

بروة والعقارية تعلنان عن الشروط الكاملة للصفقة المقترحة نشر وتوزيع مستند العرض المتضمن لتفاصيل الصفقة المقترحة والعرض المقدم من بروة على المساهمين قريباً

- تتعهد شركة الديار القطرية بدعم الصفقة المقترحة فيما يخص ملكيتها لـ 45% و 27% من أسهم بروة والعقارية على التوالي وتوافق على المحافظة على نسبة مساهمة قدرها 45% من الأسهم في مجموعة بروة الموسعة من خلال الإسهام بأرض في منطقة اللوسيل.
- ستعزز الصفقة المقترحة مكانة بروة كشركة عقارية إقليمية رائدة بقيمة سوقية مشتركة تبلغ 11.1 مليار ريال قطري (3.0 مليار دولار تقريباً)¹

الدوحة، 4 مارس 2010 – أعلنت شركة بروة العقارية ("بروة") والشركة القطرية للاستثمارات العقارية ("العقارية") اليوم أنه في أعقاب الإعلان المشترك للشركتين في 10 يناير 2010 للبنود المالية للصفقة المقترحة بين الشركتين ("الصفقة المقترحة")، تمت الآن صياغة البنود النهائية للصفقة المقترحة. سيتم تطبيق الصفقة المقترحة من خلال عرض ("العرض") تقدمه بروة للاستحواذ على أسهم العقارية مقابل أسهم في بروة. سوف تتوافر التفاصيل الكاملة لشروط وأحكام العرض والصفقة المقترحة في مستند عرض رسمي ("مستند العرض") سيتم توزيعه على المساهمين.

تعرض بروة الاستحواذ، وفقاً للشروط والأحكام التي سيتم توضيحها في مستند العرض، على كل سهم من أسهم العقارية مقابل استبدال بـ 1.100 سهم في بروة. يقيم معدل الاستبدال هذا كل سهم من أسهم العقارية بسعر 36.30 ريال قطري لكل سهم اعتماداً على سعر إغلاق أسهم بروة والعقارية في 7 يناير 2010، وهو يوم التداول السابق لإعلان البنود المبدئية للصفقة المقترحة ويمثل علاوة بنسبة 30.6% فوق سعر إغلاق سهم العقارية في يوم 7 يناير 2010.

تعهدت شركة الديار القطرية للاستثمار العقاري ("الديار القطرية") التي تعتبر أكبر مساهم في كل من بروة والعقارية بدعم الصفقة المقترحة. علاوة على ذلك، وافقت الديار القطرية على الاحتفاظ بنسبة 45% من الأسهم في مجموعة بروة الموسعة من خلال المساهمة بأرض محددة في منطقة اللوسيل. ستعزز هذه الأرض بالحي التعليمي والطبي. سيتم إيراد مزيد من التفاصيل عن هذه الصفقة في مستند العرض.

يعتقد مجلس إدارة بروة أن هذه المساهمة من قبل الديار القطرية بتقديم المزيد من الأراضي بناءً على طلب من بروة سيكون مفيداً لمجموعة بروة الموسعة بما يسمح لها من زيادة مخزونها من الأراضي مما يوفر إمكانيات كبيرة للتطوير المستقبلي.

تعليق

وقال غانم بن سعد آل سعد رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة بروة والرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة الديار القطرية معلقاً على الصفقة المقترحة:

"يسرني أن شروط وبنود الصفقة المقترحة قد تم الاتفاق عليها واعتمادها من قبل مجلس إدارة كل من بروة والعقارية وأنه يمكننا الآن عرض هذه الصفقة على مساهميننا. تكمل أعمال بروة والعقارية بعضها البعض بشكل مثالي على الصعيدين الجغرافي والتشغيلي وستخلق الصفقة المقترحة شركة ذات حجم كبير وعمق معتبر في كل القطاعات العقارية. وأوصي مساهمي بروة بالتصويت لصالح ما سيكون تطوراً مفيداً للغاية بالنسبة لبروة."

وقال الشيخ خالد بن خليفة بن جاسم آل ثاني رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للعقارية:

"يمثل دمج أعمال شركتنا فرصة رائعة للعقارية وبروة وخاصة للمساهمين في كلتا الشركتين. يؤكد العرض الذي يقدم علاوة بنسبة 30.6% على قيمة الأسهم بتاريخ 7 يناير 2010 القيمة الحالية والمستقبلية للشركة. وأوصي مساهمي العقارية بالتصويت لصالح هذه الصفقة."

