى بروة؛ و(2) شركة الديار القطرية عوضاً عن أرض الديار القطرية الجاري نقلها إلى بروة.

مساهمو بروة ومساهمو العقارية: نحثك على الحضور والتصويت بخصوص الصفقة في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة، أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية (حسبما يكون مناسباً). إذا كنت تعتزم تعيين وكيل لحضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية (حسبما ينطبق)، يرجى منك إكمال نموذج الوكالة الأخضر المرفق مع هذا المستند وجعل وكيلك يحضر نموذج الوكالة الأخضر ذلك (إلى جانب المستندات المشار إليها هناك) إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية (حسبما ينطبق).

لفهم الخطوات التي يجب على مساهمي العقارية اتخاذها لقبول العرض، والتي يتعين على كل من مساهمي بروة والعقارية اتخاذها لتسهيل الصفقة، يرجى الرجوع إلى الرسم التبياني الموضح في الفقرتين 13 و14 من الجزء الثاني من هذا المستند.

يخضع العرض للشروط التالية (الموضحة بالكامل في الجزء التاسع من هذا المستند): (1) استلام موافقات مقبولة فيما يخص أسهم العقارية التي تمثل بشكل كلي ما لا يقل عن ست وستين بالمائة (66%) من أسهم العقارية (ما لم تتنازل عنها بروة بخلاف ذلك وفق شروط وأحكام العرض)؛ (2) قرارات تصادق على البنود ذات الصلة في الصفقة والتي أقرها قانوني ثلثي مساهمي العقارية الحاضرين أو الممثلين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية مكتمل النصاب؛ و(3) قرارات تصادق على البنود ذات الصلة في الصفقة والتي أقرها ثلثي مساهمي بروة الحاضرين أو الممثلين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية مكتمل النصاب؛ (4) عدم إنهاء اتفاقية التنفيذ المبكرة بين بروة والعقارية المؤرخة 4 مارس 2010 وفقاً لشروطها؛ و(5) الإدراج والقبول الواجبين لتداول أسهم بروة الجديدة في بورصة قطر وفق قواعد بورصة قطر وهيئة قطر للأسواق المالية.

إذا كنت أحد مساهمي العقارية المقيمين خارج قطر، فأنت مدعو لحضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية، حيث إنه لا يمكن مد العرض إليك في محل إقامتك (إلا إذا كنت مساهماً محدداً سلفاً). بدلاً من ذلك، يمكنك التصرف في أسهمك في العقارية من خلال وسيطك المعتاد قبل التعليق المتوقع لتداول هذه الأسهم في بورصة قطر في 15 أبريل 2010.



مستند العرض

ونشرة المساهمين

فيما يخص

عرض الاستحواذ على كامل أسهم رأسمال

الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

والتملك المتزامن لعقار محدد من

شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري (ش.م.ق.)

بواسطة

شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)

(والمُنَفَّذ عن طريق زيادة رأسمال شركة بروة العقارية (ش.م.ق.))



للاطلاع على مناقشة لبعض عناصر المخاطرة التي يجب أخذها في عين الاعتبار عند اتخاذك للقرار فيما إذا كنت ستصوت لصالح القرارات التي ستبحث في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة والعقارية، وفي حالة مساهمي العقارية، فيما إذا كنت ستقبل العرض، يرجى الرجوع إلى الجزء السابع من هذا المستند. الإشارة إلى التوقيعات والتواريخ في هذا المستند يُقصد بها توثيق قطر والتقييم الميلادي على التوالي، ما لم تتم الإشارة إلى خلاف ذلك.

لقد تم إدراج إشعارات تبليغ دعوة لحضور اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لبروة والعقارية، المنوي عقدها في فندق جراند حياة بالدوحة في الساعة 4.30 مساءً و6 مساءً، على التوالي، في 30 مارس 2010، بالرفقين الأول والثالث. تم الإعلان عن النتائج المالية للعقارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (مع تفاصيل عن اجتماعها العمومي السنوي) في 4 مارس 2010. كما من المتوقع أن يتم الإعلان عن النتائج المالية لبروة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (مع تفاصيل عن اجتماعها العمومي السنوي) قريباً بموجب إشعار إلى جريدتي الشرق وجولف تايمز، كما في السنوات السابقة إلى جانب نشرها على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر.

المحتويات

5	رسالة مشتركة من رئيسي مجلسي إدارة بروة العقارية.....	الجزء الأول
6	معلومات عامة	الجزء الثاني
16	معلومات تخص شركة بروة.....	الجزء الثالث
27	معلومات تخص شركة العقارية	الجزء الرابع
34	معلومات مالية تاريخية	الجزء الخامس
35	البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة	الجزء السادس
46	عوامل المخاطرة	الجزء السابع
56	معلومات إضافية	الجزء الثامن
65	شروط وأحكام العرض	الجزء التاسع
73	التعريفات	الملحق الأول
	شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)	المرفق الأول
A-1	دعوة لحضور اجتماع جمعية عامة غير عادية	
	نموذج الوكالة الخاص بشركة بروة	المرفق الثاني
A-2	اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية	
	الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)	المرفق الثالث
A-3	دعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية	
	نموذج الوكالة الخاص بشركة العقارية	المرفق الرابع
A-4	اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية	
A-5	نموذج القبول (لمساهمي العقارية فقط).....	المرفق الخامس
A-6	خطاب الموافقة على الرهن الخاص بأسهم العقارية	المرفق السادس

تنبيهات هامة

إن البيانات الواردة في هذا المستند مقدمة كما هي في تاريخ هذا المستند، ما لم يتم تحديد أي وقت آخر فيما يتعلق بها ولا يجب أن يؤدي الإعلان عن هذا المستند (أو أي إجراء يتخذ استناداً عليه) إلى نشوء أي دلالة ضمنية على أنه لم يطرأ أي تغيير على الحقائق أو الشؤون الخاصة ببروة أو العقارية كما هو موضح في هذا المستند منذ ذلك التاريخ. لم يقصد ولا يجب اعتبار أي شيء وارد في هذا المستند على أنه مبني على تصور أو توقع أو تقدير للأداء المالي الحالي أو المستقبلي لبروة أو العقارية أو أي عضو في المجموعة الموسعة ولا يجب تفسير أي بيان في هذا المستند على أنه يعني أن أرباح السهم عن الفترة المالية الحالية أو الفترات المالية المستقبلية لبروة أو العقارية أو المجموعة الموسعة سوف تتطابق بالضرورة أو تتجاوز أرباح السهم التي تم نشرها في السابق.

لم يتم تفويض أي شخص لإعطاء أي معلومات أو تقديم أي تعهدات بخلاف هؤلاء المذكورين في هذا المستند، وإذا تم إعطاء مثل هذه المعلومات أو تقديم أي من تلك التعهدات، فلا يجب الاعتماد عليها كما لو أنها كانت مفوضة من قبل بروة أو العقارية أو جولدمان ساكس إنترناشيونال أو المستثمر الأول أو جي بي مورجان.

لا يجب على أي شخص أن يفسر محتويات هذا المستند على أنها استشارات قانونية أو مالية أو ضريبية، بل يجب على كل الأشخاص استشارة مستشاريهم فيما يتعلق بالمسائل المتضمنة في هذا المستند.

باستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذا المستند، لم يتم تضمين هذا المستند بأي محتويات خاصة بمواقع بروة أو العقارية الإلكترونية أو موقع إلكتروني آخر أو محتويات أي موقع إلكتروني يمكن الوصول إليه من خلال ارتباطات تشعبية على أي من تلك المواقع الإلكترونية، كما أنها لا تشكل جزءاً من هذا المستند، ولن يتحمل أي شخص أي مسؤولية عن المحتويات المتوفرة على مثل هذه المواقع الإلكترونية.

تعمل جولدمان ساكس إنترناشيونال، المرخصة والخاضعة لتنظيم هيئة تنظيم مركز قطر للمال في مركز قطر المالي وهيئة الخدمات المالية في المملكة المتحدة، بصورة حصرية كمستشار مالي لشركة بروة وليس لأي طرف آخر فيما يتعلق بالصفقة ولن تكون مسؤولة أمام أي طرف آخر بخلاف بروة عن تقديم وسائل الحماية الممنوحة لعملاء جولدمان ساكس إنترناشيونال أو عن تقديم الاستشارات فيما يتعلق بالصفقة أو محتويات هذا المستند أو الأمور المشار إليها في هذا المستند.

تعمل شركة المستثمر الأول، المرخصة والخاضعة لتنظيم مصرف قطر المركزي، بصورة حصرية كمستشار مالي لشركة بروة وليس لأي طرف آخر فيما يتعلق بالصفقة ولن تكون مسؤولة أمام أي طرف آخر بخلاف بروة عن تقديم وسائل الحماية الممنوحة لعملاء شركة المستثمر الأول أو عن تقديم الاستشارات فيما يتعلق بالصفقة أو محتويات هذا المستند أو الأمور المشار إليها في هذا المستند، علماً بأن بنك بروة بصدد إتخاذ الإجراءات اللازمة للاستحواذ على شركة المستثمر الأول.

تعمل جي بي مورجان، المرخصة والخاضعة لتنظيم هيئة الخدمات المالية في المملكة المتحدة، بصورة حصرية كمستشار مالي لشركة العقارية وليس لأي طرف آخر فيما يتعلق بالصفقة ولن تكون مسؤولة أمام أي طرف آخر بخلاف العقارية عن تقديم وسائل الحماية الممنوحة لعملاء جي بي مورجان أو عن تقديم الاستشارات فيما يتعلق بالصفقة أو محتويات هذا المستند أو الأمور المشار إليها في هذا المستند.

إعلان تحذيري فيما يخص البيانات الاستشرافية

يحتوي هذا المستند على بيانات استشرافية محددة فيما يخص بروة والعقارية. يمكن تحديد هذه البيانات الاستشرافية من حقيقة أنها لا تتعلق فقط بالحقائق السابقة أو الحالية. وعادة ما تستخدم هذه البيانات كلمات مثل "يتنبأ" أو "يستهدف" أو "يتوقع" أو "يقدّر" أو "ينوي" أو "يخطط" أو "يرغب" أو "يهدف" أو "يعتقد" أو "يهدف" أو "قد" أو "سوف" أو "يمكن" أو "يجب" أو كلمات أخرى تحمل معنى مشابهاً أو المعنى المعاكس لها. تشمل البيانات الاستشرافية في هذا المستند، على سبيل المثال لا الحصر، البيانات المتعلقة بالصفقة والعرض والتواريخ التي يتوقع فيها وقوع أحداث معينة مرتبطة بالصفقة أو العرض.

تتطوي هذه البيانات الاستشرافية على مخاطر معروفة وغير معروفة وبعض الشكوك والعوامل الأخرى التي قد تسبب في اختلاف مادي للنتائج الفعلية، أداء أو إنجازات أي شخص أو نتائج القطاع أو الاستراتيجيات أو الأحداث، عن النتائج أو الأداء أو الإنجازات أو الأحداث أو العوامل الأخرى المصرح بها أو المضمنة بهذه البيانات الاستشرافية. تقع العديد من المخاطر والشكوك المتعلقة بالبيانات الاستشرافية خارج نطاق مقدرة الشركات بما لا يتيح لها السيطرة عليها أو تقديرها بدقة، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق، ولذلك يجب عدم الاعتماد على هذه البيانات بشكل مفرط. لا تمثل البيانات الاستشرافية ضماناً للأداء المستقبلي. وإذا لم يشار إلى خلاف ذلك، فإنه لم تتم مراجعة هذه البيانات من قبل مدققي بروة أو العقارية. تستند هذه البيانات الاستشرافية إلى افتراضات متعددة، بما في ذلك الافتراضات التي تتعلق باستراتيجيات الأعمال الحالية والمستقبلية لتلك الشركات والمحيط التي سوف تعمل فيها كل شركة في المستقبل. تنقيد صراحة جميع البيانات الاستشرافية الشفهية منها والخطية التي تم التصريح بها أو المنسوبة إلى أي عضو في المجموعة الموسعة أو أي أشخاص يتصرفون نيابة عنها بالإعلان التحذيري أعلاه.

لا تتحمل بروة والعقارية أي التزام كما لا يعتزم أي منهما تحديث أي بيانات استشرافية، باستثناء ما هو مطلوب وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها. عليك أن تقر هذا المستند في مجمله، وعلى وجه الخصوص عوامل المخاطر التي وردت مناقشتها في الجزء السابع من هذا المستند للاطلاع على مناقشة العوامل التي قد تؤثر على الأداء المستقبلي لبروة والعقارية و/أو المجموعة الموسعة والمجالات التي يعملون فيها.

قيود النشر والتوزيع والقبول والتحويل

لا يتم نشر أو توزيع هذا المستند ولا يجب نشره أو توزيعه، بشكل كلي أو جزئي، خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). وبشرط ما سبق، لا يتم تقديم العرض في أو إلى أو من الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو أستراليا أو اليابان أو أي من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية أو المملكة العربية السعودية أو مملكة البحرين أو الكويت أو الأردن أو الإمارات العربية المتحدة أو أي منطقة أخرى محظور تقديم العرض فيها.

لا تقوم بروة باتخاذ أي إجراء للسماح بعرض عام لأسهم بروة الجديدة في أي منطقة خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). إذا كنت أحد مساهمي العقارية المقيمين خارج قطر، فمن الضروري أن تحضر اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية، حيث إنه لا يمكن مد العرض إليك في محل إقامتك (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). وبدلاً من ذلك، يجوز لك التصرف في أسهمك في العقارية من خلال وسيطك المعتاد قبل التعليق المتوقع لتداول هذه الأسهم في بورصة قطر في 15 أبريل 2010. للحصول على معلومات إضافية، انظر الفقرة 1 (ب) والفقرة 4 من الجزء ب من الجزء التاسع من هذا المستند.

تحتفظ بروة بحق التعامل مع أي نموذج قبول على أنه غير صالح إذا بدا لها أنه تم توقيعه أو تفعيله أو إرساله بطريقة قد تنطوي على مخالفة للقوانين والأنظمة الخاصة بأي منطقة محظور تقديم العرض فيها.

عرض المعلومات المالية وغيرها من المعلومات

تم إعداد القوائم المالية لشركتي بروة والعقارية للأعوام الثلاثة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007 و31 ديسمبر 2006، على التوالي، وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009، والمدرجة في هذا المستند عن طريق الإشارة (حسبما هو مشار إليه في الجزء الخامس)، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية IFRS. باستثناء ما تمت الإشارة إليه بخلاف ذلك، وعلى وجه الخصوص في الجزأين الخامس والسادس من هذا المستند واللذين يحددان أساس إعداد هذه المعلومات المالية الواردة في هذه الأقسام عن طريق الإشارة، تستند المعلومات المالية المتضمنة في هذا المستند، بخلاف تلك التي وردت في الجزأين الخامس والسادس، إلى تقديرات الإدارة ولم تتم مراجعتها بصورة مستقلة بواسطة مدققي الحسابات أو خلافهم. باستثناء ما تم الإفصاح عنه بخلاف ذلك، فإن كل المعلومات المالية مذكورة بالريال القطري.

من المتوقع الإعلان عن القوائم المالية المدققة لبروة والعقارية عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 خلال 30 يوماً من تاريخ إعداد هذا المستند، وسيتم وفق الإجراءات المعتادة لرفع التقارير لدى كل من بروة والعقارية عرضها على موقع بروة الإلكتروني (www.barwa.com.qa) وموقع العقارية الإلكتروني (www.alaqaria.com.qa)، على التوالي. بالإضافة إلى ذلك، سيتم عرض القوائم المالية المدققة لبروة والعقارية على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر (www.dsm.com.qa)

تم إعداد هذا المستند بما يتفق مع القوانين والنظم المعمول بها في دولة قطر. يجري تقديم هذا العرض لأوراق مالية خاصة بشركة قطرية ويجب عليك معرفة أن هذا المستند أو أي مستندات أخرى متعلقة بالعرض قد تم أو سيتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح والصياغة والأسلوب الخاصة بدولة قطر.

نتصحك بقراءة هذا المستند بعناية .

إذا كنت من مساهمي العقارية وتحتاج إلى المساعدة فيما يتعلق بعملية قبول العرض، أو إذا كانت لديك أي استفسارات فيما يتعلق بالصفقة أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية، يرجى الاتصال بخط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة العقارية على 8001090 أو زيارة الموقع التالي: www.barwa-alaqaria-merger.com.

إذا كنت من مساهمي بروة ولديك أي استفسارات فيما يتعلق بالصفقة أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة، يرجى الاتصال بخط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة بروة على أحد الرقمين 4992042 أو 4992048، أو زيارة الموقع التالي: www.barwa-alaqaria-merger.com.

لقد تم إعداد خط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة بروة وخط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة العقارية من أجل توفير المعلومات فيما يتعلق بالصفقة (على سبيل المثال، الإعلانات المقدمة فيما يتعلق بالصفقة وهذا المستند واجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لبروة والعقارية ونموذج القبول الأزرق).

مع ذلك، يجب أن تدرك بأن خطي المساعدة هذين لا يمكنهما مساعدة الأشخاص خارج قطر أو تقديم الاستشارات فيما يتعلق بمنافع العرض أو اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لبروة والعقارية أو الصفقة أو تقديم أي استشارة مالية أو ضريبية تتصل بالعرض أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة والعقارية أو الصفقة. إذا كانت لديك أي استفسارات حول العرض أو الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، فمن الأفضل لك الحصول على استشارة مالية شخصية من وسيط الأسهم الخاص بك أو المحاسب أو أي مستشار قانوني أو مالي مستقل تراه أنت مناسباً.

من المتوقع أن يكون تاريخ إغلاق العرض هو 14 أبريل 2010. تم توضيح تفاصيل إضافية عن تاريخ الإغلاق (وأي تمديد له) وأي تواريخ إغلاق لاحقة في الجزء التاسع من هذا المستند.

الجدول الزمني المتوقع للمراحل الرئيسية

التواريخ المبينة أدناه هي تواريخ إرشادية ودلالية فقط ومتوقعة - من بين أشياء أخرى - على التواريخ التي يتم فيها الوفاء بشروط العرض وما إذا تم تمديد فترة العرض إلى ما بعد تاريخ الإغلاق المتوقع في 14 أبريل 2010. شروط العرض موضحة بالجزء التاسع من هذا المستند.

المرحلة	التاريخ
تاريخ افتتاح العرض	9 مارس 2010
اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لبروة والعقارية*	30 مارس 2010
تاريخ الإغلاق الخاص بقبول العرض	14 أبريل 2010
إعلان بروة عن مستويات القبول وتعليق تداول أسهم العقارية**	15 أبريل 2010
تاريخ سريان الصفقة	29 أبريل 2010
التاريخ المتوقع لإدراج أسهم بروة الجديدة وأسهم الديار القطرية في بروة***	29 أبريل 2010
التاريخ المتوقع لاعتماد أسهم بروة الجديدة	29 أبريل 2010

* سيتم الإعلان عن تاريخ اجتماع الجمعية العمومية السنوي لبروة قريباً، ومن المحتمل أن يتم ذلك حوالي 30 مارس 2010.

** بشرط أن يصبح العرض غير مشروط من كافة النواحي، من المتوقع عدم استئناف تداول أسهم العقارية عقب تعليق التداول المتوقع في 15 أبريل 2010.

*** يعتمد الجدول الزمني للإدراج على التاريخ الذي يصبح فيه العرض غير مشروط من كافة النواحي. من المتوقع أن يصبح الإدراج سارياً وتبدأ التعاملات في الأسهم خلال 15 يوماً عقب تاريخ الإغلاق.

الجزء الأول: رسالة مشتركة من رئيسي مجلسي إدارة بروة والعقارية



9 مارس 2010

أعزائي مساهمي بروة والعقارية،

الصفقة الموصى بها لبروة والعقارية وإصدار أسهم جديدة إلى الديار القطرية

في 15 يناير 2009، قامت حكومة دولة قطر بتوجيه بروة والعقارية نحو دراسة امكانية توحيد أعمالهما. عقب مراجعة كاملة للصفقة المحتملة من قبل بروة والعقارية في 4 مارس 2010، أعلنت بروة والعقارية بشكل مشترك عن الشروط الكاملة للصفقة المقترحة بشأن توحيد أعمالهما (وكانتا قد أعلنتا سابقاً عن الشروط الأولية في 10 يناير 2010). وقد انعقدت النية على تنفيذ الصفقة المقترحة من خلال عرض تقدمه بروة للاستحواذ على أسهم رأس مال العقارية مقابل إصدار أسهم في بروة. بالإضافة إلى ذلك، ومن أجل ضمان احتياطات عقارية مستدامة للمجموعة الموسعة وإعادة التأكيد على دعمها لبروة، تكتتب الديار القطرية على أسهم جديدة في بروة مقابل نقل ملكية أرض محددة في منطقة اللوسيل بقطر.

تحظى هذه الصفقة على دعم مجلسي إدارة كل من بروة والعقارية، وفي حال اكمالها، سوف تعزز وضع بروة كشركة عقارية رائدة من خلال الجمع بين عمليتين تكميليتين بدرجة كبيرة ومواهب إدارية قوية ومحفظة عقارية عالية القيمة.

يدرك مجلسا إدارة كل من بروة والعقارية أهمية توحيد أعمالهما لإقامة شركة عقارية كائنة في قطر تعمل في مختلف الأنشطة العقارية. تمثل الصفقة توافقاً استراتيجياً ممتازاً يجمع بين شركتين تعملان في شرائح مختلفة في القطاع العقاري من اسكان محلي للعمال إلى المشاريع الدولية المتعددة الاستخدامات والأعمال التكميلية (بما في ذلك على سبيل المثال، بنك متكامل الخدمات وشركة لإدارة المشاريع). كما يؤمن مجلسا إدارة الشركتين أن المجموعة الموسعة ستنبأ مكانة مميزة للاستحواذ على الفرص المحلية والإقليمية الجذابة، وسوف تكون قادرة، من خلال زيادة القوة المالية، على النمو وتقديم قيمة إضافية للمساهمين.

إذا كانت لديك أي أسئلة بشأن مستند العرض ونشرة المساهمين، أو بشأن أي أمر آخر مرتبط بالصفقة أو العرض، يرجى زيارة www.barwa-alaqaria-merger.com أو الاتصال بخط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة العقارية على الرقم 8001090 (إذا كنت مساهماً في العقارية) أو الاتصال بخط المساعدة الخاص بالصفقة لشركة بروة على 4992042 أو 4992048 (إذا كنت مساهماً في بروة). ولأسباب قانونية، يجب أن تدرك بأن خطي المساعدة هذين لا يمكنهما مساعدة الأشخاص خارج قطر أو تقديم الاستشارات فيما يتعلق بمنافع العرض أو الصفقة ذاتها أو تقديم أي استشارة قانونية أو مالية أو ضريبية فيما يتعلق بها.

تحظى الصفقة بدعم وتوصية مجلس إدارة كل من بروة والعقارية.

يوصي مجلس إدارة العقارية مساهمي العقارية بما يلي (1) قبول العرض بإكمال نموذج القبول الأزرق المرفق بهذا المستند وفق شروطه، (2) حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية (حسبما هو موضح في الفقرة 10-1 من الجزء الثاني من هذا المستند)، و (3) التصويت لصالح القرارات المقترحة إقرارها في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية. وبالإضافة إلى ذلك، نوصي مساهمي العقارية بحضور اجتماع الجمعية العمومية السنوية لشركة العقارية (كما هو موضح في الفقرة 11 من الجزء الثاني من هذا المستند).

يوصي مجلس إدارة بروة مساهمي بروة بما يلي (1) حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة (كما هو موضح في الفقرة 10-2 من الجزء الثاني من هذا المستند) و (2) التصويت لصالح القرارات المقترحة إقرارها في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة لتعديل النظام الأساسي لبروة من أجل تسهيل الصفقة. بالإضافة إلى ذلك، نوصي مساهمي بروة بحضور اجتماع الجمعية العمومية السنوية لبروة (كما هو موضح في الفقرة 11 من الجزء الثاني من هذا المستند).

خالد بن خليفة بن جاسم آل ثاني

غانم بن سعد آل سعد

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، الشركة القطرية
للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب، شركة بروة العقارية
(ش.م.ق.)

الجزء الثاني: معلومات عامة

1 مقدمة

في 15 يناير 2009، قامت حكومة دولة قطر بتوجيه بروة والعقارية نحو دراسة امكانية توحيد أعمالهما.

ومنذ ذلك الحين، عملت بروة والعقارية (مع مستشاريهما) لدراسة وتحديد الطريقة الأكثر ملاءمة لتطبيق توجيه حكومة قطر. وفي 4 مارس 2010، أعلنت بروة والعقارية بشكل مشترك عن الشروط الكاملة للصفقة المقترحة بشأن توحيد أعمالهما (وكانتا قد أعلنتا سابقا عن الشروط الأولية في 10 يناير 2010).

سوف تعني الصفقة (في حال اكتمالها) توحيد أعمال بروة والعقارية لتشكيل مجموعة عقارية تعمل في مختلف الأنشطة العقارية مع محافظة تتراوح من إسكان محلي للعمال إلى المشاريع الدولية متعددة الاستخدامات. كما ستقوم المجموعة الموسعة بالقيام بأعمال مكملة لأنشطتها العقارية، تتضمن على سبيل المثال، بنك وخدمات إدارة المشاريع وخدمات إدارة المرافق.

وقد تعهدت الديار القطرية، وهي المساهم الأكبر في بروة والعقارية بدعم الصفقة (وهذا يشمل قبول العرض والتصويت لصالح القرارات المتعلقة بهذا الشأن في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل من بروة والعقارية كما هو موضح في الفقرة 3 أدناه)، كما وافقت على تقديم أرض محددة في منطقة اللوسيل إلى بروة مقابل حصولها على أسهم في المجموعة الموسعة للحفاظ على نسبة مساهمة قدرها 45% في تلك المجموعة. يؤمن مجلس إدارة بروة بأن هذا الإسهام بأرض إضافية من قبل الديار القطرية (والذي تم بناء على طلب بروة) يمثل فائدة كبيرة لبروة، حيث سيتيح لها أن تزيد احتياطياتها العقارية بشكل كبير موفرة نطاقاً هائلاً للتطوير المستقبلي. ولمزيد من التفاصيل في هذا الصدد يرجى الرجوع إلى الفقرة 3 أدناه.

2 شروط الصفقة

سوف يتم تنفيذ الصفقة من خلال عرض لشراء أسهم العقارية من قبل بروة، في مقابل إصدار أسهم جديدة لبروة لمساهمي العقارية الذين يقبلون العرض. لدى إكمال العرض، ومع افتراض الوفاء بالشروط اللازمة كحد أدنى للقبول (على سبيل المثال، أن يقبل مساهمو العقارية والذين يملكون على الأقل 66% من أسهم العقارية هذا العرض بشكل صحيح) أو التنازل عنها من قبل بروة وفقاً لشروط وأحكام العرض، سوف تصبح العقارية شركة تابعة لبروة، وسيصبح مساهمو العقارية الذين يقبلون العرض بشكل قانوني مساهمين في بروة. أبرمت بروة والعقارية اتفاقية تنفيذ الصفقة في 4 مارس 2010. والشروط الرئيسية لهذه الاتفاقية موضحة في الفقرة 2 من الجزء الثامن.

تعرض بروة، وفق الشروط والأحكام الواردة في الجزء التاسع من هذا المستند، الاستحواذ على أسهم العقارية وفقاً للأساس التالي:

لكل سهم من أسهم العقارية: 1.100 سهم جديد في بروة.

وقد تم تحديد نسبة التبادل على أساس قيمة 36.30 ريال قطري لكل سهم من أسهم العقارية استناداً إلى أسعار الإغلاق لأسهم بروة والعقارية في 7 يناير 2010، وهو يوم التداول السابق ليوم الإعلان الأول عن الشروط الأولية للصفقة المقترحة. وتتضمن نسبة التبادل علاوة قدرها 30.6% عن سعر الإغلاق لسهم العقارية في 7 يناير 2010. إن سعر إغلاق أسهم بروة والعقارية في تاريخ إغلاق العرض قد يكون مختلفاً عن سعر إغلاق الأسهم في تاريخ 7 يناير 2010.

إذا ترتب على تبادل الأسهم بناءً على النسبة الواردة أعلاه أحقية المساهم في جزء من سهم، فسوف يتم تقريب الرقم الناتج إلى أقرب عدد أسهم صحيح. على سبيل المثال، إذا كان مساهم في العقارية يمتلك 99 سهماً في العقارية، فسوف يحصل على 109 سهماً جديداً في بروة في تاريخ السريان بعد قبول العرض بدلاً من 108.9 سهماً جديداً في بروة.

سوف تستحوذ بروة على أسهم العقارية وهي مدفوعة بالكامل وخالية من كافة الحقوق والمصالح والرسوم والأعباء وحقوق الشفعة / الأفضلية وغيرها من حقوق أو مصالح عائدة لأطراف ثالثة مع جميع الحقوق المرتبطة بها الآن أو لاحقاً، بما في ذلك حق الحصول والإبقاء على كافة الأرباح والتوزيعات الأخرى (إن وجدت)، والتي تم الإعلان عنها أو دفعها، في 14 أبريل 2010 أو في تاريخ لاحق له. ولتجنب الشك، فإن أية أرباح مستحقة لمساهمي العقارية عن نشاطها خلال سنة 2009 والمعتمدة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للعقارية ستكون مستحقة الدفع لمساهمي العقارية المخولين لتلك الأرباح وفقاً لقرار تلك الجمعية العمومية والتي إعتدت توزيع تلك الأرباح.

تم اعتماد شروط الصفقة، بما في ذلك نسبة التبادل من قبل كل من مجلس إدارة بروة ومجلس إدارة العقارية في اجتماعاتهما التي عقدت بهذا الخصوص في 28 فبراير 2010 و 3 مارس 2010، على التوالي.

تم توضيح إجراءات قبول العرض في الجزء ج من الجزء التاسع من هذا المستند.

من بين شروط العرض أن يُقدّم اقتراح لإصدار قرار في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية بتقديم طلب إلى هيئة قطر للأسواق المالية وبورصة قطر لتعليق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر من تاريخ الإغلاق بما يتوافق مع التشريعات القانونية المعمول بها و الحصول على الموافقات اللازمة بهذا الشأن بالإضافة إلى ذلك، من المقرر بعد تاريخ إغلاق العرض أن يتم اتخاذ خطوات (بما في ذلك الحصول على الموافقات القانونية و التنظيمية اللازمة) لإلغاء إدراج أسهم العقارية من بورصة قطر.

من المتوقع أن يسري هذا التعليق للتداول ابتداءً من تاريخ إغلاق التداول في 15 أبريل 2010 أو التاريخ الذي سيحدد فيما بعد. يجوز لأي من مساهمي العقارية الذين لا يتوون قبول العرض، أو غير القادرين على قبول العرض، التصرف في أسهمهم قبل التعليق المتوقع للتداول في تلك الأسهم في بورصة قطر في 15 أبريل 2010.

من المهم ملاحظة أنه في حالة الوفاء بشروط العرض وتنفيذ الصفقة وتعليق تداول أسهم العقارية من بورصة قطر، إلى حين اتخاذ إجراء آخر لإلغاء الإدراج نهائياً لأسهم العقارية من بورصة قطر، فإنه من المتوقع أن قدرة مساهمي العقارية الذين لم يقبلوا العرض على تداول أسهمهم ستكون مقيدة بشدة.

3 الديار القطرية

1-3 دعم الديار القطرية كمساهم رئيسي

وافقت الديار القطرية، والتي تعد ذراع التطوير العقاري للحكومة القطرية وأكبر مساهم في كل من بروة (بنسبة 45%) والعقارية (بنسبة 27%)، على دعم الصفقة وعلى وجه الخصوص القيام بما يلي:

(أ) التصويت لصالح القرارات الخاصة بهذا الشأن والمقترح إقرارها في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية وقبول العرض فيما يتعلق بجميع أسهمها في العقارية؛ و

(ب) التصويت لصالح القرارات الخاصة بهذا الشأن والمقترح إقرارها في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة فيما يتعلق بجميع أسهمها في بروة.

وعلى افتراض قبول جميع مساهمي العقارية للعرض وقيامهم بتسليم جميع أسهم العقارية وبشكل صحيح (وعلى افتراض عدم وجود كسور للأسهم نتيجة لنسبة التبادل)، سوف تمتلك الديار القطرية، عقب مساهمتها في رأس المال، نسبة 45% من رأس مال بروة.

وعقب إتمام الصفقة، ستكون الديار القطرية أكبر مساهم منفرد في بروة وسوف تحتفظ بالسهم الممتاز (كما هو موضح تفصيلاً في الفقرة 1.3 من الجزء الثالث) ومن ثم سيستمر تأثيرها الملحوظ على المجموعة الموسعة. لمزيد من المعلومات في هذا الصدد، يرجى الرجوع إلى مجموعة عوامل المخاطرة الموضحة في الفقرة 2(ح) من الجزء السابع.

2-3 مساهمة في رأس المال من قبل الديار القطرية

بالإضافة إلى ذلك، وافقت الديار القطرية، بشرط إكمال الصفقة، على الإسهام بأرض إلى بروة ("أرض الديار القطرية") مقابل أسهم إضافية في بروة ("المساهمة في رأس المال من قبل الديار القطرية"). وفقاً لذلك، سوف تحتفظ الديار القطرية، وعقب إكمال الصفقة (وعلى افتراض قبول جميع مساهمي العقارية للعرض) بنسبة مساهمة تبلغ 45% في بروة مُشكلة على النحو التالي:

(أ) 118,125,000 سهم والتي تملكها حالياً؛

(ب) 25,389,491 سهم سيتم إصدارها نتيجة قبول العرض فيما يتعلق بملكيته الحالية لـ 23,089,536 من أسهم العقارية؛ و

(ج) 31,586,653 سهم ("أسهم بروة الخاصة بالديار القطرية") سيتم إصدارها مقابل إسهامها بأرض الديار القطرية.

وبدلاً من ذلك، إذا لم يقبل كل مساهمي العقارية العرض، سيتم إصدار عدد من الأسهم للديار القطرية حسبما يكون ضرورياً للإبقاء على حصة مساهمة الديار القطرية في بروة البالغة 45%. إذا قبل مساهمو العقارية العرض بعد الفترة المحددة، سيتم إصدار المزيد من أسهم بروة للديار القطرية في نفس وقت إصدار أسهم بروة لمساهمي العقارية لضمان احتفاظ الديار القطرية بحصة مساهمة تبلغ 45%. إذا لم يتم الإصدار الكامل لأسهم بروة للديار القطرية البالغ عددها، 31,586,653 سهماً بحلول ذلك التاريخ (وهو ما سيكون عليه الوضع إذا لم يقبل جميع مساهمي العقارية العرض)، ستكون بروة مطالبة بتعويض الديار القطرية عن قيمة الأسهم غير المصدرة.

سوف تضمن أرض الديار القطرية حصول بروة على احتياطي عقاري مهم للتطوير المستقبلي في قطر. وبالإضافة إلى ذلك، يعتبر احتفاظ الديار القطرية بمساهمة قدرها 45% في بروة عاملاً هاماً في الحفاظ على علاقة بروة مع مقرضيها الحاليين والمستقبليين.

سوف تُعرف أرض الديار القطرية باسم الحي التعليمي والطبي وهي تقع ضمن منطقة اللوسيل على الساحل الشرقي من قطر على بعد 20 كيلومتر تقريباً شمال مطار الدوحة الدولي. يغطي الموقع 645595 متراً مربعاً (غير متضمناً مساحات مخصصة كمناطق خضراء وخدمات ومرافق وبنية تحتية من الطرق) وقد تم وضع المخططات الرئيسية لتلك الأرض لتشتمل مساحات سكنية (تضم طابقاً أرضياً إلى جانب خمسة طوابق) وحضانات ومدارس ابتدائية ومدارس ثانوية ومستشفيات، مراكز طبية ومرافق (بما في ذلك مناطق رياضية وترفيهية ومكتبات ومتاحف ومسجد).

أجرت DTZ تقييماً لأرض الديار القطرية وحددت قيمة صافية لها بلغت 2,392,000,000 ريال قطري كما في 18 فبراير 2010. وافقت بروة والديار القطرية على أنه لأغراض الصفقة، سوف تحصل الديار القطرية على ما يصل إلى 31,586,653 سهم في بروة، تبلغ قيمتها الإجمالية 1,042,359,549 ريال قطري استناداً إلى سعر 33 ريال قطري لكل سهم في بروة، وهو سعر إغلاق سهم بروة في 7 يناير 2010 (يوم التداول السابق مباشرة على الإعلان الأول عن الشروط الأولية للصفقة المقترحة). يرى مجلس إدارة بروة أن المساهمة بأرض الديار القطرية مقابل إصدار أسهم في بروة يتم بشروط لصالح لبروة وكما يتضمن خصم بنسبة 56% لقيمة أرض الديار القطرية، وبما يتفق مع ممارسات السوق الدولية.

ولمعلومات إضافية فيما يخص اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول التي ستقوم الديار القطرية وفقاً لها بالمساهمة بالأرض، يرجى الرجوع إلى الفقرة 3 من الجزء الثامن.

سيتم اتخاذ قرار في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة لإصدار أسهم بروة الخاصة بالديار القطرية مقابل أرض الديار القطرية. يتوقف نقل أرض الديار القطرية وإصدار أسهم بروة الخاصة بالديار القطرية على استيفاء العرض للشروط من جميع النواحي. يجب إصدار أسهم بروة الخاصة بالديار القطرية في نفس وقت إصدار أسهم بروة الجديدة لمساهمي العقارية.

4 الخلفية والأسباب المنطقية للصفقة

يدرك مجلس إدارة كل من بروة والعقارية أهمية توحيد أعمالهما لإقامة شركة عقارية مركزها الرئيسي في قطر وتعمل في مختلف الأنشطة العقارية. تمثل الصفقة توافقاً استراتيجياً ممتازاً يجمع بين شركتين عقاريتين قطريتين عملاقتين تكملان بعضهما البعض وتعملان في شرائح مختلفة من القطاع العقاري؛ من مساكن العمال المحلية إلى المشاريع الدولية المتعددة الاستخدامات والأعمال التكميلية، بما في ذلك على سبيل المثال، بنك متكامل الخدمات وشركة لإدارة المشاريع. كما يؤمن مجلس إدارة الشركتين أن المجموعة الموسعة ستبني مكانة مميزة تمكنها من الإستحواذ على الفرص المحلية والإقليمية الجيدة، وسوف تكون قادرة، من خلال زيادة القوة المالية، على النمو وتقديم قيمة إضافية للمساهمين.

عقب إتمام الصفقة، ستصبح العقارية شركة تابعة لبروة، ورغم ذلك سوف يواصل كل من بروة والعقارية العمل ككيان قانوني منفصل ومميز بأسماء تجارية منفصلة، ويتوقع مجلس إدارة كل من بروة والعقارية - كما هو موضح أدناه - أن تستفيد شركتهما في بعض أو كل المجالات الموضحة تحت "مزايا الصفقة". عقب إتمام الصفقة، من المتوقع تعيين عضو مجلس إدارة إضافي بواسطة بروة في مجلس إدارة العقارية كما هو مبين في الفقرة 7 أدناه.

وبالإضافة إلى ذلك، يؤمن مجلس إدارة بروة والعقارية أن الإسهام بأرض من قبل شركة الديار القطرية سوف يضمن تمتع بروة باحتياطي عقاري مهم للتطوير المستقبلي في قطر.

يرى مجلس إدارة بروة والعقارية أن الصفقة هي اتحاد منطقي في الأعمال سوف يعزز من مركز بروة كشركة عقارية إقليمية رائدة وضخمة تتمتع بقدرة مالية وتشغيلية قادرة على الإستحواذ على حصة كبيرة من السوق في قطر والحصول على فرص نمو على المستوى الدولي.

5 مزايا الصفقة

تتضمن هذه الفقرة الخامسة وجهات نظر مجلسي إدارة بروة والعقارية حول بعض المزايا التي يتوقعون حالياً أنها قد تترتب على إتمام الصفقة.

لم يقصد من ولا يجب اعتبار أي شيء وارد في هذه الفقرة الخامسة على أنه مبني على تنبؤ أو توقع أو تقدير للأداء المالي الحالي أو المستقبلي لبروة أو العقارية أو المجموعة الموسعة ولا يجب تفسير أي بيان في هذا المستند على أنه يعني أن الأرباح السهم عن الفترة المالية الحالية أو الفترات المالية المستقبلية لبروة أو العقارية أو المجموعة الموسعة سوف تتطابق بالضرورة أو تتجاوز أرباح السهم التي تم نشرها في السابق.

انظر في هذا المستند إلى الأقسام الواردة تحت عناوين "تنبيهات مهمة" و "إعلان تحذيري فيما يخص البيانات الاستشرافية"، وعوامل المخاطرة في الجزء السابع من هذا المستند.

الصفقة المقترحة بين بروة والعقارية سوف تجمع شركتين تكميليتين يتمتع كل منهما بمواهب إدارية قوية ومحفظة عقارية عالية الجودة. يؤمن مجلس إدارة بروة والعقارية أن إتمام الصفقة (بما في ذلك المساهمة بأرض الديار القطرية بواسطة الديار القطرية) سيوفر مزايا هائلة للمساهمين والموظفين الحاليين لدى كل من بروة والعقارية كما هو موضح أدناه.

1-5 المزايا للمساهمين

بروة والعقارية هما شركتان عقاريتان قطريتان رائدتان تضطلعان لتنفيذ أعمال تكمل بعضها البعض من حيث السمات التشغيلية والجغرافية.

لكل من الشركتين محافظ غير متنافسة، حيث تركز بروة على التجزئة والمكاتب والضيافة والمشروعات السكنية والعقارية، بينما تركز العقارية على مشاريع الإسكان في المناطق الصناعية. سوف تستفيد المجموعة الموسعة من مزيج متوازن من العقارات الاستثمارية المدرة للدخل، بما في ذلك تلك الخاضعة لاتفاقيات إيجار طويلة الأجل والعقارات الجاري تطويرها والتي سيتم لدى اكتمالها تأجيرها أو بيعها، والأرض غير المطورة التي ستتيح للمجموعة الموسعة مواصلة توسيع مشاريعها التطويرية الهائلة الجاري دراستها. وهذا من شأنه أن يوفر مصدراً قوياً للنمو المستقبلي في رأس المال والدخل للمساهمين.

التداخل الجغرافي بين بروة والعقارية محدود داخل قطر، حيث تركز بروة على الدوحة، بينما تنتشر محفظة العقارية حول مدن قطر الصناعية، الدوحة وضواحيها. سوف تواصل المجموعة الموسعة سعيها للحصول على فرص في الخارج من أجل توسيع نشاطها الدولي الحالي.

من المتوقع أن تحقق الصفقة قيمة محسنة للمساهمين من خلال الاستفادة من نقاط القوة لدى كل من بروة والعقارية. على سبيل المثال، سوف تستفيد بروة من مرافق العقارية وعمليات إدارة العقارات والسجل الطويل الحافل في مشاريع التطوير العقاري والتدفقات النقدية المستقرة وعلى الجانب الآخر فسوف تستفيد العقارية من احتمالات النمو القوية لبروة ومحفظتها المتنوعة فضلاً عن استخدامها للخدمات التي تقدمها الشركات التابعة لبروة، بما في ذلك على سبيل المثال، وصيف لإدارة العقارات وإدارة المرافق و "إدارة مشاريع قطر" لخدمات إدارة المشاريع.

سوف يترتب على الصفقة، في حال إتمامها، وجود شركة عقارية قطرية لها أنشطة في كافة المجالات العقارية مع قوة مالية أكبر وحجم أكبر.

