

تعلن شركة طيبة للإستثمار عن إبرامها لاتفاقية تنفيذ ملزمة مع شركة  
دور للضيافة بشأن صفقة مبادلة أوراق مالية من خلال الاستحواذ على  
جميع أسهم شركة دورونيتها المؤكدة لتقديم عرض بهذا الخصوص

١٨ رمضان ١٤٤٤ هـ

٩ أبريل ٢٠٢٣ م



طيبة للاستثمار  
TAIBA INVESTMENTS

## تعلن شركة طيبة للاستثمار ("شركة طيبة") عن إبرامها لاتفاقية تنفيذ ملزمة مع شركة دور للضيافة ("شركة دور") بشأن صفقة مبادلة أوراق مالية من خلال الاستحواذ على جميع أسهم شركة دور ونيتها المؤكدة لتقديم عرض بهذا الخصوص

### ١. المقدمة

إشارةً إلى إعلان شركة طيبة للاستثمار ("شركة طيبة") على موقع تداول السعودية بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٨م) عن إبرامها مذكرة تفاهم غير ملزمة مع شركة دور للضيافة ("شركة دور") فيما يتعلق بصفقة مبادلة أوراق مالية محتملة، بما يشمل الاتفاق غير الملزم على معامل مبادلة الأسهم وهيكل تنفيذ الصفقة المحتملة، فيسّر شركة طيبة الإعلان عن إبرامها اتفاقية تنفيذ ملزمة مع شركة دور بتاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٨م) ("اتفاقية التنفيذ")، والتي تم الاتفاق بموجبها على قيام شركة طيبة بتقديم عرض لمساهمي شركة دور للاستحواذ على جميع أسهم شركة دور مقابل إصدار أسهم جديدة في شركة طيبة وفقاً لأحكام المادة (٢٦) من لائحة الاندماج والاستحواذ ووفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرتين عن مجلس هيئة السوق المالية، وكذلك وفقاً لعدد من الشروط والأحكام المنصوص عليها في اتفاقية التنفيذ (ويشار إليها بـ "الصفقة").

وفي هذا السياق، تعلن شركة طيبة بناءً على الفقرة (هـ) من المادة (١٧) من لائحة الاندماج والاستحواذ عن نيتها المؤكدة لتقديم عرض بموجب الصفقة وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التنفيذ.

سيكون تنفيذ الصفقة بموجب أحكام اتفاقية التنفيذ عن طريق استحواذ شركة طيبة على جميع أسهم شركة دور والبالغ عددها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ربات سعودي للسهم الواحد من خلال عرض مبادلة أوراق مالية، وذلك مقابل قيام شركة طيبة بإصدار مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ربات سعودي للسهم الواحد لصالح مساهمي شركة دور (ويشار لها بـ "أسهم العوض") من خلال زيادة رأس مالها من مليار وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (١,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي إلى مليارين وستمئة وأربعة ملايين وخمسمائة وأربعة وسبعين ألفاً وثمانمائة وثلاثون (٢,٦٠٤,٥٧٤,٨٣٠) ريال سعودي وزيادة عدد أسهمها من مائة وستين مليون وأربعمئة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمئة وثلاثون وثمانون (١٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم إلى مائتين وستين مليون وأربعمئة وسبعة وخمسين ألفاً وأربعمئة وثلاثة وثمانون (٢٦٠,٤٥٧,٤٨٣) سهم والتي تمثل زيادة بنسبة (٦٢,٣٢٪) في رأس المال الحالي لشركة طيبة.

بعد إتمام الصفقة، سيحصل مساهمو شركة دور (المقيدون في سجل المساهمين لشركة دور بنهاية ثاني فترة تداول بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة لكل من الشركتين) على أسهم جديدة في شركة طيبة وفقاً لمعامل المبادلة، والذي بموجبه سيحصل مساهمو شركة دور على سهم (١) واحد في شركة طيبة مقابل كل سهم يملكونه في شركة دور ("معامل المبادلة")، كما سيُلغى إدراج أسهم شركة دور من السوق المالية السعودية (تداول) وستصبح شركة مملوكة بالكامل من قبل شركة طيبة.