اندماج مهم لأعمال الشركتين

يدرك مجلس الإدارة لكل من بروة والعقارية أهمية دمج شركتهما لتشكيل شركة عقارية قطرية لديها عمليات في جميع القطاعات العقارية وعلى كافة المستويات. وتمثل الصفقة المقترحة تطابقاً إستراتيجياً ممتازاً من خلال الجمع بين شركتين عقاريتين قطريتين تعملان في مجالات مختلفة ضمن القطاع العقاري ومن ضمن ذلك المساكن الصناعية، المشاريع السكنية، المجمعات التجارية، المشاريع الدولية متعددة الاستخدامات، بنك بخدمات مصرفية متكاملة، و عدة أعمال توفر خدمات الدعم للقطاع العقاري مثل إدارة المشاريع، إدارة العقارات والمرافق، والخدمات العامة.

ويعتقد مجلس الإدارة لكل من بروة والعقارية أن الصفقة المقترحة تشكل اندماجاً مهماً للشركتين مما سيعزز مكانة بروة كشركة عقارية إقليمية رائدة لديها الحجم الكبير والقدرات المالية والتشغيلية اللازمة للاستحواذ على حصة هامة من السوق في قطر وفرص النمو على المستوى الدولي.

¹ بناءً على سعر 33.00 ريال قطري للسهم الواحد في شركة بروة و 27.80 ريال قطري للسهم الواحد في شركة العقارية بتاريخ 7 يناير 2010 (يوم التداول السابق على إعلان الشروط الأولية للاندماج المقترح، وسعر التبادل 1 دولار أمريكي = 3.64 ريال قطري بتاريخ 7 يناير 2010)

بنود وشروط الصفقة المقترحة

سيتم تطبيق الصفقة المقترحة من خلال عرض تقدمه بروة للاستحواذ على أسهم العقارية وفقاً للشروط والأحكام التي سيتم توضيحها في مستند العرض. وبعد الإتمام الناجح للعرض، ستصبح العقارية شركة تابعة لبروة وسيصبح مساهمو العقارية الذين يقبلون العرض مساهمين في بروة. ومن المتوقع أن يتم تعليق تداول أسهم العقارية عقب إغلاق العرض.

وتعرض بروة الاستحواذ، وفقاً للشروط والأحكام التي سيتم توضيحها في مستند العرض، على كل سهم من أسهم العقارية مقابل استبداله بـ 1.100 سهم في بروة. يقيم معدل الاستبدال هذا كل سهم من أسهم العقارية بسعر 36.30 ريال قطري لكل سهم اعتماداً على سعر إغلاق أسهم بروة والعقارية في 7 يناير 2010، وهو يوم التداول السابق لإعلان البنود المبدئية للصفقة المقترحة ويمثل علاوة بنسبة 30.6% فوق سعر إغلاق سهم العقارية في يوم 7 يناير 2010.

وقد تمت الموافقة على بنود الصفقة المقترحة بما في ذلك معدل الاستبدال من قبل مجلسي الإدارة لكل من بروة والعقارية كل على حدة.

الإدارة ومجلس إدارة مجموعة بروة الموسعة

بعد إتمام الصفقة المقترحة، من المتوقع أن يتم تعيين ممثل لبروة في مجلس إدارة العقارية. وستستمر العقارية في العمل كوحدة مستقلة للأعمال تابعة لمجموعة بروة الموسعة.

ومن المتوقع ألا تتغير تركيبة وسلطات مجلس إدارة بروة نتيجة الصفقة المقترحة.

ولا يتوقع حدوث أية تغييرات لإدارة بروة والعقارية كجزء من الصفقة المقترحة.

إجراءات المساهمين

سوف يطلب من مساهمي العقارية القيام بهذين العملين:

— الموافقة على العرض من خلال تسليم أسهمهم وفقاً للعملية التي سيتم توضيحها في مستند العرض لدى استلامه.

— حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للعقارية والتصويت لصالح القرارات المقترحة في اجتماع الجمعية

سوف يطلب من مساهمي بروة القيام بهذا العمل الوحيد:

— حضور اجتماع الجمعية العمومية غير العادية لبروة والتصويت لصالح القرارات المقترحة في اجتماع الجمعية

سيتم إدراج تفاصيل قبول العرض واجتماعات الجمعية العمومية غير العادية لكل من بروة والعقارية في مستند العرض.

الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية

سيتم الإعلان عن التواريخ الرئيسية المتوقعة للصفقة والعرض بمجرد نشر مستند العرض. سوف يتم افتتاح العرض في أو حوالي وقت نشر مستند العرض ومن المتوقع أن يظل مفتوحاً حتى أواسط أبريل 2010. ستتم مطالبة مساهمي بروة والعقارية بالموافقة على القرارات المرتبطة بالصفقة المقترحة في اجتماعي الجمعية العمومية غير العادية لكل من الشركتين اللذين سيعقدان في 30 مارس 2010.