لدى إتمام الصفقة، من المتوقع أن يكون لدى المجموعة الموسعة:

(أ) 38.3 مليار ريال قطري من الأصول الإجمالية كما في 30 سبتمبر 2009 (استناداً إلى القوائم المالية الأولية الموحدة الموضحة في الجزء السادس)، مما يجعلها أضخم شركة عقارية مدرجة في قطر من حيث إجمالي الأصول؛

(ب) رأس مال سوقي موسع يبلغ 11.1 مليار ريال قطري كما في 7 يناير 2010، مما يجعلها تاسع أكبر شركة مدرجة في بورصة قطر وسادس أكبر شركة عقارية عامة مدرجة في منطقة مجلس التعاون الخليجي من حيث رأس المال السوقي؛
و

(ج) نطاق أكثر تنوعاً من الأنشطة العقارية والأعمال التكميلية، وهو ما من شأنه أن يخفف من جانب المخاطرة بالنسبة للمجموعة الموسعة، ويؤدي إلى استثمارات أقل خطورة للمساهمين.

سوف ينتج عن الصفقة مجموعة ضخمة ومتعمقة في جميع الشرائح العقارية وسوف تواصل لعب دور هام في دعم التطوير الاقتصادي لقطر.

من شأن الوضع المالي للعقارية ومنهجها المتحفظ في إدارة المخاطر وتدفقاتها النقدية المستقرة والتي يمكن التنبؤ بها وسجلها الطويل الحافل إلى جانب محفظة بروة العقارية الضخمة والمتنوعة والقاعدة الرأسمالية الضخمة للمجموعة الموسعة تعزيز قدرتها على الحصول على أشكال مختلفة من التمويل. وعلاوة على ذلك، فإن الميزانية العمومية الأضخم والأكثر تنوعاً يجب أن توفر مرونة استراتيجية أكبر ووضعاً تنافسياً أفضل للمجموعة الموسعة.

إيجاد قيمة من خلال إقرار أفضل الممارسات وتخفيض التكاليف.

رغم عدم اعتباره عنصراً جوهرياً في سياق الصفقة، إلا أن التوفير في التكاليف من المتوقع أن يتحقق بصفة أساسية من خلال:

- (أ) التخلص من وظائف الدعم المركزية المكررة وإعادة توزيع الموارد إلى مناطق ذات نمو أعلى؛
- (ب) استفادة العقارية وبروة من الإمكانيات الداخلية الحالية لكل منهما؛
- (ج) دمج النظم، مثل نظم تكنولوجيا المعلومات والنظم المحاسبية؛
- (د) تحسين القوة الشرائية مع الموردين؛ و
- (هـ) الادخار المرتبط بإلغاء إدراج أسهم العقارية (بشروط حدوث إلغاء الإدراج ذلك) حسب التشريعات القانونية المعمول بها في دولة قطر.

الإسهام بأرض الديار القطرية سيفيد المجموعة الموسعة

وافقت الديار القطرية بشرط إتمام الصفقة المساهمة بأرض الديار القطرية إلى بروة (كما هو موضح في الفقرة 2-3 من هذا الجزء الثاني). تقع أرض الديار القطرية على بعد 20 كيلومتر تقريباً شمال مطار الدوحة الدولي وقدرت شركة DTZ قيمتها عند 2,392 مليون ريال قطري (كما هو مبين في الفقرة 2-3 من هذا الجزء الثاني). تؤمن بروة أن الإسهام بأرض الديار القطرية سوف يكون مفيداً للمجموعة الموسعة، إذ سيتيح لها زيادة احتياطياتها العقارية، مما يوفر نطاقاً هائلاً للتطوير المستقبلي.

2-5 المزايا للموظفين

سوف توفر الصفقة مزايا هائلة لموظفي كل من بروة والعقارية. سوف توفر المجموعة الموسعة، الأضخم والأكثر تنوعاً، نطاقاً أوسع من فرص العمل للموظفين بالإضافة إلى القدرة على التطوير المهني من خلال عرض فرص أوسع نطاقاً.

6 أسهم بروة الجديدة

ستكون أسهم بروة الجديدة وأسهم بروة الخاصة بالديار القطرية التي سيتم إصدارها أسهماً عادية في رأس مال بروة. بناءً عليه، سيتم تصنيفها بالتساوي مع أسهم بروة الحالية وسيكون لها نفس حقوق أسهم بروة الحالية. الحقوق المتصلة بمثل تلك الأسهم موضحة في الفقرة 1.2 من الجزء الثالث. سيكون للديار القطرية، بفضل مواصلة امتلاكها للسهم الممتاز، الحقوق الموضحة في الفقرة 1.3 من الجزء الثالث.

إذا قبل جميع مساهمي العقارية العرض، من المتوقع إصدار 95,047,000 سهم بروة جديد لمساهمي العقارية (بما في ذلك الديار القطرية فيما يخص مساهمتها الحالية في العقارية). كما من المتوقع إصدار ما يصل إلى 31,586,653 سهم بروة جديد خاص بالديار القطرية كما هو موضح في الفقرة 3.2 أعلاه. في حالة إصدار مثل ذلك العدد من الأسهم، سوف يمتلك مساهمو العقارية الحاليون (باستثناء الديار القطرية) 17.9% من المجموعة الموسعة، وسوف يمتلك مساهمو بروة الحاليون (باستثناء الديار القطرية) 37.1%، بينما ستمتلك الديار القطرية 45.0% من المجموعة الموسعة. بناءً عليه، فإنه عقب الصفقة، سيمتلك مساهمو بروة نسبة

مئوية أصغر في المجموعة الموسعة عما يمتلكونه حالياً في بروة (بمعنى أن مساهمي بروة سيمتلكون نسبة أصغر من كيان أكبر). على سبيل المثال، بعد إصدار أسهم بروة الجديدة لمساهمي العقارية (مع افتراض قبول جميع مساهمي العقارية للعرض) وأسهم بروة الخاصة بالديار القطرية، سوف يمتلك مساهم بروة الذي يمتلك حالياً 1% من بروة، 0.67% من مجموعة بروة الموسعة.

7 الإدارة ومجلس إدارة المجموعة الموسعة

في حالة إتمام الصفقة بنجاح، فإنه سوف يتم تعيين عضو مجلس إدارة إضافي في مجلس إدارة العقارية. وستواصل العقارية العمل كوحدة عمل منفصلة داخل المجموعة الموسعة. ومن غير المتوقع تعديل تكوين وسلطة مجلس إدارة بروة نتيجة الصفقة. ولم يتم حتى الآن تصور أي تغييرات على إدارة بروة أو العقارية (في غير مجلس الإدارة) كجزء من الصفقة.

8 إدراج أسهم بروة الجديدة وتعليق تداول أسهم العقارية

سيتم تقديم طلبات إلى هيئة قطر للأسواق المالية وبورصة قطر لقبول أسهم بروة الجديدة وأسهم بروة الخاصة بالديار القطرية من أجل إدراجها وتداولها في بورصة قطر. بشرط الوفاء بشروط العرض، من المتوقع أن يحدث الإدراج خلال 15 يوماً بعد تاريخ الإغلاق. بالإضافة إلى ذلك، سيتم تقديم قرار في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية من أجل تعليق التداول في أسهم العقارية في بورصة قطر من وبعد تاريخ الإغلاق (بشرط الوفاء بشروط العرض من كافة النواحي). ومن المقرر بعد تاريخ الإغلاق أن يتم اتخاذ خطوات (بما في ذلك الحصول على الموافقات القانونية والتنظيمية الضرورية) لإلغاء إدراج أسهم العقارية من بورصة قطر.

9 سياسة توزيع أرباح الأسهم للمجموعة الموسعة

نظراً لطبيعة النمو الكبير الذي شهدته أعمال بروة، والطبيعة الحالية لأغلب مشاريعها والتي مازالت في مرحلة التطوير ومتطلبات الاستثمار الكبيرة، فإنه من المحتمل ألا تدفع بروة أي أرباح أسهمها في المستقبل القريب. غير أنه، وفق اتفاقية التنفيذ، احتفظت بروة والعقارية بحق دفع أرباح الأسهم عن العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2009 (وقد أوصى مجلس إدارة العقارية، شريطة موافقة مساهمي العقارية في اجتماع جمعيتها العمومية السنوي، بأن يكون الربح الموزع ريالين (2) قطريين لكل سهم في العقارية عن تلك الفترة). سينظر مجلس إدارة بروة في اجتماعه المقرر عقده يوم 15 مارس 2010 أو حوالي ذلك التاريخ، في ما إذا سيتم اقتراح أي من تلك الأرباح المتعلقة ببروة. وعند تقرير مستوى أي مدفوعات مستقبلية لأرباح الأسهم، ينوي مجلس إدارة بروة تحقيق توازن بين تعظيم عوائد المساهمين ومواصلة الاستثمار لأغراض التدفقات النقدية وتمويل نمو المجموعة الموسعة. وبالإضافة إلى ذلك وانه في حالة دفع أرباح من قبل العقارية للمساهمين الذين لم يقبلوا العرض، فإنها قد لا تتناسب مع مبلغ أرباح الأسهم الذي كانوا يتلقونه في السابق.

10 اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية

تخضع الصفقة، من بين أمور أخرى واردة في الجزء التاسع من هذا المستند، لموافقات منفصلة من قبل مساهمي بروة والعقارية في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل منهما على النحو التالي:

(أ) التصويت لصالح القرارات المقترحة فيما يتعلق بالصفقة من قبل ثلثي مساهمي بروة الحاضرين أو الممثلين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية مكتمل النصاب لشركة بروة؛ و

(ب) التصويت لصالح القرارات المقترحة فيما يتعلق بالصفقة من قبل ثلثي مساهمي العقارية الحاضرين أو الممثلين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية مكتمل النصاب لشركة العقارية.

تم تضمين إشعارات الدعوة إلى اجتماعات الجمعيات العمومية غير العادية لكل من بروة والعقارية في المرفقين الأول والثالث، على التوالي.

10-1 اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية

دعيت الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية في الساعة 6 مساءً من يوم 30 مارس 2010 في فندق جراند حياة بالدوحة للنظر في القرارات التالية والموافقة عليها إذا كانت ملائمة:

(أ) الموافقة على شروط وبنود اتفاقية التنفيذ وإتمام الصفقة وفق شروطها وشروط مستند العرض ونشرة المساهمين هذين، والموافقة على اتخاذ مجلس إدارة العقارية لكل أو أي من الإجراءات والقرارات لتفعيل الصفقة؛

(ب) الموافقة على تعديل المادة (7) من النظام الأساسي للعقارية بحيث لا ينطبق على بروة الحظر على امتلاك أي مساهم لأكثر من خمسة بالمائة (5%) من رأسمال العقارية وذلك شريطة الوفاء بشروط العرض من جميع النواحي، على أن يكون ذلك تلقائياً بدون اتخاذ أي إجراء بواسطة العقارية أو نيابة عنها،

(ج) الموافقة على تعديل المادة (27) من النظام الأساسي للعقارية بحيث تنص على أن يتم تلقائياً، شريطة إتمام الصفقة وتلقائياً بعد إتمامها بدون اتخاذ أي إجراء إضافي بواسطة العقارية أو نيابة عنها، عقب الاستحواذ من قبل بروة على أكثر من خمسين بالمائة (50%) من أسهم رأس المال المصدرة، زيادة عدد أعضاء مجلس الإدارة الذين يشكلون مجلس إدارة العقارية من سبعة (7) إلى ثمانية (8) أعضاء، وستكون بروة مخولة بشكل حصري، بتعيين عضو مجلس إدارة واحد لشغل المنصب الشاغر الناتج عن زيادة عدد أعضاء مجلس الإدارة الذين يمثلون مجلس الإدارة الكامل للعقارية؛ كما أن بروة لها الحق وفي أي انتخاب لاحق لمجلس إدارة العقارية تعيين عضو بموجب إشعار خطي؛ والموافقة على أية تعديلات فنية وتوافقية معينة لأحكام أخرى من النظام الأساسي للعقارية بما يتسق مع ما سبق؛ و

(د) الموافقة على التعليق لأجل غير مسمى لتداول أسهم العقارية في بورصة قطر إلى حين اتخاذ إجراءات أخرى بعد الإغلاق لتمكين إلغاء إدراج أسهم العقارية، على أن يسرى ذلك التعليق من وبعد تاريخ إغلاق العرض، وبشروط إغلاق العرض؛ وتخويل وتوجيه مجلس إدارة العقارية إلى اتخاذ الخطوات الضرورية لتنفيذ القرارات الواردة أعلاه وفق شروط اتفاقية التنفيذ، بما في ذلك تقديم العقارية للطلبات الضرورية إلى بورصة قطر والسلطات المعنية.

يجب على الأشخاص الذين يحضرون اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية بصفتهم وكلاء إحضار نموذج الوكالة الأخضر الأصلي، مستوفى من قبل المساهمين المعيّنين، إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية. يجوز للمساهمين تعيين وكيل كتابياً بشرط ألا يكون الوكيل عضواً في مجلس إدارة العقارية وألا يمثل، بصفته الشخصية أو بصفته وكيلاً، أكثر من 25 بالمائة من رأس مال العقارية.

2-10 اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة

دعيت الجمعية العمومية غير العادية لشركة بروة في الساعة 4.30 مساءً يوم 30 مارس 2010 في فندق جراند حياة بالدوحة للنظر في القرارات التالية والموافقة عليها إذا كانت ملائمة:

(أ) تعديل النظام الأساسي لبروة:

(1) لتسهيل الصفقة من خلال إدراج مادة جديدة (22) (أ) نصها كالتالي:

وفق المادة 22 من هذا النظام الأساسي، يجب السماح للشركة بما يلي:

(1) تقديم عرض للاستحواذ على كامل أسهم رأس المال المصدرة للشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("العقارية") عن طريق إصدار 1.100 سهم جديد في الشركة لكل سهم في العقارية يتم استلام الموافقة بشأنه ("العرض")؛

(2) الاستحواذ على أرض (وفق شروط يعتمدها مجلس الإدارة) ("أرض الديار القطرية") من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ("الديار القطرية") مقابل إصدار ما يصل إلى 31,586,653 سهم في بروة؛ و

(3) زيادة أسهم رأسمال بروة من 2,625,000,000 ريال قطري (262,500,000 سهم بقيمة 10 ريال قطري لكل سهم) إلى حد أقصى 3,891,336,530 ريال قطري (389,133,653 سهم بقيمة 10 ريال قطري للسهم) من خلال (1) إصدار ما يصل إلى 95,047,000 سهم في بروة إلى مساهمي العقارية الذين يقبلون العرض بشكل صحيح، و(2) إصدار ما يصل إلى 31,586,653 سهم في بروة إلى الديار القطرية مقابل أرض الديار القطرية، وفي كل حال، لا يحق للمساهمين الحاليين الاكتتاب فيما يخص أسهم بروة التي سيتم إصدارها.

(ب) المصادقة على التقييم الذي أجرته شركة DTZ لأرض الديار القطرية في مستند العرض؛

(ج) تفويض مجلس الإدارة باتخاذ كافة الخطوات الضرورية لتنفيذ الأمور المشار إليها في المادة الجديدة 22(أ) من النظام الأساسي لبروة (حسبما هو مبين أعلاه)؛ و

(د) تعديل المادة 6 من النظام الأساسي لبروة لتعكس أي زيادات في رأسمال الأسهم تتم وفق المادة الجديدة 22(أ) من النظام الأساسي لبروة (حسبما هو مبين أعلاه).

يجب على الأشخاص الحاضرين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة إحضار إثبات هوية مصحوب بصورة فوتوغرافية. يجب على الأشخاص الذين يحضرون اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة بصفتهم وكلاء أو ممثلين لإحدى الشركات إحضار نموذج الوكالة الأصلي الأحمر، مستوفى البيانات بواسطة المساهمين المعيّنين (ومختوماً بواسطة

الشركة إذا كانوا يمثلون شركة ما) وصورة ضوئية من إثبات الهوية الخاص بالمساهمين المعيّنين (إذا كان فرداً) وإثبات هوية مصحوب بصورة فوتوغرافية للوكيل أو ممثل الشركة إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة. يجوز للمساهمين تعيين وكيل كتابيا بشرط ألا يكون الوكيل عضواً في مجلس إدارة بروة وألا يمثل، بصفته الشخصية أو بصفته وكيلًا، أكثر من 25 بالمائة من رأس مال بروة.

11 الاجتماعات العمومية السنوية

تم الإعلان عن النتائج المالية للعقارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (مع تفاصيل عن اجتماعها العمومي السنوي) في 4 مارس 2010. كما من المتوقع أن يتم الإعلان عن النتائج المالية لبروة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (مع تفاصيل عن اجتماعها العمومي السنوي) قريباً وفق الاجراءات المقررة في دولة قطر. وتجدر الملاحظة أن القرارات التي ستتم الموافقة عليها في الاجتماعات العمومية السنوية لا ترتبط بالصفقة، ومن ثم، فمن الضروري، من أجل تسهيل الصفقة، وبصفتك مساهم بالشركة أن تحضر اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية حسبما وردت مناقشته في الفقرة 10 أعلاه.

12 الأساس المنطقي لتقرير نسبة التبادل

نسبة التبادل عند 1.100 سهم في بروة لكل سهم في العقارية تحدد قيمة أسهم العقارية عند 36.30 ريال قطري استناداً إلى أسعار الإغلاق لكل من أسهم بروة والعقارية في 7 يناير 2010، آخر يوم للتداول قبل الإعلان الأول عن الشروط الأولية للصفقة المقترحة¹. قد تختلف أسعار إغلاق أسهم بروة والعقارية اعتباراً من تاريخ الإغلاق عن أسعار إغلاق الأسهم بتاريخ 7 يناير 2010. تم الاتفاق على نسبة التبادل بين بروة والعقارية عقب مفاوضات تجارية مفصلة في هذا الصدد. وعند المفاوضات على نسبة التبادل، حصلت كل من بروة والعقارية على استشارات ومساعدات من مستشاريهما، وقام كل منهما بمراجعة معلومات الحيطه الواجبة الخاصة بأعمال كل منهما. وبالإضافة إلى ذلك، قامت كل من بروة والعقارية بتحليل مالي متعدد المعايير يُقر عدداً من مناهج التقييم كما هو موضح أدناه.

1-12 التحليل النسبي لأسعار الأسهم

تتناول هذه المنهجية التقييم النسبي استناداً إلى الأسعار السابقة والحالية لأسهم بروة والعقارية. بلغت نسبة التبادل التي يوضحها السوق، والمحددة من خلال سعر إغلاق سهم العقارية مقسوماً على سعر إغلاق سهم بروة، في 7 يناير 2010، 0.842×2 . يمثل 7 يناير 2010 آخر يوم تداول قبل الإعلان الأول عن الشروط الأولية للصفقة المقترحة، وبعد ذلك التاريخ تأثرت أسعار الأسهم بشروط الصفقة ولم يعد يجري تداولها بشكل مستقل عن بعضها البعض.

يلخص الجدول التالي نسب التبادل التي يوضحها السوق استناداً إلى أسعار إغلاق الأسهم كما في 7 يناير 2010، إلى جانب متوسط نسب التبادل للفترات المحددة المنتهية في ذلك التاريخ.

نسبة التبادل المقدره	سعر سهم العقارية (بالريال القطري)	سعر سهم بروة (بالريال القطري)	
x 0.842	27.80	33.00	7 يناير 2010
x 0.795	26.59	33.45	متوسط شهر واحد
x 0.788	26.64	33.80	متوسط ثلاثة أشهر
x 0.758	25.46	33.61	متوسط ستة أشهر
x 0.774	23.07	30.10	متوسط سنة واحدة

2-12 العلاوة المدفوعة في صفقات دمج واستحواذ سابقة

تحلل هذه المنهجية العلاوة على أسعار الأسهم السابقة للعقارية. ولا توجد صفقات سابقة في قطر يمكن اعتبارها مماثلة للصفقة، ومن ثم فإن مقارنة العلاوات المدفوعة في صفقات سابقة لا تعكس هذا الوضع المحدد.

1 استناداً إلى سعر سهم عند 33.00 ريال قطري لبروة و 27.80 ريال قطري للعقارية كما في 7 يناير 2010

2 استناداً إلى سعر سهم عند 33.00 ريال قطري لبروة و 27.80 ريال قطري للعقارية كما في 7 يناير 2010

يلخص الجدول التالي العلاوة التي تشير إليها نسبة التبادل مقارنة بأسعار إغلاق أسهم بروة والعقارية في 7 يناير 2010، إلى جانب متوسط أسعار إغلاق أسهم بروة والعقارية في الفترات المحددة المنتهية في ذلك التاريخ:

العلاوة التي تشير إليها نسبة التبادل x 1.100	سعر سهم العقارية (بالريال القطري)	سعر سهم بروة (بالريال القطري)	
30.6%	27.80	33.00	7 يناير 2010.....
38.4%	26.59	33.45	متوسط شهر واحد.....
39.6%	26.64	33.80	متوسط ثلاثة أشهر.....
45.2%	25.46	33.61	متوسط ستة أشهر.....
43.5%	23.07	30.10	متوسط سنة واحدة.....

3-12 صافي قيمة الأصول

تم تعيين DTZ، إحدى شركات التقييم العقاري الدولية رائدة، من قبل بروة والعقارية لتنفيذ تقييم للمحفظة العقارية لكلا الشركتين. وكان الغرض من هذا التقييم هو تحديد صافي قيمة الأصول العقارية لكل من الشركتين وفق معايير التقييم والتأمين للمعهد الملكي للمقيمين العقاريين (الطبعة السادسة) ومعايير التقييم الدولية (الطبعة السابعة).

وقد تبنت DTZ العديد من مناهج التقييم وفق فئات الأصول الجاري تقييمها، بما في ذلك منهج التدفقات النقدية المخصومة للأصول المكتملة المدرة للدخل والباقي المعدل في حالة العقارات التطويرية، ومنهج مماثل للأرض. وقد شكل تقييم DTZ الأساس لتحديد صافي قيمة أصول بروة والعقارية.

4-12 مناهج تقييم أخرى

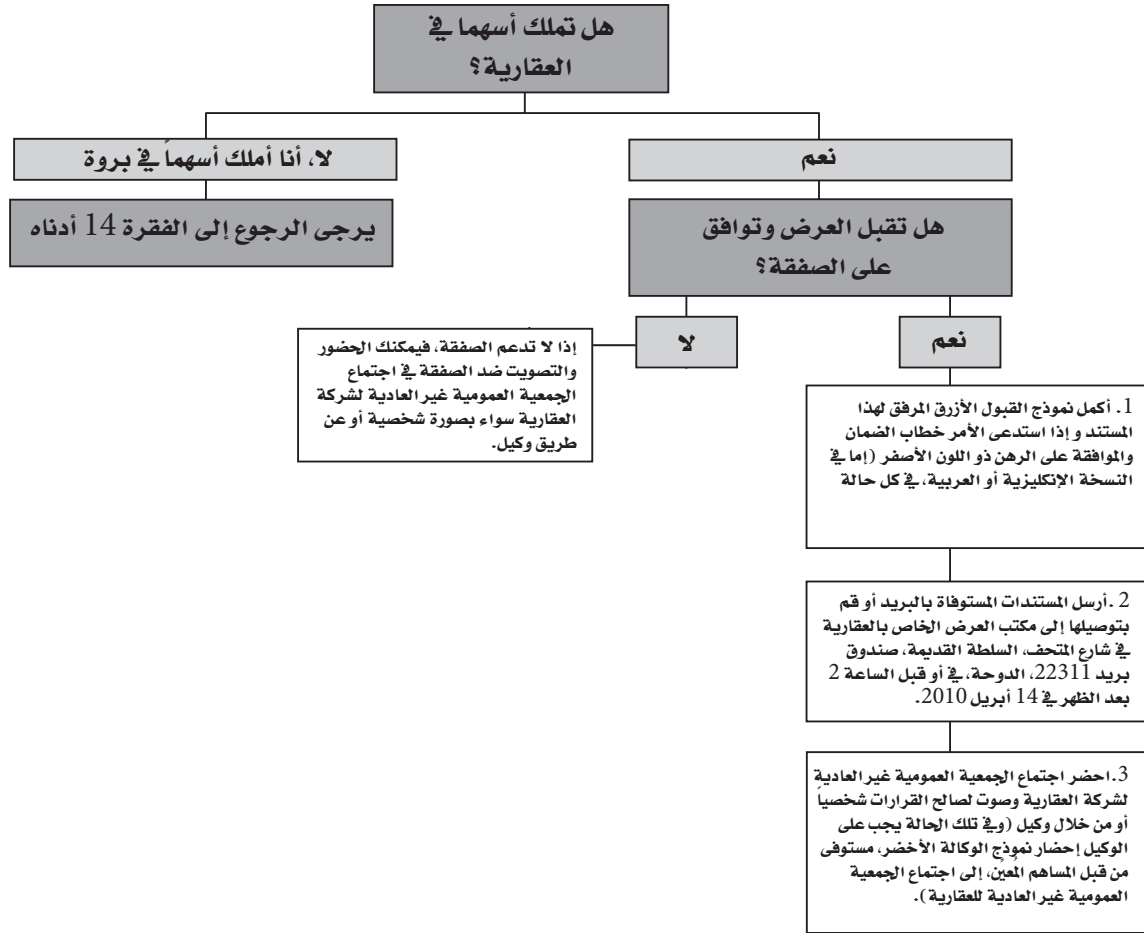
تم النظر أيضاً في مناهج تقييم أخرى لتقرير نسبة التبادل، بما في ذلك (أ) التقييم الضمني القائم على مضاعفات تداول الشركات العقارية التي يجري تداول أسهمها علانية في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي والأسواق الناشئة؛ و(ب) تقييم التدفق النقدي المخصوم استناداً إلى مقدار القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لكل من مشاريع الشركتين مخصصاً منه تكلفة المشاريع.

13 مساهمو العقارية: إجراءات قبول العرض والموافقة على الصفقة

يجب قراءة هذه الفقرة 13 مع الجزء التاسع من هذا المستند. لقبول العرض، يجب على مساهمي العقارية إكمال نموذج القبول الأزرق المرسل مع هذا المستند، والمدرج نسخة منه في المرفق الخامس، وفق الإرشادات الواردة هناك. بمجرد إغلاق العرض، من المتوقع تعليق إدراج وتداول أسهم العقارية في بورصة قطر ومن ثم، من المحتمل أن تتأثر سيولة وقيمة أسهمك بشكل سلبي إذا لم تقبل العرض.

بالنسبة لمساهمي العقارية المرهونة أسهمهم أو الخاضعة لأي شكل من أشكال الضمان، فهم مطالبون بالحصول على مخالصة أو الموافقة مكتوبة من الجهة المرهون لصالحها هذه الاسهم قبل أن يمكنهم نقل أسهمهم في العقارية إلى بروة. بمجرد قبول العرض (من خلال إكمال نموذج القبول الأزرق وإرجاعه)، فإنك تكون بذلك قد وافقت تعاقدياً على بيع أسهمك في العقارية إلى بروة، ومن ثم يجب عليك الإحجام عن التصرف أو رهن أسهم العقارية التي قبلت العرض بشأنها (وقد تمنعك بورصة قطر من القيام بذلك)، ما لم تنتهي فترة العرض ولم يتم الوفاء بشروط العرض من جميع النواحي.

بالإضافة إلى ذلك، للموافقة على الصفقة، على مساهمي العقارية الحضور والتصويت لصالح القرارات المقترحة إقرارها في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية سواء شخصياً أو عن طريق وكيل.



الجزء الثالث: معلومات تخص شركة بروة

1 مقدمة

1-1 التأسيس

تأسست بروة كشركة مساهمة تحت رقم السجل التجاري 31901 بتاريخ 27 ديسمبر 2005 (وفق القرار رقم 170 لعام 2005 الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة في 15 نوفمبر 2005) وبدأت العمليات التجارية في 19 يناير 2006. وكما في 7 يناير 2010، بلغ رأس المال السوقي لشركة بروة 8,662,500,000 ريال قطري (ما يقرب من 2,378,990,000 دولار أمريكي) (المصدر: **بلومبرج**). شركة بروة مطالبة، بموجب نظامها الأساسي ("**النظام الأساسي لبروة**") بممارسة عملها وفق مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء.

2-1 هيكل رأس المال

بروة هي شركة مدرجة في البورصة، حيث إن أسهمها مدرجة ويجري تداولها في بورصة قطر منذ 9 فبراير 2006. وكما في تاريخ هذا المستند، أصدرت بروة 262.5 مليون سهمًا عاديًا بقيمة اسمية بلغت 10 ريال قطري للسهم.

تمتلك حكومة قطر، بشكل مباشر وغير مباشر، 55% من بروة من خلال شركة الديار القطرية (45%)، والصندوق الوطني الثالث (5%) والصندوق الوطني الرابع (5%)، إلى جانب بنك قطر الوطني (تمتلك حكومة قطر حصة كبير فيه) الذي يملك (5%). أما النسبة المتبقية والبالغة 40% من الأسهم فمملوكة من الجمهور، وكما في 7 يناير 2010، فإن بروة بها ما يقرب من 63,000 مساهم.

والمساهمون غير الديار القطرية ممنوعون في نظام بروة الأساسي من امتلاك أكثر من 5% من أسهم رأس مال بروة. وينص النظام الأساسي لبروة، إلى جانب القانون القطري، على أن المواطنين غير القطريين لا يجوز لهم امتلاك أكثر من 25% من أسهم رأس مال بروة. ينص النظام الأساسي لبروة أيضًا على أن السهم الممتاز فقط مملوك للديار القطرية حسبما هو مشار إليه في الفقرة 1-3 أدناه.

3-1 العلاقة مع الديار القطرية

شركة الديار القطرية هي المساهم الأكبر في بروة، إذ تمتلك 45% من أسهم رأس مالها. وبفضل مساهمتها في الشركة، فإن بوسع الديار القطرية التأثير على أعمال بروة بشكل هائل من خلال قدرتها على التحكم في الأفعال التي تتطلب موافقة المساهمين. ومع حصة مباشرة وغير مباشرة بواقع 55%، (إلى جانب حصة 5% الإضافية التي يملكها بنك قطر الوطني)، فإن بروة تحظى بدعم مساهمين قوي جداً من دولة قطر.

كما أن الديار القطرية تتمتع بتحكم وتمثيل إداريين هائلين في مجلس إدارة بروة، حيث اختارت كل من أعضائه الخمسة الأوائل لدى تأسيس بروة. ووفقاً للنظام الأساسي، سوف يستمر كل من هؤلاء الأعضاء في عضوية مجلس الإدارة طوال السنوات الخمس الأولى بعد تأسيس بروة.

وبالإضافة إلى ذلك، تمتلك الديار القطرية السهم الممتاز فقط ("**السهم الممتاز**") في رأس مال بروة. يخول السهم الممتاز الديار القطرية تعيين اثنين من أعضاء مجلس إدارة بروة الخمسة (عقب انتهاء فترة الخمس سنوات الموضحة أعلاه). يزود السهم الممتاز أيضاً الديار القطرية بحق الاعتراض على أي من قرارات أو توجيهات مجلس الإدارة أو المساهمين بشأن أي من الأمور التالية:

(أ) أي تعديل أو تنازل أو إلغاء لأي مادة من النظام الأساسي لبروة أو استبدال أي من مواد نظام بروة الأساسي في حالة إذا ما قررت الديار القطرية أن ذلك الإجراء ضار بحقوقها كمالك للسهم الممتاز؛

(ب) أي زيادة أو خفض في رأس مال بروة؛

(ج) أي بيع أو تصرف في كل أصول بروة أو جزء منها؛

(د) أي أمر قد تراه الديار القطرية ضاراً بمصالحها أو مصالح بروة ومساهميها؛

(هـ) حل أو تصفية أو إعادة هيكلة بروة أو بيعها أو دمجها مع شركة أخرى؛

(و) عزل رئيس مجلس إدارة بروة أو أي من أعضاء مجلس إدارة بروة الذين عينتهم الديار القطرية؛

(ز) بيع وشراء قطع أرض أو عقارات أو ممتلكات؛ و

(ح) اقتراض من البنوك أو المؤسسات المالية ومنح الرهون العقارية.

تمتعت بروة بدعم مالي وتجاري هائلين من الديار القطرية التي لعبت دوراً هاماً في جلب مشاريع جديدة لبروة. وقد تضمن هذا إخطار بروة، بل وفي حالات محددة، تسهيل الاستثمار أو عروض المشاريع. قد تقترح الديار القطرية بأن تنظر بروة في فرص التنمية أو الاستثمار أو قد تقترح فرصاً معينة نمت إلى علمها، بما في ذلك الفرص التي نشأت من المناقشات مع الحكومة.

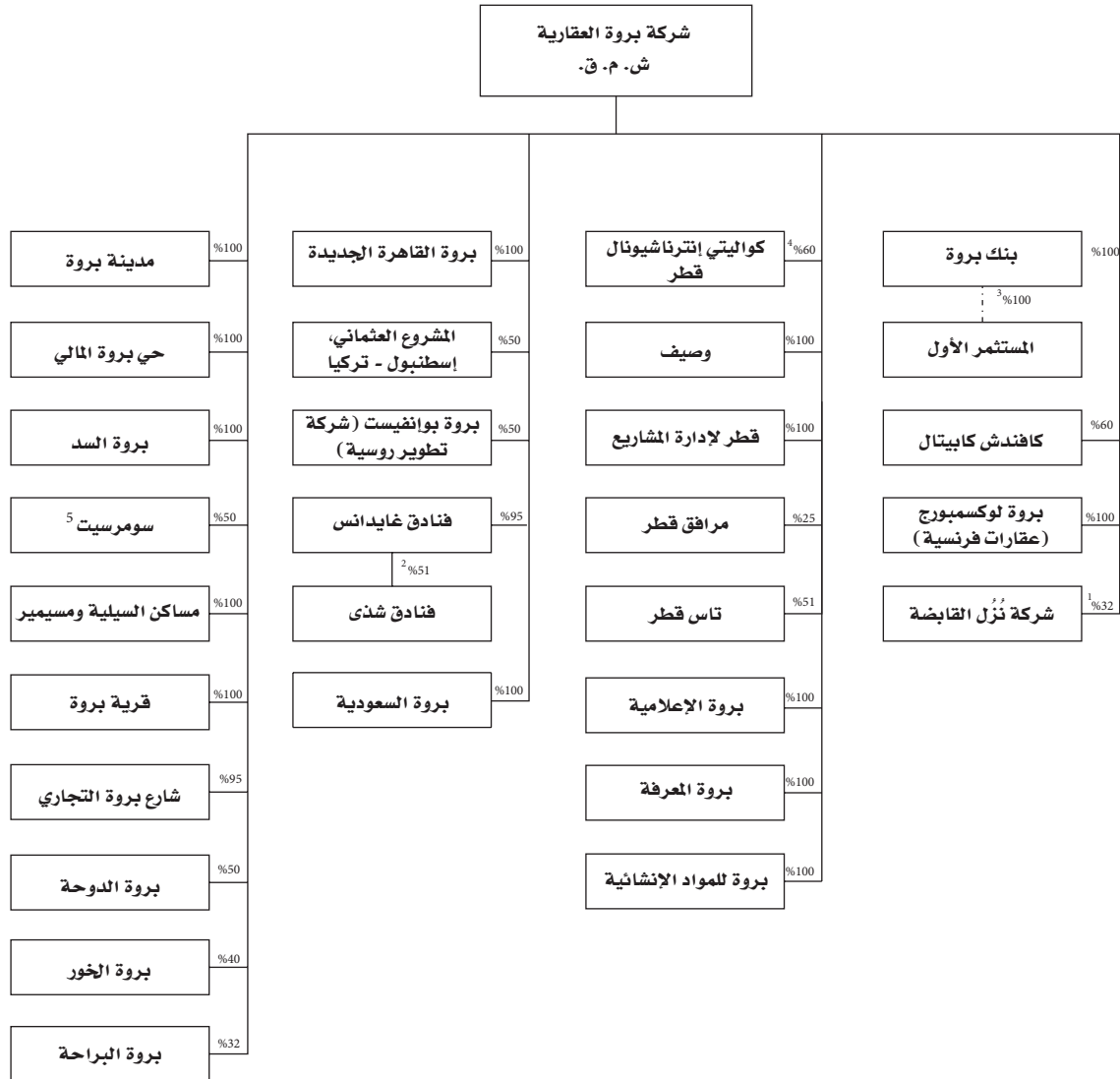
وبالإضافة إلى ذلك، تتطلب العديد من ترتيبات تمويل بروة أن تحتفظ الديار القطرية بنسبة إسهامها البالغة 45% والتحكم الإداري وملكية السهم الممتاز.

4-1 السنة المالية ومدققو الحسابات

تبدأ السنة المالية لبروة من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر. وقد كانت شركة كيه بي إم جي هي مدقق حسابات بروة للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2009.

2 هيكل بروة

أسست بروة شركات تابعة لها في جميع الاختصاصات الجوهرية التي تعمل بها لأغراض إدارة ودعم عمليات تطوير المشاريع الفردية وتسهيل توسع بروة في الأسواق الدولية. وبالإضافة إلى ذلك، أقامت بروة شراكة استراتيجية مع شركات مرتبطة ودخلت في عدد من المشروعات المشتركة. يوضح جدول هيكل المجموعة الوارد أدناه الشركات الرئيسية التابعة لبروة ومشروعاتها المشتركة والشركات المرتبطة بها.



1 يُستثنى نسبة مساهمة إضافية قدرها 7% تملكها بروة (الملكية القانونية الخاصة بها لدى طرف ثالث)

2 تملك GHIC حالياً 51% من فنادق شذى. ورغم ذلك، فإنه وفق اتفاقية المساهمين بين الطرفين، ستتحول هذه النسبة إلى 90% في أحداث خروج محددة.

3 جاري التسجيل القانوني للتحويل إلى بنك بروة (يرجى الرجوع إلى الفقرة 7-1 من الجزء الثالث)

4 نسبة الـ 40% الأخرى مملوكة لشركة المستثمر الأول

5 نسبة الـ 50% الأخرى المملوكة لنُزُل القابضة

3 الأعمال الرئيسية

بدأت بروة عملياتها كشركة تطوير عقاري، حيث ركزت تحديداً على مشاريع تطوير المجتمعات الراقية في دولة قطر. ومنذ تأسيسها، وسعت بروة من عملها في قطر وعلى الصعيد الدولي، وهي تعمل حالياً في دول مختلفة عبر منطقة مجلس التعاون الخليجي والشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأوروبا.

يعد التطوير العقاري هو جوهر نشاط "بروة". والقائم على مشاريع التطوير العقاري والتجاري لبروة في قطر وعلى الصعيد الدولي. وفي مشاريعها الضخمة، تتسع أنشطة بروة لتشمل العديد من فئات الأصول العقارية تتراوح من المشاريع السكنية والتجارية والفندقية. وكما في تاريخ إعداد هذا المستند، فإن بروة لديها تسعة مشاريع تطوير قيد الإنشاء في قطر (تشمل القطاعات السكنية والتجارية والفندقية)، أما على الصعيد الدولي، فهي تعمل على تطوير مشاريع في مصر وروسيا وتركيا، بالإضافة إلى امتلاك وإدارة عقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأوروبا.

وقد أوردنا تفاصيل مشاريع التطوير العقاري الهامة لبروة في الفقرتين 3.1 و 3.2 أدناه.

في الوقت الذي ركزت فيه عمليات بروة الأولية على مشاريع التطوير العقاري، فإنها سعت أيضاً إلى التوسع في أنشطة عقارية إضافية، بما في ذلك إدارة العقارات والمرافق وخدمات المرافق ومواد البناء والخدمات التكنولوجية وإدارة المشاريع والفنادق والمنتجعات. وعقب الحصول على رخصة من البنك المركزي القطري، افتتحت بروة مؤخراً بنكاً خاصاً بها (بنك بروة). وبنك بروة هو شريحة أعمال منفصلة سوف توفر نطاقاً كاملاً من الخدمات المصرفية، تشمل الخدمات المصرفية الاستثمارية عقب استحواذها المقترح على شركة المستثمر الأول. وقد أوردنا شرائح الأعمال غير العقارية لبروة في الفقرتين 3-3 و 4-3 من الجزء الثالث.

ونظراً لأن عدداً من مشاريع بروة مازال في المراحل الأولى للتطوير، فإن الملخصات أدناه هي للمعلومات العامة و للدلالة فقط وقائمة على المخططات الرئيسية الحالية لبروة أو تصميمات المشاريع، والتي قد يجري تغييرها أو تحديثها أثناء تنفيذ المشاريع. ويجوز تأخير المشاريع أو تعليقها لأسباب تجارية أو أسباب أخرى.

1-3 مشاريع التطوير والعقارات بقطر

المشاريع العقارية الداخلية المملوكة بالكامل

1-1-3 حي بروة المالي

تم تصميم حي بروة المالي ("الحي المالي") ليصبح مجمع أعمال متكامل لشركات الخدمات المالية، ويقع في منطقة الخليج الغربي بالدوحة. وبمجرد اكتمال الحي المالي، فمن المتوقع أن تصل المساحة الإجمالية المشيئة إلى 740,000 متراً مربعاً تشمل مساحة إدارية وفندق خمس نجوم يضم 404 غرفة ومساحة للبيع بالتجزئة وموقف انتظار سيارات.

ومن المتوقع أن يضم الحي المالي تسعة أبراج إدارية (يتراوح ارتفاعها من 21 إلى 52 طابقاً) توفر بيئة عمل عالية الجودة لما يقرب من 20,000 موظف ومرافق تكميلية تشمل متاجر تجزئة مفتوحة ومغلقة عالية الجودة؛ ومطاعم ومقاهي متميزة عالمياً؛ وبلازا خارجي بمساحة للبيع بالتجزئة وتناول المأكولات السريعة مع المناظر المائية والمساحات الخضراء؛ وصالة للصلاة؛ وما يقرب من 5,300 مساحة مغطاة لركن السيارات.

وقد بدأ تطوير الحي المالي في النصف الثاني من عام 2007 ومن المخطط أن يتم إكماله في الربع الثاني من 2013 بتكلفة إجمالية تقدر بحوالي 5.4 مليار ريال قطري. أعلنت بروة مؤخراً أنها سوف تشرع في مفاوضات مع قطر للبترول فيما يخص البيع المحتمل لجزء من هذا المشروع أو بيعه كله لدى اكتمال الإنشاءات. توجد المزيد من التفاصيل في الفقرة 2-7 من هذا الجزء الثالث.

2-1-3 قرية بروة

روعي في تصميم مشروع قرية بروة أن يكون مجتمعاً متعدد الاستخدامات يضم 18 بناية منخفضة الارتفاع تشمل منافذ تجارية وسكنية وتسوقية. وتقع القرية في منطقة الوكرة، وتغطي مساحة أرض تبلغ 393,000 متراً مربعاً تقريباً.

⁶ تشمل الإشارات إلى "إجمالي المساحة المشيئة" في هذا الجزء الثالث المساحات المخصصة للمرافق في المشروع المعني.

وسوف يشمل المشروع التطويري مساحة للمتاجر الصغيرة التي تركز على البيع بالتجزئة توفر ما يزيد عن 900 منفذاً، تشمل الملابس والمواد الكهربائية ومواد البناء والنجارة والخدمات الأخرى، إلى جانب سوق ضخمة ومساحة للبيع بالتجزئة بها منطقة لتناول الطعام. وسوف يهدف المشروع أيضاً إلى توفير منازل عالية الجودة بأسعار ميسورة لما يقرب من 1,500 مقيم (تضم 96 أستوديو، و262 شقة ذات غرفة نوم واحدة و100 شقة ذات غرفتي نوم) وغيرها من المرافق المختلفة، والتي تشمل مدرسة ومركزاً صحياً ونادي إجتماعي وحضانة ومبانٍ إدارية ومساجد ومكتب حراسة.