وبناءً على معامل المبادلة وسعر الإغلاق لسهم شركة طيبة البالغ (٢٩,٥٠) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٦م) (وهو آخر يوم تداول سبق تاريخ نشر هذا الإعلان)، فإن تقييم سعر سهم شركة دور لأغراض الصفقة يبلغ (٢٩,٥٠) ريال سعودي ويبلغ تقييم إجمالي قيمة أسهم شركة دور لأغراض الصفقة مليارين وتسعمائة وخمسون مليون (٢,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. يمثل هذا التقييم زيادةً في سعر سهم شركة دور بنسبة (٢٢,٥٪) مقارنةً بسعر إغلاق سهم شركة دور في السوق المالية السعودية (تداول) البالغ (٢٤,٠٨) ريال سعودي كما في تاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٦م) (وهو آخر يوم تداول سبق تاريخ نشر هذا الإعلان).

كما يمثل التقييم أعلاه زيادةً في سعر سهم شركة دور بنسبة (٣١٪) مقارنةً بسعر إغلاق السهم غير المتأثر بالصفقة لشركة طيبة وشركة دور في السوق المالية السعودية (تداول) والبالغ (٢٥,١٠) ريال سعودي لشركة طيبة و(١٩,١٦) ريال سعودي لشركة دور كما في تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٥م) (وهو آخر يوم تداول سبق تاريخ إعلان الشركتين عن إبرامهما لمذكرة التفاهم غير الملزمة فيما يتعلق بالصفقة في تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٨م)).

بعد إتمام الصفقة، ستكون ملكية مساهمي شركة طيبة الحاليين ما نسبته (٦١,٦٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس مالها نتيجة للصفقة، وستكون ملكية مساهمي شركة دور ما نسبته (٣٨,٤٪) من رأس مال شركة طيبة بعد زيادة رأس مالها نتيجة للصفقة. كما سيكون كبار المساهمين في شركة طيبة عند إتمام الصفقة كلاً من شركة أصيلة للإستثمار (بنسبة ملكية تبلغ ٢٠,٧٢٩٪) ومحمد إبراهيم محمد العيسى (بنسبة ملكية تبلغ ٩,١٧٦٪) وصندوق الاستثمارات العامة (بنسبة ملكية تبلغ ٨,٤٩٠٪).

نظراً لأن معامل المبادلة النهائي عدد صحيح، فإنه لن يُنتج كسور أسهم مُستحقة لمساهمي شركة دور المستحقين.

يرى أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) بأن الصفقة تصب في مصلحة شركة طيبة ومساهميها، وذلك بعد بذل العناية المهنية اللازمة - بمساعدة مستشاريهم - كما يروونه مناسباً في ظل الظروف، وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ توقيع اتفاقية التنفيذ وفرص النمو المستقبلية لشركة طيبة وشركة دور والمنافع المتوقعة من الصفقة، وكذلك بعد أخذ الرأي المقدم من شركة جي بي مورقان العربية السعودية بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م (بصفتها المستشار المالي لشركة طيبة فيما يتعلق بالصفقة) لمجلس إدارة شركة طيبة.

تجدر الإشارة إلى أنه لن يكون هناك تغيير مباشر في أعمال الشركتين نتيجة لهذا الإعلان، حيث ستستمر كلتا الشركتين بتسيير أعمالهما بشكل مستقل ومنفصل وعلى النحو المعتاد. كما لا تتوقع شركة طيبة أن ينتج عن الصفقة في حال إتمامها تسريح للموظفين بصفة إجبارية.

وتجدر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة غير مضمون، حيث إنها خاضعة لعدة شروط وموافقات من ضمنها الحصول على الموافقات النظامية بالإضافة إلى الحصول على موافقة مساهمي الشركتين على الصفقة. كما تضمنت اتفاقية التنفيذ حالات محددة لإنهاء وإيقاف الصفقة. وتتضمن الفقرة الثالثة من هذا الإعلان مزيداً من التفاصيل بشأن شروط إتمام الصفقة.