ولدى بدء العرض، سوف يتلقى مساهمو العقارية مستند العرض الذي يبين التفاصيل الكاملة لشروط وأحكام الصفقة المقترحة والعرض والذي سيوفر توجيهات حول الإجراءات التي سيتم اتباعها من قبل المساهمين من أجل قبول العرض والتصويت في اجتماعي الجمعية العمومية غير العادية.

معلومات أخرى

يعمل كل من "جولدمان ساكس إنترناشيونال" و "المستثمر الأول" كمستشارين ماليين لشركة بروة فيما تعمل "جي بي مورجان" كمستشار مالي للعقارية. كذلك تعمل "البنك ليدرز آل بي" و "حسن الخاطر" كمستشارين قانونيين لشركة بروة فيما تعمل "وايت أند كيس آل بي" و "مكتب بدري وسليم المعوشي" كمستشارين قانونيين للعقارية.

انتهى



للاتصال

لمزيد من المعلومات عن بروة

سيتيجيت ديوي روجرسون

+974 452 8335

سيب هويل\أيمن حمامية

لمزيد من المعلومات عن العقارية

كابيتال إم إس أند إل

+974 588 5345

باتريك فوربس\فارس بخاري

ملاحظات للمحررين

نبذة عن بروة

تعد "بروة" واحدة من المؤسسات الرائدة في دولة قطر. وكما يشير اسم "بروة" الذي يعني "الالتزام التعاقدى"، فإننا نستلهم رؤيتنا من تحقيق مستقبل مشرق وباهر لقطر.

تأسست بروة عام 2005 وتم إدراجها في بورصة الدوحة للأوراق المالية (والتي سميت في ما بعد "بورصة قطر") في عام 2006. يصل إجمالي حصة المساهمين إلى 5,3 مليار ريال قطري ويصل إجمالي حجم الأصول إلى 29,6 مليار ريال قطري بتاريخ 30 سبتمبر 2009.

سيتم توضيح معلومات إضافية عن بروة في مستند العرض.

نبذة عن العقارية

العقارية هي شركة مساهمة قطرية تعمل في مجال التطوير العقاري وتعد العقارية المطور العقاري الأكبر في المناطق الصناعية بدولة قطر.

تم تأسيس الشركة عام 1995 وكانت إحدى أولى الشركات المدرجة في بورصة الدوحة للأوراق المالية (الذي أعيد تسميتها باسم بورصة قطر)، وحصلت الشركة على تصنيف (Baa1) من وكالة موديز و (BBB+) من وكالة فيتش. بلغ صافي حقوق المساهمين 2.0 مليار ريال قطري وإجمالي موجودات 6,6 مليار ريال قطري بتاريخ 30 سبتمبر 2009.

سيتم توضيح معلومات إضافية عن العقارية في مستند العرض.

فوائد الصفقة المقترحة

من المتوقع أن يجمع الاندماج بين بروة والعقارية بين شركتين تتميزان بدرجة عالية من التكامل والقدرات الإدارية القوية ومحفظة عقارية عالية الجودة. يعتقد مجلس إدارة كل من بروة والعقارية أن إتمام الصفقة المقترحة والإسهام بأرض بواسطة الديار القطرية سيوفر فوائد كبيرة لمساهمي وموظفي بروة والعقارية على النحو المبين أدناه.

الفوائد للمساهمين

بروة والعقارية هما شركتان عقاريتان قطريتان رائدتان على درجة كبيرة من التكامل بينهما من حيث الخصائص التشغيلية والجغرافية.

تمتلك الشركتان محافظ غير متنافسة حيث تركز بروة على التجزئة، المكاتب، الضيافة، والعقارات السكنية وتركز العقارية على المساكن الصناعية. ستستفيد مجموعة بروة الموسعة من مزيج متوازن من العقارات الاستثمارية المولدة للدخل بما فيها عقارات تخضع لاتفاقيات إيجار طويلة الأجل، عقارات قيد التطوير ستباع أو تؤجر عندما يتم إنجازها، وأراض غير مطورة مما يسمح لمجموعة بروة الموسعة بالاستمرار في توسيع مشاريعها التطويرية في المستقبل. وسيوفر ذلك مصدراً قوياً لرأس المال في المستقبل ونمواً في الدخل للمساهمين.

كما أن التداخل الجغرافي بين الشركتين محدود داخل دولة قطر، حيث تتركز أعمال بروة في مدينة الدوحة، فيما تركز العقارية أعمالها حول مدينة الدوحة وضواحيها والمدن الصناعية في دولة قطر. وستواصل مجموعة بروة الموسعة في البحث عن الفرص في الخارج لتوسيع أنشطتها الحالية على المستوى الدولي.