ومن المتوقع أن يتم إكمال المشروع بنهاية الربع الأول من 2010 بإجمالي تكلفة تقدر بحوالي 1.6 مليار ريال قطري. وكما في 31 ديسمبر 2009، تم إكمال ما يزيد عن 95% من المشروع.

3-1-3 مساكن السيلية ومسيمير

مساكن السيلية ومسيمير هو مشروع تطوير سكني مشيد على قطعتي أرض منفصلتين في منطقتي مسيمير (الموقع 1) والسيلية الغربية (الموقع 2) بالدوحة. ويضم المشروع 1984 وحدة سكنية عبر الموقعين (تتألف من شقق ذات غرفتي نوم وأخرى ذات ثلاث غرف نوم متوسطة المساحة) إلى جانب المرافق بما في ذلك مركز تسوق ومساحة إدارية وحضانات ومساجد ومساحات خضراء ومرافق رياضية. والمشروع مخصص للعائلات القطرية وعائلات المغتربين من ذوي الدخل المتوسط.

وقد اكتمل مشروع مساكن مسيمير (الكائن في موقع مسيمير) وبدأ المستأجرون شغله في الربع الأول من 2009. كما أن مشروع مساكن السيلية الغربية (الكائن في موقع السيلية الغربية) في المرحلة الأخيرة من الإنشاء وعلى وشك الانتهاء منه وسوف يبدأ المستأجرون شغله في الربع الثاني من 2010. ومن المتوقع أن تصل التكلفة الإجمالية للمشروع إلى 1.3 مليار ريال قطري.

4-1-3 بروة السد

صمم بروة السد ليكون مشروعاً تطويرياً متعدد الاستخدامات ومتوسط: عالي الجودة في منطقة السد/ الطريق الدائري الثالث بالدوحة بمساحة إجمالية مُشيّدة تبلغ 212,000 متراً مربعاً.

وقد روعي في تصميم المشروع التطويري أن يشمل ثلاثة مبانٍ سكنية، كل منها يضم 87 وحدة متميزة تليها احتياجات المغتربين والزوار لفترات ممتدة في الدوحة، وثلاثة مبانٍ إدارية من المرتبة أ (يتراوح ارتفاعها من 18 إلى 21 طابقاً)؛ وفندق خمس نجوم يضم 238 غرفة، والعديد من المرافق التكميلية، مثل مرفق استجمام ومبنى مرافق مستقلة وما يقرب من 1750 مساحة لانتظار السيارات. وسيتم توصيل الفندق والأبراج الإدارية بصالة تسوق سوف تستهدف العلامات التجارية المتوسطة إلى الراقية.

وكما في 31 ديسمبر 2009، اكتمل 43% من المشروع تقريباً ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في الربع الأول من 2011 (إذ من المتوقع إكمال المرحلة الأولى في الربع الثاني من 2010). وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 2 مليار ريال قطري.

والخطة الحالية هي تأجير كامل المساحة في المشروع، مع احتمالية بيع المساحات مكتملة التطوير في المستقبل

5-1-3 مدينة بروة

صمم مشروع مدينة بروة ليكون مجتمعاً متعدد الاستخدامات بمساحة أرض تبلغ 2.7 مليون متراً مربعاً تقريباً تم تطويرها في منطقة مسيمير بالدوحة.

المرحلة الأولى من المشروع (والتي تغطي مساحة أرض تبلغ 1.35 مليون متر مربع) يجري تطويرها حالياً ومن المتوقع أن تضم 6,000 وحدة سكنية تقريباً تستهدف العائلات القطرية وعائلات المغتربين من ذوي الدخل المتوسط، إلى جانب المرافق والعديد من المناطق التجارية، التي تضم مدارساً وبنوكاً ومستشفيات ومنافذ لبيع التجزئة ومطاعم ومقاهي وحضانات ومساجد ومناطق لممارسة الرياضة وموقف سيارات وصالة متعددة الأغراض. ومن المقرر أن تبلغ تكلفة المرحلة الأولى 5 مليار ريال قطري تقريباً (باستثناء تكلفة مرافق معينة) مثل

محطات تبريد المناطق ومعالجة الصرف) والمرافق (مثل المدارس) ومن المتوقع استكمالها في الربع الثاني من 2011. وكما في 31 ديسمبر 2009، اكتمل أكثر من 25% من المشروع.

وقد تم تأمين استئجار الأرض المطلوبة للمرحلة الثانية من المشروع وجاري وضع المخطط الرئيسي لها.

المشاريع العقارية الداخلية غير المملوكة بالكامل

6-1-3 مشروع شارع بروة التجاري (تمتلك بروة 95% فيه)

صمم شارع بروة التجاري ليكون مشروعاً متعدد الاستخدامات (مع التركيز بصفة أساسية على قطاع التجزئة) على مساحة أرض تبلغ ثمانية كيلومترات في منطقة المنتزه، في الجزء الجنوبي الغربي من وسط الدوحة. ومن المتوقع أن تصل المساحة الإجمالية المشيدة من المشروع إلى 953,000 متراً مربعاً، تضم مساحة تجزئة ومساحة إدارية وأخرى سكنية وموقف سيارات.

وبمجرد اكتمال المشروع، فمن المتوقع أن يضم تقريباً 550 صالة عرض لمنافذ البيع بالتجزئة، و35 ساحة تسوق/ لاند مارك، و 460 وحدة سكنية و 5,500 مساحة لانتظار السيارات.

ومن المتوقع أن يبدأ شغل المستأجرين لهذه الوحدات في الربع الثاني من 2011 كما أنه من المخطط استكمال المشروع في الربع الثاني من 2012 بتكلفة تقريبية تبلغ 6.6 مليار ريال قطري. وقد بدأت الأعمال الفعلية في فبراير 2008، وكما في 31 ديسمبر 2009، تم استكمال ما يقرب من 24%.

ومن المتوقع تأجير المنشآت المكتملة في المشروع إلى المستخدمين النهائيين.

7-1-3 مشروع بروة البراحة (تمتلك فيه بروة 32%)

صمم مشروع بروة البراحة ليضم موقف شاحنات كبير (المرحلة الأولى)، ومساحات للعمال ومساحة مرتبطة للبيع بالتجزئة والمكاتب (المرحلة الثانية) تقع في المنطقة الصناعية بجنوب الدوحة.

يغطي موقف الشاحنات (المرحلة الأولى) مساحة 675,900 متراً مربعاً تقريباً وتم الانتهاء منه. وقد تم تخصيص موقف الشاحنات للمساعدة في تخفيف الحركة المرورية داخل الدوحة والحد من الاختناق ومشكلات ركن السيارات من خلال توفير ما يزيد عن 4,000 مساحة لركن الشاحنات وتوفير الأمن والأمان ووسائل الراحة لسائقي الشاحنات (بما في ذلك المطاعم والحمامات والمساجد).

وقد تم تصميم الإسكان في المناطق الصناعية في مشروع البراحة (المرحلة الثانية) لتوفير إسكان متميز لـ 53,000 عامل يعيشون ويعملون في الدوحة. وبمجرد الانتهاء، فإن مجمع الإسكان سوف يضم العديد من وسائل الراحة والمرافق، بما في ذلك ملاعب كرة قدم وكريكت ومرافق طبية ومقاصف وسوق ضخم. كما ستضم المرحلة الثانية عمليات تجارية يمكنها استيعاب بنوك ومخازن ومحطة بنزين ومرافق ترفيهية ومساحة عرض منخفضة الارتفاع للبيع بالتجزئة وفندقاً.

والمرحلة الثانية مُعلقة حالياً لكن من المتوقع أن تبدأ عمليات التطوير في الربع الثاني من 2010 بتكلفة تقدر بحوالي 3.2 مليار ريال قطري.

8-1-3 مشروع بروة الخور - الأرجوان (تمتلك فيه بروة 40%)

صُمم مشروع بروة الخور، والمعروف أيضاً باسم الأرجوان، ليكون مشروعاً تطويرياً متعدد الاستخدامات بالقرب من رأس لفان في شمال قطر وهو يغطي أرض تبلغ مساحتها 5.5 مليون متراً مربعاً. يشمل المشروع واجهة شاطئية تمتد على مسافة أربعة كيلومترات ومن المتوقع أن يستوعب مساحة سكنية وفندقين متميزين ووحدات إدارية منخفضة الارتفاع ومساحة للبيع بالتجزئة. ويستهدف مشروع بروة الخور بصفة أساسية موظفي الشركات العاملة في منطقة رأس لفان.

سوف يهدف المشروع إلى توفير ما يقرب من 24,000 وحدة سكنية ذات قيمة متوسطة إلى مرتفعة تلبي احتياجات حوالي 63,000 ساكناً من ذوي الدخل المتوسطة والمرتفعة، بما في ذلك حوالي 23,000 شقة، وما يزيد عن 200 فيلا وما يقرب من 500 شاليه ذي واجهة شاطئية، يدعمها ثلاث مدارس وحضانة ومرافق للرعاية النهارية. روعي في تصميم مركز التسوق التجاري أن يضم حوالي 1,500 وحدة متميزة للبيع بالتجزئة ومن المتوقع أيضاً إقامة فندق أعمال خمس نجوم وفندق منتجع شاطئي ترفيهي، يكملهما أندية شاطئية خاصة وعامة وملعب جولف يضم 18 فتحة ونادي جولف وفيلات جولف.

سوف تعمل بروة الخور بصفتها المطور الرئيسي حيث تنوي إنشاء البنية التحتية ثم بيع قطع الأرض إلى مطورين آخرين من الباطن. وحتى تاريخه، تم الحصول على موافقة على المخطط الرئيسي وتم الانتهاء من أعمال الحفر بالمرحلة الأولى. ومن المخطط أن تبدأ أعمال البنية التحتية المتعلقة بالمرحلة الأولى في 2010.

وتعتبر منطقة بروة الخور التطويرية المتعددة الاستخدام من بين ثلاث مناطق فقط في قطر يتاح فيها بيع الأرض أو الوحدات للأجانب (إلى جانب القطريين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي).

9-1-3 مشروع بروة الدوحة (تمتلك فيه بروة 50%)

صمم مشروع بروة الدوحة أن يكون مشروعاً متعدد الاستخدامات للطبقتين العليا والمتوسطة بمساحة أرض تبلغ 65,900 متراً مربعاً تقريباً في حي الجديد بوسط الدوحة. ومن المتوقع أن تصل المساحة الإجمالية المشيدة إلى 426,000 متر مربع تقريباً تضم فندق 4 نجوم، وبرجا سكنياً متكامل الخدمات ومساحة للبيع بالتجزئة ومساحة إدارية ومركز تسوق تجاري ومنتجع.

يقع المشروع على طول أحد طرق الوصول الرئيسية إلى وسط مدينة الدوحة، على مقربة شديدة من كورنيش الدوحة وسوق واقف ومشروع قلب الدوحة. وقد روعي في تصميم الفندق الأربع نجوم أن يضم 264 غرفة فندقية، و 104 شقة متكاملة التجهيزات، ومطاعم وحمام سباحة سطحي ومرافق لإقامة المأدب، ومن المخطط أن يخدم سياح الأعمال والسياح التجاريين. وسوف يهدف المكون الإداري إلى جذب الشركات ذات الأحجام المتوسطة إلى الكبيرة (القريبة جداً من الفندق، وهو ما سيوفر الإقامة للزائرين في رحلات العمل). ومن المخطط أيضاً إنشاء مركز تسوق تجاري داخلي متميز، مع سوبر ماركت لبيع المأكولات والمشروبات ومنطقة رائعة لتناول الطعام، وساحة لبيع الأطعمة ودور سينما ومركز ترفيه عائلي ومنتجع ترفيهي وما يقرب من 3,650 مساحة لركن السيارات.

والمشروع حالياً في مرحلة التصميم ومن المتوقع بدء الإنشاءات في الربع الثالث من 2010 والانتهاء من الأعمال في الربع الأول من 2014. وتبلغ التكلفة الإجمالية المقدرة للمشروع 2.5 مليار ريال قطري.

2-3 مشاريع التطوير والعقارات الدولية

1-2-3 بروة القاهرة الجديدة - مصر (مملوكة كلية لبروة)

بروة القاهرة الجديدة ("BNC") هو مشروع تطويري يغطي مساحة 8.5 مليون متراً مربعاً في القاهرة الجديدة، وهي مدينة جديدة يجري تطويرها على بعد 20 كيلو متر تقريباً من مطار القاهرة الدولي. واستناداً إلى الخطط الحالية، سوف تصل التكلفة التقريبية لمشروع التطوير المتكامل متعدد الاستخدامات (وفق التصميم النهائي) إلى 35 مليار ريال قطري وسوف تتكون من أربعة مكونات رئيسية - الأعمال التجارية (يشمل شارع رئيسي لبيع التجزئة ومركز تسوق تجاري إقليمي متميز، ومراكز مجاورة للبيع بالتجزئة، ومكاتب إدارية للشركات ومطاعم)؛ والفندقة والسياحة (بما في ذلك فندق أعمال خمس نجوم، وفندق تجزئة، وفندق للعائلات ذات الميزانيات المحددة)؛ ومجموعات سكنية (تشمل فيلات وبيوتاً راقية وشققاً عالية المستوى)؛ ومرافق للرعاية الصحية والتعليمية (بما في ذلك مرفق صحي وثلاث مدارس). كما سيضم المشروع المقترح العديد من المرافق العامة، بما في ذلك مساجد ومنتزهات ومرافق ترفيهية.

والمشروع حالياً في مرحلة وضع المخططات الرئيسية وتتوقع بروة الانتهاء من أعمال الإنشاء في المشروع بالكامل بنهاية 2019.

2-2-3 المشروع العثماني - إسطنبول - تركيا

المشروع العثماني هو مشروع سكني على مساحة 15,500 متراً مربعاً في منطقة زيتين بورنو الساحلية، الواقعة على الجانب الغربي من إسطنبول. يجري تنفيذ المشروع بالشراكة مع شركات تركية، منها سينباش، إحدى أضخم شركات التطوير العقاري في تركيا. وتبلغ حصة بروة في هذا المشروع 50%.

سوف يشمل المشروع المقترح مساحة مُشيّدة تبلغ 63,250 متراً مربعاً، تضم شققاً فاخرة يتراوح عدد غرف النوم بها من واحدة إلى خمس غرف، وفندق خمس نجوم، ومساحة لبيع التجزئة ومساحات لركن السيارات.

المشروع العثماني في مرحلة التصميم حالياً، ومن المتوقع بدء المبيعات قبل بدء المشروع وأعمال الإنشاءات في الربع الثالث من 2010. وتتوقع بروة حالياً أن يكتمل المشروع في الربع الثالث من 2012 بتكلفة إجمالية تبلغ 580 مليون ريال قطري تقريباً.

3-2-3 مشروع أستراخان - أستراخان - روسيا

مشروع أستراخان هو مشروع تجزئة في مدينة أستراخان بروسيا ويمتد موقعه على مساحة 150,000 متراً مربعاً. ويجري تنفيذ المشروع بالشراكة مع شركة بوانفيسست، شريك بروة بنسبة 50 بالمائة في المشروع التطويري وإدارة المجمعات السكنية والتجارية ومجمعات التجزئة في كومنولث الدول المستقلة وغيرها من الدول في الاتحاد السوفيتي السابق.

مشروع أستراخان هو أول مشروع لبروة وبوانفيسست وهو يتضمن إنشاء وتشغيل متجر خدمة ذاتية على مساحة 16,000 متراً مربعاً و400 مساحة مخصصة لركن السيارات (المرحلة الأولى) ومجمع تجزئة لمراكز التسوق التجارية على مساحة 36,000 متراً مربعاً وموقف سيارات به 1,420 مساحة لركن السيارات (المرحلة الثانية) في أستراخان.

بدأت الأعمال الأرضية في المرحلة الأولى المتوقع إكمالها بحلول الربع الثالث من 2010، مع فتح فوري للمتاجر. ومن المتوقع أن تصل التكلفة الإجمالية للمشروع إلى 80 مليون ريال قطري تقريباً. ومن المتوقع إنشاء المرحلة الثانية لدى الإكمال الناجح للمرحلة الأولى.

4-2-3 فنادق جايدانس، منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

تمتلك بروة نسبة 95% من أسهم شركة جايدانس للاستثمارات الفندقية ("GHIC")، وهي شركة تركز على تطوير الفنادق في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتهدف GHIC حالياً إلى تطوير محفظة متنوعة لحوالي 10 فنادق مملوكة لها و10 فنادق مملوكة لأطراف ثالثة ستقوم بتشغيلها شركة GHIC، في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بصفة أساسية. وكما في تاريخ إعداد هذا المستند، استثمرت GHIC في الفنادق داخل المملكة العربية السعودية (شذى المدينة) ومصر (شذى القاهرة) والبحرين (شذى البحرين) والمغرب (شذى مراكش وقصر الشركي، في فاس) وتتوقع إبرام المزيد من اتفاقيات الاستثمار والتشغيل عبر منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا خلال عام 2010 وما بعده.

كما أن GHIC مساهم مؤسس (إلى جانب كيمبينسكي هوتيلز، شريكها في مشروعاتها المشتركة) في فنادق شذى، وهي علامة تجارية وشركة تشغيل لفنادق الخمس نجوم تأسست حديثاً. وأثناء مدة المشروع المشترك، فإن "GHIC" مساهم بنسبة 51% (مع امتلاك كيمبينسكي لنسبة 49% الأخرى)، ورغم ذلك، فإنه لدى وقوع أحداث محددة (بما في ذلك إنهاء المشروع المشترك)، سوف تصبح GHIC مساهماً بنسبة 90%.

5-2-3 سوق خضروات جدة - المملكة العربية السعودية

تمتلك بروة حصة 40% في بروة السعودية، التي تتولى تطوير سوق خضروات بالجملة جديد في جدة، بالمملكة العربية السعودية. ينتشر السوق على مساحة 400,000 متراً مربعاً، ويقع على بعد 10 دقائق تقريباً من جدة، بجوار الطريق السريع الذي يربط شمال المدينة بجنوبها.

ولدى استكمال المشروع، من المتوقع أن يحصل على رخصة لمدة 25 عاماً من بلدية جدة للعمل كسوق خضروات حصري وسوف يهدف إلى تسهيل التجارة بين السماسرة وبائعي الجملة والموردين وبائعي التجزئة والمستهلكين. وقد اكتمل حوالي 25% من المشروع.

3-3 الشركات التابعة غير العقارية (باستثناء شركات الخدمات المالية التابعة)

يتمثل جزء من استراتيجية بروة في تنويع أعمالها المكمل لعملها الأساسي في قطاع التطوير العقاري. وقد صُممت هذه الاستراتيجية جزئياً لمواجهة النقص في مزودي الخدمات داخل قطر وتوفير خدمات مشاريع بروة العقارية. وقد تم توسيع نطاق هذه الاستراتيجية الآن ويتمثل الهدف من الأعمال غير العقارية هذه في خدمة بروة و"الديار القطرية" وغيرها من الأطراف الأخرى.

يوضح الجدول أدناه الشركات غير العقارية التابعة والهامة لبروة (باستثناء شركات الخدمات المالية التابعة) وطبيعة أعمالها.

اسم الشركة	وظيفة الشركة
كواليتي إنترناشيونال قطر (مملوكة بنسبة 60% مع 40% أخرى مملوكة لشركة المستثمر الأول) وصيف	توفير خدمات إدارة مشاريع وبرامج التطوير العقاري.
قطر لإدارة المشاريع	توفير خدمات الإدارة العقارية وإدارة المرافق والاستشارات الفندقية وخدمات المشغلين.
مرافق قطر (مملوكة بنسبة 25%)	توفير خدمات إدارة المشاريع العقارية وإدارة التصميمات والإنشاءات والإشراف.
تاس قطر (مملوكة بنسبة 51%)	توفير خدمات التصميم والإنشاء وتشغيل المرافق، بما في ذلك تبريد المناطق ومعالجة وتوزيع المياه ومياه الصرف وتجميع النفايات ومعالجتها.
بروة الإعلامية	توفير خدمات الهندسة والمشتریات والإنشاءات للتشغيل التجريبي لمحطات تبريد المناطق.
بروة المعرفة	توفير مجموعة متكاملة من خدمات التسويق والعلاقات العامة والإعلانات.
بروة مواد البناء	توفير الخدمات التعليمية والبحثية والتدريبية (بما في ذلك تشغيل المدارس) لكل من بروة والديار القطرية.
	توفير مواد سابقة الصب وخرسانة مخلوطة جاهزة وفولاذ جاهز إلى السوق القطري المحلي.

4-3 شركات الخدمات المالية التابعة

توضح هذه الفقرة المعلومات المتعلقة بالخدمات المالية ذات الصلة بالشركات التابعة لبروة. وهذه الشركات ليست جوهريّة لبروة حالياً حيث إنها إما في مرحلة بدء التشغيل ولم تبدأ عملياتها التجارية الكاملة بعد (بنك بروة) أو أنها لم تصبح جوهريّة بعد في سياق عمل بروة (مثل كافندش كابييتال).

1-4-3 بنك بروة

بنك بروة مملوك بالكامل لبروة وقد تأسس من أجل توفير نطاق كامل من الخدمات المصرفية في قطر، بهدف أن يصبح بنكاً عقارياً إسلامياً رائداً يقدم مجموعة واسعة من الأنشطة المصرفية المؤسسية والتجارية وأنشطة التجزئة وإدارة الأصول والاستثمارات والطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء. وقد بدأ بنك بروة حتى تاريخه خدمات التجزئة المصرفية بعد إتمام عملية إعداد البنية التحتية المطلوبة، بما في ذلك عمليات الفروع وماكينات الصراف الآلي والقنوات المصرفية وبرامج تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة في عام 2009. وفي يناير 2010، أعلنت بروة عن الاستحواذ على شركة المستثمر الأول (وهي تقدم خدمات مصرفية استثمارية) عن طريق بنك بروة. ويجري حالياً الاهتمام بالملفات التنظيمية الضرورية للسماح بإتمام الصفقة. والبنك متوافق مع الشريعة الإسلامية الغراء تماماً ومرخص بشكل قانوني من البنك المركزي القطري.

2-4-3 كافندش كابييتال

تمتلك بروة حصة بنسبة 60% في كافندش كابييتال (جيرزي) المحدودة ("كافندش كابييتال")، والتي تأسست في عام 2007 لغرض إنشاء مجموعة اقتناء استثمارات خاصة عبر مجموعة من قطاعات الأعمال. تتوافق المجموعة مع مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء وتخطط للتشغيل في مجالات الاستشارات الاستثمارية الخاضعة للتنظيم وإدارة الأصول والتعليم والاستشارات المتعلقة بالتوافق والأبحاث التنفيذية والموارد البشرية. وهناك شركتان من الشركات التابعة لكافندش كابييتال، وهما بروة كابييتال (البريطانية) المحدودة ونيو كافندش أسيت مانجمنت المحدودة، مرخصتان من هيئة الخدمات المالية البريطانية لتوفير خدمات استشارات استثمارية خاضعة للتنظيم وخدمات إدارة الأصول الخاضعة للتنظيم على التوالي.

4 الشركات الشقيقة والاستثمارات الضخمة الأخرى

بالإضافة إلى أنشطتها في قطاع التطوير العقاري، فإن لبروة أيضاً حصص في كيانات أخرى تشمل صناديق عديدة. موضع أدناه الاستثمارات التي تعتبرها بروة جوهريّة.

1-4 جي إيه إف بروبرتيز (GAF Properties) – باريس، فرنسا

اشترت بروة خمسة عقارات تجارية في باريس في نوفمبر 2006. وهذه العقارات مملوكة كلية (بشكل غير مباشر) بواسطة بروة من خلال بروة لوكسمبورج. وهذه العقارات مؤجرة بالكامل حالياً للمستأجرين وتم التفاوض مؤخراً على التجديد مع غالبية المستأجرين.

2-4 المحفظة الألمانية

تمتلك بروة حصة 25% في صندوق عقارات سكنية ألماني يديره البنك الإسلامي القطري بموجب اتفاقية مضاربة.

3-4 نُزُل هولدينجز (Nuzul Holdings)

تمتلك بروة حصة 32% في شركة نُزُل هولدينجز ("نُزُل") (إلى جانب 7% إضافية مملوكة لطرف ثالث نيابة عن بروة). يوضح الجدول أدناه الأصول التي تمتلك نُزُل حصة فيها، كما في تاريخ إعداد هذا المستند:

الاسم	النسبة المئوية للملكية	الوصف
سومرسيت الفاتح	60%	مبنى شقق يضم 118 وحدة متكاملة الخدمات في المنامة بدولة البحرين.
برج الجوار	100%	فندق في مكة، بالمملكة العربية السعودية.
سومرسيت الخليج الغربي	7% 50%	مبنى شقق يضم 200 وحدة متكاملة الخدمات في الخليج الغربي بالدوحة.

5 أعضاء مجلس الإدارة

تم تعيين مجلس إدارة بروة بواسطة الديار القطرية كما هو موضح في نظام بروة الأساسي (انظر الفقرة 1.3 أعلاه)، وهم كما في تاريخ هذا المستند:

الاسم	المنصب
السيد / غانم بن سعد آل سعد	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
السيد / هتمي بن علي الهتمي	نائب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة
السيد / ناصر بن حسن الانصاري	عضو مجلس الإدارة
السيد / علي بن محمد العبيدلي	عضو مجلس الإدارة
السيد / عيسى بن علي المهدي	عضو مجلس الإدارة

6 التداول الحالي

في 21 أكتوبر 2009، أعلنت بروة عن نتائجها غير المدققة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009، وقد أوضحت تقارير بروة ما يلي:

- (أ) صافي ربح يبلغ 621 مليون ريال قطري مقارنة بأرباح قدرها 297 مليون ريال قطري في نفس الفترة من عام 2008؛
- (ب) إجمالي أصول يبلغ 29.5 مليار ريال قطري؛ و
- (ج) إجمالي دين بلغ 24.2 مليار ريال قطري.

⁷ إن نسبة الـ 50% الباقية في سومرسيت الخليج الغربي مملوكة مباشرة من بروة بالإضافة إلى إمتلاك بروة 35% من نُزُل.

7 الأحداث الأخيرة

1-7 شركة المستثمر الأول

كما ذكرنا في الفقرة 3.4.1 أعلاه، فإنه في يناير 2010 أعلنت بروة عن الاستحواذ على شركة المستثمر الأول بواسطة بنك بروة . ويجري حالياً الاهتمام بالملفات التنظيمية الضرورية للسماح بإتمام الصفقة. وعقب الاستحواذ، سوف ينافس بنك بروة الموسع في السوق من خلال الاستفادة من شبكة المستثمر الأول الحالية القوية التي تضم عملاء يتراوحون من الأفراد إلى الشركات والتي تزودهم بخدمات متخصصة، بما في ذلك الخدمات البنكية الاستثمارية والاستشارات العقارية وخدمات إدارة الأصول. شركة المستثمر الأول هي استشاري أيضاً لبروة فيما يخص الصفقة.

2-7 الحي المالي

في 14 فبراير 2010، أعلنت بروة أنها سوف تشرع في مناقشات مع قطر للبترول فيما يخص البيع المحتمل لمشروع الحي المالي إلى قطر للبترول. وهذه المناقشات في مراحل مبكرة للغاية ومن ثم لا يمكن تقديم مزيد من التفاصيل في هذه المرحلة. يرجح أن تواصل بروة تطوير الحي المالي وسيكون بيع المشروع بعد إكماله.

3-7 صندوق الفوز

وافقت بروة على استثمار ما يصل إلى 330 مليون ريال قطري في صندوق يتم إنشاؤه وإدارته بواسطة شركة الفوز للاستثمار في الكويت. ستكون بروة مستثمراً بنسبة 65% في الصندوق. يمثل الهدف الاستثماري الرئيسي من الصندوق في الاستثمار في شركة عقارات الخليج (Gulf Real Estate Property Company) التي تتولى أعمال الشراء والبيع وإعادة الاستثمار في مشروع مدينة لؤلؤة الخيران (المرحلة الثالثة)، وهو مشروع تطوير عقاري عملاق في الكويت.

4-7 SMEET

بروة ملتزمة باستثمار 250 مليون ريال قطري في شركة SMEET، وهي شركة قطرية لمعدات البناء. ومع مستثمرين آخرين، سيبلغ مجموع رأس المال الإجمالي للشركة 570 مليون ريال قطري.

5-7 المشروعات المشتركة الحديثة

في 2 مارس 2010، تم الإعلان عن أن بروة أبرمت (1) اتفاقية مساهمة مع الشركة القطرية السعودية القابضة (مشروع مشترك بين الديار القطرية ومجموعة بين لادن السعودية المحدودة) ومجموعة بن لادن السعودية والمستثمر الأول لإنشاء شركة لتوفير خدمات الإنشاءات في قطر؛ و(2) اتفاقية مساهمة مع الشركة القطرية السعودية القابضة والمستثمر الأول والشركة الدولية لمنتجات البناء لتأسيس شركة لتوفير مواد الإنشاءات والبناء في قطر.

الجزء الرابع : معلومات تخص شركة العقارية

1 مقدمة

1-1 التأسيس

تأسست العقارية كشركة مساهمة في عام 1995 بواسطة المرسوم الأميري رقم 49 لعام 1995. كما تم تسجيل العقارية كشركة مساهمة عامة في 19 نوفمبر 1996. ورقم التسجيل التجاري للعقارية هو 18714 وسجل العقارية التجاري ساري حتى 20 نوفمبر 2010. وتخضع الشركة لأحكام الشريعة الإسلامية الفراء.

2-1 هيكل رأس المال

تتألف قيمة رأس مال العقارية المصدرة والمدفوعة بالكامل، كما في تاريخ إعداد هذا المستند، من 86,400,000 سهم، القيمة الاسمية لكل سهم منها 10 ريال قطري، 27% منها تملكه شركة الديار القطرية. وأسهم العقارية مدرجة ويجري تداولها في بورصة قطر.

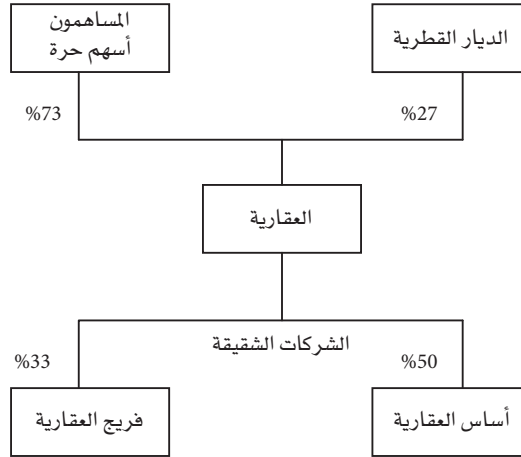
3-1 السنة المالية ومدققو الحسابات

تنتهي السنة المالية للعقارية في 31 ديسمبر.

تتولى شركة برايس وتر هاوس كوبرز تدقيق حسابات العقارية، وعنوانها هو مركز العمادي التجاري، الطابق الثالث، الدوحة، قطر. وقد تم تعيين برايس وتر هاوس كوبرز كمحقق حسابات للعقارية في 7 مارس 2009 لمدة عام واحد.

2 هيكل العقارية

موضح أدناه مخطط هيكل للعقارية وشركاتها التابعة.



3 الأعمال الرئيسية

1-3 الهيكل التعاقدى

1-1-3 مشاريع البناء ونقل الملكية ("مشاريع بنظام البناء ونقل الملكية")

يجري تطوير المشاريع بنظام البناء ونقل الملكية على أرض مُؤجرة إلى العقارية بواسطة المشتري النهائي للمشروع المعني ("مشتري المشروع"). وبموجب شروط عقد الإيجار، لا يكون أي إيجار مستحق على العقارية إلى مشتري المشروع مقابل استخدام أرضه. ولدى استكمال إنشاء أحد المشروعات بنظام البناء ونقل الملكية، يتم تأجير المشروع إلى المشتري لمدة معينة. ولدى انتهاء تلك المدة (أو الإنهاء المبكر): (1) يتم إنهاء عقد الإيجار الأساسي لأرض المشروع فضلاً عن إنهاء جميع الحقوق الممنوحة إلى العقارية لاستخدام الأرض واستغلالها؛ و(2) تعود جميع حقوق ملكية المشروع بنظام البناء ونقل الملكية أو يتم نقلها إلى مشتري المشروع بواسطة العقارية.

2-1-3 مشاريع البناء والتشغيل ونقل الملكية ("مشاريع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية")

يجري تطوير وإنشاء مشاريع البناء والتشغيل ونقل الملكية على أرض مُؤجرة إلى العقارية بواسطة **قطر للبترول**. يقوم واحد أو أكثر من مشتري المشروع (ليس من بينهم قطر للبترول) بالدخول في ترتيب لشراء مشروع البناء والتشغيل ونقل الملكية بالكامل (أو جزء منه). وما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، فإنه لدى إنهاء أو انتهاء عقد إيجار الأرض، تعود الأرض إلى قطر للبترول، وإذا طلبت قطر للبترول ذلك، فإن الأرض تعود إليها في حالتها الأصلية خالية من المشروع وجميع الهياكل المؤقتة الأخرى.

3-1-3 مشاريع البناء للاحتلال ("مشاريع بنظام البناء للاحتلال")

يجري تطوير وإنشاء مشاريع البناء للاحتلال على أرض تمنحها الحكومة القطرية مباشرة إلى العقارية. سوف يقوم مشتري المشروع (الذي يكون في العادة شركة نفط أو طاقة) بإبرام اتفاقية شراء المشروع مع العقارية لدى إتمام مشروع البناء للاحتلال. ولدى إنهاء أو انتهاء اتفاقية شراء المشروع الذي بنظام البناء للاحتلال، تعود جميع حقوق الملكية الخاصة بمشروع البناء للاحتلال إلى العقارية.

4-1-3 مشاريع البناء للبيع ("مشاريع بنظام البناء للبيع")

يجري تطوير وإنشاء المشاريع التي بنظام البناء للبيع على أرض تشتريها العقارية تجارياً. ويتم بيع الأرض ومشروع البناء للبيع المكتمل إلى مشترٍ تجاري عقب إتمام إنشاء المشروع.

2-3 مشاريع التطوير الرئيسية

1-2-3 منطقة دخان

(أ) المقر الرئيسي لشركة قطر للبترول في دخان

هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 73 مليون ريال قطري. ويضم المشروع 630 مكتباً. وقد تم استكمال المشروع في 2005.

(ب) المركز التجاري في منطقة خدمات دعم دخان، زكريت

هذا المشروع تم الانتهاء منه بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم إبرامه مع مشترين عديدين، بفترات إيجار تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 6 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 40 متجراً و27 شقة مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2004.

(ج) المجمع التجاري في دخان

هذا المشروع تم الانتهاء منه بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم إبرامه مع مشترين عديدين، بفترات إيجار تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 25 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 10 وحدات إدارية و9 متاجر ومكتب بريد وبنك وسوبر ماركت ومطاعم وسينما مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2008.

(د) مشروع إسكان دخان

المرحلة الأولى: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 70 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 200 شقة للمتزوجين (50 بناية سكنية) مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2000.

المرحلة الثانية: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 40 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 34 بيتاً لكبار الموظفين المتزوجين و20 بيتاً لكبار الموظفين غير المتزوجين مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2002.

المرحلة الثالثة: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 38 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 26 بيتا لكبار الموظفين المتزوجين و15 بيتا لكبار الموظفين غير المتزوجين مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2004.

المرحلة الرابعة: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 120 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 520 شقة للموظفين غير المتزوجين (26 بناية سكنية) مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

المرحلة الخامسة: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 220 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 400 وحدة في 100 بناية سكنية، تم تسليمها على ثلاث دفعات. وقد تم استكمال المشروع في 2008.

المرحلة السادسة: تم الانتهاء من هذا المشروع بنظام البناء ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 60 مليون ريال قطري. يتألف المشروع من 24 بيتا لكبار الموظفين المتزوجين مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

المرحلة السابعة: هذا مشروع مستمر بنظام البناء ونقل الملكية. سوف تبرم العقارية عقد إيجار تمويلي مع قطر للبترول بمجرد استكمال المشروع، بمدة إيجار تمتد لعشر سنوات. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 655 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من 584 وحدة (شقق للمتزوجين وشقق لغير المتزوجين وبيوت) لكبار الموظفين فضلاً عن أماكن إقامة لصغار الموظفين مع البنية التحتية الداعمة. ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2010.

المرحلة الثامنة: هذا مشروع مستمر بنظام البناء ونقل الملكية. سوف تبرم العقارية عقد إيجار تمويلي مع قطر للبترول بمجرد استكمال المشروع، بمدة إيجار تمتد لعشر سنوات. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 371 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مساكن لكبار وصغار الموظفين مع البنية التحتية الداعمة (110 فيلا وشقة). ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2010.

المرحلة التاسعة: هذا مشروع بنظام البناء ونقل الملكية جاري الإعداد له، وهو حالياً في مرحلة التصميم. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 384 مليون ريال قطري تقريباً. سوف يضم المشروع 520 وحدة لإقامة كبار وصغار الموظفين مع البنية التحتية الداعمة.

(هـ) الإقامة لغير موظفي قطر للبترول

هذا مشروع مستمر بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية. وسوف تبرم العقارية اتفاقية مع مشترين عديدين بمجرد اكتمال المشروع، بفترات إيجار تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 46 مليون ريال قطري تقريباً. ويتألف المشروع من تطوير 48 شقة مع البنية التحتية الداعمة. ومن المتوقع أن يتم استكمال هذا المشروع في 2010.

(و) إسكان مستشفى المنطقة الغربية /الجديد

هذا مشروع مستمر بنظام البناء ونقل الملكية. سوف تبرم العقارية عقد إيجار تمويلي مع وزارة المالية بمجرد استكمال المشروع، بمدة إيجار تمتد لعشر سنوات. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ 458 مليون ريال قطري تقريباً. ويتألف المشروع من مباني لإقامة الموظفين بمستشفى المنطقة إلى جانب الخدمات وأعمال الموقع ذات الصلة. ومن المتوقع أن يتم استكمال هذا المشروع في 2010.

(ز) مقصورات إقامة العمال في زكريت

هذا مشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية. وسوف تبرم العقارية اتفاقية مع مشترين عديدين بمجرد اكتمال المشروع، بفترات إيجار تتراوح من سنة إلى خمس سنوات. وتقدر التكلفة الإجمالية للمشروع بـ

14 مليون ريال قطري تقريباً. يتألف المشروع من تطوير مقصورات لإقامة الموظفين والعمال مصممة لاستيعاب 900 فرد. وقد تم استكمال هذا المشروع في 2009.

2-2-3 منطقة الخور

(أ) مشروع إسكان قطر للغاز

تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية والاتفاق عليه مع قطر للغاز لفترة إيجار تبلغ 25 عاماً. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 324 مليون ريال قطري. يتألف المشروع من 823 وحدة سكنية (فيلات وشقق) ومدرسة وأندية ومراكز رياضية، مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال هذا المشروع في 1998.

(ب) مشروع إسكان راس غاز

تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية والاتفاق عليه مع راس غاز لفترة إيجار تبلغ 25 عاماً. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 330 مليون ريال قطري. يتألف المشروع من 696 وحدة سكنية (فيلات وشقق) ومدرسة وأندية ومراكز رياضية، مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2003.

(ج) مشروع إسكان الخور

المرحلة الأولى: هذا المشروع تم إبرامه واستكماله بنظام البناء للامتلاك مع شركة دولفين للطاقة لمدة إيجارية تبلغ 5 سنوات وقطر للغاز لمدة إيجارية تبلغ 25 عاماً على الأقل. وقد بلغت تكلفة هذه المرحلة 46 مليون ريال قطري. وهو يضم 60 فيلا لكبار الموظفين. وقد تم استكمال المشروع في 2006.

المرحلة الثانية: هذا المشروع تم استكماله بنظام البناء للامتلاك وقد أبرم مع الدلفين للطاقة لفترة إيجار تبلغ خمس سنوات. وقد بلغت تكلفة هذه المرحلة 69 مليون ريال قطري. وهو يتألف من 112 شقة منها شقق ذات غرفة نوم واحدة وأخرى ذات ثلاث غرف نوم، وكافيتيريا ونادي اجتماعات ومكتب حراسة ومراكز دعم، مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2007.

المرحلة الثالثة: هذه المرحلة عبارة عن مشروع لتطوير البنية التحتية من أجل دعم المراحل المستقبلية في الخور. كما يتضمن المشروع محطة لمعالجة مياه الصرف. وقد بلغت التكلفة الإجمالية لهذه المرحلة 165 مليون ريال قطري. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

المرحلة الرابعة: تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء للامتلاك مع العديد من شركات المقاولات في قطاع الطاقة، منها شيل وقطر للغاز ورأس غاز لمدة إيجار تبلغ 25 عاماً. وقد بلغت تكلفة هذه المرحلة 844 مليون ريال قطري. وتوفر هذه المرحلة 886 وحدة سكنية (142 فيلا و774 شقة) مع بنية تحتية داعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

المرحلة الخامسة: هذا مشروع مستمر بنظام البناء للامتلاك. وسوف تبرم العقارية اتفاقية مع عملاء مختلفين بمجرد استكمال المشروع، بمدة إيجار تتراوح من 10 إلى 25 عاماً. ومن المتوقع أن تصل تكلفة هذه المرحلة إلى 274 مليون ريال قطري تقريباً. كما سيضم المشروع 100 فيلا مزدوجة. ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2011.

المرحلة السادسة: هذا مشروع بنظام البناء للامتلاك جاري الإعداد له، وهو حالياً في مرحلة التصميم. ومن المقدر أن تصل تكلفة هذه المرحلة إلى 321 مليون ريال قطري تقريباً. وسوف يضم المشروع حضانة ومدرسة ابتدائية ومدرسة ثانوية ومبنى متعدد الأغراض ومبنى إداري ومسجداً ونادياً صحياً وكنائس. ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2012.

المرحلة السابعة: هذا مشروع بنظام البناء للامتلاك جاري الإعداد له، وهو حالياً في مرحلة التصميم. ومن المقدر أن تصل تكلفة هذه المرحلة إلى 617 مليون ريال قطري تقريباً. وسوف يضم المشروع 694 فيلا وشقة. ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2012.

3-2-3 منطقة مسييد

(أ) مشروع إسكان مسييد

المرحلة الأولى: هذا المشروع تم إبرامه واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ 10 سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 965 مليون ريال قطري. تتألف هذه المرحلة من 1,244 وحدة سكنية (فيلات وشقق) وأندية ومراكز رياضية وحضانة، جميعها مزود بالبنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2009.

المرحلة الثانية: هذا مشروع بنظام البناء ونقل الملكية جاري الإعداد له، وهو حالياً في مرحلة التصميم. ومن المتوقع أن تبلغ التكلفة الإجمالية 8,684 مليون ريال قطري. تضم هذه المرحلة 5,251 وحدة لإسكان طاقم العمل ومدرستين ومسجداً و15 مسجداً يومياً، وناديين للاجتماعات وتسعة مراكز تجارية.

(ب) وحدات الإسكان الإضافية

هذا المشروع تم إبرامه واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 200 مليون ريال قطري. يتألف هذا المشروع من 133 وحدة عائلية لصغار الموظفين و157 وحدة لكبار الموظفين من غير المتزوجين مع خلفيات متكاملة وبنية تحتية داعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

(ج) مكتب مسيعيد البريدي

تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع البريد القطري لفترة إيجار تبلغ 15 عاماً. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 7 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مبنى لمكتب البريد واقع في مدينة مسيعيد الصناعية. وقد تم استكمال المشروع في 2005.

(د) مركز مسيعيد الطبي

تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 12 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مركز طبي في مدينة مسيعيد الطبية. وقد تم استكمال المشروع في 2003.

(هـ) مجمع مسيعيد التجاري

تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية والاتفاق عليه مع أطراف عديدة لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وبلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 21 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مجمع تجاري يضم 160 متجرًا ومركزاً تجارياً مزوداً بـ 40 متجرًا إضافياً. وقد تم استكمال المشروع في 2002.

(و) إقامة العمال في مسيعيد

المرحلة الأولى: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 23 مليون ريال قطري. وهو يضم أماكن إقامة لـ 2,088 عاملاً. كما يضم المعسكر متجرًا عاماً ومبنى إدارياً وغرفة ألعاب وساحات رياضية ومسجداً. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2002.

المرحلة الثانية: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 39 مليون ريال قطري. وهو يضم أماكن إقامة لـ 2,992 عاملاً. كما يضم المعسكر متجرًا عاماً ومبنى إدارياً وغرفة ألعاب وساحات رياضية ومسجداً. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2005.

المرحلة الثالثة: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 66 مليون ريال قطري. وهو يضم أماكن إقامة لـ 4,176 عاملاً. كما يضم المعسكر صالة لتناول الطعام ومتجرًا عاماً ومبنى إدارياً وغرفة ألعاب وساحات رياضية ومسجداً. كما توجد مساحة لركن السيارات يمكنها استيعاب 325 سيارة و160 حافلة. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2007.

المرحلة الرابعة: هذه المرحلة من المشروع يجري تنفيذها بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وجاري الإعداد له، وهي حالياً في مرحلة التصميم. ومن المقرر أن تبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 338 مليون ريال قطري. وتضم هذه المرحلة إنشاء أماكن إقامة لعدد 6,000 عامل مع بناية لتناول الطعام ومسجد

وبنية تحتية داعمة ومرافق لركن السيارات.

(ز) إقامة العمالة المؤقتة في مدينة مسيعيد الصناعية

المرحلة الأولى: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 29 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مبانٍ متنقلة وبنية تحتية تستوعب 1,765 عاملاً. وتشمل هذه المرحلة مبانٍ متنقلة لتناول الطعام، ومسجداً ومرافق للترفيه وموقف لركن السيارات. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2006.

المرحلة الثانية: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية وقد تم الاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 52 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مبانٍ متنقلة وبنية تحتية تستوعب 2,521 عاملاً. وتشمل هذه المرحلة مقصورات لتناول الطعام، ومسجداً ومرافق للترفيه وموقف لركن السيارات. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2008.

المرحلة الثالثة: تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية والاتفاق عليه مع شركات مقاولات في قطاعي النفط والغاز لفترة إيجار تمتد من عام إلى خمسة أعوام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 11 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من مبانٍ متنقلة وبنية تحتية تستوعب 624 عاملاً. وقد تم استكمال هذه المرحلة في 2006.

(ح) مدارس مسيعيد

تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع قطر للبترول لفترة إيجار تبلغ 10 سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 220 مليون ريال قطري. يتألف المشروع من مدرسة ثانوية دولية ومدرسة مجتمعية. وقد تم استكمال المشروع في 2009.

(ط) مبنى متعدد الاستخدامات في مسيعيد

هذا المشروع يجري الإعداد لتنفيذه بنظام البناء والتشغيل ونقل الملكية، وهو حالياً في مرحلة التصميم. ومن المتوقع أن تبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 150 مليون ريال قطري تقريباً. ويضم هذا المشروع مبانٍ متعددة الاستخدامات تتألف من محال ومكاتب وشقق.

5-2-3 الدوحة والمناطق الأخرى

(أ) مبنى إداري في السلطة القديمة

تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء للبيع. ويتألف هذا المشروع من بناية بدورين تحتانين وطابق أرضي وطابق بالميزانين و14 طابق نموذجي. وقد تم استكمال المشروع وبيعه إلى فريق العقارية.

(ب) إقامة العاملين في نقطة جمارك أبو سمرة

تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع وزارة المالية لفترة إيجار تبلغ عشر سنوات. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 95 مليون ريال قطري. يتألف هذا المشروع من بناء أماكن إقامة لعدد 600 فرد من العاملين، ومسجد ومبانٍ للبيع بالتجزئة ومبانٍ لتقديم الخدمات والمرافق الرياضية. وقد تم استكمال المشروع في 2007.

(ج) مشروع إسكان مواسلات

الحزمة الأولى: تم إبرام هذا المشروع واستكماله بنظام البناء ونقل الملكية مع شركة مواسلات لفترة إيجار تبلغ 15 عام. وقد بلغت التكلفة الإجمالية 21 مليون ريال قطري. ويتألف المشروع من إنشاء مرفق لركن السيارات والحافلات مع إنشاء سور حوله. وقد تم استكمال المشروع في 2007.

الحزمة الثانية: هذا مشروع مستمر بنظام البناء ونقل الملكية. سوف تبرم العقارية عقد إيجار تمويلي مع شركة مواسلات بمجرد استكمال المشروع، بفترة إيجار تمتد لعشر سنوات. ومن المقرر أن تبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع 255 مليون ريال قطري تقريباً. ومن المتوقع أن يتم استكمال المشروع في 2010.

(د) مدينة الطاقة

هذا المشروع يجري الإعداد لتنفيذه بنظام البناء لامتلاك، وهو حالياً في مرحلة التصميم. وتبلغ التكلفة الإجمالية المقدرة لهذا المشروع 812 مليون ريال قطري. ويتألف هذا المشروع من خمسة مبانٍ إدارية.

(هـ) برج الخرايج السكني في مدينة اللوسيل

هذا المشروع يجري الإعداد لتنفيذه بنظام البناء لامتلاك، وهو حالياً في مرحلة التصميم. وتبلغ التكلفة الإجمالية المقدرة لهذا المشروع 152 مليون ريال قطري. يضم هذا المشروع إنشاء برج سكني.

(و) مبنى إداري على الطريق الدائري C (C-Ring)

تم استكمال هذا المشروع بنظام البناء للبيع. وهو يتكون من مبنى إداري على الطريق الدائري، مع البنية التحتية الداعمة. وقد تم استكمال المشروع في 2006 ثم بيعه بعد ذلك.

4 الشركات المرتبطة

1-4 أساس

شركة أساس هي عبارة عن شراكة بين العقارية وشركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة. وقد تم تسجيل شركة أساس في 11 ديسمبر 2006 (السجل التجاري رقم 34370) والسجل التجاري لأساس ساري حتى 11 ديسمبر 2012. ورأس مال شركة أساس هو 5,000,000 ريال قطري حيث تمتلك العقارية 50% من رأس المال المصدر بينما تمتلك قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة 50% من رأس المال المصدر. وتتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة أساس في الاستثمار العقاري والملكية والتطوير.

2-4 فريج

تم تسجيل شركة فريج في 1 يوليو 2008 (السجل التجاري رقم 39731) والسجل التجاري لشركة فريج ساري حتى 1 يوليو 2010. ويبلغ رأسمال فريج 500,000,000 ريال قطري حيث تمتلك العقارية 33% من رأس مال الأسهم المصدرة. وتتمثل الأنشطة الرئيسية لفريج في الاستثمار العقاري والملكية والتطوير.

5 أعضاء مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة العقارية كما في تاريخ إعداد هذا المستند من:

الاسم	المنصب
الشيخ خالد بن خليفة بن جاسم آل ثاني	رئيس مجلس الإدارة (ممثّل الديار القطرية)
الشيخ سعود بن ناصر بن جاسم آل ثاني	نائب رئيس مجلس الإدارة (ممثّل الديار القطرية)
الشيخ حمد بن عبد الله بن خليفة آل ثاني	عضو مجلس الإدارة
السيد محمد عبد اللطيف المانع	عضو مجلس الإدارة
السيد محمد علي محمد الكبيسي	عضو مجلس الإدارة
السيد عبد الباسط أحمد الشبيبي	عضو مجلس الإدارة
السيد خليفة أحمد السويدي	عضو مجلس الإدارة

6 التداول الحالي

في 18 أكتوبر 2009، أعلنت العقارية عن نتائجها غير المدققة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009، وقد أوضحت تقارير العقارية ما يلي:

(أ) صافي ربح بلغ 166 مليون ريال قطري مقارنة بأرباح قدرها 237 مليون ريال قطري في نفس الفترة من عام 2008؛

(ب) إجمالي أصول بلغ 6,602 مليون ريال قطري؛ و

(ج) إجمالي دين بلغ 3,798 مليون ريال قطري.

الجزء الخامس : معلومات مالية تاريخية

معلومات مالية تاريخية عن بروة

القوائم المالية لبروة عن الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2008 و 2007 و 2006، وعن فترات التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 و 30 سبتمبر 2008، بما في ذلك الإيضاحات المتممة لتلك القوائم المالية، متوفرة للمطالعة والطباعة على الإنترنت على www.dsm.com.qa (مع موجز على www.barwa.com.qa) كما تتوافر نسخ مطبوعة من تلك القوائم المالية للفحص في المقر الرئيسي لبروة في البناية رقم 39، شارع السد، صندوق بريد 27777، الدوحة. ولم تسع بروة إلى مراجعة هذه الحسابات أو تحديثها منذ تاريخ النشر.

ومن المتوقع نشر القوائم المالية المدققة للعقارية عن العام المنتهي في 31 ديسمبر 2009 خلال 30 يوماً عقب تاريخ هذا المستند وسوف يتم نشرها على الموقع الإلكتروني لبروة (www.barwa.com.qa) وعلى الموقع الإلكتروني لبورصة قطر (www.dsm.com.qa) وفق إجراءات رفع التقارير المعتادة لديها. نحثك على مراجعة القوائم المالية المدققة لبروة عن العام المنتهي في 31 ديسمبر 2009 عندما تتوافر مثل تلك القوائم المالية.

معلومات مالية تاريخية عن العقارية

القوائم المالية للعقارية عن الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2008 و 2007 و 2006، وعن فترات التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 و 30 سبتمبر 2008، بما في ذلك الإيضاحات المتممة لتلك القوائم المالية، متوفرة للمطالعة والطباعة على الإنترنت على www.alaqaria.com.qa، كما تتوافر نسخ مطبوعة من تلك القوائم المالية للفحص في المقر الرئيسي للعقارية في شارع المتحف، السلطة القديمة، صندوق بريد 22311، الدوحة. ولم تسع العقارية إلى مراجعة هذه الحسابات أو تحديثها منذ تاريخ النشر.

تم الإعلان عن القوائم المالية المدققة لبروة عن العام المنتهي في 31 ديسمبر 2009 خلال 4 مارس 2010، وهي متوفرة على الموقع الإلكتروني للعقارية (www.alaqaria.com)، وعلى الموقع الإلكتروني لبورصة قطر

(www.dsm.com.qa). نحثك على مراجعة القوائم المالية المدققة للعقارية عن العام المنتهي في 31 ديسمبر 2009.

الجزء السادس

البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

مقدمة

تتمثل البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة في البيان الافتراضي للمركز المالي الموحد غير المدقق و البيان الافتراضي للدخل الشامل الموحد غير المدقق و البيان الافتراضي للتدفقات النقدية الموحدة غير المدققة لشركة بروة العقارية ش.م.ق و الشركات التابعة لها (يشار إليهما معا "بروة") بعد تفعيل أثر الاستحواذ على الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ("العقارية") و ما يترتب عليه من إصدار أسهم إضافية بواسطة بروة لشركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("الديار القطرية").

تتكون البيانات المالية الافتراضية المختصرة من:

(أ) البيان الافتراضي للمركز المالي الموحد غير المدقق لبروة والعقارية كما في 30 سبتمبر 2009، على افتراض تفعيل توحيد الأعمال اعتباراً من ذلك التاريخ، تستحوذ بموجبه بروة على 100% من أسهم رأسمال العقارية، ويتم بموجبه إصدار أسهم إضافية من بروة إلى الديار القطرية وذلك للحفاظ على نسبة ملكية تمثل 45% من شركة بروة بعد الاستحواذ.

(ب) البيان الافتراضي للدخل الشامل الموحد غير المدقق لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 للمجموعة، على افتراض تفعيل توحيد الأعمال اعتباراً من 1 يناير 2009، تستحوذ بموجبه بروة على 100% من أسهم رأسمال العقارية.

(ج) البيان الافتراضي للتدفقات النقدية الموحدة غير المدقق لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 للمجموعة، بناءً على الافتراض المذكور في البند (ب) أعلاه.

تم تجميع البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة استناداً إلى السياسات المحاسبية والافتراضات المقدمة من قبل إدارتي بروة والعقارية. تم توضيح تلك السياسات المحاسبية المستخدمة والافتراضات المقدمة بشكل كامل في الإيضاحات من (1) إلى (6) في البيانات المرفقة.

الهدف من البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة هو بيان التأثير الذي سيحدثه استحواذ بروة على العقارية على البيانات المالية والمحاسبية التاريخية لبروة كما في 30 سبتمبر 2009 ولفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009. وهي لا تمثل الوضع والأداء المالي الذي كان من الممكن أن يتحقق لو كان قد تم الاستحواذ كما في ذلك التاريخ. البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة لا تضع في الاعتبار آثار أوجه التعاون المتوقعة أو التكاليف المتكبدة لتحقيق هذا التعاون نتيجة الاستحواذ. هذا ولا تعطي البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة أي دلالة على النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة بروة.

تقرير تجميع علي بيانات مالية إفتراضية

تقرير التجميع الخاص بالمحاسبين المستقلين

إلى: مجلسي إدارة

شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)

والشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

قمنا بتجميع البيانات المالية الإفتراضية المحددة المرفقة التالية والمنشورة في الجزء السادس من مستند العرض ونشرة المساهمين :

(أ) البيان الإفتراضي الموحد للمركز المالي غير المدقق لشركة بروة العقارية ش.م.ق. ("بروة") والشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("العقارية") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") على افتراض دمج الأعمال اعتباراً من ذلك التاريخ واستحواذ بروة على ١٠٠% من أسهم رأس المال المصدرة للعقارية ، ويتم بموجبه إصدار اسهم إضافية من بروة الي شركة الديار القطرية للإستثمار العقاري ش.م.ق. ("العقارية") وذلك للحفاظ علي نسبة ملكية تمثل ٤٥% من شركة بروة بعد الاستحواذ.

(ب) البيان الإفتراضي الموحد للدخل الشامل غير المدقق لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ للمجموعة، على افتراض دمج الأعمال اعتباراً من ١ يناير ٢٠٠٩ واستحواذ بروة على ١٠٠% من أسهم رأسمال العقارية.

(ج) البيان الإفتراضي للتدفقات النقدية غير المدقق لفترة التسعة الأشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ للمجموعة، بناءً على نفس الافتراض المذكور في البند (ب) أعلاه.

يُشار إلى البيانات المالية الإفتراضية المذكورة أعلاه بـ ("البيانات المالية الإفتراضية").

تم توضيح أساس إعداد البيانات المالية الإفتراضية في المقدمة والملاحظات المرفقة بالبيانات المالية الإفتراضية غير المدققة للمجموعة. قمنا بهذا التجميع وفقاً للمعايير الدولية للخدمات ذات الصلة، المطبقة على خدمات التجميع.

يتحمل أعضاء مجلسي إدارة بروة والعقارية مسؤولية هذه البيانات المالية الإفتراضية وأسس إعدادها.

يقتصر التجميع على تقديم المعلومات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة في شكل بيانات مالية. ونحن لم نقوم بتدقيق أو مراجعة البيانات المالية الإفتراضية المرفقة، وبناءً عليه، لا نعبر عن رأياً أو عن أي صورة أخرى من صور التأكيد بشأنها.

الغرض من هذه البيانات المالية الإفتراضية هو إظهار التأثيرات الهامة التي كان سيحدثها اندماج أعمال بروة والعقارية على المعلومات المالية التاريخية في تاريخ سابق. ورغم ذلك، فإن البيانات المالية الإفتراضية لا تمثل بالضرورة دلالة على نتائج العمليات أو التأثيرات ذات الصلة على المركز المالي التي كان من الممكن الحصول عليها لو أن دمج الأعمال المشار إليه أعلاه قد حدث فعلياً في تاريخ سابق.

نؤكد أن البيانات المالية الإفتراضية المرفقة قد تم تجميعها بشكل ملائم وفق الأسس المذكورة، وأن تلك الأسس تتفق مع السياسات المحاسبية لبروة، وأن تعديلات دمج الأعمال ملائمة لأغراض المعلومات المالية الإفتراضية بما يتفق مع أسس الإعداد.



٩ مارس ٢٠١٠

الدوحة

دولة قطر

أحمد حسين

كي بي إم جي

سجل مراقبي الحسابات القطري رقم ١٩٧

البيان الافتراضي للمركز المالي الموحد غير المدقق

كما في 30 سبتمبر 2009

بآلاف الريالات القطرية

التعديلات الافتراضية					
الأرقام الافتراضية الموحدة	الزيادة في رأس مال بروة للاستحواذ على العقارية و أثر التوحيد (إيضاح 4)		الزيادة في رأس مال بروة إلى الديار القطرية (إيضاح 3)		
			العقارية (إيضاح 2-1)	بروة (إيضاح 1-1)	
الموجودات					
2,117,254			677,026	1,440,228	النقد والبنوك
					موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح
11,306			-	11,306	أو الخسارة
104,732			-	104,732	عقارات بغرض المتاجرة
1,049,296			196,417	852,879	ذمم مدينة و مدفوعات مقدمة
1,569,183			1,569,183	-	ذمم الإيجار التمويلي
1,214,369			147,993	1,066,376	موجودات مالية متاحة للبيع
2,681,175			-	2,681,175	مدفوعات مقدمة للمشروعات والاستثمارات
13,357,557			2,200,768	11,156,789	عقارات قيد التطوير
4,430,549			-	4,430,549	مستحق من أطراف ذات علاقة
7,449,284		1,042,360	1,829,847	4,577,077	إستثمارات عقارية
2,956,322			1,025,823	1,930,499	الاستثمارات في شركات تابعة و شقيقة
163,968	41,318		-	122,650	موجودات غير ملموسة
1,179,283			2,946	1,176,337	ممتلكات والآت ومعدات
38,284,278			7,650,003	29,550,597	إجمالي الموجودات
المطلوبات و حقوق الملكية					
2,554,303			676,829	1,877,474	ذمم دائنة و مستحقات
761,674			-	761,674	مستحق لأطراف ذات علاقة
3,350,053			-	3,350,053	مطلوبات لشراء أراضي
20,793,950			3,797,985	16,995,965	مطلوبات من عقود إسلامية
285,358			79,956	205,402	مطلوبات بموجب عقود مشتقات
103,721			-	103,721	مطلوبات ضريبية مؤجلة
919,381			-	919,381	مخصصات
28,768,440			4,554,770	24,213,670	إجمالي المطلوبات
حقوق الملكية					
3,891,337	86,470	315,867	864,000	2,625,000	أسهم رأس المال
2,912,574	2,186,081	726,493	-	-	علاوة الإصدار
127,772	(743,430)		743,430	127,772	احتياطي قانوني
1,041,697	(1,025)		1,025	1,041,697	احتياطي عام
(128,081)	77,695		(77,695)	(128,081)	خسائر شاملة متراكمة أخرى
1,338,323	(1,564,473)		1,564,473	1,338,323	أرباح محتجزة
9,183,622			3,095,233	5,004,711	إجمالي حقوق الملكية المنسوبة لمساهمي
332,216			-	332,216	الشركة الأم
9,515,838			3,095,233	5,336,927	حقوق الأقلية
إجمالي حقوق الملكية					
38,284,278			7,650,003	29,550,597	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

البيان الافتراضي للدخل الشامل الموحد غير المدقق

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009

بآلاف الريالات القطرية

الأرقام الافتراضية الموحدة	التعديلات الافتراضية	العقارية (إيضاح 2-ب)	بروة (إيضاح 1-ب)	
الإيرادات والأرباح				
87,653	-	-	87,653	ربح بيع عقارات
250,113	-	-	250,113	ربح بيع شركات تابعة
896,157	-	222,197	673,960	ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية
40,008	-	-	40,008	إيراد أتعاب إدارية
21,010	-	-	21,010	إيراد توزيعات أرباح
129,244	-	129,244	-	إيراد إيجار تمويلي
296,518	-	175,013	121,505	إيراد إيجار
809,943	-	29,661	780,282	حصة من أرباح شركات تابعة وشقيقة
				ربح غير محقق من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من
132	-	-	132	خلال الربح أو الخسارة
10,057	-	11,158	(1,101)	(خسارة) / ربح من بيع استثمارات
44,714	-	36,785	7,929	إيرادات أخرى
<u>2,585,549</u>		<u>604,058</u>	<u>1,981,491</u>	إجمالي الإيرادات
المصروفات والخسائر				
677,634	-	54,733	622,631	مصروفات عمومية وإدارية
487,292	-	9,665	477,627	خسائر انخفاض في القيمة
27,577	-	1,663	25,914	إهلاك و اطفاء
<u>1,192,233</u>		<u>66,061</u>	<u>1,126,172</u>	إجمالي المصروفات
(340,551)	-	(105,313)	(235,238)	صافي مصروفات التمويل
1,052,765	-	432,684	620,081	صافي الربح قبل الضريبة
990	-	-	990	ضريبة الدخل
<u>1,053,755</u>		<u>432,684</u>	<u>621,071</u>	صافي الربح للفترة
مستحق لـ				
1,055,292	-	432,684	622,608	حاملو أسهم حقوق الشركة الأم
(1,537)	-	-	(1,537)	حقوق الأقلية
<u>1,053,755</u>		<u>432,684</u>	<u>621,071</u>	
الدخل الشامل الآخر				
				صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة
(3,090)	-	17,763	(20,853)	للبيع
				صافي التغير في القيمة العادلة لتحوط التدفق النقدي
62,140	-	-	62,140	المنقولة إلى الربح والخسارة
				الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لتحوط
(21,317)	-	-	(21,317)	التدفق النقدي
(119,323)	-	-	(119,323)	تعديلات التحويل
(81,590)	-	17,763	(99,353)	
<u>972,165</u>		<u>450,447</u>	<u>521,718</u>	الدخل الشامل للفترة
مستحق لـ				
975,640	-	450,447	525,193	حاملو أسهم حقوق الشركة الأم
(3,475)	-	-	(3,475)	حقوق الأقلية
<u>972,165</u>		<u>450,447</u>	<u>521,718</u>	
العائد الأساسي والمخفف على السهم الواحد				
2.71	-	5.01	2.37	(ريال قطري) (إيضاح 5)

البيان الافتراضي للتدفقات النقدية الموحد غير المدقق

لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009

بآلاف الريالات القطرية

الأرقام الافتراضية الموحدة	التعديلات	العقارية (الملاحظة 2-ج)	بروة (الملاحظة 1-ج)	
الأنشطة التشغيلية:				
1,053,755		432,684	621,071	صافي ربح الفترة
27,577		1,663	25,914	إهلاك و اطفاء
(119,803)		(119,803)	-	استهلاك دخل التمويل غير المحقق
(809,943)		(29,661)	(780,282)	حصة من ارباح شركات مشتركة و شقيقة
(250,113)		-	(250,113)	ربح من بيع شركات تابعة
(294,655)		-	(294,655)	ربح من إعادة هيكلة الديون
487,292		9,665	477,627	خسائر انخفاض القيمة
108		108	-	خسارة بيع ممتلكات والآت ومعدات
(896,157)		(222,197)	(673,960)	ربح من تعديلات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
				ربح من إعادة تقييم موجودات مالية عبر الربح
(7,319)		-	(7,319)	أو الخسارة
(3,443)		(4,544)	1,101	خسارة بيع أصول مالية متاحة للبيع
57,880		-	57,880	خسارة غير محققة من الأدوات المالية المشتقة
خسارة التشغيل قبل التغيرات في				
(754,821)		67,915	(822,736)	رأس المال العامل
(548,390)		-	(548,390)	صافي التغيرات في أرصدة الأطراف ذات العلاقة
234,234		167,068	67,166	النقص في الذمم المدينة والمدفوعات مقدما
140,669		26,738	113,931	الزيادة في الذمم الدائنة والمستحقات
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة				
(928,308)		261,721	(1,190,029)	التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية:				
27,854		23,905	3,949	المتحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(3,934,129)		(948,504)	(2,985,625)	مدفوعات لشراء / تطوير عقارات قيد التطوير
(43,865)		(3,698)	(40,167)	مدفوعات لشراء / تطوير الاستثمارات العقارية
(350,179)		-	(350,179)	مدفوعات للاستحواذ على شركات تابعة و شقيقة
(31,646)		-	(31,646)	مدفوعات لشراء موجودات مالية متاحة للبيع
(195,774)		(1,902)	(193,872)	مدفوعات لشراء ممتلكات والآت ومعدات
11		11	-	المتحصل من بيع ممتلكات والآت ومعدات
136,421		136,421	-	المتحصل من الإيجارات التمويلية
697,829		-	697,829	المتحصل من بيع شركات تابعة
(25,085)		-	(25,085)	مدفوعات لشراء موجودات غير الملموسة
(3,718,563)		(793,767)	(2,924,796)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية:				
(7,875)		(6,375)	(1,500)	مكافآت أعضاء مجلس إدارة مدفوعة
(622,133)		(303,216)	(318,917)	مدفوعات لعقود تمويل إسلامي
5,809,464		1,000,000	4,809,464	متحصل من عقود تمويل إسلامي
(172,800)		(172,800)	-	توزيعات مدفوعة
				متحصل من حصة مساهمي الأقلية في
3,480		-	3,480	رأسمال شركات تابعة
359,473		-	359,473	مدفوعات المطلوبات لشراء أرض
52,070		-	52,070	أرصدة بنكية تخضع لقيود
5,421,679		517,609	4,904,070	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
صافي التغير في النقد وما في حكم النقد				
774,809		(14,437)	789,246	خلال الفترة
1,070,849		691,463	379,386	النقد وما في حكم النقد في بداية الفترة
60,079		-	60,079	صافي فروق الترجمة
1,905,737		677,026	1,228,711	النقد وما في حكم النقد في نهاية الفترة

إيضاحات حول البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

إيضاح 1

- أ تم استخلاص الأرقام الواردة في البيان الافتراضي للمركز المالي الموحد غير المدققة لبروة كما في 30 سبتمبر 2009 من بيان المركز المالي غير المدقق كما في 30 سبتمبر 2009 والمنشور على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر
- ب تم استخلاص الأرقام الواردة في البيان الافتراضي للدخل الشامل الموحد غير المدقق لبروة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 من بيان الدخل الشامل الموحد غير المدقق عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 والمنشور على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر.
- ث تم استخلاص الأرقام الواردة في البيان الافتراضي للتدفقات النقدية الموحدة غير المدققة لبروة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 من المعلومات غير المدققة التي وفرتها إدارة بروة.

إيضاح 2

- أ تم تجميع الأرقام الواردة في البيان الافتراضي للمركز المالي للعقارية كما في 30 سبتمبر 2009 من البيانات المالية غير المدققة للمركز المالي كما في 30 سبتمبر 2009 المنشور على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر، مع إعادة تصنيفها وتعديلها لتتوافق مع السياسات المحاسبية التي تطبقها بروة وفقاً للتقديرات التي قدمتها إدارتي العقارية وبروة (إيضاح 6). الأرقام والتعديلات مبينة في الجدول التالي:

العقارية حسب بعد إعادة التبويب*	التعديلات	العقارية بعد التعديل
الموجودات		
النقد والبنوك	677,026	677,026
ذمم مدينة و مدفوعات مقدمة	196,417	196,417
مقبوضات الإيجار التمويلي	1,569,183	1,569,183
موجودات مالية متاحة للبيع	147,993	147,993
عقارات قيد التطوير	2,200,768	150,439
استثمارات عقارية	1,829,847	777,155
الاستثمارات في شركات مشتركة وشقيقة	1,025,823	120,142
ممتلكات والآلات ومعدات	2,946	2,946
إجمالي الموجودات	6,602,267	7,650,003
المطلوبات و حقوق الملكية		
ذمم دائنة ومستحقات	676,829	676,829
مطلوبات من عقود إسلامية	3,797,985	3,797,985
مطلوبات بموجب عقود مشتقات	79,956	79,956
إجمالي المطلوبات	4,554,770	4,554,770
حقوق الملكية		
رأس المال	864,000	864,000
احتياطي قانوني	743,430	743,430
احتياطي عام	1,025	1,025
خسائر شاملة متراكمة أخرى	(77,695)	(77,695)
أرباح محتجزة	1,564,473	1,047,736
إجمالي حقوق الملكية	2,047,497	3,095,233
إجمالي المطلوبات و حقوق الملكية	6,602,267	7,650,003

* تم إعادة تبويب وتصنيف بعض المواد من الحسابات الأصلية المنشورة لكي تتطابق مع التبويبات التي تتبعها بروة.

إيضاحات حول البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

ملاحظة 2 (تابع)

ب تم تجميع الأرقام الواردة في البيان الافتراضي للدخل الشامل غير المدقق للعقارية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 من البيان المالي غير المدقق للدخل الشامل عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 المنشورة على الموقع الإلكتروني لبورصة قطر، مع إعادة تصنيفها وتعديلها لتتوافق مع السياسات المحاسبية التي تطبقها بروة وفقاً للتقديرات التي قدمتها إدارتي بروة والعقارية (إيضاح 6). الأرقام والتعديلات مبينة في الجدول التالي:

العقارية بعد التعديل	التعديلات	العقارية بعد إعادة التوزيع	
الإيرادات والأرباح			
175,013		175,013	إيراد إيجار
2,123		2,123	إيرادات الاستثمار العقاري
129,244		129,244	إيراد الإيجار التمويلي
29,661	12,511	17,150	حصة من ربح الشركات الشقيقة
9,035		9,035	إيرادات الاستثمار
222,197	222,197	-	ربح من إعادة تقييم استثمارات عقارية
36,785		36,785	إيرادات أخرى
604,058		369,350	
المصروفات والخسائر			
23,364		23,364	مصروفات تشغيلية
1,663	(31,646)	33,309	إهلاك
31,369		31,369	مصروفات عمومية وإدارية
105,538		105,538	تكلفة التمويل
9,665		9,665	خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
(225)		(225)	أرباح صرف العملات الأجنبية
171,374		203,020	
432,684		166,330	صافي ربح الفترة
			الدخل الشامل الآخر
17,763		17,763	تعديلات احتياطي القيمة العادلة المتاحة للبيع
450,447		184,093	الدخل الشامل للفترة

ج تم استخلاص الأرقام الواردة في البيانات الافتراضية غير المدققة للتدفقات النقدية للعقارية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 من المعلومات غير المدققة التي وفرتها إدارة العقارية.

إيضاحات حول البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

إيضاح 3

سوف تقوم بروة بإصدار 31,586,653 سهماً تمثل العدد المطلوب من الأسهم لكي تحتفظ الديار القطرية بحصتها في بروة و البالغة 45% بعد عملية الإستحواذ، على افتراض قيام 100% من مساهمي العقارية بتسليم أسهمهم. وفي المقابل، سوف تقدم الديار القطرية أرض نظير الأسهم المصدرة (انظر الفقرة 2-3 من الجزء الثاني)

تبلغ قيمة الأراضي 1,042,359,549 ريالاً قطرياً، وهو ما يعادل القيمة السوقية لأسهم بروة التي سيتم إصدارها للديار القطرية وقد تم احتسابها كالتالي:

عدد أسهم بروة المصدرة للديار القطرية	31,586,653
مضروباً في: سعر السوق لسهم بروة (ملاحظة 4-ب)	33.00
القيمة السوقية لأسهم بروة التي سيتم إصدارها للديار القطرية (بالريال القطري)	1,042,359,549

القيمة الاسمية لسهم بروة هي 10 ريال قطري. وبهذا يتم تخصيص مبلغ 315,867 ألف ريال قطري (31,586,653 سهم مضروباً في 10 ريال قطري للسهم) على رأس المال، ويتم إدراج الرصيد المتبقي من سعر الإصدار على القيمة الاسمية والبالغ 726,493 ألف ريال قطري في علاوة الإصدار.

إيضاح 4

4. أ) يُفترض أن قيمة الاستحواذ على أسهم العقارية سوف تساوي القيمة السوقية لأسهم بروة التي سيتم إصدارها مقابل الاستحواذ على أسهم العقارية. يتم حساب قيمة الاستحواذ كالتالي (بالريال القطري):

عدد أسهم العقارية	86,400,000
مضروباً في: نسبة التبادل بأسهم بروة الجديدة	1.100
عدد أسهم بروة التي سيتم إصدارها مقابل أسهم العقارية	95,047,000
مضروباً في: سعر السوق لسهم بروة (إيضاح 4-ب)	33.00
القيمة السوقية لأسهم بروة التي سيتم إصدارها مقابل أسهم العقارية	3,136,551,000

استناداً إلى الحساب الموضح أعلاه، فإن سعر الاستحواذ على أسهم العقارية هو 3,136,551 ألف ريال قطري.

القيمة الاسمية لسهم بروة هي 10 ريال قطري. وبهذا يتم تخصيص مبلغ 950,470 ألف ريال قطري (95,047,000 سهم مضروباً في 10 ريال قطري للسهم) لرأس مال بروة، ويتم إدراج الرصيد المتبقي من سعر الإصدار على القيمة الاسمية والبالغ 2,186,081 ألف ريال قطري في علاوة الإصدار.

4. ب) لغرض إعداد البيانات المالية الافتراضية غير المدققة، فإن السعر السوقي لأسهم بروة المستخدم هو آخر سعر إغلاق لسهم بروة قبل الإعلان عن العرض، أي كما في 7 يناير 2010 (كما هو موضح في الفقرة 2 من الجزء الثاني). وبالتالي، فإن سعر الاستحواذ هو للدلالة فقط، ومن الممكن أن يتم تعديله لكي يعكس القيمة السوقية لأسهم بروة في تاريخ سريان الاستحواذ.

إيضاحات حول البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

إيضاح 4 (تابع)

4. ج) تم تقدير صافي الموجودات المعدل للعقارية الموضح أدناه استناداً إلى القيم المقابلة الموضحة في بيان المركز المالي غير المدقق للعقارية كما في 30 سبتمبر 2009، والمعدل نظراً للاختلافات في السياسات المحاسبية (حسبما هو موضح في إيضاح 2 وإيضاح 6) إلى البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة.

عليه، فإن قيمة الشهرة تُقدر بـ 41,318 ألف ريال قطري نتيجة الفرق بين قيمة الاستحواذ المقدر البالغة 3,136,551 ألف ريال قطري (إيضاح 4.ب) وصافي الموجودات المعدل للعقارية البالغ 3,095,233 ألف كما في 30 سبتمبر 2009.

تم حساب قيمة الشهرة المقدرة كالتالي:

بالألف ريال قطري

حصة حقوق الملكية الافتراضية كما في 30 سبتمبر 2009:

864,000	رأس المال
743,430	احتياطي قانوني
1,025	احتياطي عام
1,564,473	أرباح محتجزة (حسب التعديل الوارد في الملاحظة 2)
(77,695)	مخصوماً منها: خسائر شاملة متراكمة أخرى
3,095,233	صافي الموجودات المعدل للعقارية كما في 30 سبتمبر 2009
3,136,551	قيمة الاستحواذ (إيضاح 4.أ)
41,318	قيمة الشهرة الناتجة من عملية الاستحواذ

إيضاح 5

يتم احتساب العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة صافي الأرباح المخصصة للمساهمين في الشركة الأم عن تلك الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في تلك الفترة. يعرض الجدول أدناه الأرباح المحتسبة للسهم الواحد عن الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2009، على افتراض اكتمال عملية الاقتناء في 1 يناير 2009:

الأرقام الموحدة الأولية	العقارية	بروة	
1,055,292	432,684	622,608	صافي الأرباح المخصصة للمساهمين في الشركة الأم (بالألف الريال القطري) (أ)
389,133	86,400	262,500	عدد الأسهم القائمة (بالألف الأسهم)
389,133	86,400	262,500	متوسط عدد الأسهم المرجح عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 (بالألف الأسهم) (ب)
2.71	5.01	2.37	العائد الأساسي و المحفّض للسهم الواحد (بالريال القطري للسهم الواحد حسبما تم احتسابها للتسعة أشهر من العام) (أ ÷ ب)

السياسات المحاسبية المستخدمة لإعداد البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة

تم إعداد البيانات المالية الافتراضية المختصرة غير المدققة وتقديمها على أساس السياسات المحاسبية لبروة حسبما هو مبين في بياناتها المالية الموحدة للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2008، باستثناء الأمر الموضح في الملاحظة 6-د، وعلى أن يخضع ذلك للتغييرات في المعايير والتفسيرات السارية على الفترات السنوية بدءاً من 1 يناير 2009، والتي تم بيانها في البيانات المالية المرحلية الموحدة لبروة عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2009.

لا تختلف السياسات المحاسبية التي استخدمتها العقارية حسبما هو موضح في بياناتها المالية للعام المنتهي في 31 ديسمبر 2008 عن تلك التي استخدمتها بروة باستثناء تطبيق نموذج التكلفة على حساب الإستثمارات العقارية لشركة العقارية وشركاتها الشقيقة، بدلاً من نموذج القيمة العادلة الذي تطبقه بروة.

الاختلاف بين محاسبة الإستثمارات العقارية بموجب نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة موضح بإيجاز فيما يلي:

(أ) المحاسبة للإستثمارات العقارية بموجب نموذج القيمة العادلة

في أعقاب الإثبات الأولى يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تستند القيم العادلة على القيم السوقية وهي المبلغ المقدر الذي يمكن في مقابلته مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري راغبين في إطار معاملة تجارية حرة بعد التسويق الصحيح الذي يقوم فيه الأطراف بالتصرف المطلع والحصيف وبدون إجبار.

يعكس التقييم، متى كان ذلك مناسباً، نوعية المستأجرين الذين يشغلون أو يكونون مسئولين عن الوفاء بارتباطات الإيجار أو من المحتمل أن يشغلوا العقار بعد إيجار المساكن الخالية ومنظور السوق العام عن أهليتهم للائتمان، وتخصيص مسئوليات الصيانة والتأمين بين المؤجر والمستأجر والعمر الاقتصادي الباقي للعقار. يتم الإثبات بأي مكسب أو خسارة في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد.

وفق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 لفترات السنوية بدءاً من 1 يناير 2009، فإن العقار الذي قيد الإنشاء أو التطوير من أجل الاستخدام المستقبلي كعقار استثماري يقع ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 40، وبهذا، فإنه حيثما يُطبق نموذج القيمة العادلة، يتم قياس ذلك العقار بتلك القيمة العادلة. ورغم ذلك، إذا كانت القيمة العادلة لعقار استثماري قيد الإنشاء لا يمكن قياسها بشكل موثوق، فإنه يتم قياس العقار بسعر التكلفة إلى حين تاريخ استكمال الإنشاءات أو التاريخ الذي تصبح عنده القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما أسبق.

(ب) المحاسبة للإستثمارات العقارية بموجب نموذج التكلفة

بموجب نموذج التكلفة، يتم بيان الإستثمارات العقارية، بما في ذلك تلك التي قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري، بسعر التكلفة مخصوماً منه الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناجمة عن انخفاض القيمة. يتم حساب الاستهلاك على أساس معدل ثابت. ولا يتم حساب أي استهلاك على الأرض.

(ج) تأثير الاختلاف في السياسات المحاسبية المطبقة بواسطة كل من بروة والعقارية

نتج عن الاختلاف الموضح أعلاه في السياسة المحاسبية بشأن العقارات الاستثمارية بموجب نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة تعديل المركز المالي الافتراضي غير المدقق للعقارية كما في 30 سبتمبر 2009 على النحو التالي:

(ج) 1. ازدادت قيمة العقارات قيد التطوير المخصصة للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية بمبلغ 150,439 ألف ريال قطري بما يمثل تعديل القيمة العادلة في ذلك التاريخ.

(ج) 2. ازدادت قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 777,155 ألف ريال قطري بما يمثل تعديل القيمة العادلة بعد عكس الاستهلاك المتراكم المسجل سابقاً كما في ذلك التاريخ.

(ج) 3. ازدادت قيمة الاستثمارات في الشركات الشقيقة بمبلغ 120,142 ألف ريال قطري بما يمثل حصة العقارية من تعديل القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية لشركاتها الشقيقة كما في ذلك التاريخ.

تم تعديل بيان الدخل الشامل غير المدقق للعقارية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009 لتشمل تأثير تطبيق نموذج القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

ج) 4. بلغ ربح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية، بما في ذلك تلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير المستقبلي كعقارات استثمارية، 222,197 ألف ريال قطري للفترة المنتهية.

ج) 5. بلغت حصة العقارية من تعديل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في شركاتها الشقيقة 12,511 ألف ريال قطري للفترة المنتهية حينذاك.

ج) 6. بلغ عكس الاستهلاك المسجل سابقاً على العقارات الاستثمارية 31,646 ألف ريال قطري للفترة المنتهية حينذاك.

استندت جميع التعديلات الموضحة أعلاه إلى المعلومات غير المدققة التي قدمتها إدارة العقارية ولم تستند إلى تقييم مستقل في هذه المرحلة للموجودات العقارية ومطلوباتها والتزاماتها الطارئة في التاريخ المفترض للاقتناء، وعليه فإن هذه التعديلات لا تعكس بالضرورة القيم العادلة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات والالتزامات الطارئة للعقارية كما في 30 سبتمبر 2009 حسبما ينص عليه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "توحيد الأعمال". ورغم ذلك، ترى إدارتي بروة والعقارية أن توزيع قيمة الاستحواذ على القيم العادلة للعقارية، ومن ثم احتساب القيمة النهائية للشهرة، سيتم القيام به في البيانات المالية الموحدة المستقبلية لبروة بعد استكمال عملية الاستحواذ وقد تختلف بصورة كبيرة عن البيانات المالية الافتراضية الموحدة المختصرة.

(د)

الجزء السابع: عوامل المخاطرة

لدى اتخاذ قرار التصويت لصالح القرارات المقترحة في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية، يجب على مساهمي بروة والعقارية قراءة هذا المستند بعناية والنظر في عوامل المخاطرة الموضحة في هذا القسم. يمكن أيضاً أن يكون للمخاطر والشكوك الإضافية غير المعلومة حالياً للعقارية وبروة، أو التي تراها العقارية وبروة حالياً غير جوهرية تأثير سلبي على المجموعة الموسعة.

يجب أن ينتبه مساهمو بروة والعقارية إلى ما يلي:

(أ) تعتبر العديد من عوامل المخاطرة المحددة في هذا القسم عادية في ما يخص الاستثمارات في الشركات العقارية بشكل عام و/أو الاستثمارات في الشركات في قطر سواء كانت مدرجة في بورصة قطر أم لا (كالمخاطر المرتبطة بالاقتصاد الوطني، على سبيل المثال)، ولا يمكن لتلك المخاطر أن تختلف عن المخاطر التي يتحملها المساهمون نتيجة استثمارهم الحالي.

(ب) تسعى كل من بروة والعقارية إلى مراقبة المخاطر التي تواجه أعمالهما وتلك التي تنطوي عليها الصفقة، وإذا أمكن، العمل على تخفيف تلك المخاطر بما يصب في مصلحة مساهميها.