من المتوقع أن توفر الصفقة المقترحة قيمة محسنة للمساهمين من خلال الاستفادة من نقاط قوة كل من العقارية وبروة. على سبيل المثال، ستستفيد بروة من مرافق العقارية وعملياتها في إدارة الأملاك، سجلها الطويل في مجال التطوير العقاري وتدفقاتها النقدية المستقرة. أما العقارية فستستفيد من إمكانيات النمو الكبيرة لبروة، محفظتها المتنوعة، واستخدام الخدمات المقدمة من قبل الشركات التابعة لبروة ومن ضمنها على سبيل المثال، وصيف لإدارة العقارات وإدارة المرافق، وشركة قطر لإدارة المشاريع لخدمات إدارة المشاريع.

ستؤدي الصفقة المقترحة إلى تشكيل شركة عقارية قطرية لديها أنشطة في كافة الشرائح العقارية وتتمتع بقوة مالية ووزن مالي أكبر من شأنه أن يدعم النمو في المستقبل.

عند إتمام الصفقة المقترحة، من المتوقع لمجموعة بروة الموسعة أن تمتلك:

(أ) 38.3 مليار ريال قطري من الأصول الكلية بتاريخ 30 سبتمبر/أيلول 2009، مما يجعلها أكبر شركة عقارية مدرجة في قطر من حيث إجمالي الأصول؛

(ب) قيمة سوقية تبلغ 11.1 مليار ريال قطري بتاريخ 7 يناير 2010 مما يجعلها تاسع أكبر شركة مدرجة في بورصة قطر وسادس أكبر شركة عقارية مدرجة في منطقة مجلس التعاون الخليجي من حيث القيمة السوقية؛

(ج) ومجموعة أنشطة عقارية أكثر تنوعاً وقطاعات مكملية لبعضها البعض مما سيؤدي إلى انخفاض مخاطر الاستثمار بالنسبة للمساهمين.

ستخلق الصفقة المقترحة مجموعة لها حجم وعمق واسع في جميع القطاعات والشرائح العقارية وستستمر في لعب دور حاسم في دعم التنمية الاقتصادية لدولة قطر. يحسن هذا التنوع الأوسع من تخفيف المخاطر بالنسبة لمجموعة بروة الموسعة.

وستعزز القوة المالية للعقارية، توجيهها المحافظ في إدارة المخاطر، تدفقاتها المالية المستقرة والمتوقعة، وسجل نجاحاتها الطويل إلى جانب محفظة بروة العقارية الكبيرة والتنوع والقاعدة الرأسمالية الموسعة لمجموعة بروة الموسعة من قدرات المجموعة في الحصول على مختلف أشكال التمويل. علاوة على ذلك، فإن ميزانية الشركة الأكثر تنوعاً والأكبر حجماً ستوفر قدراً أكبر من المرونة الإستراتيجية والقدرة التنافسية لمجموعة بروة الموسعة.

خلق القيمة من خلال اعتماد أفضل الممارسات وتفجير الطاقات الكامنة.

بالرغم من أنها لا تعتبر ذات أهمية في سياق الصفقة المقترحة، فمن المتوقع للطاقات الكامنة في مجال التكلفة أن تتحقق بشكل أساسي من خلال:

(أ) التخلص من وظائف الدعم المركزي المتكررة وإعادة نشر الموارد في مجالات النمو المرتفع؛

(ب) ستستخدم العقارية وبروة القدرات الداخلية الموجودة لدى بعضها البعض؛

(ج) دمج المنصات مثل تقنية المعلومات وأنظمة المحاسبة؛ و

(د) تحسين القوة الشرائية والتفاوضية مع الموردين.



الإسهام بأرض الديار القطرية سيفيد مجموعة بروة الموسعة

وافقت الديار القطرية، بشرط إتمام الصفقة المقترحة، على الإسهام بأرض محددة في منطقة اللوسيل إلى بروة. تقع هذه الأرض، التي ستعرف بالحي التعليمي والطبي وتغطي مساحة 645,595 متراً مربعاً، على بعد 20 كيلو متراً شمال مطار الدوحة الدولي. تؤمن بروة أن الإسهام بهذه الأرض سوف يكون مفيداً لمجموعة بروة الموسعة، إذ سيجلب لها زيادة احتياطياتها العقارية، مما يوفر نطاقاً هائلاً للتطوير المستقبلي.

الفوائد للموظفين

ستوفر الصفقة المقترحة فوائد هامة لموظفي بروة والعقارية. فمن خلال شركة أكبر وأكثر تنوعاً، ستقدم مجموعة بروة الموسعة مجموعة واسعة من الفرص الوظيفية لموظفيها بالإضافة إلى قدرات التطوير المهني من خلال توفير فرص أوسع.