1 المخاطر المتعلقة بالصفقة (بما في ذلك المخاطر المرتبطة بأرض الديار القطرية)

(i) سوف تؤثر الصفقة على سيولة أسهم العقارية وقيمتها

عقب إكمال الصفقة، سوف ينخفض عدد أسهم العقارية المملوكة من قبل المساهمين الأفراد بشكل كبير. من بين شروط الصفقة أن يتم اقتراح قرار في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية بتقديم طلب إلى هيئة قطر للأسواق المالية وبورصة قطر من أجل تعليق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر من تاريخ الإغلاق. ونتيجة للتعليق، فإن أي أسهم للعقارية لا يتم الاستحواذ عليها وفق العرض سوف تصبح غير قابلة للتداول ومن المحتمل أن تنخفض قيمتها.

(ب) سواء اكتملت الصفقة أم لم تكتمل، فإن طبيعة الصفقة الخاصة قد تؤدي إلى اضطراب أعمال بروة والعقارية مما قد يكون له تأثير سلبي على نتائجهما المالية

وسواء اكتملت الصفقة أم لم تكتمل، فإن طبيعة الصفقة الخاصة قد تؤدي إلى اضطراب أعمال بروة والعقارية. على سبيل المثال، قد يؤثر الشك حول ما إذا كانت الصفقة ستكتمل أم لا على قدرة بروة والعقارية على أداء أعمالهما ذات الصلة؛

قد تزداد تلك المخاطر إذا كانت الصفقة عالقة لفترة زمنية طويلة. إذا عجزت بروة والعقارية عن إدارة هذه المخاطر بفعالية، فقد تتأثر أعمالهما ونتائجهما المالية ذات الصلة بشكل سلبي.

(ج) قد تكون القيمة السوقية لأسهم بروة الجديدة الصادرة لدى الاكتمال أقل من القيمة المحددة لها وقت تثبيت نسبة التبادل.

وعوضاً عن أسهمهم في العقارية، سيحصل مساهمو العقارية على عدد ثابت من أسهم بروة الجديدة، بناءً على نسبة التبادل الموضحة في هذا المستند، وليس إلى عدد من أسهم بروة الجديدة التي لها قيمة سوقية ثابتة. تم الاتفاق على نسبة التبادل بواسطة بروة والعقارية في 10 يناير 2010. ولذا، فإن القيمة السوقية لأسهم بروة الجديدة وقت إكمال الصفقة قد تكون أقل من القيمة المحددة للعقارية وقت الموافقة على نسبة التبادل.

(د) تم تحديد قيمة الأرض التي تشكل مساهمة الديار القطرية في رأس المال بواسطة شركة تقييم مستقلة في وقت محدد، وهذا التقييم عرضة للعديد من الافتراضات والاستحقاقات. وعلاوة على ذلك، فإن القيمة السوقية لأسهم بروة المخصصة للديار القطرية وقت الاكتمال قد تكون أكبر من القيمة المحددة لأرض الديار القطرية.

وعوضاً عن المساهمة في رأس المال من قبل الديار القطرية، سيتم تزويد الديار القطرية بعدد ثابت من أسهم بروة المخصصة للديار القطرية، وليس بأسهم في بروة لها قيمة سوقية ثابتة. تم بتعين DTZ لأداء تقييم مستقل للقيمة. كما في 18 فبراير 2010 للأرض التي تشكل مساهمة الديار القطرية في رأس المال. وقد وافق مجلس إدارة بروة على عدد أسهم بروة الجديدة التي سيتم إصدارها مقابل مساهمة الديار القطرية في رأس المال وذلك في اجتماعه يوم 28 فبراير 2010، وهذا العدد يمثل عدد أسهم له قيمة إجمالية، كما في تاريخ مثل ذلك التحديد، تساوي قيمة مساهمة الديار القطرية في رأس المال

حسبما تم الاتفاق عليه بين بروة والعقارية. ورغم ذلك، من المهم ملاحظة أن تقييم DTZ يخضع للعديد من الافتراضات والاستحقاقات، بما في ذلك الافتراضات بشأن (1) صلاحية ملكية الأرض، (2) وعدم وجود عيوب هيكلية وشروط بيئية، (3) والانصياع مع المتطلبات القانونية المعمول بها، و(4) عدم وجود تغييرات في التقسيم أو مخططات التطوير أو غيرها من الأمور التخطيطية التي قد تؤثر على قيمة الأرض. وعلاوة على ذلك، لم تقم DTZ بتقييم قيمة الأرض التي تشكل مساهمة الديار القطرية في رأس المال إلا اعتباراً من 18 فبراير 2010. قد تكون قيمة السوق لأسهم بروة الخاصة بالديار القطرية وقت اكتمال الصفقة أكبر من القيمة المحددة لمساهمة الديار القطرية في رأس المال وقت الموافقة على إصدار أسهم بروة للديار القطرية.

(هـ) قد لا تكون أرض الديار القطرية ملائمة للتطوير المقترح

تم تقييم أرض الديار القطرية بشكل مستقل ولدى بروة خطط أولية لتطويرها، ورغم ذلك، فإن القدرة على تطوير مثل تلك الأرض بنجاح تخضع لعدد من المخاطر والعوائق، بما في ذلك على سبيل المثال، الطلب غير الكافي بالسوق على نوع التطوير المقترح في تلك المنطقة. وفي حالة تجسد أي من هذه المخاطر، فقد لا يكون بوسع المجموعة الموسعة تطوير أرض الديار القطرية بالطريقة المخطط لها، مما قد يكون له تأثير سلبي على العمل ونتائج العمليات والوضع المالي للمجموعة الموسعة.

(و) إذا لم يتم الوفاء بشروط العرض (الموضحة في الجزء التاسع)، فقد لا يكتمل العرض

يخضع العرض للوفاء بعدد من الشروط الموضحة في الجزء التاسع من هذا المستند. وإذا لم يتم الوفاء بأي من هذه الشروط أو إذا تم التنازل عنه (إن كان مما يمكن التنازل عنه)، فلن يكتمل العرض حينئذ. قد يكون لهذه الحالة تأثير سلبي على القيمة الحالية لأسهم بروة والعقارية.

(ز) من الجائز تمديد فترة الموافقة على العرض إلى ما بعد تاريخ 14 أبريل 2010 مما يمكنه (في حالة التمديد مع عدم الوفاء بجميع شروط العرض) أن يطيل من مدة عدم التأكد من المحصلة النهائية للعرض ويؤخر قدرة مساهمي العقارية على استلام تعويض عن أسهمهم في العقارية

تنص شروط العرض على أنه يجوز مد فترة القبول، بناءً على اختيار بروة، على أن يخضع ذلك لموافقة هيئة قطر للأسواق المالية (وإذا كان مثل ذلك المد لفترة تتجاوز ستة أشهر، فإنه يلزم موافقة العقارية). قد ينتج مثل ذلك التمديد عن الفشل في الوفاء بالشروط المحددة في الجزء التاسع من هذا المستند بحلول تاريخ الإغلاق المتوقع حالياً.

(ح) قد يُعقد وجود حصص أقلية في العقارية من هيكل المجموعة الموسعة ويخفض الفوائد المتوقعة من الصفقة.

وجود حصص أقلية في العقارية عقب إتمام الصفقة قد يكون له أثر سلبي على المجموعة الموسعة. سوف تقلل حصص الأقلية من مدفوعات أرباح الأسهم لبروة وقد تواجه المجموعة الموسعة مشكلات في تحقيق أوجه التعاون والكفاءات التشغيلية الأخرى والتي تسمى المجموعة الموسعة إلى تحقيقها من الصفقة. يعيق قدرة بروة على تقليص الآثار السلبية المحتملة لوجود حصص أقلية غياب أحكام في القانون القطري تسمح لبروة بالاستحواذ الإلزامي على حصص تلك الأقلية.

(ط) قد تنخفض القيمة السوقية لأسهم بروة نتيجة الصفقة

قد تنخفض القيمة السوقية لأسهم بروة إذا:

(1) لم ينجح توحيد أعمال بروة والعقارية (على سبيل المثال، إذا لم تحقق المجموعة الموسعة الفوائد المتوقعة من التوحيد وإذا عجزت عن تجاوز مصاريف الصفقة التي تتحملها مرة واحدة فقط)؛ أو

(2) لم يتناسق أثر الصفقة على النتائج المالية مع توقعات المحللين الماليين أو المستثمرين.

(ي) قد تكون أسعار تداول أسهم بروة والعقارية متقلبة إلى حين إكمال الصفقة وبعد ذلك الوقت أيضاً

عندما تنتشر أخبار الصفقة بالسوق، من المحتمل أن يزداد تقلب أسعار أسهم بروة والعقارية إلى حين إتمام الصفقة خلال الفترات التي لا يتم فيها تعليق تداول تلك الأسهم من قبل بورصة قطر.

عقب الصفقة، فإن سعر تداول أسهم بروة (بما في ذلك أسهم بروة الجديدة) وأسهم العقارية، بشرط التعليق المقترح،

قد يتعرض لتقلبات واسعة استجابة لعدد من العوامل، سواء كانت مرتبطة بالصفقة أم لا، مثل التفاوت في نتائج التشغيل والتغيرات في التقديرات المالية والتوصيات من قبل المحللين الماليين والأداء التشغيلي وأسعار أسهم شركات أخرى يعتبرها المستثمرون مماثلة لأي من الشركتين والتقارير الإخبارية المرتبطة بالاتجاهات في الأسواق ذات الصلة. وقد تؤثر هذه العوامل عكسياً على سعر تداول أسهم بروة (بما في ذلك أسهم بروة الجديدة وأسهم بروة للديار القطرية)، وأسهم العقارية، بشرط التعليق المقترح، بغض النظر عن الأداء التشغيلي.

(ك) قد تواجه بروة تحديات بالغة في توحيد أعمال العقارية بنجاح في أعمالها الحالية

تقوم بروة والعقارية بممارسة أعمال ضخمة ومعقدة ولذلك قد تواجه المجموعة الموسعة تحديات كبيرة في توحيد المؤسستين وسياساتهما وأساليبهما التكنولوجية وعملياتهما في وقت مناسب وبأسلوب فعال وفي التعامل مع الاختلافات في ثقافة أعمال كلا المؤسستين والاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين في بروة والعقارية. وقد تؤدي تلك التحديات إلى عدم تحقيق المجموعة الموسعة كل الفوائد وأوجه التعاون المتوقعة نتيجة الصفقة، أو جزء منها.

(ل) الخطورة المتعلقة بمجلس إدارة العقارية المستقل

من المخطط أن يظل مجلس إدارة العقارية مستقلاً عن مجلس إدارة بروة عقب الصفقة وسوف تقوم بروة بتعيين عضو مجلس إدارة إضافي في العقارية كما هو موضح في الفقرة 7 من الجزء الثاني. لا يوجد ضمان بأن استراتيجية مجلس إدارة بروة الخاص بالمجموعة الموسعة (بما في ذلك العقارية) لن تتعارض في المستقبل مع استراتيجية مجلس إدارة العقارية. وبناءً عليه، فإنه في حالة قيام مجلس إدارة العقارية باتباع استراتيجيات أو السعي لاقتناص فرص تختلف مع مصالح بروة، فإن المجموعة الموسعة قد تتأثر سلبياً.

(م) المخاطر المرتبطة بالنظام الأساسي لبروة

تخضع حقوق مساهمي بروة (بما في ذلك مساهمي العقارية الذين يقبلون العرض) لنظام أساسي يتضمن عدداً من البنود المختلفة عن النظم الأساسية لشركات مماثلة في قطر. وتشمل هذه الاختلافات، على سبيل المثال لا الحصر، أوجه مرونة محددة فيما يتعلق بإصدار أسهم جديدة ونظام الأسهم الممتازة الموضح في الفقرات 1, 3 من الجزء الثالث بهذا المستند والذي يزود الديار القطرية بحقوق للاعتراض على إجراءات معينة لبروة. تعني هذه الأحكام أن مساهمي بروة (بما في ذلك مساهمي العقارية الذين يقبلون العرض) قد لا يتمتعون بنفس حقوق مساهمي الشركات القطرية الأخرى المدرجة.

2 الخطورة المرتبطة بعمل المجموعة الموسعة

(أ) يقع على عاتق كل من بروة والعقارية حالياً قدر كبير من الديون.

يبلغ إجمالي الدين المستحق على بروة 16,996 مليون ريال قطري كما حدد في 30 سبتمبر 2009، بينما يبلغ إجمالي دين العقارية الحالي 3,798 مليون ريال قطري كما حدد في 30 سبتمبر 2009. ومن ثم فإن بروة والعقارية تحتان حالياً، كما ستحتاج المجموعة الموسعة مستقبلاً، إلى تحقيق تدفق نقدي كاف، أو تكون قادرة على الحصول على تمويل كاف للوفاء بالتزاماتها بخدمة مديونياتها و/أو إعادة تمويلها. وعلى المدينين القريب والبعيد، فإن قدرة المجموعة الموسعة على تحقيق تدفق نقدي كاف للقيام بمدفوعات مجدولة لسداد مديونياتها وقدرتها على إعادة تمويل دينها لدى استحقاقه، سوف تتوقف على أدائها المالي، وهو ما سوف يتأثر بعدد من العوامل الاقتصادية والتنافسية والتجارية، العديد منها يقع خارج سيطرة المجموعة الموسعة.

(ب) إذا تدنى الأداء المالي للمجموعة الموسعة، فقد لا تتمكن من مواصلة التقيد بالموثيق الواردة في تسهيلات الائتمانية وغيرها من ترتيبات الاقتراض.

إذا عجزت المجموعة الموسعة عن التقيد بأي من الموثيق المالية الواردة في تسهيلات الائتمانية ذات الصلة وغيرها من ترتيبات الاقتراض الخاصة ببروة والعقارية (بسبب تدهور الأداء المالي أو تدني قيمة الأصول على سبيل المثال)، يمكن أن يترتب على مثل ذلك الحدث تسارع في التزاماتها ذات الصلة لسداد تلك الاقتراضات أو إلغاء تلك التسهيلات الائتمانية وغيرها من ترتيبات الاقتراض على المدى الطويل. يمكن إرغام المجموعة الموسعة على بيع الأصول في ظل ظروف يحتمل ألا تكون مواتية من أجل توفير رأس المال لتجنب انتهاك ميثاق مالي أو تعثر مالي بموجب تسهيلات ائتمانية حالية وغيرها من ترتيبات الاقتراض. سوف يكون بوسع المقرضين أيضاً تطبيق التأمين الخاص بهم على بعض من أصول المجموعة الموسعة والمطالبة بأي ضمانات أخرى فيما يتعلق بالتسهيلات الائتمانية وغيرها من ترتيبات الاقتراض. ويمكن أن يكون لوقوع أي من هذه الأحداث تأثير مادي سلبي على عمل المجموعة الموسعة ونتائج عملياتها ووضعتها المالي واحتمالات تقدمها.

(ج) القيود على التسهيلات الائتمانية للمجموعة الموسعة قد تُحد من قدرتها على الاشتراك في أنشطة تجارية تكون في صالحها.

تفرض التسهيلات الائتمانية الحالية للعقارية وبروة قيوداً محددة سوف تؤثر أو تحد أو تعيق من قدرة المجموعة الموسعة على إنشاء أو السماح بوجود أي رسوم أو رهون أو عوائق أخرى في طبيعة المصلحة الضمانية؛ أو تكبد ديون إضافية عن طريق الاقتراض والتزامات الإيجار أو بيع الديون أو منح ضمانات أو إدخال أي تغييرات جوهرية على طبيعة عملها أو بيع أو نقل أو إيجار أو التصرف في جميع أصولها أو جزء كبير منها أو تعديل أو تغيير أو التنازل عن شروط مستندات محددة أو إعطاء أي موافقة أو ممارسة أي تصرف بموجبها؛ والحصول على أي أعمال أو القيام بأي استثمارات مشتركة أو فردية. وإذا كانت المجموعة الموسعة ستسعى لتغيير أو إسقاط أي من هذه القيود ولم يوافق المترضون المعنيون على مثل تلك التغييرات أو التعديلات، فقد تحد القيود من قدرة المجموعة الموسعة على التخطيط أو الاستجابة لظروف السوق أو الوفاء باحتياجات رأس المال أو تحد بشكل آخر من أنشطة المجموعة الموسعة أو خططها التجارية وتؤثر سلباً على قدرة المجموعة الموسعة على تمويل العمليات المستمرة والاستحواذات الاستراتيجية والاستثمارات ومشاريع التطوير.

(د) قد لا يكون بوسع المجموعة الموسعة جمع كافة الأموال المطلوبة لعملياتها المستقبلية

تتوقع المجموعة الموسعة أنها سوف تقوم بزيادة مصروفاتها الرأسمالية والاستثمارية بشكل هائل في السنوات القادمة وتنوي تمويل مصروفاتها الرأسمالية والاستثمارية والتزاماتها المالية من خلال خيارات التمويل المتاحة للشركة (كعمليات التمويل الخارجية أو الأسهم العادية على سبيل المثال) والتدفقات النقدية من عمليات المجموعة الموسعة.

تعتمد قدرة المجموعة الموسعة للحصول على تمويل خارجي وسداد تكلفة مثل ذلك التمويل على عوامل عديدة، بما في ذلك الأحوال الاقتصادية والسوقية العامة ومعدلات الفوائد الدولية والتوافر الائتماني من البنوك وغيرهم من الممولين وثقة المستثمرين في المجموعة الموسعة والتصنيفات الائتمانية ذات الصلة والوضع المالي للمجموعة الموسعة وأداء أعمال المجموعة الموسعة. ولا يوجد ضمان بأن التمويل الخارجي سيكون متاحاً، أو في حالة توافره، سيتمكن الحصول عليه وفق شروط ملائمة للمجموعة الموسعة وليست ضارة بها.

لقد حصلت بروة في الماضي على دعم من قبل حكومة قطر لتمويل بعض مشاريعها التطويرية، وتتوقع الحصول على مثل ذلك الدعم مستقبلاً.

(هـ) سوف تخضع أعمال المجموعة لتأثيرات تحركات معدلات الفائدة في السوق وتقلبات أسعار الصرف. قد يعمل استخدام الأدوات المالية الاشتقاقية لتغطية مخاطر معدلات الفائدة على الحد من الأرباح أو يترتب عليه خسائر وقد ينجم عنه تقلب أكبر في الأداء المالي للمجموعة الموسعة.

سوف تتعرض المجموعة الموسعة للتحركات في معدلات الفائدة مما يؤثر على مقدار الفائدة المدفوعة على الاقتراضات والعائد على استثماراتها النقدية. كما تتأثر معدلات الفائدة على القروض العقارية بعوامل أخرى خاصة بالسوق العقاري القطري وأسواق ذات صلات أخرى، مثل التغيرات في القيمة العقارية والسيولة الكلية في الأسواق العقارية. دخلت العقارية في عدد من الأدوات المالية الاشتقاقية من أجل حماية نفسها بخفض التقلب المحتمل في صافي التدفق النقدي الناجم عن التقلبات في أسعار الفائدة. ورغم ذلك، يترتب على هذا المنهج بعض التقلب في صافي أصول العقارية نتيجة طرح هذه الأدوات المالية الاشتقاقية في السوق (إعادة تقييمها) في كل تاريخ ميزانية عمومية.

وتعمل الأدوات المالية الاشتقاقية التي أبرمتها العقارية، بما في ذلك اتفاقيات تبادل معدلات الفائدة والحدود القصوى والياقات والحدود الدنيا و عقود المعدلات المستقبلية، على تغطية هذه المخاطر. وفي حالة عدم تغطية أي من مخاطر معدلات الفائدة للعقارية، أو المجموعة الموسعة عقب الصفقة، فإن التحركات غير المواتية في أسعار الفائدة قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على عمل المجموعة الموسعة، ونتائج أعمالها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها.

تنفذ بروة أعمالاً في عدد من الأقاليم ذات الاختصاصات القضائية خارج قطر، ومن ثم فهي معرضة لمخاطر تقلب العملات. وبينما تبرم بروة اتفاقات تحوط معينة لإدارة أجزاء من مخاطر العملات الأجنبية، فإنه في حالة بقاء أي منها (وأي عمليات خارجية مستقبلية للعقارية عقب الصفقة) بدون تغطية، فإن التحرك غير المواتي في معدلات الفائدة ذات الصلة قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على عمل المجموعة الموسعة ونتائج أعمالها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها.

(و) تاريخ بروة التشغيلي المحدود يجعل من الصعب تقييم الأداء المستقبلي ونتائج عمليات المجموعة الموسعة

تأسست بروة في 27 ديسمبر 2005، ومن ثم فإن لديها تاريخ تشغيلي ومالي محدود. ونتيجة لذلك، توجد معلومات مالية

وتشغيلية تاريخية محدودة للمساعدة في تقييم الأداء المستقبلي لبروة والمجموعة الموسعة، عقب الصفقة. وعلاوة على ذلك، فإن معظم مشاريع بروة العقارية هي في مراحل التطوير الأولى، وسوف تتطلب مصروفات رأسمالية هائلة لإكمالها، وهي تخضع لمخاطر وشكوك كامنة قد تؤثر على القدرة على إتمام المشروعات في الوقت المحدد وفي نطاق الميزانية، ولم تحقق بعد تدفقات نقدية هائلة. بروة معرضة للعديد من المخاطر الشائعة للشركات ذات التاريخ التشغيلي المحدود وعدد كبير من شركات التطوير العقارية، بما في ذلك احتمالية عدم توافر رأس المال الكافي، والقصور فيما يتعلق بالموظفين والموارد المالية والموارد الأخرى، والعائد المحدود.

(ز) المسؤولية المحتملة عن المشكلات البيئية قد يترتب عليها تكاليف غير متوقعة

تخضع المجموعة الموسعة، كمالك أو شاغل للعقارات، للعديد من القوانين والنظم المتعلقة بحماية الصحة والبيئة. وهذا يشمل القوانين والنظم البيئية التي قد تفرض مسؤولية لتنظيف الأرض الملوثة أو المجاري المائية أو المياه الجوفية. ولذا فإنه في المسار العادي للأعمال، وفيما يتعلق بالمشاريع الماضية والمستقبلية، فإن المجموعة الموسعة (كمالك أو شاغل للعقار) قد تكون أو قد تصبح مسؤولة عن تكاليف إزالة أو فحص أو إصلاح المواد الخطرة أو السامة الموجودة على العقار أو بداخله، أو التي يجري انتقالها أو انتقلت بالفعل من عقار تملكه المجموعة أو تشغله. وقد تكون تكاليف أي من أعمال الإزالة أو الفحص أو الإصلاح المطلوبة لتلك المواد هائلة بغض النظر عما إذا كان عضو بالمجموعة الموسعة هو الذي تسبب في التلوث من الأساس. ووجود مثل تلك المواد، أو العجز عن إصلاح الوضع بشكل ملائم، قد يؤثر سلباً على قيمة العقار أو قدرة المجموعة الموسعة على بيع أو تأجير أو تطوير العقارات أو الاقتراض باستخدام العقار كضمان.

(ح) سوف تكون الديار القطرية أكبر مساهم منفرد في بروة عقب الصفقة، وسوف تحتفظ بأسهمها الممتازة، ومن ثم سيكون لها تأثير هائل على أفعال المجموعة الموسعة. فقدان الدعم التجاري والمالي الذي تقدمه الديار القطرية قد يؤثر سلباً على المجموعة الموسعة

ستواصل الديار القطرية، عقب الصفقة، كونها المساهم الرئيسي لبروة، حيث تمتلك 45% من أسهم رأس مال بروة (نتيجة دخول الديار القطرية كطرف في اتفاقية دعم الديار القطرية ومساهمتها بالأرض. وبفضل نسبة المساهمة هذه، سوف تستمر قدرة الديار القطرية على التأثير على أعمال المجموعة الموسعة بشكل هائل من خلال قدرتها على السيطرة على أفعال المجموعة التي تتطلب موافقة المساهمين (كمالك للأسهم الممتازة كما هو موضح تفصيلاً في الفقرة 1.3 من الجزء الثالث). وإذا نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح الديار القطرية مع مصالح المجموعة الموسعة، فقد لا يكون هذا الأمر في صالح المجموعة.

تمتعت بروة والعقارية بدعم مالي وتجاري هائل من الديار القطرية منذ تأسيس كل منهما وقد تعتمد أطراف ثالثة وتبدي طمأنينة بفضل ذلك الدعم في تعاملاتها معهما. قد يكون لأي تغيير في دعم الديار القطرية لبروة و/أو بيع عدد هائل من أسهم بروة من قبل الديار القطرية تأثير سلبي على أعمال وعمليات بروة، ومن ثم سعر السوق لأسهم بروة.

(ط) قطر للبترول هي أكبر عميل للعقارية، ومسؤولة عن نسبة أساسية من عوائد العقارية

تأتي نسبة هائلة من دخل العقارية من علاقتها مع قطر للبترول والشركات التابعة لها. ورغم أن قطر للبترول لم تشر، حتى تاريخ مستند العرض هذا، إلى أنها تنوي إنهاء أو الحد من علاقتها مع العقارية عقب استكمال الصفقة، فإن تدهور مثل تلك العلاقة و/أو سحب أو خفض دعم قطر للبترول المقدم للعقارية من الآن فصاعداً قد يكون له تأثير سلبي على عمليات العقارية ونتائجها التشغيلية.

(ي) سوف تواجه المجموعة الموسعة منافسة كبيرة في أعمالها

تتسم الأسواق التي ستمثل فيها المجموعة الموسعة بتنافسية عالية. وسوف تواجه المجموعة الموسعة منافسة من كيانات محلية ودولية مختلفة. وقد يؤثر هذا على أعمال المجموعة الموسعة ونتائجها التشغيلية. ورغم أن المجموعة الموسعة سوف تحظى بحصة سوقية هائلة في قطر عقب استكمال الصفقة، إلا أنها سوف تواجه منافسة هائلة من المشاركين الحاليين والجدد في السوق.

(ك) الفشل في جذب والاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين قد يؤثر سلباً على قدرة المجموعة الموسعة على ممارسة أعمالها

يتوقف نجاح المجموعة الموسعة مستقبلاً - إلى حد كبير - على قدرتها على جذب والاحتفاظ بعاملين محترفين ومؤهلين تأهيلاً عالياً. وعقب إتمام الصفقة، سيكون للمجموعة الموسعة عمليات هائلة في مواقع وشرائح مختلفة من القطاع العقاري. إن التعقيد التشغيلي لأعمال بروة والعقارية ومسؤوليات فرقهما الإدارية ذات الصلة ازدادت بشكل هائل في السنوات الأخيرة ومن المتوقع أن يزداد هذا على نحو أكبر عقب إتمام الصفقة. ولأجل الوفاء بأهداف العمل للمجموعة الموسعة، سوف يلزم

تعيين أفراد مؤهلين بشكل ملائم و/أو الاحتفاظ بهم.

ستعتمد قدرة المجموعة الموسعة على جذب والاحتفاظ بموظفين رئيسيين - وبصفة خاصة كبار الموظفين - على عدد من العوامل بما في ذلك الأوضاع السائدة بالسوق وعروض التعويض التي تقدمها الشركات المتنافسة على نفس المواهب. لا يوجد ضمان بأن يستمر الموظفون الرئيسيون في خدمة المجموعة الموسعة والذين تعتمد المجموعة عليهم في تنفيذ إستراتيجية أعمالها وتحديد ومتابعة الفرص والمبادرات الإستراتيجية. قد تضطر المجموعة الموسعة بصفة خاصة إلى تحمل تكاليف استبدال كبار المسؤولين التنفيذيين أو غيرهم من الموظفين الرئيسيين الذين سيتركون وظائفهم وقدرة المجموعة الموسعة على تنفيذ إستراتيجية أعمالها يمكن أن تنقلص إذا عجزت عن استبدال هؤلاء الأشخاص في الوقت المناسب.

(ل) التقييم العقاري بطبيعته غير موضوعي وغير مؤكد

الأصول العقارية بسبب طبيعتها يصعب تقييمها. ونتيجة لذلك، تخضع التقييمات لشك هائل ويتم القيام بها على أساس افتراضات قد لا تكون صحيحة. يتأثر السوق العقاري بالعديد من العوامل الوطنية والدولية، مثل الأحوال الاقتصادية العامة وتوافر التمويل ومعدلات الفائدة وعوامل أخرى، بما في ذلك العرض والطلب الخارجين عن سيطرة بروة والعقارية، وقد يؤثر ذلك سلباً على المشاريع بعد تاريخ التقييم. ولا يوجد ضمان بأن قيمة العقار المملوك لبروة والعقارية المحددة في التقييم الذي أجرته DTZ تعكس القيمة الفعلية بصورة صحيحة. سيكون لأي أخطاء في التقييم تأثير على قيمة العقارية وبروة، ومن ثم على قيمة أسهم بروة الجديدة.

(م) تطوير مشاريع جديدة عمل بطبيعته ينطوي على مخاطر جمة

سيكون للمجموعة الموسعة مساحات واسعة من الأراضي غير المطورة والمشاريع التي قيد التنفيذ. لم تتم صياغة خطط فيما يتعلق ببعض من هذه الأراضي ولا يوجد ضمان بأن المشاريع المستهدفة إقامتها على تلك الأرض سيتم القيام بها.

لا يوجد ضمان بأن أيًا من المشاريع الحالية أو المستقبلية للمجموعة الموسعة أو جميعها سيتم استكماله في الإطار الزمني المتوقع، بالنظر إلى المخاطر المتعددة المرتبطة بالدخول في مشاريع جديدة. قد يكون لعدم قدرة المجموعة الموسعة على إكمال مشروع خلال الإطار الزمني المتوقع (أو عدم إكماله من الأساس) أو ضمن الميزانية المتوقعة تأثير سلبى على العمل والوضع المالي ونتائج العمليات.

(ن) لن تكون العقارات ومشروعات التطوير للمجموعة الموسعة أصولاً يمكن تحويلها بسهولة إلى نقد، مما قد يحد من قدرة المجموعة الموسعة على الاستجابة للتغيرات غير المتوقعة في الأوضاع الاقتصادية والمالية.

سوف تشكل الأصول العقارية جزءاً هاماً من إجمالي أصول المجموعة الموسعة. واستجابة للأوضاع الاقتصادية والمالية المتغيرة، قد ترغب المجموعة الموسعة أو تحتاج إلى بيع مثل تلك الأصول أو تصفيتها. وقد يتأثر التصرف في هذه الأصول بالعديد من العوامل، مثل توافر التمويل البنكي (للمشتريين المحتملين) ومعدلات الفائدة والعرض والطلب على العقار. وبالإضافة إلى ذلك، فإن اللوائح والنظم في أقاليم معينة ذات اختصاص قضائي تقع بها الأصول العقارية للمجموعة الموسعة تقيد أو تحظر ملكية العقارات من قبل أشخاص غير قطريين أو أشخاص من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو تحظر بيع أصول معينة بشكل تام. ومثل هذه القيود بطبيعتها تحد من الطلب المحتمل على الأصول العقارية للمجموعة الموسعة وهي خارجة عن سيطرة المجموعة الموسعة. في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة، مثل تلك الموجودة حالياً، قد لا تكون المجموعة الموسعة قادرة على نقل أو بيع العقارات بسعر مناسب أو وفق شروط مقبولة في الوقت المحدد، أو قد لا تتمكن من ذلك على الإطلاق. وعلاوة على ذلك، لن تكون المجموعة الموسعة قادرة على التنبؤ بطول المدة الزمنية المطلوبة للعثور على مشترين واستكمال عمليات النقل أو البيع هذه. وليس بوسع المجموعة الموسعة وضع تقدير دقيق للوقت الذي سينتهي فيه هذا المستوى من الشك في الأسواق المالية والعقارية.

وعلى المدى الطويل، وفي حالة البيع المعجل أو البيع المطلوب للانصياع مع الشروط الواردة في التسهيلات الائتمانية للمجموعة الموسعة، أو في حالة التعثر بموجب تلك التسهيلات الائتمانية، فقد يكون هناك عجز هائل بين القيمة الحالية للعقار في الميزانية العمومية الموحدة للمجموعة الموسعة والسعر الذي ستتمكن المجموعة الموسعة من تحقيقه نتيجة بيع ذلك العقار، ولا يوجد ضمان بأن السعر الذي تم الحصول عليه من ذلك البيع سوف يغطي القيمة الدفترية للعقار المباع. ويمكن أن يكون لذلك العجز على المدى الطويل تأثير جوهري سلبى على عمل المجموعة الموسعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها. وإذا لم تتمكن المجموعة الموسعة من توفير العوائد الكافية من بيع ذلك العقار، فقد يكون هناك على المدى الطويل تأثير جوهري سلبى على عملها ونتائج عملياتها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها.

(س) قد يعجز عدد كبير من العملاء عن الوفاء بشروط التعاقد المرتبطة بدفع الإيجار أو ترتيبات ما قبل الإيجار

في فترات التباطؤ أو الركود الاقتصادي، قد يواجه مستأجرو المجموعة الموسعة ضغطاً مالياً قد يجعلهم يواجهون صعوبات في سداد التزاماتهم الإيجارية إلى المجموعة الموسعة. ومن ثم، قد ينتهك بعض المستأجرين لدى المجموعة الموسعة شروط التعاقد. وقد يكون للعجز عن تحصيل الإيجارات المستحقة وفق الجدول المتوقع تأثير سلبي على التدفقات النقدية للمجموعة الموسعة، ومن ثم عمل المجموعة الموسعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها.

(ع) قد تزداد معدلات الوحدات الشاغرة وقد يطلب المستأجرون تغييرات غير مواتية في شروط اتفاقيات الإيجار

عندما تنتهي عقود الإيجار، قد لا تتمكن المجموعة الموسعة من تجديدها أو العثور على مستأجرين جدد بسرعة أو قد لا تتمكن من العثور عليهم مطلقاً أو قد لا تستطيع العثور على مستأجرين بإيجارات مساوية لتلك التي كان معمول بها بموجب عقود الإيجار المنتهية أو وفق شروط مواتية على نحو مماثل. وفي الوقت الذي تبقى فيه العقارات شاغرة، سوف تتكبد المجموعة الموسعة مديونيات فيما يتعلق بتلك العقارات والتي كانت بخلاف ذلك سيغطيها المستأجر.

وفي حالة انخفاض مستوى الإيجار الفعلي لمشاريع التطوير الجديدة للمجموعة الموسعة، أو عدم تجديد المستأجرين الحاليين لاتفاقيات الإيجار، أو عدم تمكن المجموعة الموسعة من العثور على مستأجرين بدلاء في الوقت المناسب بعد انتهاء عقود الإيجار الحالية، أو إذا أصبحت الشروط التي توافق المجموعة الموسعة بموجبها على التجديدات أو عقود الإيجار الجديدة غير مواتية، فقد تتأثر أعمال المجموعة الموسعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي واحتمالات تقدمها بشكل جوهري وسلب. قد تتعرض المجموعة الموسعة أيضاً لمخاطر مرتبطة بالسمعة نتيجة الدعاية السلبية المرتبطة بمشاريع أو عملاء محددين.

(ف) لا يوجد ضمان بأن المجموعة الموسعة سوف تواصل تمتعها بنظام ضريبي موات

لا يجري حالياً فرض ضرائب على أرباح بروة والعقارية في قطر. ورغم أن بروة لا تتصور فرض ضرائب على الأرباح فيما يتعلق بعمليات المجموعة الموسعة في قطر في المستقبل القريب، إلا أنه لا يوجد ضمان بأن الوضع سيستمر كما هو عليه. إذا قامت سلطات قطر أو سلطات أخرى في أقاليم ذات اختصاصات قضائية ستعمل فيها المجموعة الموسعة بفرض نظم ضريبية جديدة على المجموعة الموسعة، فقد يكون لذلك تأثيره السلبي على عمليات المجموعة الموسعة ونتائجها.

(ص) ليس هناك تأكيد من مستقبل العرض والطلب على العقارات

كان الطلب على العقارات سابقاً في قطر (حيث تتمركز غالبية أعمال التطوير العقارية لبروة والعقارية) عالياً مقارنة بمستويات العرض ذات الصلة. في البيئة الاقتصادية الحالية، تأثر الطلب على العقارات من المستأجرين والمشتريين بشكل سلبي. وفي نفس الوقت، زادت مستويات العرض في المواقع التي تمارس فيها بروة والعقارية أعمالهما، وعلى وجه الخصوص في قطر، مما قد يكون له تأثير جوهري على عمليات المجموعة الموسعة ونتائجها.

(ق) ستعتمد المجموعة الموسعة بشكل كبير على الاقتصاد القطري

بما أن أعمال المجموعة الموسعة سوف تركز بشكل أساسي على التطوير العقاري في قطر، فقد تتأثر أعمال المجموعة الموسعة، ونتائج عملياتها، وتدفقاتها النقدية ووضعها المالي جوهرياً بشكل سلبي نتيجة أي تغير معاكس في الأوضاع الاجتماعية أو السياسية أو الاقتصادية في السوق القطري، بما في ذلك سوق العقارات في قطر على وجه الخصوص.

(ر) ستقوم المجموعة الموسعة بتضمين أعمال غير أساسية توجد في مرحلة مبكرة من التطوير

بالإضافة إلى أعمالها العقارية الأساسية، سيكون للمجموعة الموسعة نطاق متنوع من الأعمال (بما في ذلك الخدمات المالية وخدمات إدارة المشاريع وما إلى ذلك) الكثير منها لا يزال في مرحلة مبكرة من التطوير. ستشكل أعمال المجموعة الموسعة غير الأساسية نسبة بسيطة من مجموع عمليات المجموعة بعد إتمام الصفقة، غير انه عمليات المجموعة ونتائج عملياتها وتدفقاتها النقدية ووضعها المالي هي عرضة لمخاطر متصلة بها تتعلق بالأعمال التي هي في مرحلة مبكرة من التطوير، وقد تتأثر بصورة سلبية بأي تغير معاكس فيما يتعلق بالقطاع التي ستمارس فيها الشركات عملها وذلك اعتماداً على القيمة المادية لأي من هذه الأعمال.

(ش) ستقوم المجموعة الموسعة بتعهد أو إسناد احتياجاتها الإنشائية والاعتماد على عدد محدود من المقاولين والموردين

حدثت زيادة ملحوظة في السنوات الأخيرة في مستوى تطوير العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. ولقد شهدت قطر، على وجه الخصوص، نمواً ملحوظاً في قطاعها العقاري على مدار العقد الماضي. ونتيجة لهذا النمو، يعتبر عدد المقاولين والموردين المتاح للوفاء بالطلب محدوداً وقد أصبح الأمر أكثر صعوبة وتكلفة لإيجاد مقاولين وموردين مؤهلين. وبالمثل، قد يواجه المقاولون والموردون في هذه الأسواق صعوبات في جذب الموظفين والاحتفاظ بهم والإبقاء على علاقات مرضية مع الموظفين. وإذا تخلف واحد أو أكثر من المقاولين أو الموردين عن الالتزام بالتزامات مع المجموعة الموسعة لأي سبب، بما في ذلك ما هو ناتج عن النقص في المواد الخام، أو النقص في العمالة، أو النزاعات، أو الإفلاس أو الإعسار، فمن غير المحتمل أن تكون المجموعة الموسعة قادرة على إيجاد مقاول أو مورد بديل مناسب في الوقت المناسب. بالإضافة إلى ذلك، من المحتمل أن يكون أي مقاول أو مورد بديل بحاجة إلى الوقت للتعرف على مشروع التطوير أو الإنشاء ذي الصلة، الأمر الذي قد يتسبب في وجود تأخر في اكتمال المشروع. ونتيجة لذلك، عانت بروة والعقارية في الماضي، وقد تستمر معاناتهما في المستقبل بصفتهما مجموعة موسعة، من التأخيرات وتجاوزات التكلفة بخصوص عدد من مشاريع التطوير. وقد يسفر أي عجز في إكمال مشاريعها في موعدها أو بتكلفة تنافسية عن تكبد المجموعة الموسعة لعقوبات تعاقدية وقد يؤثر ذلك سلباً على سمعتها في السوق وهو ما قد يكون له تأثير جوهري سلبي على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات للمجموعة الموسعة.

(ت) قد تختلف نتائج العمليات التشغيلية للمجموعة الموسعة إلى حد كبير عن المعلومات المالية الأولية غير المدققة التي يتضمنها هذا المستند

يتضمن الجزء السادس من هذا المستند ميزانية عمومية أولية غير مدققة تمثل معلومات مالية موحدة بشأن المجموعة الموسعة في حالة اكتمال الصفقة في 30 سبتمبر 2009. وتم إعداد المعلومات المالية الأولية لأغراض توضيحية فقط على أساس الحدود الموضحة في الجزء السادس من هذا المستند، ولا تشير بالضرورة إلى نتائج العمليات أو الوضع المالي الموحد الذي كان سينتج عن الصفقة في حالة اكتمالها في 30 سبتمبر 2009 ولا تشير إلى نتائج العمليات في فترات مستقبلية. وعلى ذلك، قد تختلف نتائج المجموعة الموسعة ووضعها المالي إلى حد كبير عن ما تتضمنه المعلومات المالية الأولية غير المدققة المبينة في هذا المستند.

(ث) مخاطر تتعلق بأحكام الإنهاء في العقود التي تكون بروة والعقارية طرفاً فيها

قد توجد عقود تكون فيها بروة والعقارية أو الشركات التابعة لكل منهما أطرافاً تنص على حقوق إنهاء تلك الاتفاقيات إذا حدث تغيير كبير (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) في ملكية أسهم بروة والعقارية، كما في حالة اكتمال الصفقة. وفي هذا الشأن، قد يشكل أي تغيير جوهري في ملكية أسهم الديار القطرية في بروة بصفة خاصة حالة من الحالات التي يجوز فيها إنهاء تلك العقود.

(خ) مخاطر تتعلق بمساهمين مقيمين خارج الدولة

المساهمون في المجموعة الموسعة المقيمون خارج دولة قطر أو الذين يحملون جنسيات أقاليم ذات اختصاص قضائي آخر أو مواطنو تلك الأقاليم ("المساهمون المقيمون بالخارج") قد يواجهون مخاطر خاصة تتعلق بملكيتهم للأسهم. فعلى سبيل المثال إذا قررت بروة في المستقبل القيام بتقديم عرض آخر للأسهم للمساهمين الحاليين، فإن مقدرة المساهمين المقيمين بالخارج على المشاركة في ذلك العرض الآخر قد تتأثر بقوانين تلك الأقاليم المعنية نتيجة لعدم قدرة بروة على ضمان الالتزام بكل المتطلبات اللازمة لتلك الأقاليم.

3 مخاطر تتعلق بالمناخ السياسي والاقتصادي والاجتماعي لأعمال المجموعة الموسعة

(أ) مخاطر تتعلق بالمناخ السياسي والاقتصادي والاجتماعي في الدول التي ستمارس فيها المجموعة الموسعة أعمالها

ستكون معظم عمليات المجموعة الموسعة موجودة في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وفي أسواق أخرى ناشئة. قد تتأثر أعمال المجموعة الموسعة بشكل سلبي بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاجتماعي في أي سوق معين أو في المنطقة ككل. وقد تتأثر أعمال المجموعة الموسعة بصفة خاصة بأي إجراء خارجي متمثل في الحرب أو المصادمات المدنية أو فرض العقوبات أو تمديدها بواسطة الولايات المتحدة الأمريكية أو الاتحاد الأوروبي أو دول أخرى ضد دول تقوم المجموعة الموسعة بممارسة عملياتها أو أنشطتها التجارية فيها. إذا تحققت أي من هذه المخاطر، فإن عمليات المجموعة الموسعة (بما في ذلك قدرتها على جمع المزيد من رأس المال) في الدول المعنية قد تتأثر سلباً أو قد تنتهي.

(ب) مخاطر ناجمة عن نواحي ضعف وشكوك وتعديلات مرتبطة بالأنظمة القانونية والتشريعية في بعض الدول المحددة التي ستمارس فيها المجموعة الموسعة أنشطتها عند اكتمال الصفقة.

نظرًا لأن غالبية الدول التي تعمل بها بروة والعقارية حاليًا (والتي ستعمل بها المجموعة الموسعة عند اكتمال الصفقة) هي أسواق ناشئة، فإنها تمر بمراحل مختلفة من تطوير المؤسسات والأنظمة القانونية والتنظيمية والتي لم تستقر بشكل راسخ بعد كمنظيراتها في أوروبا الغربية والولايات المتحدة الأمريكية. وتتم بعض هذه الدول أيضًا بمراحل تحول إلى اقتصاد السوق، ونتيجة لذلك تخضع لتغييرات في اقتصادياتها وسياساتها الحكومية (بما في ذلك ودون حصر السياسات التي تتعلق بالملكية الأجنبية وتوطين الأرباح والممتلكات والحقوق التعاقدية وأنظمة التخطيط ومنح التراخيص) مما قد يؤثر على استثمارات المجموعة الموسعة في تلك الدول.

ما زالت الإجراءات الوقائية للأنظمة القانونية والتنظيمية في هذه الدول قيد التطوير ولذلك قد يتم تطبيق القوانين واللوائح الحالية بشكل متضارب. أصبحت أغلب القوانين الأساسية الخاصة بالعقود والعقارات والشركات وكذلك اللوائح التنظيمية سارية المفعول منذ وقت قريب فقط مما قد ينتج عنه غموض وتضارب واختلاف في تفسيرها وتطبيقها. بالإضافة إلى هذا، غالبًا ما تنظر الجهات التشريعية في تنفيذ نظم لم يتم تطبيقها بشكل واسع، مما ينتج عنه وجود ثغرات في البنية التنظيمية الأساسية. كل نقاط الضعف هذه يمكن أن تؤثر على قدرة المجموعة الموسعة على تنفيذ حقوقها بموجب عقودها أو الدفاع عن نفسها ضد مطالبات الآخرين.

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لأي تعديلات في القوانين داخل أقاليم ذات اختصاصات قضائية ستعمل بها المجموعة الموسعة عقب اكتمال الصفقة تأثير معاكس على أعمال المجموعة الموسعة أو نتائج عملياتها أو وضعها المالي أو مشاريعها المستقبلية.

وتتضمن المخاطر المعينة المتعلقة بقطاع العقارات في الأسواق الناشئة التي تعمل بها بروة والعقارية حاليًا (والتي ستعمل بها المجموعة الموسعة عند اكتمال الصفقة) صعوبات وتأجيلات في الحصول على تصاريح وموافقات جديدة لأعمال التشغيل، فضلًا عن احتمالية غياب الوثوقية فيما يتعلق بصك الملكية العقارية، وإلغاء الحقوق التعاقدية والافتقار إلى البنية الأساسية المناسبة.

(ج) مخاطر ناجمة عن إجراء حكومي غير قانوني أو عشوائي

قد يكون للسلطات الحكومية في العديد من الدول التي ستمارس المجموعة الموسعة عملياتها فيها درجة كبيرة من حرية الاختيار وتقوم في بعض الأحيان بالتصرف انتقائيًا أو عشوائيًا دون إشعار مسبق، وأحيانًا تتصرف بأسلوب مخالف للقانون أو تحت تأثير اعتبارات سياسية أو تجارية. وقد يتضمن هذا الإجراء الحكومي، من بين ما يتضمن، مصادرة ملكية عقارات دون تعويض كاف أو فرض حدود على توطين الأرباح و/أو أرباح الأسهم. وقد يكون لمثل هذا الإجراء تأثير سلبي على أعمال المجموعة الموسعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

(د) الاعتبارات السياسية والاقتصادية والاعتبارات ذات الصلة

مع مراعاة التحديات الاقتصادية العالمية في السنوات الأخيرة، منذ تأسيس بروة والعقارية، حظيت قطر إلى حد كبير بنمو اقتصادي هائل واستقرار سياسي نسبي. قد لا يكون هناك تأكيد بأن هذا النمو أو الاستقرار سيستمر أو أن ذلك النمو سيستمر بنفس المعدل. وعلاوة على ذلك، فإنه على الرغم من سياسات الحكومة القطرية قد نتج عنها بشكل عام تحسن في الأداء الاقتصادي، فإنه لا يمكن التأكيد بأن مستوى الأداء هذا قد يتواصل. فالمجموعة الموسعة قد تتأثر عمومًا بشكل سلبي بالتطورات السياسية والاقتصادية داخل قطر أو التي تؤثر عليها.

لا يمكن إعطاء ضمان بأن حكومة قطر لن تقوم بتطبيق نظم أو سياسات مالية أو نقدية بما في ذلك سياسات أو نظم أو تفسيرات قانونية جديدة لنظم قائمة بالفعل تتعلق أو تؤثر على نظام الضرائب أو معدلات الفائدة أو ضوابط الرقابة على الصرف الأجنبي أو تقوم بخلاف ذلك باتخاذ أفعال قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال المجموعة الموسعة أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو مشاريعها المستقبلية. قد تتأثر أعمال المجموعة الموسعة إذا كانت هناك أحداث جغرافية - سياسية من شأنها منع المجموعة الموسعة من تقديم خدماتها. من غير الممكن التنبؤ بوقوع أحداث أو ظروف مثل نشوب حرب أو ما شابه ذلك أو التنبؤ بأثر حدوث تلك الظروف.

قد تتأثر نتائج عمليات المجموعة الموسعة بأوضاع اقتصادية وسياسية في الدول التي تمارس أعمالها فيها، وحدث أي تدهور في اقتصاديات هذه الدول أو اضطرابات سياسية رئيسية يمكن أن يكون لها تأثيره الجوهري السلبي على أعمال المجموعة الموسعة ونتائج عملياتها.

(هـ) التغيرات أو الأحداث السياسية ذات الطبيعة المحلية والإقليمية والعالمية أو مداها مما قد يؤثر على الأداء المالي للمجموعة الموسعة.

قد يتأثر الطلب على الممتلكات العقارية للمجموعة الموسعة بالأحداث الكارثية غير المتوقعة في المواقع التي ستمارس فيها المجموعة أعمالها.

قد تتسبب الأوبئة والكوارث الطبيعية الأخرى في قيام العملاء والشركات بإلغاء أي قرار أو تأجيله يتعلق بشراء العقارات. وبالمثل، قد يسهم الإرهاب أو التهديدات الإرهابية في نقص الاستثمار الأجنبي. وقد تسفر الحروب أو تهديداتها والشكوك السياسية الأخرى عن نقص الطلب على العقارات الاستثمارية.

ويمكن أن تؤثر الانكماشات الاقتصادية على النشاط الاستثماري حيث قد يتأثر الدخل التقديري. كما أن الانكماش الحاد والممتد في النشاط الاقتصادي بالدول التي ستعمل فيها المجموعة الموسعة عقب الصفقة قد يؤثر سلباً على أعمال المجموعة الموسعة، ونتائج عملياتها، وتدفقاتها النقدية ووضعها المالي.

على الرغم من إنشاء مشاريع بروة والعقارية وتشغيلها ورعايتها على نحو يتيح لها تحمل بعض هذه الأحداث المحددة، إلا أنها قد لا تكون محمية بالصورة الكافية في كل الظروف. قد توجد ضمانات بأن أيا من هذه الحوادث لن يؤثر بصورة سلبية على مشاريع التنمية الحالية ولن يكون له تأثير مادي سلبي على أعمالها، ونتائج عملياتها، وتدفقاتها النقدية ووضعها المالي. بالإضافة إلى هذا، من غير الممكن التنبؤ بظهور الأحداث أو الظروف المماثلة لتلك الموضحة أعلاه أو أثر هذه الحوادث على مشاريع تنمية بروة والعقارية، ولا يوجد ضمان بأن المجموعة الموسعة سيكون بمقدورها مواصلة مستوياتها الربحية في حالة عدم حدوث تلك الحوادث أو الظروف.

(و) سياسة الصرف الأجنبي قد تؤثر سلباً على ربحية المجموعة الموسعة

ستحتفظ المجموعة الموسعة بحساباتها، وتعلن عن نتائج عملياتها بالريال القطري. وقد تم "ربط" سعر صرف الريال القطري بالدولار الأمريكي منذ 1980. وستعرض المجموعة الموسعة للتأثير المحتمل لأي تغيير أو إلغاء لهذا "الربط" لسعر الصرف الأجنبي.

الجزء الثامن: معلومات إضافية

1 بيانات المسؤولية

- 1-1 تتحمل بروة مسؤولية المعلومات المتضمنة في هذا المستند بخلاف تلك التي تتعلق بالعقارية. وتؤكد بروة أنها اتخذت كل العناية المعقولة لضمان أن الحال هو كما ورد إيضاحه وأن المعلومات المتضمنة في هذا المستند والتي تقع ضمن مسؤوليتها، موافقة للحقائق ولم يحذف منها أي شيء من المحتمل أن يؤثر على مضمون هذه المعلومات.
- 2-1 تتحمل العقارية مسؤولية المعلومات المتضمنة في هذا المستند بخلاف تلك التي تتعلق ببروة. وتؤكد العقارية أنها اتخذت كافة العناية المعقولة لضمان أن الحال هو كما ورد إيضاحه وأن المعلومات المتضمنة في هذا المستند والتي تقع ضمن مسؤوليتها، موافقة للحقائق ولم يحذف منها أي شيء من المحتمل أن يؤثر على مضمون هذه المعلومات.
- 3-1 تتحمل شركة كي بي إم جي (KPMG) مسؤولية التقرير الخاص بالحسابات المالية الأولية الموحدة كما هو موضح في الجزء السادس من هذا المستند.
- 4-1 لا تتحمل هيئة قطر للأسواق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تقدم أي تأكيد يتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليه نفسها من أي خسارة واردة قد تنتج عن محتوياته.

2 اتفاقية التنفيذ

اعتمد مجلس إدارة بروة والعقارية (في 28 فبراير 2010 و3 مارس 2010 على التوالي) إبرام اتفاقية التنفيذ. وافقت بروة والعقارية في اتفاقية التنفيذ على ما يلي: (1) طباعة وإرسال مستند العرض ونشرة المساهمين هذين إلى مساهمي العقارية وتوفيره لمساهمي بروة؛ (2) عقد اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل منهما؛ و(3) التوصية بأن يوافق مساهمو كل منهما على القرارات التي سيتم إقرارها في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل منهما.

وبالإضافة إلى ذلك، وافقت بروة في اتفاقية التنفيذ على تقديم العرض. تنص اتفاقية التنفيذ على أن العرض يخضع للشروط الموضحة في الجزء التاسع من مستند العرض ونشرة المساهمين هذين.

وافقت العقارية في اتفاقية التنفيذ على أن توصية مجلس إدارتها بأن يقبل مساهمو العقارية العرض لن يتم سحبها إلا إذا قرر أعضاء مجلس الإدارة، بناءً على حسن النية، أنهم مطالبون بذلك وفق واجباتهم الائتمانية كأعضاء مجلس إدارة. وبالإضافة إلى ذلك، تنص اتفاقية التنفيذ على أن بروة والعقارية سوف يبذلان كافة المساعي المعقولة للوفاء بشروط العرض الموضحة أعلاه، قبل تاريخ الإغلاق، وللحصول على الموافقات على العرض من مساهمي العقارية.

قدم كل من بروة والعقارية تعهدات و ضمانات إلى الآخر في اتفاقية التنفيذ، تشمل (دون حصر) ما يتعلق بالأمور التالية: (1) تأسيسهما القانوني وهيكل رأس المال وسلطة إبرام اتفاقية التنفيذ و(2) دقة مواد الحيلة الواجبة المحددة التي وفرها كل منهما للآخر والمعلومات الواردة فيما يتعلق بكل منهما حسبما هو موضح في مستند العرض ونشرة المساهمين هذين.

تنص اتفاقية التنفيذ أيضاً على أنه أثناء الفترة بين تنفيذ اتفاقية التنفيذ وإتمام العرض (أو الإنهاء المبكر لاتفاقية التنفيذ)، سوف تمارس بروة والعقارية أعمالهما الخاصة فقط في المسار الطبيعي للعمل، بما يتسق مع الممارسات الماضية، وسوف يحجمان عن اتخاذ إجراءات محددة بدون موافقة الطرف الآخر (على سبيل المثال، عدم إصدار أسهم إضافية). تم وضع قيود إضافية على العقارية من شأنها ضمان عدم اتخاذ قرارات عمل رئيسية إلا بموافقة بروة (على سبيل المثال، القيود على الالتزامات الرأسمالية أو الدين الإضافي). يقع على عاتق بروة التزام بإخطار العقارية فيما يخص أي مما سبق، لكنها غير مُقيدة في قدرتها على القيام بمثل تلك الأنشطة.

سوف تنتهي اتفاقية التنفيذ تلقائياً، من بين أسباب أخرى، في حالة عدم إتمام تحويل أسهم العقارية المشمولة في العرض إلى بروة وعدم إصدار أسهم جديدة في بروة مقابلها خلال 45 يوماً بعد تاريخ الإغلاق أو لدى إشعار كتابي من قبل أحد الطرفين (لا يشكل انتهاكاً مادياً لاتفاقية التنفيذ) إلى الطرف الآخر في أي وقت قبل مثل ذلك الإتمام، وفي حالة قيام الطرف الآخر بانتهاك مادي لاتفاقية التنفيذ (وظل مثل ذلك الانتهاك قائماً).

تنص اتفاقية التنفيذ على أنها خاضعة لقانون قطر، وأي نزاعات تنشأ بموجب الاتفاقية تخضع لقرار تحكيمي في قطر بموجب قواعد غرفة التجارة الدولية.

تتوافر اتفاقية التنفيذ للاطلاع كما هو موضح في الفقرة 8 من هذا الجزء الثامن.

3 اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول

اعتمد مجلس إدارة بروة في 28 فبراير 2010 إبرام، اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول. تم إبرام اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول بواسطة بروة والعقارية في 8 مارس 2010.

وافقت الديار القطرية في اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول على اتخاذ كافة الخطوات المعقولة لتسهيل التنفيذ الناجح للصفقة، بما في ذلك (دون حصر): (1) التصويت لصالح القرارات المقترحة في اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل من بروة والعقارية فيما يخص الأسهم التي تملكها هي أو من قامت بتعيينهم في بروة والعقارية على التوالي؛ (2) ممارسة حقوقها كمالك للأسهم الممتازة من أجل الموافقة على القرارات في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة؛ و(3) قبول العرض فيما يتعلق بالأسهم التي تملكها هي أو من قامت بتعيينهم في العقارية.

وبالإضافة إلى ذلك، وافقت الديار القطرية، بشرط أن يصبح العرض مستوفى الشروط من كافة النواحي، على المساهمة بأرض الديار القطرية (تم توضيح تفاصيل إضافية عنها في الفقرة 3-2 من الجزء الثالث) إلى بروة مقابل إصدار ما يصل إلى 31,586,653 سهم في بروة للديار القطرية. سوف يُصدّر لشركة الديار القطرية، خلال عام واحد من تاريخ الإغلاق، ذلك العدد من أسهم بروة المطلوب للإبقاء على نسبة مساهمتها عند 45% في بروة. وعقب مثل ذلك التاريخ، إذا لم يُصدّر للديار القطرية العدد المطلوب من أسهم بروة المخصصة للديار القطرية والبالغ 31,586,653 سهماً (وهو ما سيكون عليه الوضع لو لم يقبل جميع مساهمي العقارية العرض)، ستكون بروة مطالبة بتعويض الديار القطرية عن قيمة الأسهم غير المصدرة. وفُرت الديار القطرية أيضاً ضمانات إلى بروة فيما يتعلق بأرض الديار القطرية، من بينها أنها المالك القانوني إلى جانب حيازتها لصك ملكية صحيح وقانوني فيما يتعلق بمجمل أرض الديار القطرية.

تخضع اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول لقانون قطر.

تتوافر اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول للاطلاع كما هو موضح في الفقرة 8 من هذا الجزء الثامن.

4 بروة

1-4 التأسيس

بروة هي شركة مساهمة عامة مدرجة أسهمها في بورصة قطر وقد تأسست في قطر عام 2005 وفق القرار رقم 170 لعام 2005 الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة ووفق قانون الشركات التجارية رقم 5 لعام 2002، مع الإشارة على نحو خاص إلى المادة 68 من ذلك القانون (انظر الفقرة 4-4-1 أدناه). تم تسجيل بروة في السجل التجاري في 27 ديسمبر 2005 (السجل التجاري رقم 31901). وفي عام 2006، أدرجت أسهم بروة في سوق الدوحة للأوراق المالية (الذي أعيد تسميته فيما بعد ليصبح بورصة قطر).

2-4 أسهم رأس مال الشركة

تأسست بروة برأس مال أسهم قيمته 2,000,000,000 ريال قطري يتكوّن من 200,000,000 سهم قيمة كل منها 10 ريال قطري. في يناير 2008، زادت بروة من أسهم رأس مالها المصدرة إلى 2,500,000,000 ريال قطري من خلال حقوق إصدار الأسهم وقامت بعد ذلك بزيادة أسهم رأس مالها إلى 2,625,000,000 من خلال إصدار أسهم مجانية إلى مساهميها الحاليين.

3-4 الأهداف

ينص عقد تأسيس بروة ونظامها الأساسي على أن أهداف بروة تتمثل في تنفيذ جميع الأفعال والصفقات القانونية المتعلقة بالأعمال العقارية، بما في ذلك البيع والشراء والإدارة والتشغيل والإنشاء والتجديد والتداول في قطع الأراضي لأجل إنشائها والعقارات من كافة الفئات، المملوكة لبروة أو أي أطراف ثالثة، والعقارات المملوكة لحكومة قطر أو تستحوذ عليها حكومة قطر ووزاراتها وقطع الأرض المعروضة للبيع من قبل الحكومة. كما أن بروة مطالبة بتنفيذ أعمالها وفق أحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية.

4-4 النظام الأساسي

تأسست بروة وفق القرار رقم 170 لعام 2005 الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة. يتضمن عقد تأسيس بروة ونظامها الأساسي كما في تاريخ مستند العرض ونشرة المساهمين (أي قبل التغييرات المقترحة بواسطة القرارات في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة)، من بين أشياء أخرى، أحكام مفادها ما يلي:

1-4-4 شركة تأسست بموجب المادة 68

تأسست بروة وفق أحكام المادة 68 من قانون الشركات التجارية التي تتيح لها الحق في عدم الالتزام بأحكام معينة من ذلك القانون في نظامها الأساسي. على سبيل المثال، يبدو أن حق أولوية المساهمين الحاليين في الاكتتاب على أسهم لزيادة رأس المال (كما هو منصوص عليه في المادة 193 من قانون الشركات التجارية) لم يتم تطبيقه بموجب المادة 22 من النظام الأساسي لبروة والتي تنص على أن اجتماع الجمعية العمومية هو الذي يقرر "مدى حق المساهمين المسجلين في أولوية الاكتتاب" في الزيادة. يجوز للجمعية العمومية تخصيص أسهم جديدة أو جزء منها لشراء ممتلكات جديدة أو أسهم شركة أخرى أو لموظفيها".

نظراً لأن بروة شركة تأسست وفق المادة 68، فإن نظامها الأساسي سوف يسود في حالة التعارض مع قانون الشركات التجارية.

2-4-4 حدود المساهمة

باستثناء الديار القطرية، غير مسموح لأي من مساهمي بروة امتلاك أكثر من 5% من أسهم رأسمال بروة. لا يجوز للمواطنين غير القطريين امتلاك أكثر من 25% من الأسهم المشكلة لرأس مال بروة.

3-4-4 الإدارة ومجلس الإدارة وحوكمة الشركة

تقع إدارة بروة على عاتق مجلس الإدارة المؤلف من خمسة أعضاء. يعين مالك الأسهم الممتازة (انظر الفقرة 4-4-4 أدناه) اثنين من أعضاء مجلس الإدارة، يكون أحدهما رئيس مجلس الإدارة. ولا يجوز عزل أي منهما، إلا بقرار من مالك الأسهم الممتازة، على أن يجري انتخاب الأعضاء الثلاثة الآخرين من قبل الجمعية العمومية العادية عن طريق اقتراع سري. يجب ألا يشترك مالك الأسهم الممتازة في التصويت. يحدد النظام أعضاء مجلس الإدارة للأعوام الخمسة الأولى، وقد تم تعيينهم جميعاً من قبل الديار القطرية. يجب أن يكون كل من أعضاء مجلس إدارة بروة مالكا لما لا يقل عن 100,000 سهم في بروة مخصصة كتأمين لضمان حقوق بروة والمساهمين والدائنين والأطراف الأخرى من مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة. لا ينطبق الحد الأدنى المطلوب للمساهمة على أعضاء أول مجلس إدارة لشركة بروة وأعضاء مجلس الإدارة الذين يمثلون الديار القطرية.

يجري انتخاب أعضاء مجلس الإدارة عن طريق الجمعية العمومية العادية لمدة ثلاث سنوات ولا يجوز إعادة انتخابهم لفترة (فترات) إضافية، باستثناء أعضاء مجلس الإدارة المعيّنين من قبل الديار القطرية. يجوز لمجلس الإدارة انتخاب مسؤول إداري واحد أو أكثر يحق له التوقيع نيابة عن بروة.

4-4-4 الأسهم الممتازة

تمتلك الديار القطرية أسهماً ممتازة ("الأسهم الممتازة") في رأس مال بروة. تستمر ملكية الأسهم الممتازة من قبل الديار القطرية طوال الوقت. وبالإضافة إلى حقوق تعيين مجلس الإدارة الموضحة أعلاه، يتمتع مالك الأسهم الممتازة بالحقوق الكاملة الممنوحة لمالك الأسهم العادية، إلى جانب حق الموافقة أو الاعتراض على أي قرار وافقت عليه بروة (سواء بواسطة الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة) بشأن أي من الموضوعات التالية:

1-4-4-4 أي تعديل أو تنازل أو إلغاء لأي مادة في النظام الأساسي أو استبدال للمواد حيث يرى مالك الأسهم الممتازة أن النشاط ضار بحقوقه كمالك للأسهم الممتازة؛

2-4-4-4 أي زيادة أو خفض في رأس المال؛

3-4-4-4 أي بيع أو تخلص من أصول بروة أو أي جزء منها؛

4-4-4-4 أي أمر قد يعتبره مالك الأسهم الممتازة ضاراً بمصالحه أو مصالح بروة أو مساهميه؛

4-4-5 أي حل أو تصفية أو إعادة هيكلة بروة أو بيعها أو دمجها مع شركة أخرى؛

4-4-6 عزل رئيس الشركة أو أي أعضاء يمثلون الديار القطرية؛ و

4-4-7 أي بيع وشراء قطع أرض وعقارات وممتلكات والاقتراض من البنوك أو المؤسسات المالية والرهون العقارية.

تلتزم الموافقة الكتابية من مالك الأسهم الممتازة فيما يتعلق بالموضوعات أنفة الذكر وتعتبر حاسمة ونهائية وملزمة لجميع الأطراف.

يجوز لمالك الأسهم الممتازة أن يطلب كتابياً من شركة بروة تحويل الأسهم الممتازة إلى أسهم عادية مدفوعة بالكامل. في هذه الحالة، تفقد الأسهم الممتازة جميع الحقوق الخاصة المرتبطة بها ويصبح أعضاء مجلس الإدارة المعينين أعضاءً منتخبين بدء من تاريخ تعيينهم حتى نهاية فترة مجلس الإدارة.

5-4-4 زيادة أسهم رأس المال

يجوز لشركة بروة زيادة أسهم رأس مالها بدون إعطاء المساهمين الحاليين حق الأولوية في الاكتتاب للحصول على أسهم إضافية. يجب اعتماد أي زيادة بموجب قرار صادر عن اجتماع الجمعية العمومية غير العادية الذي يعتمد مقدار زيادة رأس المال وسعر الأسهم المصدرة واستحقاق الأسهم (إن وُجد) لأي من المساهمين الحاليين. يجوز لبروة إصدار أسهم جديدة لاعتبارات غير نقدية، بما في ذلك الملكية العقارية أو شراء أسهم شركة أخرى.

6-4-4 تعارض مصالح أعضاء مجلس الإدارة

يتعين على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة تتعارض مصالحه فيما يتعلق بصفقة ما قد تبرمها بروة أن يعلن عن طبيعة مصلحته في التقرير الذي يعدة مجلس الإدارة لاجتماع الجمعية العمومية التي تمت الدعوة إليه للنظر في ميزانية بروة العمومية وتقرير مجلس الإدارة هذا.

7-4-4 اجتماعات الجمعية العمومية

يجب أن تعقد جميع اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين في مدينة الدوحة. يحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين ويستحق عدد أصوات يعادل عدد الأسهم التي يحتفظ بها. لا يجوز لأي مساهم (بخلاف الديار القطرية)، سواء بصفة شخصية أو عن طريق وكيل، الحصول على عدد من الأصوات يتجاوز 25% من عدد أصوات الأعضاء الحاضرين. يجب أن تعقد اجتماعات الجمعية العمومية بعد إعطاء إشعار مدته 15 يوماً. النصاب القانوني لاجتماع الجمعية العمومية هو حضور مساهمين يملكون 50% على الأقل من الأسهم في بروة، وفي حالة عدم حضور مثل ذلك النصاب في الاجتماع الأول، ستم الدعوة إلى اجتماع آخر خلال 15 يوماً التالية ويتوافر لذلك الاجتماع نصاب قانوني بغض النظر عن عدد المساهمين الحاضرين لذلك الاجتماع. يجب الموافقة من قبل ثلثي المساهمين الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع.

8-4-4 أرباح الأسهم

ينص عقد التأسيس والنظام الأساسي على توزيع صافي الأرباح السنوية لشركة بروة على النحو التالي:

4-4-8-1 ادخار 10% وتخصيصها للاحتياطي النظامي (حتى يساوي الاحتياطي 50% من أسهم رأس مال بروة المدفوعة). في حالة هبوط رصيد الاحتياطي إلى ما دون 50%، يجب استئناف الخصم إلى حين وصول رصيد الاحتياطي إلى 50%؛

4-4-8-2 الإسهام بجزء من الأرباح تقرره الجمعية العمومية للوفاء بالتزامات بروة وفق قوانين العمل القطرية؛

4-4-8-3 يجوز للجمعية العمومية، وفق توصية من مجلس الإدارة، تخصيص جزء من صافي الأرباح لاحتياطي اختياري يمكن استخدامه وفق ما تراه الجمعية العمومية؛

4-4-8-4 خصم مبلغ يساوي 5% من قيمة الأسهم المدفوعة وتوزيعه كحصة أولى من الأرباح؛

4-4-8-5 تخصيص مقدار لا يتجاوز 10% من رصيد الأرباح المتبقي (بعد خصم الاستهلاك والاحتياطات والأرباح الموزعة (وفق ما هو مذكور أعلاه) لسداد أتعاب مجلس الإدارة؛ و

4-4-8-6 يجب توزيع الرصيد بين المساهمين في شكل أرباح إضافية أو ترحيله إلى السنة التالية أو تخصيصه لأي أموال احتياطية خاصة أو تطبيقه على صندوق للنفقات غير المنتظمة حسبما يقرره مجلس الإدارة.

9-4-4 الحقوق المتصلة بالأسهم

لا يمكن تقسيم أسهم بروة. يمنح كل سهم صاحبه حقوقا متساوية في أصول بروة وأرباح الأسهم بالإضافة إلى حقوق التصويت على أساس صوت لكل سهم (باستثناء ما هو موضح أعلاه).

10-4-4 نقل الأسهم

يخضع ويتقيد نقل الأسهم بعقد تأسيس بروة ونظامها الأساسي و/أو أي بورصة استثمارية تم إدراج بروة بها. يجوز نقل أي عدد صحيح من الأسهم أو بيعه أو رهنه أو التبرع به أو التصرف فيه بكل حرية وبأي طريقة ودون قيود ما لم ينص عليها في عقد تأسيس بروة ونظامها الأساسي.

لدى الإدراج في بورصة قطر، يجب التقيد بالقواعد والنظم المتبعة في بورصة قطر.

11-4-4 التصفية

تأسست بروة لمدة 100 عام، يمكن مدها بموجب قرار صادر عن اجتماع الجمعية العمومية غير العادية.

ينتهي وجود الشركة لدى وقوع أي من الأحداث التالية: (أ) انتهاء الفترة المحددة للشركة، ما لم يجري تجديدها وفق القواعد المحددة في نظامها الأساسي؛ (ب) إتمام الأهداف التي تأسست الشركة من أجلها، أو استحالة تحقيقها؛ (ج) صدور قرار بالإجماع من قبل جمعية عمومية غير عادية بحل الشركة؛ (د) اندماج الشركة مع شركة أخرى؛ (هـ) نقل أسهم بروة إلى عدد من المساهمين يقل عن العدد الأدنى المطلوب بموجب القانون؛ و(ز) صدور قرار قضائي بحل بروة أو إعلان إفلاسها.

في حالة بلوغ خسائر الشركة إلى نصف رأسمالها على الأقل، يجب أن يعقد مجلس الإدارة اجتماع جمعية عمومية غير عادية للنظر في استمرار بروة أو حلها أو خفض رأسمالها أو أي إجراء آخر مناسب.

5-4 التقاضي

شركة بروة (أو أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة) غير متورطة في أي إجراءات قانونية أو تحكيمية ربما يكون لها أو كان لها، أثناء فترة الـ 12 شهرا السابقة لتاريخ هذا المستند، تأثير هائل على المركز المالي لبروة كما لا يوجد (على حد معرفة بروة) أي إجراءات كهذه عالقة أو مهدد بها ضد بروة أو أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة.

5 العقارية

1-5 التأسيس

العقارية هي شركة مساهمة قطرية يجري تداول أسهمها علانية وتأسست في الدوحة بقطر في عام 1995 بموجب المرسوم الأميري رقم 49 لعام 1995 كشركة مساهمة وفق قانون الشركات التجارية رقم 11 لعام 1981 المعدل ووفق القانون رقم 5 لعام 2002. تم تسجيل العقارية في السجل التجاري في 19 نوفمبر 1996 (السجل التجاري رقم 18714). في عام 1997، أدرجت أسهم العقارية في سوق الدوحة للأوراق المالية.

2-5 رأس مال الشركة

تأسست العقارية برأس مال أسهم قيمته 250,000,000 ريال قطري تتكون من 2,500,000 سهم قيمة كل منها 100 ريال قطري. في عام 2005، زادت العقارية من أسهم رأسمالها المصدرة إلى 864,000,000 ريال قطري من خلال حقوق الإصدار.

3-5 الأهداف

ينص عقد تأسيس العقارية ونظامها الأساسي على أن الأهداف الرئيسية للعقارية تتمثل، من بين أشياء أخرى، في إنشاء مشاريع إسكان في مناطق صناعية داخل دولة قطر بغرض تأجيرها أو ملكية العقارات أو الأراضي في المناطق الصناعية داخل دولة قطر، وشراء أرض بغرض تطويرها وإعادة بيعها أو الاستثمار داخل دولة قطر أو خارجها، وإنشاء المجمعات السكنية لتأجيرها أو بيعها داخل دولة قطر أو خارجها، وملكيتها أسهم في شركات أخرى داخل دولة قطر أو خارجها، وإدارة المجمعات السكنية و/أو التجارية بشرط أن تكون قابلة للبقاء من الناحية الاقتصادية، وتوفير أعمال الصيانة للمباني التجارية أو السكنية أو الخدمات داخل دولة قطر أو خارجها، وأي أعمال أخرى تساعد على تحقيق أهداف العقارية. شركة العقارية مطالبة بأن تتصاع مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

4-5 النظام الأساسي

تأسست الشركة بموجب المرسوم الأميري رقم 49 لعام 1995 المعدل. ويتضمن عقد تأسيس العقارية ونظامها الأساسي (لغاية تاريخ هذا المستند)، من بين أشياء أخرى، أحكام مفادها ما يلي:

1-4-5 حدود المساهمة

باستثناء حكومة قطر، غير مسموح لأي من مساهمي العقارية امتلاك أكثر من 5% من أسهم رأس مال العقارية.

2-4-5 الإدارة ومجلس الإدارة وحوكمة الشركة

تقع مسؤولية إدارة العقارية على عاتق مجلس الإدارة المؤلف من سبعة أعضاء والذي يمكن زيادة عدد أعضائه أو خفضهم في أي وقت، لكن يجب ألا يقل عددهم عن خمسة أعضاء وألا يزيد عن 11 عضواً. ويجب أن يكون كل عضو منهم مالكا لـ 20,000 سهم على الأقل في العقارية مودعة ومخصصة لضمان حقوق العقارية والمساهمين والدائنين والأطراف الثالثة ضد مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة.

يجري انتخاب أعضاء مجلس الإدارة عن طريق الجمعية العمومية العادية لمدة ثلاث سنوات ويجوز إعادة انتخابهم لفترة (فترات) إضافية. يختار أعضاء مجلس الإدارة من بينهم رئيساً ونائب رئيس لمجلس الإدارة. يجوز لمجلس الإدارة أيضاً انتخاب شريك إداري واحد أو أكثر يحق له التوقيع نيابة عن العقارية.

3-4-5 زيادة أسهم رأس المال

يتمتع المساهمون بحق الأولوية للاكتتاب بأسهم إضافية في حالة زيادة رأس المال. ويجب اعتماد مثل تلك الزيادة بموجب قرار صادر عن اجتماع جمعية عمومية غير عادية يعتمد مقدار زيادة رأس المال وحق الأولوية ويمنع المساهمين 15 (خمس عشرة) يوماً على الأقل لممارسة حقوق الأولوية فيما يخص تلك الزيادة. لا يحق للمساهمين التنازل عن حقوق الأولوية.

4-4-5 الموافقة على الاندماج

الاندماج أو تغيير الشكل القانوني أو الحل يتطلب قراراً من المساهمين يتم إقراره في اجتماع جمعية عمومية غير عادية يحضر فيها نصاب قانوني (يتألف من حاملي ثلاثة أرباع الأسهم المصدرة على الأقل). يتطلب أي قرار كهذا موافقة ثلثي المساهمين الحاضرين أو الممثلين في الاجتماع.

5-4-5 تعارض مصالح أعضاء مجلس الإدارة

على عضو مجلس الإدارة الذي لديه بأي شكل (مباشر أو غير مباشر) تعارض مصالح، فيما يتعلق بعقد مبرم أو عقد مستقبلي أو ترتيب مع العقارية، الإعلان عن طبيعة مصلحته في التقرير الذي يعده أعضاء مجلس الإدارة إلى اجتماع الجمعية العمومية الذي تمت الدعوة إليه لاعتماد الميزانية ومثل ذلك التقرير الخاص بأعضاء مجلس الإدارة.

6-4-5 اجتماعات الجمعية العمومية

يجب أن تتعقد جميع اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين في مدينة الدوحة. يحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العمومية للمساهمين ويستحق عدد أصوات يعادل عدد الأسهم التي يحتفظ بها. يجب أن تعقد اجتماعات الجمعية العمومية بعد إعطاء إشعار مدته 15 يوما. النصاب القانوني لاجتماع الجمعية العمومية هو حضور مساهمين يملكون 50% على الأقل من الأسهم. وفي حالة عدم حضور مثل ذلك النصاب في الاجتماع الأول، ستتم الدعوة إلى اجتماع آخر خلال الـ 15 يوما التالية ويتوافر لذلك الاجتماع نصاب قانوني بغض النظر عن عدد المساهمين الحاضرين لذلك الاجتماع.

7-4-5 أرباح الأسهم

ينص عقد التأسيس والنظام الأساسي على توزيع أرباح العقارية على النحو التالي:

1-7-4-5 الإسهام بـ 10% في الاحتياطي الاستراتيجي (إلى حين أن يعادل الاحتياطي 50% من أسهم رأسمال الشركة)؛

2-7-4-5 الإسهام بجزء من الأرباح تقرره الجمعية العمومية للوفاء بالتزامات العقارية وفق القوانين المعمول بها؛

3-7-4-5 يجوز للجمعية العمومية، وفق توصية من مجلس الإدارة، خصم جزء من صافي الأرباح لاحتياطي منتظم اختياري يمكن استخدامه وفق ما تراه الجمعية العمومية؛

4-7-4-5 خصم مبلغ يساوي 5% من قيمة الأسهم المدفوعة وتوزيعه كحصة أولى من الأرباح؛

5-7-4-5 تخصيص مبلغ لا يتجاوز نسبة 10% من الرصيد المتبقي من الأرباح لدفع مكافآت مجلس الإدارة؛ و

6-7-4-5 يتم إما توزيع الرصيد المتبقي بين المساهمين في الشركة كأرباح إضافية أو ترحيلها أو تخصيصها لأي احتياطي خاص حسبما يقرره مجلس الإدارة.

8-4-5 الحقوق المتصلة بالأسهم

لا يمكن تقسيم أسهم العقارية. يمنح كل سهم في العقارية صاحبه حقوقا متساوية فيما يتعلق بأصول العقارية وأرباح الأسهم بالإضافة إلى حق التصويت على أساس صوت لكل سهم.

9-4-5 نقل الأسهم

يخضع نقل أسهم العقارية ويجب أن يتم بما يتفق والأحكام المعمول بها في عقد تأسيس العقارية ونظامها الأساسي و/أو أي بورصة استثمارية تم إدراج العقارية بها.

يجوز نقل أي عدد صحيح من الأسهم أو بيعه أو رهنه أو التبرع به أو التصرف فيه بكل حرية وبأي طريقة ودون قيود ما لم ينص عليها في عقد تأسيس العقارية ونظامها الأساسي. لدى الإدراج في بورصة قطر، يجب التقيد بالقواعد والنظم المتبعة في بورصة قطر.

10-4-5 التصفية

تأسست العقارية لمدة 50 عاما، يمكن مدها بموجب قرار صادر عن اجتماع الجمعية العمومية غير العادية.

ينتهي وجود العقارية لدى وقوع أي من الأحداث التالية: (أ) انتهاء الفترة المحددة للعقارية، ما لم يجري تجديدها وفق القواعد المحددة في نظامها الأساسي؛ (ب) انتهاء الأهداف التي تأسست العقارية من أجلها؛ (ج) صدور قرار بالإجماع من قبل جمعية عمومية غير عادية بإنهاء مدة العقارية؛ (د) اندماج العقارية مع شركة أخرى؛ (هـ) نقل أسهم العقارية إلى عدد من المساهمين يقل عن العدد الأدنى المطلوب بموجب القانون؛ و(ز) صدور قرار قضائي بتصفية العقارية أو إعلان إفلاسها.

في حالة بلوغ خسائر العقارية إلى أكثر من نصف رأسمالها على الأقل، يجب أن يعقد مجلس الإدارة اجتماع جمعية عمومية غير عادية للنظر في استمرار العقارية أو حلها أو خفض رأسمالها أو أي إجراء آخر مناسب.

العقارية طرف في عدد من العقود المرتبطة بـ (1) تسهيل التمويل من خلال الصكوك البالغة قيمته 300 مليون دولار أمريكي والمستحق في عام 2012، وقد تم توضيح شروطه في دورية العرض المتعلقة به، و(2) تسهيل التمويل من خلال الصكوك البالغة قيمته 270 مليون دولار أمريكي والمستحق في 2016، وقد تم توضيح شروطه في دورية العرض المتعلقة به. ودوريات العرض تلك متوفرة للاطلاع حسبما هو منصوص عليه في الفقرة 8 من هذا الجزء الثامن.

شركة العقارية أو أي من شركاتها الشقيقة غير متورط في أي إجراءات قانونية أو تحكيمية ربما يكون لها أو كان لها، أثناء الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ هذا المستند، تأثير هائل على المركز المالي للعقارية كما لا يوجد (على حد معرفة العقارية) أي إجراءات كهذه عالقّة أو مهدد بها ضد العقارية أو أي من شركاتها الشقيقة.

التعليقات التالية عامة بطبيعتها ومستندة إلى نظام الضرائب المعمول به حالياً في قطر والممارسات الحالية للسلطات القطرية كما في تاريخ هذا المستند. ليس المقصود من هذه التعليقات أن تكون تحليلاً شاملاً لجميع التبعات الضريبية المطبقة على جميع أنواع المساهمين. إذا كان لديك أي شك فيما يتعلق بمركزك الضريبي، يجب عليك الحصول على استشارة مهنية مستقلة بدون تأخير.

الدخل (بما في ذلك دخل أرباح الأسهم) والأرباح الرأسمالية للأشخاص الطبيعيين أو الكيانات المؤسسية الكائنة في قطر والمملوكة كلية لمواطنين قطريين (والمشار إليهم جميعاً بـ "المساهمين القطريين") معفية من الضرائب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح الرأسمالية للأشخاص الطبيعيين (من أي جنسية) والناجمة عن بيع الأوراق المالية معفية من الضريبة، بشرط أن الأوراق المالية المباعة لا تشكل جزءاً من أصول نشاط خاضع للضريبة. دخل أرباح الأسهم للأشخاص أو الكيانات (بخلاف المساهمين القطريين) معفي من الضريبة بشرط أن تكون أرباح الأسهم المعنية نابعة من أرباح كانت خاضعة للضريبة القطرية أو أن يتم توزيعها من قبل شركة دخلها معفي من تلك الضريبة. دخل بروة معفي من دفع الضريبة بفضل إعفاء الشركات المدرجة وبهذا فإن أرباح الأسهم التي تدفعها بروة لن تخضع لضريبة في أيدي المساهمين.

وبناءً عليه، فإن قبول العرض من قبل مساهمي العقارية ممن هم أشخاص قطريون طبيعيون والأشخاص الطبيعيون الآخرون (بشرط ألا تشكل أسهمهم في العقارية جزءاً من نشاط ضريبي خاضع للضريبة) أو الكيانات المؤسسية الكائنة في قطر والمملوكة كلية لمواطنين قطريين لن يترتب عليه أي مسؤوليات قانونية على هؤلاء الأشخاص. قبول العرض من قبل مساهمي العقارية من غير هؤلاء الأشخاص أو تلك الكيانات قد يترتب عليه، وفق ظروفهم الفردية، مسؤولية ضريبية على هؤلاء المساهمين. يجب حالياً عدم فرض ضريبة على مساهمي بروة (بما في ذلك مساهمي العقارية الذين يقبلون العرض) ممن هم مساهمون قطريون على دخل أرباح الأسهم الناجمة عن أسهم بروة.

يجب على المساهمين ممن هم مواطنون أو مقيمون في مناطق ذات اختصاص قضائي خارج قطر إلى جانب المساهمين المقيمين في قطر لكنهم أيضاً خاضعون للضريبة في مناطق ذات اختصاص قضائي خارج قطر (من المؤسسات والأفراد معاً) استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالضريبة أو التداعيات الضريبية لمبادلة الأسهم وفق العرض ودخل أرباح الأسهم بموجب القوانين المحلية المعمول بها في تلك المناطق ذات الاختصاص القضائي.

(أ) باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذا المستند، لا توجد أي اتفاقية أو ترتيب أو تفاهم (بما في ذلك ترتيبات التعويض) بين بروة أو العقارية أو أي شخص يعمل باتفاق معهما وأي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة الجدد أو المساهمين أو المساهمين الجدد لبروة أو العقارية له أي صلة أو اعتماد على نتيجة الصفقة أو مشروط بها.

(ب) قدمت كي بي إم جي ولم تسحب موافقتها الخطية على إصدار هذا المستند مع تضمين تقريرها حول الحسابات المالية الأولية الموحدة الوارد في الجزء السادس من هذا المستند.

8 المستندات المتاحة للتدقيق

ستتوافر نسخ من المستندات التالية لفحصها في المكاتب الرئيسية لكل من بروة والعقارية أثناء ساعات العمل العادية في أي يوم من أيام الأسبوع في قطر (باستثناء إجازات نهاية الأسبوع والعطلات العامة) قبل تاريخ سريان الصفقة.

- (أ) عقد التأسيس والنظام الأساسي لبروة؛
- (ب) عقد التأسيس والنظام الأساسي للعقارية؛
- (ج) القوائم المالية المدققة لبروة عن الأعوام المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007 و31 ديسمبر 2006؛
- (د) القوائم المالية المرحلية لبروة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008؛
- (هـ) القوائم المالية المرحلية لبروة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009؛
- (و) القوائم المالية المدققة للعقارية عن الأعوام المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007 و31 ديسمبر 2006؛
- (ز) القوائم المالية المرحلية للعقارية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2008؛
- (ح) القوائم المالية المرحلية للعقارية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2009؛ و
- (ط) دورية العرض المتعلقة بالشهادات الائتمانية الصادرة من شركة كيو آر إي أي سي سكوك المحدودة (QREIC Sukuk LLC) لمبلغ إجمالي يبلغ 270 مليون دولار أمريكي بتاريخ 29 أغسطس 2006؛
- (ي) دورية العرض المتعلقة بالشهادات الائتمانية الصادرة من شركة سكوك العقارية القطرية لمبلغ إجمالي يبلغ 300 مليون دولار أمريكي بتاريخ 31 يوليو 2007؛
- (ك) تقييم أرض الديار القطرية الذي أجرته شركة DTZ كما في 18 فبراير 2010؛
- (ل) اتفاقية التنفيذ المؤرخة 4 مارس 2010 بين بروة والعقارية؛ و
- (م) اتفاقية دعم الصفقة والمساهمة بالأصول بتاريخ 8 مارس 2010 بين الديار القطرية وبروة.

الجزء التاسع: شروط وأحكام العرض الجزء أ

سوف يخضع العرض للأحكام التالية:

1. إقرار جميع القرارات الموضحة في إخطار اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة في المرفق الأول من هذا المستند بشكل قانوني من قبل مساهمي بروة في اجتماع جمعية عمومية غير عادية مكتمل النصاب لبروة.
2. إقرار جميع القرارات الموضحة في إخطار اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية في المرفق الثالث من هذا المستند بشكل قانوني من قبل مساهمي العقارية في اجتماع جمعية عمومية غير عادية مكتمل النصاب للعقارية.
3. استلام موافقات صحيحة للعرض في موعد أقصاه الساعة 2 مساءً يوم 14 أبريل 2010 (أو أي وقت (أوقات) و/أو تاريخ (تواريخ) تقررها بروة بموافقة من هيئة قطر للأسواق المالية، وفي حال مد فترة العرض إلى تاريخ يتجاوز 14 أكتوبر 2010، فإنه يلزم موافقة شركة العقارية)، فيما يتعلق بما لا يقل عن 66% من أسهم العقارية (أو أي نسبة مئوية أقل حسبما تقرره بروة، بشرط ألا تقل في أي حال عن أغلبية أسهم العقارية المصدرة).
4. قبول طلب إدراج أسهم بروة الجديدة في بورصة قطر من قبل هيئة قطر للأسواق المالية وقبول إدراج وتداول أسهم بروة الجديدة بواسطة بورصة قطر بموجب القواعد المعمول بها لدى بورصة قطر وهيئة قطر للأسواق المالية شريطة فقط أن يصبح العرض مستوفيا للشروط من جميع النواحي.
5. تفعيل التعديلات على النظام الأساسي للعقارية (حسبما هو مشار إليه في القرار الثاني الموضح في إشعار التبليغ باجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية في المرفق الثالث من هذا المستند).
6. لم يتم إشعار أي حكومة أو هيئة حكومية أو شبه حكومية أو فوق وطنية أو تشريعية أو تنظيمية أو استقصائية أو وكالة تجارية أو محكمة أو اتحاد مهني أو أي هيئة أخرى أو شخص آخر في أي منطقة ذات اختصاص قضائي (يشار إلى كل منهم باسم "الطرف الثالث") بقرار لاتخاذ أو إقامة أو التهديد بأي إجراء أو مقاضاة أو دعوى أو تحقيق أو تقصي أو مرجع ولم يطالب أي منهم باتخاذ أي إجراء ولم يقيم بخلافه بأي شيء أو لم يقيم بتشريع أو تقديم أو اقتراح أي تشريع أو لائحة أو قرار أو نظام سيجعل العرض أو تنفيذه أو الاستحواذ الفعلي أو الاستحواذ المقترح لأي من أسهم العقارية بواسطة بروة لاغيا أو غير قابل للتنفيذ أو غير قانوني أو من شأنه أن يقيد أو يحظر أو يؤخر بشكل جوهري أو يتداخل جوهرياً بطريقة أخرى مع تنفيذ أو يفرض شروطاً إضافية أو التزامات جوهرياً أو يشكل تحدياً جوهرياً أو يتطلب تعديلاً جوهرياً فيما يخص العرض أو الاستحواذ على أي من أسهم العقارية بواسطة بروة.
7. عدم إنهاء لاتفاقية التنفيذ.

الجزء ب

شروط إضافية للعرض

تطبق الشروط الإضافية التالية على العرض إلا إذا تطلب السياق خلاف ذلك. باستثناء ما يتطلبه السياق بخلاف ذلك، فإن أي إشارة في الجزء ب والجزء ج من هذا الجزء التاسع:

- (أ) إلى "العرض" سوف تعني العرض وأي مراجعة أو تعديل أو تجديد له؛
- (ب) إلى "الموافقات على العرض" سوف تشمل الموافقات المعتبرة على العرض؛ و
- (ج) إلى "مستند العرض ونشرة المساهمين" سوف تعني هذا المستند وأي مستند آخر يتضمن العرض أو يتضمن بيانات العرض.

1 فترة القبول

- (أ) سوف يتم مبدئياً فتح العرض للقبول حتى الساعة 2 مساءً من 14 أبريل 2010. وتحفظ بروة بالحق في تمديد فترة العرض إلى ما بعد تلك الفترة، على أن يخضع ذلك لموافقة هيئة قطر للأسواق المالية، وفي حالة تمديد فترة العرض إلى تاريخ بعد 14 أكتوبر 2010، فإنه يلزم موافقة مجلس إدارة العقارية.
- (ب) عقب تاريخ الإغلاق، يجوز لبروة وفق تقديرها المطلق مواصلة تلقي موافقات من مساهمي العقارية الذين لم يقبلوا العرض قبل تاريخ الإغلاق. وفي حالة تلقي مثل تلك الموافقات بواسطة بروة، فسوف تسعى بروة إلى الحصول على موافقة الجهات المختصة الحكومية بشأن زيادة رأسمالها المدفوع عن طريق إصدار أسهم جديدة لقاء ذلك و من ثم التقدم للهيئة بطاب الترخيص بأدراج هذه الأسهم.
- (ج) لا يجوز سحب أي موافقة على العرض من قبل أي مساهم بالعقارية بمجرد قيام المساهم (أو من ينوب عنه) بتقديم نموذج القبول الأزرق إلى بروة أو إلى أطراف مفوضين من قبلها باستلام نماذج القبول.

2 الإعلانات

- (أ) في اليوم التالي لتاريخ الإغلاق، ستقدم بروة إعلاناً ملائماً داخل دولة قطر تبين فيه عدد أسهم العقارية التي تم استلام موافقات على العرض لها.
- (ب) إذا قامت بروة بممارسة حقها بموجب الفقرة 1 (أ) من هذا الجزء ب بتمديد تاريخ الإغلاق، فيجب عليها أن تقدم إعلاناً تبين فيه تاريخ الإغلاق الجديد.
- (ج) إذا قامت بروة بممارسة حقها بموجب الفقرة 3 (ب) من هذا الجزء ب في تمديد تاريخ انقضاء العرض، فيجب عليها تقديم إعلان يبين هذا التاريخ.
- (د) الإشارات في هذا الجزء ب إلى تقديم إعلان أو إعطاء إشعار نشر من قبل بروة تشمل إصدار إعلان إلى الصحف المحلية من قبل مستشاري العلاقات العامة أو أشخاص آخرين مفوضين من قبل بروة لهذا الغرض.

3 عام

- (أ) تحتفظ بروة بالحق في التنازل، كلياً أو جزئياً، عن كل أو جزء من الشروط الموضحة في الفقرات من 4 إلى 7 بالجزء أ من هذا الجزء التاسع (شامل).
- (ب) سوف ينتهي العرض ما لم يتم الوفاء بجميع الشروط الموضحة في الجزء أ من هذا الجزء التاسع، أو يتم التنازل عنها، إذا كان ذلك جائزاً، أو حيثما تقرر بروة، إن كان ذلك ملائماً، أنه قد تم الوفاء بها أو أنها لا تزال مستوفاة بحلول الساعة 2 مساءً في تاريخ الإغلاق. لا يقع على بروة أي التزام بالتنازل (إن كان التنازل ممكناً) أو أن تقرر أن الشروط قد تم الوفاء بها أو استمر الوفاء بها أو أن تتعامل مع أي من الشروط الموضحة في الفقرات من 4 إلى 7 من الجزء أ من الجزء التاسع على أنه قد تم الوفاء بها (شاملاً).
- (ج) إذا انتهت مدة العرض، لن يصبح قبول العرض ممكناً بعد ذلك ولن يصبح مساهمو العقارية الذين قبلوا العرض وبروة

ملتزمين بالموافقات التي تم تقديمها في الوقت أو قبله عند انقضاء مدة العرض على هذا النحو.

(د) تتم تسوية المقابل الذي يستحقه أي مساهم في العقارية بموجب العرض كاملا حسب شروط العرض بغض النظر عن أي التزام أو حق في مقاصة أو دعوى مقابلة أو أي حق مناظر آخر قد يكون لبروة أو تدعى بأنه من حقها ضد ذلك المساهم في العقارية.

(هـ) يخضع العرض وهذا المستند وكل الموافقات عليه وكل الاختيارات بموجبه أو طبقا له وكل العقود المبرمة بموجبه والإجراءات والأفعال التي يتم اتخاذها أو فعلها أو يُعتبر أنه قد تم اتخاذها أو فعلها بموجب أي مما سبق للقانون القطري ويتم تفسيرها بموجبه. سوف يعتبر تقديم أي مساهم في العقارية لموافقته على أنه يقدم التصريحات والضمانات والموافقات والتعهدات الموضحة بالتفصيل في الجزء ج من هذا الجزء التاسع، وأنه قبول بخضوع ذلك المساهم بالعقارية لاختصاص محاكم قطر القضائي بشأن كل الأمور الناجمة عن العرض أو المتصلة به، وموافقته على أنه لا يوجد شيء من شأنه أن يحد من حقوق بروة في رفع أي دعوى أو قضية أو اتخاذ أي إجراءات قانونية نتيجة العرض أو فيما يتعلق به والموافقة بأي أسلوب آخر يسمح به القانون أو أمام أي محكمة ذات اختصاص قضائي.

(و) أي إغفال عرضي عن إرسال هذا المستند أو أي إخطار يكون مطلوبا إعطاؤه بموجب شروط العرض إلى، أو أي إخفاق في استلامه من قبل، أي شخص مقدم له العرض أو يجب تقديم العرض له، لن يبطل العرض بأي حال أو يخلق أي أثر بأنه لم يتم تقديم العرض لمثل ذلك الشخص.

(ز) تحتفظ بروة بالحق في معاملة موافقات العرض و/أو الاختيارات القائمة عليه على أنها صحيحة في حالة استلامها بواسطة بروة في أي مكان أو أماكن أو بأي أسلوب بخلاف ما هو مذكور في هذا المستند.

(ح) يمتد هذا العرض لأي من مساهمي العقارية المقيمين في قطر وللمساهمين المحددين سلفاً. لم يتم إرسال هذا المستند، وأي مستندات ذات صلة، إلى مساهمي العقارية خارج قطر (بخلاف المساهمين المحددين سلفاً)، ورغم ذلك، يجوز لمثل هؤلاء المساهمين الحصول على نسخ من هذه المستندات من مكتب العقارية الرئيسي في شارع المتحف، السلطة القديمة، الدوحة، قطر، داخل قطر. تحتفظ بروة بالحق في إخطار أي أمر، بما في ذلك تقديم العرض، إلى كل أو أي من مساهمي العقارية على عنوان مسجل خارج قطر (أو الذين تعلم الشركة بأنهم معينين أو أمناء أو أوصياء عن هؤلاء الأشخاص) وذلك بإجراء إعلان في قطر أو نشر إعلان مدفوع في صحيفة يومية يتم طبعها وتوزيعها في قطر، وفي هذه الحالة سيعتبر ذلك الإخطار بأنه قد تم إعطاؤه بصورة كافية بصرف النظر عن عدم استلام أي مساهم في العقارية لذلك الإخطار ويتم تفسير كل الإشارات في هذا المستند عن الإخطار أو تقديم معلومات كتابية من قبل بروة و/أو وكيلها المعني و/أو مستشاري العلاقات العامة تبعاً لذلك.

(ط) تم تقديم العرض يوم 9 مارس 2010 عند الساعة 2 بعد الظهر، ويمكن قبوله منذ ذلك الحين وبعده. يتم تقديم العرض من خلال هذا المستند والإعلان الذي سيتم نشره في صحف الشرق والراية وجلف تايمز في 9 مارس 2010.

(ي) تحتفظ بروة بحقوقها في القيام بإجراء تغييرات أو إضافات أو تعديلات حسبما يكون لازماً أو مطلوباً لتفعيل أي موافقة محتملة للعرض بما لا يتعارض مع اتفاقية التنفيذ.

(ك) جميع الإشارات في هذا المستند لأي تشريع أو شرط إلزامي سوف تشمل أي تشريع أو شرط إلزامي معدل أو موحد له أو يحل محله (سواء قبل أو بعد تاريخ هذا المستند).

(ل) إذا قام أي مساهم في العقارية برهن أو إخضاع أسهمه في العقارية بطريقة أخرى لأي شكل من أشكال الضمان، عندئذ يجب عليه أن يتصل بالبنك أو المؤسسة التي قام برهن أسهم العقارية لصالحها أو بتقديم أي ضمان آخر إليها بشأن الأسهم والحصول على مخالصة كتابية من ذلك البنك أو تلك المؤسسة لتحويل أسهم العقارية إلى بروة. يجب تقديم شهادة المخالصة (أو صورة مصدقة منها) مع نموذج القبول إلى جانب النسخة الأصلية من خطاب الموافقة على الرهن ذي اللون الأصفر والموقع عليه من قبل مساهم العقارية والبنك أو طرف ثالث تم رهن الأسهم ذات الصلة لصالحه، وإلا فلن يتم نقل أسهم العقارية إلى بروة ولن يعتبر العرض مقبولا فيما يتعلق بتلك الأسهم.

(م) إذا قدم أحد مساهمي العقارية نموذج قبول أزرق فيما يتعلق بأسهمه في العقارية، فيجب أن يحجم عن التصرف أو رهن تلك الأسهم (وقد يُمنع من ذلك بواسطة بورصة قطر) إلى حين انتهاء مدة العرض مع عدم الوفاء بشروط العرض من كافة النواحي.

(ن) سوف يقوم مكتب العقارية المقدم للعرض بتجميع والاحتفاظ بسجل لمساهمي العقارية الذين قبلوا العرض وقدموا إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية، العقارية، شارع المتحف، السلطة القديمة، صندوق بريد 22311، الدوحة (أو إلى ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية)، نموذج قبول أزرق مستوفى بصورة صحيحة ("سجل الموافقات"). سوف

يوضح سجل الموافقات أسماء هؤلاء المساهمين وعدد أسهم العقارية التي تم إكمال نموذج القبول بشأنها بصورة صحيحة وأرقام المستثمرين الخاصة بالمساهمين وجنسياتهم. إذا تم الوفاء بشروط العرض، سيقوم مكتب العرض التابع لبروة بتوصيل سجل الموافقات إلى بورصة قطر في يوم العمل التالي لتاريخ الإغلاق.

(س) سوف تقوم بورصة قطر، لدى استلام سجل الموافقات، بإعداد سجل لمساهمي بروة، يعكس أسماء مساهمي العقارية الذين تظهر أسماؤهم في سجل الموافقات ومساهمي بروة. من المتوقع إصدار أسهم بروة جديدة لمساهمي العقارية الذين قبلوا العرض وأكملوا نموذج القبول بصورة صحيحة في 29 أبريل 2010 على وجه التحديد أو التقريب. وسيتم إصدار أسهم بروة جديدة للديار العقارية في نفس ذلك التاريخ على وجه التحديد أو التقريب.

4 مساهمو العقارية في الخارج

(أ) لا تقوم بروة باتخاذ أي إجراء للسماح بعرض عام لأسهم بروة الجديدة في أي منطقة خارج قطر. إذا كنت أحد مساهمي العقارية المقيمين خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً)، فأنت مدعو على حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية، حيث إنه لا يمكن مد العرض إليك في محل إقامتك (ما لم تكن من المساهمين المحددين سلفاً). سوف تتوافر نسخ من هذا المستند ونموذج القبول الأزرق في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية. وبديلاً عن ذلك، يمكنك التصرف في أسهمك في العقارية من خلال وسيطك المعتاد قبل التعليق المتوقع غير محدد الأجل لتداول هذه الأسهم في بورصة قطر في 15 أبريل 2010 على وجه التحديد أو التقريب.

(ب) يجب أن يكون مساهمو العقارية في أي منطقة محظور تقديم العرض فيها على علم بالمتطلبات القانونية المعمول بها وأن يقوموا بمراجعاتها. أي مساهم من هؤلاء المساهمين يرغب في قبول العرض يتحمل مسؤولية مراعاة الكاملة لقوانين المنطقة المعنية فيما يتعلق بالعرض، بما في ذلك الحصول على أي موافقات حكومية أو موافقات هيئات رقابية على البورصة أو غيرها من الموافقات التي قد تكون مطلوبة والانصياع للإجراءات الضرورية الأخرى ودفع أي ضرائب أو رسوم إصدار أو تحويل أو غير ذلك والتي تكون مستحقة الدفع في تلك المنطقة. سيكون أي من هؤلاء المساهمين مسؤولاً عن أي ضرائب إصدار أو تحويل أو أي ضرائب أو مدفوعات ضرورية أخرى مستحقة الدفع من قبل أي جهة ويجب تعويض بروة، وأي شخص ينوب عنها، بشكل كامل وإبراء ذمتها من قبل أي مساهم عن أي من ضرائب الإصدار أو التحويل أو الضرائب أو المدفوعات الضرورية الأخرى تلك حسبما تكون بروة، أو أي شخص آخر ينوب عنها، مطالبا بدفعها.

إذا كنت أحد مساهمي العقارية المقيمين في منطقة محظور تقديم العرض فيها، وكان لديك أي شك بشأن وضعك، فيجب عليك الرجوع إلى استشاري متخصص في المنطقة المعنية الذي تقيم فيها.

الولايات المتحدة

لا يجري تسجيل أسهم بروة الجديدة بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933، وتعديلاته، ولا يتم عرضها أو بيعها داخل الولايات المتحدة أو لحساب أو مصلحة أشخاص أمريكيين.

كندا

لا يجري عرض أسهم بروة الجديدة أو بيعها، بشكل مباشر أو غير مباشر، داخل كندا لأي مقيم في كندا وهذا المستند غير مخصص للتسليم لأي شخص مقيم في كندا. وبناءً عليه، فإن العرض لا يجري تقديمه إلى أو اعتماده بواسطة السلطات التنظيمية للأوراق المالية في كل مقاطعة أو إقليم في كندا.

أستراليا

لا يجري تقديم العرض إلى مفوضية الأوراق المالية والاستثمارات الأسترالية أو البورصة الأسترالية كما لم يتم إفشاء هذا المستند لأغراض القانون الأسترالي. لا يجري إصدار هذا العرض أو توزيعه في أستراليا ولا يجوز تقديم أي عرض أو دعوة فيما يتعلق بإصدار أو بيع أو شراء أي من أسهم بروة الجديدة في أستراليا (بما في ذلك عرض أو دعوة مستلمة من قبل شخص في أستراليا) كما لا يتم بيع أي أسهم بروة جديدة في أستراليا.

اليابان

لا يجري تسجيل أسهم بروة الجديدة وفق قانون الأدوات المالية والصراف الياباني ولا يجري عرضها أو بيعها، بشكل مباشر أو غير مباشر، في اليابان أو إلى أو لصالح أي مقيم في اليابان (وهذا المصطلح المستخدم يعني أي شخص مقيم في اليابان، بما

في ذلك أي مؤسسة أو كيان آخر مؤسس وفق قوانين اليابان) أو آخرين من أجل إعادة العرض أو البيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في اليابان، أو إلى أي مقيم في اليابان أو لصالحه.

المنطقة الاقتصادية الأوروبية (باستثناء المملكة المتحدة)

فيما يتعلق بكل من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية التي قامت بتنفيذ توجيه نشرات الاكتتاب (باستثناء المملكة المتحدة) (كل منها "دولة عضو معنية")، لا يجري عرض أي من أسهم بروة الجديدة وفق مستند العرض للجمهور في تلك الدول الأعضاء المعنية ولم يتم السعي لإصدار أي موافقة من قبل السلطات المختصة في تلك الدول الأعضاء المعنية.

المملكة المتحدة

لا يتم تقديم أسهم بروة الجديدة وفق هذا العرض في المملكة المتحدة ولم يتم السعي للحصول على أي موافقة من هيئة الخدمات المالية أو أي هيئة أخرى في المملكة المتحدة فيما يتعلق بالعرض.

مستند العرض مخصص ونشرة المساهمين هذين فقط للأشخاص داخل المملكة المتحدة من المحترفين الاستثماريين أو الشركات عالية القيمة أو الشراكات أو الاتحادات المؤسسية أو التكتلات أو موظفي الاستثمار في أي مما سبق (كل وفق قانون الخدمات والأسواق المالية لعام 2000، أمر (الترويج المالي) لعام 2005) وأي أشخاص آخرين يمكن نقله إليهم بشكل قانوني. لا يجب على أي شخص آخر داخل المملكة العمل بمقتضى محتويات مستند العرض ونشرة المساهمين هذين أو الاعتماد عليه. يجب أن يعلم الأشخاص الذين يقومون بتوزيع مستند العرض ونشرة المساهمين هذين أن ذلك جائز بحكم القانون.

سويسرا

يتم إرسال مستند العرض ونشرة المساهمين هذين (والمستندات الملحقه) في سويسرا لعدد صغير من المستثمرين المحددين سلفاً فقط. يتم توجيه كل نسخة من مستند العرض ونشرة المساهمين هذين (والمستندات الملحقه) إلى مستلم محدد بالاسم ولا يجوز إرسالها إلى الغير. لا يتم تقديم العرض إلى الجمهور في سويسرا.

المملكة العربية السعودية

أسهم بروة الجديدة غير معروضة أو موزعة أو مباعه أو مروج لها أو معلن عنها للعامة - سواء بشكل مباشر أو غير مباشر - إلى أو لحساب أو فائدة أي شخص في المملكة العربية السعودية. وبناءً عليه، لم يتم تقديم العرض إلى هيئة سوق المال السعودية أو اعتماده من قبلها.

مملكة البحرين

أسهم بروة الجديدة غير معروضة أو موزعة أو مباعه أو مروج لها أو معلن عنها للعامة - سواء بشكل مباشر أو غير مباشر - إلى أو لحساب أو فائدة أي شخص في البحرين. لا يخضع هذا العرض لتعليمات المصرف المركزي البحريني التي تنطبق على عروض الاكتتاب العام في الأوراق المالية ومتطلبات الإفصاح الشاملة ووسائل الحماية الأخرى التي تتضمنها تلك التعليمات. لم يتم تقديم طلب للحصول على موافقة ولم يتم استلام موافقة من السلطة التنظيمية في البحرين بشأن بيع أسهم بروة الجديدة في البحرين.

الأردن

أسهم بروة الجديدة غير معروضة أو موزعة أو مباعه أو مروج لها أو معلن عنها للعامة - سواء بشكل مباشر أو غير مباشر - إلى أو لحساب أو فائدة أي شخص في الأردن. ومن ثم، فإن عرض أسهم بروة الجديدة لم تعتمده هيئة الأوراق المالية الأردنية.

الكويت

لا توجد نية لعرض أسهم بروة الجديدة أو توزيعها أو بيعها أو ترويجها أو الإعلان عنها - سواء بشكل مباشر أو غير مباشر - إلى أو لحساب أو فائدة أي شخص في الكويت. ولذلك لم تتم الموافقة على عرض أسهم بروة الجديدة من مصرف الكويت المركزي أو وزارة التجارة والصناعة الكويتية، ولم تستلم بروة تمويضاً أو ترخيصاً من مصرف الكويت المركزي أو وزارة التجارة والصناعة بالكويت للقيام بتسويق أو بيع أسهم بروة الجديدة داخل الكويت. بالإضافة إلى هذا لا يشكل هذا العرض تسويقاً أو عرضاً للاكتتاب في أوراق مالية في الكويت طبقاً لقانون الأوراق المالية الكويتي (قانون رقم 31 لسنة 1990 وتعديلاته).

الإمارات العربية المتحدة

أسهم بروة الجديدة غير معروضة أو موزعة أو مباعة أو مروج لها أو أعلن عنها للعامة - سواء بشكل مباشر أو غير مباشر - إلى أو لحساب أو فائدة أي شخص في الإمارات العربية المتحدة. لم يتم اعتماد أي من أسهم بروة الجديدة أو هذا المستند من قبل البنك المركزي الإماراتي أو وزارة الاقتصاد والتخطيط الإماراتية أو أي سلطات أخرى في الإمارات العربية المتحدة، كما لم يستلم وكيل الترويج، إن وجد، تفويضا أو ترخيصا من البنك المركزي الإماراتي أو وزارة الاقتصاد والتخطيط الإماراتية أو سلطات أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة لتسويق أو بيع أسهم بروة الجديدة داخل الإمارات العربية المتحدة.

(ج) بصفة خاصة - إلا إذا قررت بروة بخلاف ذلك وكان مسموحا به حسب القانون والتعليمات السارية - لا يتم تقديم العرض، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، في أو عن طريق أو باستخدام البريد أو أي وسيلة أو أداة (بما في ذلك ودون حصر التلكس أو الفاكس أو الهاتف أو الإنترنت أو غيرها من وسائل الاتصال الإلكتروني) للتجارة بين الدول أو التجارة الخارجية أو بواسطة أي تسهيلات من أي بورصة أوراق مالية خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفا) ولا يمكن قبول العرض باستخدام تلك الوسائل أو الأدوات أو بخلاف ذلك من أي إقليم آخر أو داخله. وبناءً عليه، فإن هذا المستند وأي مستند مرفق لا يتم، ولا يجب أن يتم، إرساله بالبريد أو إعادة توجيهه بطريقة أخرى أو توزيعه أو إرساله إلى أو من أي منطقة غير قطر إلى أي ساكن أو مواطن منطقة غير قطر، بما في ذلك (دون حصر) إلى مساهمي العقارية أصحاب العناوين المسجلة خارج قطر أو إلى أشخاص تعرف بروة أنهم أمناء أو معينين أو أوصياء يمتلكون أسهم في العقارية عن هؤلاء الأشخاص. مساهمو العقارية الذين يستلمون مثل تلك المستندات (بما في ذلك، دون حصر، الأمناء أو المعينين أو الأوصياء)، يجب عليهم عدم التوزيع أو الإرسال بأية وسيلة أو بالبريد إلى أو من أي منطقة غير قطر أو إلى أي ساكن أو مواطن منطقة غير قطر، أو استخدام مثل تلك الأداة لأي غرض، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، فيما يتعلق بالعرض، والقيام بذلك قد يبطل أي قبول معلن ذي صلة للعرض. يجب على مساهمي العقارية (بخلاف المساهمين المحددين سلفا) الذين يرغبون في قبول العرض عدم استخدام البريد في أي منطقة غير قطر أو أي وسائل أو أدوات أخرى لأي غرض مرتبط بصورة مباشرة أو غير مباشرة بقبول العرض أو مثل ذلك الاختيار.

تحتفظ بروة بالحق، وفق محض تقديرها، في التقصي فيما يتعلق بأي قبول لمعرفة ما إذا كان التعهد والضمان الموضح في الفقرة (ج) من الجزء ج من هذا الجزء التاسع قد تم إعطاؤه بأمانة من قبل مساهمي العقارية المعني، وفي حالة القيام بمثل ذلك التقصي، ولم تقتنع بروة نتيجة لذلك بأن مثل ذلك التعهد أو الضمان كان واقعياً وصحيحاً، فإن ذلك القبول لن يكون صحيحاً.

لا يقع على عاتق بروة أو أي وكيل أو مستشار أو عضو في مجلس إدارة بروة أو أي شخص ينوب عنها أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي خسارة حقيقية أو مزعومة تنشأ عن أي قرار فيما يتعلق بالتعامل مع موافقات العرض، وفق أحكام هذه الفقرة 4 من هذا الجزء ب أو أي شيء آخر فيما يتعلق بهذا الأمر.

(د) إذا قام أي شخص، فيما يتعلق بتقديم العرض ورغم القيود الموضحة أعلاه، (بما في ذلك دون حصر الأوصياء والمعينين والأمناء)، سواء وفق التزام تعاقدي أو قانوني أو خلافه، بتوجيه هذا المستند أو أي مستندات عرض ذات صلة، في أو إلى أو من أي منطقة غير قطر أو باستخدام البريد أو أي وسيلة أو أداة أخرى (بما في ذلك دون حصر الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الهاتف) خاصة بالتجارة بين دولتين أو تجارة خارجية، أو أي مرفق لأي بورصة أوراق مالية في أي منطقة غير قطر فيما يتعلق بذلك التوجيه، فإنه يجب على ذلك الشخص أن: (1) يخطر المستلم بتلك الحقيقة؛ (2) يبين للمستلم أن مثل ذلك الإجراء قد يبطل أي قبول معلن من قبل المستلم؛ و(3) يوجه انتباه المستلم إلى هذه الفقرة 4 من هذا الجزء ب من الجزء التاسع.

الجزء ج

الموافقات

لقبول العرض، يجب على مساهمي العقارية إكمال نموذج القبول الأزرق المرفق بهذا المستند، والموجود منه نسخة في المرفق الخامس بهذا المستند، وفق الشروط الواردة به إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية في مقرها الرئيسي (أو إلى ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية) بحيث يتم استلامه في موعد أقصاه الساعة 2 مساء يوم 14 أبريل 2010. وكأحد أحكام العرض، شريطة المصادقة على القرار المعني في اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة العقارية، من المتوقع تعليق تداول أسهمك في العقارية في بورصة قطر من تاريخ إغلاق العرض، ومن ثم، من المحتمل أن تتأثر سيولة وقيمة أسهمك بشكل سلبي إذا لم تقبل العرض. يحتوي نموذج القبول الأزرق على تفاصيل إضافية عن إجراء قبول هذا العرض.

دون المساس بأحكام القسم أ والقسم ب من هذا الجزء التاسع، فإن كل مساهم في العقارية وبروة والذي قام بتقديم موافقته أو تم تقديمها نيابة عنه، يتعهد ويعلم ويضمن ويوافق (بما يلزم نفسه وممثليه الشخصيين وورثته وخلفائه والمتنازل لهم) على ما يلي:

(أ) أن الموافقة سوف تشكل بشأن عدد أسهم العقارية التي تتعلق بها الموافقة المعنية:

- (1) قبولاً للعرض بناء على ومراعاة للشروط والأحكام الموضحة أو المشار إليها في هذا المستند وفي نموذج القبول؛
- (2) تعهداً بتوقيع أي مستندات أخرى والقيام بأي إجراءات إضافية والتي قد تكون مطلوبة لتمكين بروة من الحصول على المنافع الكاملة لشروط هذا المستند ونموذج القبول و/أو لإتمام أي تقويضات تم الإعلان عن منحها بموجب، و
- (3) تصريحاً وضمناً بأنه المالك المستفيد لتلك الأسهم في العقارية أو، إذا لم يكن هو المالك، فإنه يحق له دون نقض ودون شرط أن يقوم بتحويل تلك الأسهم بشكل غير موثق وأنه سيتم الاستحواذ على كامل حصة المستفيد فيها بموجب العرض.

(ب) أن أسهم العقارية التي بشأنها تتم الموافقة على العرض أو يعتبر أنه تمت الموافقة عليه يتم بيعها خالية من جميع الأعباء والحقوق والرسوم والتكاليف والفوائد العادلة وجميع حقوق الشفعة وغيرها من حقوق الأطراف الأخرى أياً كانت طبيعتها ومع كل الحقوق المتصلة بها من وقت إعلان العرض وبعد ذلك، بما في ذلك دون حصر، حقوق التصويت وحقوق الاستلام والاحتفاظ بأي أرباح للأسهم وغيرها من التوزيعات المعلنة أو المصرح بها أو المنفذة أو المدفوعة في أو بعد تاريخ الإغلاق؛

(ج) أن ذلك المساهم في العقارية لم يستلم أو يرسل نسخاً أو أصولاً من هذا المستند أو أي مستند آخر يخص العرض في أو إلى أو من أي منطقة غير قطر وأنه لم يتم بطريقة أخرى فيما يخص العرض سواء بشكل مباشر أو غير مباشر باستخدام البريد أو أي وسيلة أو أداة (بما في ذلك دون حصر رسائل الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الهاتف) خاصة بتجارة بين دولتين أو تجارة خارجية أو أي تسهيلات بورصة أوراق مالية وطنية لأي منطقة غير قطر عند تقديم وتسوية الموافقة (الموافقات) ذات الصلة بالعرض وبشأن أسهم العقارية التي تتعلق بها الموافقة، وأنه ليس وكيلًا أو مؤتمناً يتصرف على أساس غير اختياري لصالح موكل، إلا إذا كان ذلك الوكيل أو الائتماني هو موظف مفوض من ذلك الموكل وأن يكون ذلك الموكل قد أعطى كل التعليمات بشأن العرض من خارج منطقة محظور تقديم العرض فيها؛

(د) أنه إلى المدى الذي يكون معه مساهم العقارية ذلك من المساهمين المحددين سلفاً في المملكة المتحدة، فإن مساهم العقارية هذا يتعهد أنه محترف استثماري أو شركة عالية القيمة أو شراكة أو اتحاد غير مؤسس أو تكتل أو موظف استثماري لدى أي مما سبق (كل ضمن قانون الخدمات والأسواق المالية لعام 2000، أمر (الترويج المالي) لعام 2005)؛

(هـ) أن مساهم العقارية هذا لم يتم باتخاذ أي إجراء أو إغفال اتخاذ أي إجراء سوف أو قد ينتج عنه أن تكون بروة أو أي شخص آخر يتصرف نيابة عنها مخالفاً لأي متطلبات قانونية أو تنظيمية لأي منطقة فيما يخص العرض أو قبوله له؛

(و) أنه، في حالة موافقة مساهم العقارية هذا على العرض، فإنه سيقوم بكل الأفعال والأشياء التي تكون تحت سيطرته وفقاً لما هو ضروري أو نافع لتحويل أسهم العقارية سائلة الذكر إلى بروة أو من تسميه/من تسميهم أو أشخاص آخرين حسبما تقرر؛

(ز) أن مساهم العقارية هذا يوافق على الإقرار بصحة كل فعل أو شيء قد تقوم بروة أو أي من أعضاء مجلس إدارتها أو وكلائها التابعين أو العقارية أو وكلائها، في ممارسة أي من صلاحياته و/أو سلطاته بموجب هذا القسم ج من الجزء التاسع فيما يتعلق بأسهمه في العقارية؛

(ح) أن مساهم العقارية هذا يخضع في جميع الأمور الناجمة عن أو المتعلقة بالعرض والقبول للاختصاص القضائي لمحاكم قطر، وأنه يوافق على عدم وجود شيء من شأنه أن يحد من حقوق بروة في رفع أي دعوى أو قضية أو اتخاذ إجراءات قضائية تكون ناجمة عن أو متعلقة بالعرض والقبول في أي أمر آخر يكون مسموحاً به بموجب القانون أو في أي محكمة ذات اختصاص قضائي؛

(ط) أنه في حالة اعتبار تنفيذ أي جزء من الجزء ج من هذا الجزء التاسع غير قابل للتطبيق أو غير ساري المفعول أو أنه لا يجب تطبيقه من أجل منح بروة أو أي من أعضاء مجلس إدارتها أو وكلائها التابعين لها الفائدة أو الصلاحية المعلن عن منحها في هذا الجزء، فإنه يجب على مساهم العقارية بكل سرعة ممكنة من الناحية العملية القيام بكل الأعمال والأشياء وتوقيع جميع المستندات التي يمكنه توقيعها والتي قد تكون مطلوبة لتمكين بروة و/أو أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كليهما من الحصول على الفوائد الكاملة من هذا المستند ونموذج القبول؛ و

(ي) بشرط أن يصبح العرض مستوفياً للشروط من كافة الجوانب، يشكل توقيع نموذج القبول وتسليمه تعييناً لبروة كوكيل له أو نائب عنه في إصدار تعليمات إلى الوكيل بـ:

(1) إكمال وتنفيذ كل أو أي شكل (أشكال) من أشكال التحويل و/أو مستند آخر وفقاً لما يراه الوكيل فيما يتعلق بأسهم العقارية المشار إليها في الفقرة (أ) من الجزء ج من هذا الجزء التاسع لمصلحة بروة أو حسب توجيهاتها؛

(2) تسليم نماذج التحويل هذه و/أو غيرها من الوثائق وفقاً لما يراه الوكيل مع أي شهادة (شهادات) و/أو مستندات أخرى لصلك الملكية المرتبط بأسهم العقارية هذه في غضون ستة أشهر من وقت أن يصير العرض مستوفياً للشروط من جميع النواحي.

(3) تحرير كافة المستندات الأخرى وتنفيذ جميع هذه الإجراءات أو الأشياء الأخرى طبقاً لما يراه الوكيل ضرورياً أو نافعاً لغرض، أو بخصوص، قبول العرض بموجب نموذج القبول ولتحويل أسهم العقارية إلى بروة.

الملحق الأول

التعريفات

تطبق التعريفات التالية على هذا المستند بما في ذلك نموذج القبول، ما لم يستلزم السياق خلاف ذلك:

اجتماع الجمعية العمومية السنوي	AGM
الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)	العقارية
اجتماع الجمعية العمومية السنوي للعقارية المقرر انعقاده في 30 مارس 2010 فيما يخص السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009	اجتماع الجمعية العمومية السنوي للعقارية
اجتماع الجمعية العامة غير العادية للعقارية المنعقد لغرض، من بين جملة أغراض أخرى، الموافقة على الصفقة.	اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية
يعني المكتب الرئيسي للعقارية الكائن في شارع المتحف، السلطة القديمة، الدوحة، قطر	المكتب الرئيسي للعقارية
حاملو أسهم العقارية	مساهمو العقارية
الأسهم الحالية المصدرة والمدفوعة بالكامل بواقع 10 ريال قطري عن كل سهم في رأس مال العقارية	أسهم العقارية
شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)	بروة
اجتماع الجمعية العمومية السنوي لبروة المقرر انعقاده في 2010 فيما يخص السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009	اجتماع الجمعية العمومية السنوي لبروة
اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة المنعقد لغرض، من بين جملة أغراض أخرى، الموافقة على الصفقة	اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة
المكتب الرئيسي لبروة الكائن في شارع السد، المرقاب الجديد، الدوحة، قطر	المكتب الرئيسي لبروة
حاملو أسهم بروة	مساهمو بروة
لأسهم الحالية المصدرة والمدفوعة بالكامل بواقع 10 ريال قطري عن كل سهم في رأس مال بروة	أسهم بروة
أي يوم، بخلاف الجمعة أو السبت أو العطلات العامة في قطر	يوم العمل
14 أبريل 2010، أو أي تاريخ آخر حسبما يمتد بموجب شروط هذه الفقرة 1 (أ) من الجزء ب من الجزء التاسع بهذا المستند	تاريخ الإغلاق
يعني التاريخ الذي تصبح فيه الصفقة نافذة	تاريخ السريان
اجتماع الجمعية العامة غير العادية	اجتماع الجمعية غير العادية (EGM)
بروة وشركاتها التابعة (بناء على افتراض إكمال الصفقة، لتشمل بالتالي العقارية)	المجموعة الموسعة
يحمل المعنى الموضح في الفقرة 2 من الجزء الثاني لهذا المستند	سعر الصرف
النموذج الأزرق للقبول وصلاحيته الاستخدام من جانب مساهمي العقارية فيما يخص العرض، المرفق بهذا المستند	نموذج القبول

نموذج التوكيل	نموذج التوكيل المتعلق باجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة (ذو اللون الأحمر) و/أو اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية (ذو اللون الأخضر) (حسبما يقتضي الأمر) المرفق بهذا المستند
الحكومة	حكومة دولة قطر
اتفاقية التنفيذ	الاتفاقية المبرمة بين بروة والعقارية بتاريخ 4 مارس 2010 والمتعلقة بتنفيذ الصفقة
كيه بي إم جي	كيه بي إم جي قطر
KPMG	شركة كي بي إم جي (قطر)
إدراج أو مدرج	إدراج أسهم بروة الجديدة في بورصة قطر
شرط القبول الأدنى	الشرط الثالث في الجزء أ من الجزء التاسع بهذا المستند
أسهم بروة الجديدة	أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها 10 ريالات قطرية للسهم في رأس مال بروة من المقرر إصدارها واعتمادها كأسهم مدفوعة بالكامل طبقاً للعرض
العرض	عرض الأسهم المقدم من بروة والوارد في هذا المستند للاستحواذ على جميع أسهم العقارية، بشرط مراعاة البنود والشروط الواردة بهذا المستند ونموذج القبول الأزرق، بما في ذلك، حسبما يسمح السياق، أي مراجعة أو تغيير أو تمديد أو تجديد لاحق لذلك العرض.
فترة العرض	الفترة التي تبدأ في الساعة 2 مساءً من يوم 9 مارس 2010، وتنتهي في الساعة 2 مساءً في تاريخ الإغلاق
خطاب الموافقة على الرهن	هو خطاب الموافقة الأصفر الذي يرسله مساهمو العقارية الذين قاموا برهن أسهمهم في أحد البنوك أو لدى طرف ثالث آخر، والذي يلزم توجيهه إلى بورصة قطر وعلى أن يتم تضمين نسخة منه مع هذا المستند عندما يتم إرساله إلى هؤلاء المساهمين.
الأسهم الممتازة	تحمل المعنى الموضح في الفقرة 1.3 من الجزء الثالث
المساهم المحدد سلفاً	مساهمو العقارية في سويسرا المحددين سلفاً من قبل كل من بروة والعقارية ومساهمو العقارية في المملكة المتحدة المحددين سلفاً من قبل بروة والعقارية والواقعين ضمن تعريف المحترفين الاستثماريين أو الشركات عالية القيمة أو الشراكات أو الاتحادات غير المؤسسة أو التكتلات أو موظفي الاستثمارات لدى أي مما سبق (كل ضمن قانون الخدمات والأسواق المالية لعام 2000، أمر (الترويج المالي) لعام 2005).
Pricewaterhouse Coopers	شركة برايس وترهاوس كوبرز (قطر)
ر.ق.	الريال القطري
قطر	دولة قطر
الديار القطرية	شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق.
أسهم بروة الخاصة بالديار القطرية	تحمل المعنى الموضح في الفقرة 3 من الجزء الثاني
المساهمة في رأس المال من قبل الديار القطرية	تحمل المعنى الموضح في الفقرة 3 من الجزء الثاني
QFMA	هيئة قطر للأسواق المالية

سجل الموافقات

منطقة محظور تقديم العرض فيها

يحمل المعنى الموضح في الفقرة 3(ن) من الجزء (ب) من الجزء التاسع

أي منطقة خارج قطر حيث قد يشكل فيه أو ربما يشكل فيه تقديم العرض أو تمديده أو قبوله، انتهاكاً للقانون أو النظام المطبق في ذلك الإقليم، بما في ذلك، دون تقييد، الولايات المتحدة وكندا وأستراليا واليابان وأي دولة من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية والمملكة العربية السعودية ومملكة البحرين والأردن والكويت والإمارات العربية المتحدة.

المستثمر الأول

شركة المستثمر الأول، ش.م.ق.م.، والتي قد تصبح، بشرط إكمال الصفقة المشار إليها في الفقرة 3-4-1 من الجزء الثالث، شركة تابعة لبروة

الصفقة

الاستحواذ المقترح لبروة على رأس مال العقارية بموجب العرض، وقد تم توضيح تفاصيلها في هذا المستند

المرفق الأول
شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)
دعوة لحضور اجتماع جمعية عامة غير عادية
المرجع عقده يوم 30 مارس 2010 على الساعة 4:30 بعد الظهر

السادة/ مساهمي الشركة الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يتشرف مجلس إدارة شركة بروة العقارية ش.م.ق. (بروة) بدعوة مساهمي شركة بروة (المساهمين) لحضور اجتماع جمعية عامة غير عادية للشركة بتاريخ 30 مارس 2010 الساعة الرابعة والنصف في فندق جراند حياة، الدوحة. في حال عدم اكتمال النصاب القانوني المطلوب لانعقاد هذه الجمعية، سوف يتم تأجيل انعقادها إلى تاريخ 30 مارس 2010، في تمام الساعة الخامسة والنصف مساءً في المكان نفسه.

يتطرق اجتماع الجمعية العامة غير العادي هذا إلى مستند العرض ونشرة المساهمين اللذان تم إعدادهما فيما يخص الاستحواذ المقترح من بروة على كامل أسهم رأسمال الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق.، والحصول على قطعة أرض في اللوسيل من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. (العملية)، ويهدف إلى النظر في القرارات التالية والمصادقة عليها:

1) تعديل عقد تأسيس شركة بروة، واعتبار هذا التعديل نافذاً من تاريخ هذا القرار:

تسهيل سير العملية والموافقة عليها، وذلك عن طريق إضافة الفقرة 22 (أ) إلى عقد التأسيس، والتي تنص على ما يلي:

بموجب المادة 22، يحق للشركة القيام بما يلي:

أ) عرض الاستحواذ على كامل أسهم رأسمال الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. (العقارية) من خلال إصدار 1.100 سهم جديد في الشركة مقابل كل سهم في العقارية يوافق ماله على العرض (العرض).

ب) الحصول على قطعة أرض (بعد موافقة مجلس الإدارة على عقد التملك وشروطه) من شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ش.م.ق. (شركة الديار القطرية) مقابل إصدار أسهم في بروة إلى حد 31,586,653 سهم، و

ج) زيادة رأسمال الشركة من 2,625,000,000 ريال قطري (262,500,000 سهم، قيمة كل سهم 10 ريال قطري) إلى حد أقصاه 3,891,336,530 ريال قطري (389,133,653 سهم، قيمة كل سهم 10 ريال قطري) وذلك عن طريق (أ) إصدار أسهم في بروة يصل عددها إلى حد 95,047,000 سهم لمساهمي العقارية الذين يوافقون قانونياً على العرض، و (ب) إصدار أسهم في بروة يصل عددها إلى حد 31,586,653 سهم لشركة الديار القطرية مقابل تملك بروة لقطعة الأرض. في كلتا الحالتين، لن يكون للمساهمين الحاليين في شركة بروة حق الاكتتاب في الأسهم التي سوف يتم إصدارها.

إن زيادة رأس المال وإصدار الأسهم الجديدة في شركة بروة على الوجه المحدد أعلاه يمكن إنجازه على مرحلة أو مراحل متعددة وذلك قبل تاريخ 31 أكتوبر 2011، أو أية مرحلة لاحقة تقررها الجمعية العمومية العادية. يقوم مجلس الإدارة بإدخال هذه الفقرة حيز التنفيذ، ولا يخضع تطبيقها لأحكام المادتين (158) و (193) من قانون الشركات التجارية.

2) الموافقة على التقييم الذي قامت به دي تي زد لقطعة الأرض، وذلك وفق التفاصيل الموضحة في مستند العرض.

3) الموافقة على قيام مجلس الإدارة باتخاذ التدابير اللازمة لإدخال الفقرة 22 (أ) حيز التنفيذ، و

4) تعديل المادة 6 من عقد تأسيس بروة لتعكس الزيادة في رأسمال الشركة المقررة بموجب المادة 22 (أ) من هذا العقد.

ملاحظات:

1- لقد تم توفير نسخ عن مستند العرض ونشرة المساهمين اللذين تم إعدادهما للعملية في مركز بروة الرئيسي في شارع السعد، المرقاب الجديد، الدوحة-قطر وعلى الموقع الإلكتروني: www.barwa-alaqaria-merger.com وسوف يتم توفير نسخ عنها في الجمعية العامة الغير عادية.

- 2- إذا لم يتوفر النصاب القانوني المطلوب لانعقاد الجمعية العامة الغير عادية، سوف يتم تأجيل انعقادها إلى تاريخ 30 مارس 2010 تمام الساعة الخامسة والنصف في المقر نفسه.
- 3- يمكن لأي من المساهمين أن يعين ممثلاً له، شرط أن يكون هذا التعيين كتابة وأن لا يكون هذا الممثل عضواً في مجلس الإدارة أو يمثل، سواء بصفته الشخصية أو بصفته كممثل، أكثر من 5% من رأسمال بروة.
- 4- يتوجب على أي شخص يصوت في الجمعية العامة غير العادية بصفته ممثلاً أن يبرز أصل الاستمارة الحمراء الخاصة بالممثلين موقعة قانونياً من المساهم الذي فوضه (أو مختومة بختم الشركة التي فوضته إذا كان يمثل شركة) كما يتوجب عليه أن يبرز صورة عن بطاقة هوية المساهم الذي يمثلته وصورة عن بطاقته الشخصية.

المرفق الثاني
نموذج الوكالة الخاص بشركة بروة
اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية
نموذج الوكالة

عدد الأسهم: _____ رقم المساهم: _____ التاريخ: ____/____/____

إلى: شركة بروة العقارية،

أنا _____ الموقع أدناه، بصفتي مساهماً في بروة، أفوض بموجبه السيد / _____ للحضور والتصويت نيابة عني في اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية لبروة الذي سينعقد في الساعة 4.30 مساءً يوم 30 مارس 2010 في فندق جراند حياة بالدوحة أو أي إرجاء لذلك الموعد في حالة عدم توافر النصاب القانوني.

توقيع المساهمين المُعيَّنين

يجب على الشخص المُعين كوكيل أو ممثل لإحدى الشركات إحضار أصل نموذج الوكالة هذا، مستوفى البيانات وموقعاً بواسطة المساهم المُعين (ومختوماً بواسطة الشركة إذا كان ممثلاً عن شركة) وصورة من إثبات هوية مناسب للمساهم المُعين (إذا كان فرداً) وصورة من بطاقة هوية الوكيل أو ممثل الشركة إلى اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية لبروة (أو أي إرجاء له).

المرفق الثالث

الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

دعوة الى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنوي انعقادها

في الساعة 6:00 مساءً من يوم 30 مارس 2010

يخطر بموجبه مجلس إدارة ("مجلس الادارة") الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("العقارية") مساهمي العقارية ("المساهمين") باجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية ("الجمعية العمومية غير العادية") الذي من المقرر عقده في الساعة 6:00 مساءً من اليوم الواقع في 30 مارس 2010 في فندق جراند حياة - الدوحة. في حال لم يكتمل النصاب لانعقاد الجمعية العمومية غير العادية في الموعد المذكور، سيتم تأجيل إجتماع الجمعية العمومية غير العادية لتتعدد من جديد عند الساعة 7:00 مساءً من اليوم نفسه (أي 30 مارس 2010) في المكان نفسه.

سيتم عقد الجمعية العمومية غير العادية المتعلقة بمستند العرض ونشرة المساهمين ("مستند العرض") المتعلق بالعرض ("العرض") المقدم من شركة بروة العقارية ش.م.ق. ("بروة") للاستحواذ على كامل الاسهم المصدرة المكوّنة لرأس مال العقارية ("الصفقة") و لغاية المناقشة و الموافقة على جدول الاعمال التالية بنوده:

(1) الموافقة على اتفاقية التنفيذ والصفقة

الموافقة على شروط و بنود "اتفاقية التنفيذ" المبرمة بتاريخ 4 مارس 2010 المتعلقة بالصفقة و لغاية اتمام الصفقة، وفقاً للشروط المتفق عليها و لمستند العرض، كما و الموافقة على تخويل مجلس الإدارة اتخاذ كافة التدابير و القرارات اللازمة لاتمام الصفقة،

(2) الغاء حظر امتلاك اي مساهم اكثر من 5% بالنسبة لبروة

الموافقة على تعديل المادة (7) من النظام الاساسي الخاص بالعقارية لتتصّل على إلغاء حظر امتلاك اي مساهم اكثر من 5% من رأس مال العقارية، فيما يخص بروة، على شرط ان يصبح العرض غير مشروط من كافة النواحي، على ان يتم التعديل تلقائياً ومن دون الحاجة الى اتخاذ اي اجراء من قبل العقارية ليصبح التعديل نافذاً،

(3) زيادة عدد اعضاء مجلس الإدارة و اعطاء بروة حق تعيين عضو واحد.

الموافقة على تعديل المادة (27) من النظام الاساسي للعقارية، شرط اتمام الصفقة، على أن يتم، تلقائياً عند إتمام الصفقة ومن دون الحاجة الى اتخاذ اي اجراء عن أو من قبل العقارية، فوراً عند استحواذ بروة على أكثر من خمسين بالمئة (50%) من الاسهم المصدرة للعقارية، زيادة عدد اعضاء مجلس ادارة العقارية من سبعة (7) الى ثمانية (8)، فيحق لبروة تعيين عضو مجلس إدارة واحد للملء الفراغ الذي وجد نتيجة زيادة عدد أعضاء مجلس الادارة، و تعيين عضو واحد عند كل إنتخاب لاحق لمجلس إدارة العقارية، كما و الموافقة على بعض التعديلات التقنية والملائمة لمواد أخرى من النظام الأساس للعقارية بما يتلاءم مع ما ذكر أعلاه، لا سيما المادتين 29 و 32 منه (إن نص هذه التعديلات التقنية والملائمة متوفر للمساهمين للمراجعة في المكتب الرئيسي للعقارية وسيكون متوفراً للمراجعة خلال الجمعية العمومية غير العادية).

(4) الموافقة على طلب تعليق التداول.

الموافقة على تعليق تداول اسهم العقارية في بورصة قطر لمدة غير محدّدة، لحين اتخاذ إجراءات إضافية بعد إتمام الصفقة من أجل إلغاء الإدراج، على أن يصبح التعليق ساري المفعول من و بعد، و على شرط، اقفال العرض، كما و السماح و الطلب من مجلس ادارة العقارية باخذ الاجراءات اللازمة لاتمام ما ورد ذكره في هذا البند وفقاً لشروط اتفاقية التنفيذ، بالإضافة الى قيام العقارية بتقديم الطلبات اللازمة لبورصة قطر و الادارات الاخرى المختصة في هذا الخصوص.

ملاحظات:

1. إذا كنت مساهماً بالخارج مقيماً في منطقة محظور تقديم العرض فيها (كما هو محدد في مستند العرض)، فلا يمكن مد العرض إليك في المنطقة التي تقيم فيها بسبب القوانين والنظم المطبقة في تلك المنطقة. يتوافر مستند العرض المشار إليه في القرار أعلاه (ونموذج القبول المشار إليه في هذا المستند) في المكتب الرئيسي للعقارية في شارع المتحف، السلطة القديمة، الدوحة، قطر أو www.barwa-alaqaria-merger.com، وسوف يتوافر في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية.

2. تتوافر نسخة عن النظام الاساسي للعقارية تتضمن التعديلات المذكورة في البنود أعلاه للمراجعة في المكتب الرئيسي للعقارية في شارع المتحف، السلطة القديمة، الدوحة، قطر أو على الموقع التالي www.barwa-alaqaria-merger.com، وسوف يتوافر في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية.
3. في حالة عدم توافر النصاب القانوني لاجتماع الجمعية العمومية غير العادية، فسوف يتم إرجاء الاجتماع إلى 7.00 مساءً يوم 30 مارس 2010 في نفس المكان.
4. يجوز للمساهم تعيين وكيل عنه كتابيا شريطة أن لا يكون ذلك الوكيل عضواً في مجلس الإدارة ولا يمتلك - بصفته وكيلًا - أسهماً تزيد نسبتها عن 5 بالمائة في رأس مال العقارية، إلا إذا كان المساهم شخصاً معنوياً.
5. على الوكيل الذي سيقوم بالتصويت في الجمعية العمومية غير العادية أن يقوم باحضار اصل النموذج الأخضر للوكالة موقعة من المساهم الذي يمثله

المرفق الرابع
نموذج الوكالة الخاص بشركة العقارية
اجتماع الجمعية العمومية العادية وغير العادية
نموذج الوكالة

عدد الأسهم: _____ رقم المساهم: _____ التاريخ: ____/____/____

إلى: الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ("العقارية") ،

أنا _____ الموقع أدناه، بصفتي مساهماً في العقارية، أفوض بموجبه السيد/ _____ للحضور والتصويت نيابة عني في اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية للعقارية الذي سينعقد في الساعة 6 مساءً يوم 30 مارس 2010 في فندق جراند حياة بالدوحة أو أي إرجاء لذلك الموعد في حالة عدم توافر النصاب القانوني.

توقيع المساهمين المُعينين

يجب على الشخص المُعين كوكيل، أن يُحضر أصل نموذج الوكالة هذا مستوفى وموقعاً بواسطة المساهم المُعين إلى اجتماع الجمعية العمومية العادية و غير العادية للعقارية (أو أي إرجاء له) .

المرفق الخامس نموذج القبول (لمساهمي العقارية فقط)

يتضمن هذا المرفق الخامس نموذج قبول العرض. لقبول العرض، يجب عليك استخدام نموذج القبول الأزرق المقدم بصورة منفصلة مع هذا المستند.

هذا المستند مهم ويتطلب اهتمامك الفوري. إذا كانت لديك أي استفسارات حول العرض أو الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، فمن الأفضل لك الحصول على استشارتك المالية الشخصية من وسيط الأسهم الخاص بك أو المحاسب أو أي مستشار مالي مستقل تراه أنت مناسباً.

يخضع العرض للشروط الواردة في الجزء أ من الجزء التاسع بمستند العرض ونشرة المساهمين. العرض مفتوح للقبول من قبل مساهمي العقارية المسجلين كما في تاريخ إغلاق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر في 14 أبريل 2010 أو أي تاريخ لاحق قد تحدده بروة وفق شروط وأحكام العرض. موضح أدناه إجراءات قبول العرض. يجب قراءة نموذج القبول هذا مع مستند العرض ونشرة المساهمين المرفقين. أرسل إليك نسختين بالإنجليزية والعربية من نموذج القبول هذا. لقبول العرض فيما يتعلق بأسهم العقارية التي تملكها، يجب عليك استكمال وتقديم نسخة واحدة فقط من نموذج القبول هذا.

لقبول العرض، يجب عليك أن تقوم في أسرع وقت ممكن بتعبئة النسخة الإنجليزية أو العربية من نموذج القبول هذا وفق التعليمات الموضحة أدناه وإرجاعها إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية في المكتب الرئيسي للعقارية (أم ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية) لكن بشرط ألا يتم استلامها بعد الساعة 2 مساءً من يوم 14 أبريل 2010.

بتعبئة نموذج القبول هذا وتقديمه، فإنك توافق على أنك ستمتنع عن التصرف في أو رهن أسهم العقارية التي قبلت العرض بخصوصها (ويجوز أن تمنعك بورصة قطر من القيام بذلك).

في حالة (وعند تاريخ) إغلاق العرض، من المتوقع تعليق تداول أسهم العقارية في بورصة قطر، ومن ثم فإنه من المحتمل أن تتأثر سيولة ورواج أسهم العقارية بشكل سلبي إذا لم تقبل العرض. تحتفظ شركة بروة بحق الاستمرار في استلام الموافقات من مساهمي العقارية الذين لم يقبلوا العرض سابقاً بحلول تاريخ الإغلاق كما هو موضح في القسم ب من الجزء التاسع بمستند العرض ونشرة المساهمين.

إذا كنت تنوي تعيين وكيل لحضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية، يرجى استكمال وإرجاع نموذج الوكالة الأخضر المرفق بمستند العرض وجعل وكيلك يحضر ذلك النموذج إلى اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية. موضح في المرفق الثالث من مستند العرض ونشرة المساهمين إشعار باجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية الذي سينعقد في فندق جراند حياة بالدوحة الساعة 6 مساءً يوم 30 مارس 2010.

نموذج القبول

فيما يتعلق بالعرض المقدم من

شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)

للاستحواذ على إجمالي الأسهم المكونة لرأسمال

الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

إذا كنت قد قمت بالبيع أو التحويل بطريقة أخرى (أو وافقت على البيع أو التحويل بطريقة أخرى) لكل أسهمك في العقارية (حسبما ينطبق)، يرجى إرسال مستند العرض ونشرة المساهمين مع المستندات المرفقة فوراً إلى المشتري أو المحول إليه أو إلى وسيط الأسهم أو البنك أو الوكيل الآخر الذي تم البيع أو التحويل من خلاله لإرساله إلى المشتري أو المحول إليه. ومع ذلك فإنه لا يتم نشر أو توزيع مستند العرض ونشرة المساهمين ولا يجوز إعادة إرساله أو نقله خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). ووفقاً لما سبق، لا يتم تقديم العرض في أي من أي منطقة محظورة تقديم العرض فيها، بما في ذلك الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو أستراليا أو اليابان أو أي من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية أو المملكة العربية السعودية أو مملكة البحرين أو الكويت أو الأردن أو الإمارات العربية المتحدة. إذا كنت قد قمت بالبيع أو التحويل بطريقة أخرى (أو وافقت على البيع أو التحويل بطريقة أخرى) لجزء فقط من أسهمك في العقارية، فيجب عليك الاحتفاظ بهذه المستندات.

لا تقوم بروة باتخاذ أي إجراء للسماح بعرض عام لأي أسهم في أي منطقة خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). إذا كنت أحد مساهمي العقارية المقيمين خارج قطر، فعليك حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لشركة العقارية، حيث إنه لا يمكن مد العرض إليك في محل إقامتك (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً). وبدلاً لذلك، يمكنك التصرف في أسهمك في العقارية من خلال وسيطك المعتاد في أي وقت قبل التعليق المتوقع لتداول تلك الأسهم في بورصة قطر في 15 أبريل 2010 على وجه التحديد أو التقريب. تحتفظ بروة بحق التعامل مع أي نموذج قبول غير كامل أو غير مصحوب بالمستندات المطلوبة أو الذي يبدو أنه تم توقيعه أو تفعيله أو إرساله بطريقة قد تنطوي على مخالفة للقوانين والنظم الخاصة بأي منطقة محظورة تقديم العرض فيها. للمزيد من المعلومات، انظر للقسم ب من الجزء التاسع من مستند العرض ونشرة المساهمين وعنوانه "مساهمي العقارية بالخارج".

تطبق التعريفات المستخدمة في مستند العرض ونشرة المساهمين على نموذج القبول هذا. تعتبر أحكام الجزء التاسع من مستند العرض ونشرة المساهمين متضمنة في نموذج القبول هذا وتشكل جزءاً منه (بما في ذلك ودون حصر، التعهدات والضمانات واتفاقيات مساهمي العقارية الذين تم القبول من قبلهم أو من قبل من ينوب عنهم، مع بروة) ويجب قراءته بعناية من قبل كل من مساهمي العقارية.

إجراء قبول العرض

- لقبول العرض، استخدم نموذج القبول هذا واتبع التعليمات والإيضاحات التوجيهية الواردة في الصفحات 4-8. يجب على جميع حاملي أسهم العقارية توقيع نموذج القبول هذا لقبول العرض. إذا كنت تمتلك أسهما في العقارية بشكل مشترك مع آخرين، فيجب عليك الترتيب لكي يوقع جميع حاملي الأسهم المشتركين على نموذج القبول هذا.
- قد تساعدك المعلومات المتضمنة في الصفحة 4 من نموذج القبول في الإجابة على الاستفسارات التي لديك عن نموذج القبول وإجراء قبول للعرض. **يرجى قراءة الإيضاحات الواردة في الصفحتين 7-8 بعناية قبل إكمال نموذج القبول هذا.**
- يرجى إرجاع نموذج القبول هذا، بعد إكماله وتوقيعه بشكل قانوني، مرفقاً معه بيان (بيانات) الملكية الصادرة بواسطة بورصة قطر ("شهادة (شهادات) الملكية") (في حال توفرها) من خلال البريد أو أثناء ساعات العمل من 9 صباحاً إلى 5 مساءً فقط، عن طريق التسليم باليد، إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية، العقارية، شارع المتحف، منطقة السلطة القديمة، مكتب بريد 22311، الدوحة، قطر أو إلى ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية، **بأسرع وقت ممكن، لكن بشرط أن يتم استلامه في جميع الأحوال في موعد لا يتجاوز الساعة 2 مساءً من يوم 14 أبريل 2010.** ولن يتم إعطاء أي إقرار باستلام المستندات.
- بمجرد قبول العرض (من خلال إكمال نموذج القبول الأزرق وإرجاعه)، فإنك تكون بذلك قد وافقت تعاقدياً على بيع أسهمك في العقارية إلى بروة، ومن ثم يجب عليك الإحجام عن التصرف أو رهن أسهم العقارية التي قبلت العرض بشأنها (وقد تمنعك بورصة قطر من القيام بذلك)، ما لم تنتهي فترة العرض ولم يتم الوفاء بشروط العرض من جميع النواحي.

يجب عدم فصل أي جزء من نموذج القبول هذا

إذا كان لديك أية أسئلة بشأن كيفية تعبئة نموذج القبول هذا، يرجى الاتصال هاتفياً بخط المساعدة في أمور الصفقة الخاص بالعقارية على 800 10 90. يجب أن تكون على دراية بأن خط المساعدة في أمور الصفقة الخاص بالعقارية لا يمكنه مساعدة الأشخاص خارج قطر أو تقديم النصيحة بشأن منافع العرض أو الصفقة أو أي استشارة مالية أو قانونية أو ضريبية فيما يتعلق بالعرض أو الصفقة.

إذا كان لديك أي استفسار بشأن العرض أو الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، فيجب أن تسعى للحصول على استشارة مالية من وسيطك أو محاسبك أو أي مستشار مالي مستقل تراه مناسباً.

تتوافر نماذج قبول إضافية في المكتب الرئيسي لبروة والمكتب الرئيسي للعقارية.

لأجل قبول العرض، يُرجى إكمال الصفحات من 4 إلى 6 من نموذج القبول هذا وإرجاع نموذج القبول الكامل إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية
(حسبما هو مشار إليه في الصفحة 2)

كيفية تعبئة نموذج القبول هذا

أحكام الأجزاء أ، ب، ج من الجزء التاسع

من مستند العرض ونشرة المساهمين مضمنة في نموذج القبول هذا وتشكل جزءاً منه.

أكمل في صفحة رقم 5

العرض

1

لقبول العرض فيما يتعلق بجميع أسهم العقارية المسجلة باسمك كما في الساعة 2 مساءً في تاريخ الإغلاق، يرجى إكمال المربع 1. يجب عليك أيضاً التوقيع في المربع 2 حيث يمثل ذلك قبورك للعرض، وإكمال المربع 4. يجب عليك أيضاً إكمال المربع 3 إذا كان ينطبق عليك.

أكمل في صفحة رقم 5

التوقيعات

2

لقبول العرض فيما يتعلق بجميع أسهم العقارية (حسبما يكون ملائماً) المسجلة باسمك كما في الساعة 2 مساءً في تاريخ الإغلاق، يجب عليك التوقيع داخل المربع 2 وإكمال المربع 1 بغض النظر عن المربع (المربعات) الأخرى التي تكملها. في حالة المساهمين المشتركين في ملكية الأسهم يجب على كل المساهمين المشتركين التوقيع. إذا لم يتم القبول بواسطة المساهم (المساهمين) المسجل (المسجلين)، فأدخل اسم (أسماء) وصفة (صفات) (مثل المنفذ) الشخص (الأشخاص) الذين يقومون بالموافقة. في حالة توقيع نموذج القبول هذا بموجب توكيل، يجب تقديم التوكيل الأصلي (أو نسخة مصدقة (وموثقة إذا لزم الأمر)) مع نموذج القبول هذا.

أكمل في صفحة رقم 5

المساهمون الآخرون المسجلون

3

أكمل المربع 3 بإدخال الأسماء الكاملة وعناوين وبيانات المساهمين المسجلين الثاني والثالث والرابع (كما ينطبق) مع البيانات الكاملة لجميع المساهمين المشتركين الآخرين (إن وجد) **بحروف واضحة**. في حالة وجود أكثر من أربعة مالكيين مسجلين، يرجى إضافة صفحة أخرى فيها التفاصيل المطابقة لتلك الواردة في المربع 3 فيما يخص حاملي الأسهم المسجلين الإضافيين. يجب على جميع حاملي الأسهم المسجلين التوقيع داخل المربع 2.

أكمل في صفحة رقم 6

رقم الهاتف خلال فترة النهار

4

أدخل في المربع 4 رقم هاتفك الذي يمكن الاتصال عليك من خلاله أثناء فترة النهار (والذي يجب أن يكون رقم هاتف في قطر) لاستخدامه في حالة الاستفسارات.

1 لقبول العرض

الرجاء إكمال جميع البيانات المطلوبة في هذا النموذج.
ضع علامة (X) على المربع من أجل قبول العرض



ملاحظة: حتى تتم الصفقة، ينبغي عليك أيضا حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية (وإذا كنت مساهمًا في بركة، فيبغي عليك كذلك حضور اجتماع الجمعية العمومية لبركة) سواء بشخصك أو من خلال الوكيل، والتصويت لصالح الصفقة.

الاسم الأول (الأسماء الأولى):

اسم العائلة:

اللقب (السيد/السيدة/الآنسة/اللقب)

الاسم حسب بطاقة المستثمر الصادرة من بورصة قطر:

ادخل رقم المستثمر الخاص بك (إذا انطبق):

جنسيتك

رقم بطاقة الهوية أو رقم جواز السفر:

2 وقع هنا لقبول العرض بخصوص كامل أسهم العقارية المسجلة المملوكة لك

توقيع الأفراد (شخصيًا)

أو توقيع الأفراد (بموجب توكيل)

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

التوقيع من قبل شركة

تم التوقيع نيابة عن الشركة المسماة في الجانب الأيسر بحضور/تمثيل:

اسم الشركة:

توقيع عضو مجلس الإدارة (أعضاء مجلس الإدارة)

اسم (أسماء) عضو مجلس الإدارة (أعضاء مجلس الإدارة)

3 يتم إكمال الاسم (الأسماء) الكاملة والعنوان (العناوين) بحروف واضحة

المساهم الثاني المسجل

المساهم الثالث المسجل

الاسم الأول (الأسماء الأولى): _____
اسم العائلة: _____
اللقب (السيد/السيدة/الآنسة/اللقب): _____
الاسم وفقًا لبطاقة المستثمر الصادرة عن بورصة قطر: _____
العنوان: _____
رقم المستثمر: _____
الجنسية: _____
رقم بطاقة الهوية أو رقم جواز السفر: _____

الاسم الأول (الأسماء الأولى): _____
اسم العائلة: _____
اللقب (السيد/السيدة/الآنسة/اللقب): _____
الاسم وفقًا لبطاقة المستثمر الصادرة عن بورصة قطر: _____
العنوان: _____
رقم المستثمر: _____
الجنسية: _____
رقم بطاقة الهوية أو رقم جواز السفر: _____

المساهم الرابع المسجل

الاسم الأول (الأسماء الأولى): _____
اسم العائلة: _____
اللقب (السيد/السيدة/الآنسة/اللقب): _____
الاسم وفقًا لبطاقة المستثمر الصادرة عن بورصة قطر: _____
العنوان: _____
رقم المستثمر: _____
الجنسية: _____
رقم بطاقة الهوية أو رقم جواز السفر: _____

رقم الهاتف خلال فترة النهار

4

رقم الهاتف خلال فترة النهار:
(يجب أن يكون في قطر)

يرجى إعادة هذا النموذج بعد تعبئته وتوقيعه حسب الأصول (وفي حال توفرها) مرفقاً معه شهادة الملكية الأصلية التي تم إصدارها من بورصة قطر إما بواسطة البريد أو باليد خلال ساعات العمل بين الساعة 9 صباحاً والساعة 5 مساءً فقط، إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية، العقارية، شارع المتحف، السلطة القديمة، ص.ب 22311، الدوحة، قطر أو ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية.

حتى يكون نموذج القبول ساريًا، باستثناء ما هو موضح أدناه، يجب توقيعه شخصيًا بواسطة المساهم المسجل أو بواسطة جميع المساهمين المشتركين المسجلين في حالة الأسهم المشتركة. يجوز للشركات توقيع نموذج القبول هذا وفقًا لمستنداتها التأسيسية والقوانين والأنظمة المعمول بها.

سوف تساعدك النقاط التالية على تفادي أي تأخير أو إزعاج:

1. إذا كان حامل الأسهم خارج وطنه (في الخارج أو في إجازة) أو في حال تم منح توكيل

أرسل نموذج القبول الأزرق هذا ومستند العرض ونشرة المساهمين ونموذج الوكالة الأخضر المرفق بمستند العرض ونشرة المساهمين بأسرع وسيلة إلى حامل الأسهم (على أن لا يتم إرسالها في أو إلى منطقة محظور تقديم العرض فيها) لتوقيعها أو إذا كان قد حرر توكيلًا يمنح صلاحيات كافية، يجب عليك الحصول على توقيع الوكيل على نموذج القبول الأزرق هذا. في الحالة الأخيرة، يجب تقديم التوكيل (أو نسخة مصدقة منه) مع نموذج القبول الأزرق هذا. لا تقبل توقعات أخرى.

2. إذا قمت ببيع أو تحويل (أو وافقت على الشراء أو التحويل بخلاف ذلك)، أو كنت ترغب في بيع أو تحويل أسهم العقارية

إذا كنت قد قمت بالبيع أو التحويل بطريقة أخرى (أو وافقت على البيع أو التحويل بطريقة أخرى) لكل أسهمك في العقارية، يرجى إرسال مستند العرض ونشرة المساهمين مع المستندات المرفقة فوراً إلى المشتري أو المحول إليه أو إلى وسيط الأسهم أو البنك أو الوكيل الآخر الذي تم البيع أو التحويل من خلاله لإرساله إلى المشتري أو المحول إليه. ومع ذلك فإنه لا يتم نشر مستند العرض ونشرة المساهمين أو توزيعهما خارج قطر (باستثناء المساهمين المحددين سلفاً)، ولا يجب إعادة إرسالهما إلى أي منطقة أخرى محظور تقديم العرض فيها بما في ذلك الولايات المتحدة الأمريكية أو كندا أو أستراليا أو اليابان أو أي من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية أو المملكة العربية السعودية أو مملكة البحرين أو الكويت أو الأردن أو الإمارات العربية المتحدة. إذا كنت قد قمت بالبيع أو التحويل بطريقة أخرى (أو وافقت على البيع أو التحويل بطريقة أخرى) لجزء فقط من أسهمك في العقارية، فيجب عليك الاحتفاظ بهذه المستندات.

إذا قمت بتقديم نموذج قبول أزرق بخصوص أسهم العقارية، لكنك لاحقاً قمت بتحويل جميع أسهمك في العقارية إلى طرف ثالث قبل تاريخ الإغلاق، فإن نموذج القبول الخاص بك والمتعلق بأسهم العقارية سيعتبر غير سار ولن تكون قد قبلت العرض المتعلق بتلك الأسهم.

3. إذا توفى حامل الأسهم المنفرد

في حالة وفاة حامل الأسهم المسجل، فإن الشخص الذي يرث أسهم العقارية المملوكة لذلك الحامل يجب عليه التوقيع على نموذج القبول الأزرق وإرجاعه إلى العنوان ذي الصلة المحدد في الصفحة 6 بالنموذج، مرفقاً بأصل شهادة الإرث الصادرة من المحكمة.

4. في حالة وفاة أحد المساهمين المشتركين

يجب التوقيع على نموذج القبول الأزرق من قبل جميع المساهمين الأحياء والشخص الذي يرث أسهم العقارية المملوكة لذلك الحامل المتوفى وإرجاعه إلى العنوان ذي الصلة المحدد في الصفحة 6 بالنموذج، مرفقاً بأصل شهادة الإرث الصادرة من المحكمة.

5. إذا كان المساهم قاصراً

إذا كان المساهم دون سن 19 عام، يجب توقيع نموذج القبول الأزرق هذا بواسطة والد المساهم أو وصي أو قيمٍ معينٍ بصفة قانونية وتقديمه إلى العنوان ذي الصلة المحدد في الصفحة 6 بالنموذج، مرفقاً بالأمر الأصلي الصادر عن المحكمة لشؤون القاصرين بالموافقة على نقل أسهم العقارية إلى بروة (وفي حالة الوصي أو القيم) أصل تعيينه كوصي أو قيمٍ.

6. في حالة التوقيع على نموذج القبول هذا بموجب توكيل

يجب تقديم نموذج القبول مكتملاً مع شهادة (شهادات) الملكية على العنوان ذي الصلة الموضح في صفحة 6 من النموذج مرفقاً به التوكيل الأصلي (أو نسخة مصدقة) (وحيثما انطبق، نسخة موثقة ومعدة وفق الشكليات القانونية) من هذا النموذج.

7. إذا كان أي من أسهمك في العقارية مرهوناً أو خاضعاً لأي شكل من أشكال الضمان

يجب عليك الاتصال بالبنك أو أي طرف ثالث تم لصالحه رهن أسهمك في العقارية أو منحه أي ضمان آخر على أسهمك، وذلك للحصول على مخالصة كتابية من البنك أو الطرف الثالث ذي الصلة، لتحويل أسهمك في العقارية (كما هو مناسب) إلى بروة. يتعين تقديم المخالصة الكتابية (أو صورة مصدقة عنها) مرفقة بنموذج القبول الأزرق، على الشكل التالي:

(أ) خطاب الموافقة على الرهن الأصفر؛ أو

(ب) (أ) خطاب (خطابات) على ورقة معنونة من البنك المرتهن المناسب ("المرتهن")، وموجه إلى بورصة قطر، يؤكد:

(1) أنك توافق أنت والمرتهن بشكل غير قابل للرجوع ودون شروط على إزالة الرهن الذي منحه لصالح المرتهن فيما يتعلق بأسهم العقارية، كما هو مبين في سجل مساهمي العقارية (حيثما انطبق) الذي تحتفظ به بورصة قطر.

(2) لا يحق للمرتهن مطالبة بروة، فيما يتعلق بالرهن ذي الصلة، بأسهم العقارية ذات الصلة؛ و

(3) (حيثما انطبق) تقويض بورصة قطر بتدوين ملاحظات في سجل مساهمي بروة لديها تفيد بأن أسهم بروة التي سيتم إصدارها لك بناءً على قبولك للعرض فيما يتعلق بأسهم بروة التي كانت مرهونة سابقاً لصالح المرتهن يجب رهنها لصالح المرتهن¹؛

وفي كل الأحوال، يتم التوقيع على هذا الخطاب (الخطابات)، حسب الضرورة، وختمه من جانبك أنت ومن جانب البنك أو طرف ثالث تم رهن الأسهم ذات الصلة لصالحه. والا، فإن أسهمك في العقارية لن يتم تحويلها إلى بروة ولن تكون قد قبلت العرض المتعلق بهذه الأسهم.

1 يجب إدراج نص هذا الفقرة (3) فحسب في أي خطاب إذا كنت تنوي إجراء رهن جديد لصالح المرتهن على أسهم بروة الجديدة الصادرة لك بموجب قبولك العرض.

صفحة 8

بالتوقيع على نموذج القبول الأزرق هذا، فإنك توافق بموجبه على الإقرارات والضمانات والموافقات والتعهدات الواردة في الجزء ج من الجزء التاسع من مستند العرض ونشرة المساهمين.

سوف يقوم مكتب العرض الخاص ببروة بتجميع والاحتفاظ بسجل لمساهمي العقارية الذين قبلوا العرض وقاموا بتقديم نموذج القبول الأزرق المكتمل حسب الأصول ووفقاً لشروط هذا المستند إلى مكتب العرض الخاص بالعقارية ("سجل الموافقات") أو إلى ممثل العقارية في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية. وسوف يحتوي سجل الموافقات على أسماء المساهمين وعدد أسهمهم في العقارية والتي تم تعبئة نموذج القبول بشأنها حسب الأصول وأرقام المستثمر الخاصة بالمساهمين وجنسياتهم. إذا تم الوفاء بشروط العرض، سيقوم مكتب العرض الخاص ببروة بتسليم سجل الموافقات إلى بورصة قطر في يوم العمل التالي لتاريخ الإغلاق.

ستقوم بورصة قطر، عند استلامها سجل الموافقات، بإعداد سجل خاص ببروة والذي سوف يشتمل على أسماء المساهمين في بروة ومساهمي العقارية الذين تظهر أسماؤهم في سجل الموافقات. إذا قبلت العرض وأكملت نموذج القبول وفقاً لشروط مستند العرض ونشرة المساهمين ونموذج القبول الأزرق هذا، فمن المتوقع أن تقوم بورصة قطر في 29 أبريل 2010 على وجه التحديد أو التقريب، بتأكيد حقك للملكية عدد من أسهم بروة الجديدة الذي سيكون من حقك بناءً على نسب التبادل ذات الصلة والواردة في الفقرة 2 من الجزء الثاني من مستند العرض ونشرة المساهمين،

المرفق السادس

خطاب الموافقة على الرهن الخاص بأسهم العقارية

يجب على أي مساهم في العقارية قام برهن أسهمه في العقارية أن يرتب لاستيفاء خطاب الموافقة على الرهن هذا أو (أ) خطاب (خطابات) على ورق مطبوع في مقدمته اسم الشركة من البنك أو الطرف الثالث المرتهن (وفق الإرشادات في الفقرة 7 من الصفحة 7 بنموذج القبول) واستكمالته وتقديمه مع أي نموذج قبول وفق شروط وأحكام العرض.

إلى: بورصة قطر وشركة بروة العقارية (ش.م.ق.)

من: أدخل اسم المساهم الراهن

("الراهن")

أدخل عنوان الراهن

من: أدخل اسم المرتهن

("المرتهن")

أدخل عنوان المرتهن

التاريخ / / (يوم/شهر/سنة)

عزيزي السيد،

عرض من شركة بروة العقارية ("بروة") للاستحواذ على كامل أسهم رأس مال الشركة القطرية للاستثمارات العقارية ش.م.ق. ("العقارية") ("العرض")

فيما يخص قبول العرض بواسطة الراهن، وفيما يتعلق بالأسهم المملوكة للراهن في العقارية والتي قام الراهن بمنح رهن ("الرهن") بشأنها إلى المرتهن ("أسهم العقارية")، يؤكد الراهن والمرتهن بموجبه أنه في يوم إغلاق العرض:

(1) يوافق المرتهن نهائياً وبدون قيد أو شرط على إزالة الرهن الممنوح لصالحه بواسطة الراهن على أسهم العقارية حسبما هو مذكور في سجل مساهمي العقارية المحفوظ في بورصة قطر؛

(2) ليس للمرتهن أي مطالبة ضد بروة فيما يخص الرهن على أسهم العقارية؛ و

(3) بورصة قطر مخولة لأن تذكر في سجل مساهمي بروة المحفوظ لدى بورصة قطر أن أسهم بروة التي سيتم إصدارها للراهن وفق قبوله للعرض سيتم رهنها لصالح المرتهن³

يوافق المرتهن والراهن على أنهما سيكونان مسؤولان قانوناً أمام بورصة قطر عن أي خسارة أو تلف من أي نوع تتعرض له بورصة قطر و/أو أي طرف ثالث نتيجة ذكرهما معلومات غير دقيقة أو غير كاملة في هذا النموذج.

نوفر التفاصيل التالية لغرض تحديث السجلات المحفوظة لدى بورصة قطر:

رقم المستثمر الخاص بالراهن:

عدد أسهم العقارية التي تم إصدار الرهن بشأنها:

عدد أسهم بروة التي سيتم رهنها لدى إصدارها بواسطة

الراهن لصالح المرتهن:

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير⁴

الاسم المطبوع

الاسم المطبوع

المرتهن/المخول بالتوقيع نيابة عن المرتهن (احذف حسبما يكون مناسباً)

الراهن/المخول بالتوقيع نيابة عن الراهن (احذف حسبما يكون مناسباً)

³ يتم حذف الفقرة (3) إذا لم يكن سيتم منح أي رهن على أسهم بروة الجديدة لصالح المرتهن.

⁴ إذا كان أي من الراهن أو المرتهن كياناً مؤسسياً، فيجب ختم خطاب الموافقة على الرهن هذا بشكل قانوني من قبل ذلك الطرف.

شركة بروة العقارية (ش.م.ق.)

ص.ب. 27777
شارع السد
المرقاب الجديد
الدوحة، قطر

الشركة القطرية للاستثمارات العقارية (ش.م.ق.)

ص.ب. 22311
شارع المتحف
السلطة القديمة
الدوحة، قطر

المستشارون الماليون لبروة

جولدمان ساكس الدولية
مركز قطر المالي
ص.ب. 23647
الدوحة، قطر

المستشار المالي لدى العقارية

جي بي مورجان
10 Aldermanbury
London EC2V 7RF
United Kingdom

المستثمر الأول

مبنى النور
المنتزه
ص.ب. 16034
الدوحة، قطر

المستشارون القانونيون الدوليون لبروة

لينك ليترز المحدودة (Linklaters LLP)
الجناح 4، الطابق الثالث
مبنى 3 بقرية البوابة
مركز دبي المالي العالمي
ص.ب. 506516
دبي، الإمارات العربية المتحدة

المستشارون القانونيون الدوليون لدى العقارية

وايت أند كيس المحدودة (White & Case LLP)
برج الفردان، الطابق الثامن
ص.ب. 31316
الخليج الغربي،
الدوحة، قطر

المستشارون القانونيون المحليون لبروة

مكتب محاماة حسان الخاطر
الطابق الرابع، مركز الفردان
شارع حمد الكبير
ص.ب. 1737
الدوحة، قطر

المستشارون القانونيون المحليون للعقارية

شركة محاماة بدري وسليم المعوشي (Badri & Salim El Meouchi LLP)
الطابق 12، المكتب 1210، برج أموال
شارع الوحدة 391
منطقة القصار 61، ص.ب. 6002
الدوحة، قطر

المستشارون الإعلاميون لبروة

سي تي جيت دوي روجرسن (Citigate Dewe Rogerson)
البنك التجاري بلازا
ص.ب. 27111
الدوحة، قطر

المستشارون الإعلاميون للعقارية

كابيتال إم إس أند إل (Capital MS&L)
مدينة دبي للإعلام
ص.ب. 502697
دبي، الإمارات العربية المتحدة

المحاسبون القائمون على إعداد القوائم المالية الأولية

كيه بي إم جي
مبنى البنك العربي
الطريق الدائري 25C
ص.ب. 4473
الدوحة، قطر