## ٢. مبررات ودوافع الصفقة

تحتوي هذه الفقرة على آراء شركة طيبة حول المنافع المتوقعة من الصفقة وتتضمن توقعات وإفادات مستقبلية معرضة بطبيعتها لمخاطر وشكوك، ولذا ينبغي عدم الاعتماد عليها. كما ينبغي الاطلاع على مستند العرض وتعميم المساهمين اللذان سيتم نشرهما لاحقاً من قبل شركة طيبة حيث سيتمننان تفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالصفقة وغيرها من المعلومات ذات الصلة، حسبما ينطبق. وتجدر الإشارة إلى أن تقديرات تكامل الأعمال بين الشركتين الواردة في هذه الفقرة هي مجرد تقديرات أولية، ولا يوجد لدى شركة طيبة أي نية لتحديث هذه التقديرات أو أي إفادات أو إضافات مستقبلية أخرى باستثناء ما تتطلبه الأنظمة واللوائح السارية.

لا يوجد في هذا الإعلان ما يُقصد به أو يجوز اعتباره تنبؤاً أو توقعاً أو تقديرًا للأداء المالي أو التشغيلي المستقبلي لشركة طيبة أو شركة دور أو للسوق، ولا ينبغي تفسير أي بيان في هذا الإعلان على أنه يعني أن ربحية السهم للفترة المالية الحالية أو المستقبلية لشركة طيبة بعد الصفقة قد تُطابق أو تتجاوز الربحية التاريخية للسهم الواحد من أسهم شركة دور أو شركة طيبة.

من المتوقع أن تُنتج الصفقة شركة ضيافة رائدة (بناءً على عدد الوحدات الفندقية) في المملكة العربية السعودية، تملك وتدير العديد من العقارات في مجال الضيافة والوحدات السكنية في جميع أنحاء المملكة، بما يشمل الفنادق، والشقق المخدومة، والعقارات السكنية، ومراكز البيع بالتجزئة وغيرها.

من المتوقع أن تُنتج محافظ الأصول مجتمعةً، وتكامل العمليات التشغيلية، زيادةً في حجم العمليات وتحسين الوصول إلى فرص التطوير العقاري، ومشاركة المنافع من الدراية والخبرة في مجال الضيافة وإدارة الممتلكات والاستفادة من العلامات التجارية المملوكة وتوسيع نطاقها (لا سيما علامة مكارم التجارية) وتعزيز القدرات على أساس الخبرة والتوسع في الشراكات مع العلامات التجارية الفندقية العالمية، مما قد يساهم في رفع الميزة التنافسية وخلق فرص لقيمة أفضل للمساهمين. بالإضافة إلى ذلك، ومن المتوقع أن تكون شركة طيبة بعد الصفقة في مكانة متميزة لدعم الاقتصاد السعودي ولعب دور فاعل في المساهمة بتحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠ بالإضافة إلى كونها أحد أصحاب المصلحة الرئيسيين في دعم وتحقيق الاستراتيجية الوطنية للسياحة.

فيما يلي ملخص لأبرز الدوافع والمنافع المتوقعة للصفقة:

- الحجم والتغطية ومحفظة الأصول العقارية: تمتلك الشركتين مجتمعين (٢٨) فندقاً تحتوي على ما يقارب (٥,٧٤٦) وحدة فندقية ، و(١١) عقاراً سكنياً تحتوي على ما يقارب (١,٥١٩) وحدة سكنية ، و(٦) مراكز تجارية تمتد على مساحة (٥٤,٦٩٥) متر مربع تقريباً، والعديد من قطع الأراضي، بإجمالي إيرادات مجمعة تبلغ (٨٩٨,٦٧٨,٩٩٢) ريال سعودي، وأرباح تشغيلية تبلغ (١٩٥,١٤٥,٥٧٦) ريال سعودي (٢١,٧٪ هامش أرباح تشغيلية) وذلك بناءً على القوائم المالية الافتراضية المعدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. ويفضل هذه التغطية الشاسعة في مجال الضيافة، فمن المتوقع أن تصبح شركة طيبة واحدة من الشركات الرائدة في مجال الضيافة في المملكة بعد الصفقة.
- التواجد الجغرافي على مستوى المملكة العربية السعودية: سيكون لشركة طيبة وشركة دور، مجتمعين، تواجد جغرافي واسع على مستوى المملكة، وهو ما يُتوقع أن يمكنهم من استغلال قوى الطلب من العملاء في المدن الرئيسية كالرياض، وفي مكة المكرمة، وفي جدة، وفي المدينة المنورة وفي تبوك وفي الجبيل. ويُتوقع أن يساهم ذلك بتعزيز ظهور علاماتهم التجارية وأصولهم عبر المملكة.
- توسع القدرات: تخطط شركة طيبة بعد الصفقة بالاستفادة من القدرات والموارد الحالية والمتكاملة لشركة طيبة وشركة دور، لتحقيق التميز التشغيلي والتجاري، فضلاً عن تقديم أفضل تجربة للعملاء. وسيكون لدى شركة طيبة بعد الصفقة معرفة وخبرة واسعة في:
  - إدارة الضيافة والتشغيل، والتي يمكن الاستفادة منها على نطاق المحفظة العقارية المشتركة بما في ذلك امتلاك العلامة التجارية (مكارم) لتشغيل الفنادق الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
  - التطوير العقاري، وذلك في مشاريع الضيافة وتطوير المراكز التجارية.
  - الشراكات والعلاقات العالمية، نظراً للخبرة في تأسيس شراكات استراتيجية مع علامات تجارية دولية رائدة مثل فنادق ومنتجعات مجموعة فنادق إنتركونتيننتال وماريوت الدولية.
- المساهمة في تحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠: ستمكّن الصفقة شركة طيبة من لعب دور حيوي في توفير الفرص التي يقدمها برنامج التحول الوطني لرؤية السعودية ٢٠٣٠، وسيسمح حجم شركة طيبة بعد الصفقة بأن تكون في مكانة متميزة للاستفادة من مجالات النمو الرئيسية وأن تصبح أحد أصحاب المصلحة الرئيسيين في دعم وتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للسياحة.
- المنافع في الإيرادات: ستمكّن شركة طيبة بعد الصفقة من التكامل الجغرافي لمحفظة أصول شركة دور وشركة طيبة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. ومن المتوقع أن تستفيد شركة طيبة بعد الصفقة من المعرفة التراكمية للسوق المحلي في العديد من المدن المختلفة في المملكة (بما في ذلك المدن الكبرى مثل الرياض وجدة، والمدن المقدسة مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمدن الأصغر والواعدة مثل تبوك والجبيل). علاوةً على ذلك، من المتوقع أن يؤدي التواجد المتكامل لشركة دور وشركة طيبة في المدن المقدسة (مكة المكرمة والمدينة المنورة) إلى زيادة فرص المبيعات والحزم المشتركة وتعزيز المكانة والهوية السوقية، مما سيرفع الإيرادات ورضى العملاء وسيساهم في تحقيق وفورات في الإيرادات على المدى المتوسط القريب. ويمكن توقع المزيد من المنافع في الإيرادات على المدى المتوسط إلى البعيد من خلال أدوات خلق القيمة القائمة على الاستراتيجية، ويعتمد مستوى المنافع على استراتيجية شركة طيبة بعد الصفقة.
- الوفورات في الميزانية العمومية: من المتوقع أن يؤدي الجمع بين الإنفاق الرأسمالي للشركتين إلى تحسين تكلفة المشتريات مدعوماً بتفاوض أفضل مع الموردين.
- الوفورات في التكاليف: من المتوقع أن تؤدي الصفقة إلى تحسين الكفاءة من خلال اقتصاديات الحجم. ومن المتوقع أن تنتج عن الصفقة وفورات في التكاليف بعد اكتمال دمج الأعمال، مع إمكانية خلق قيمة كبيرة، مدعومةً بزيادة الحجم والقدرة ومشاركة أفضل الممارسات ومكاسب الكفاءة السنوية.

ويوضح الشكل أدناه الأصول العقارية لكلٍ من شركة طيبة وشركة دور، وذلك كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

الأصول العقارية لشركة طيبة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م)

فنادق ٦ فنادق (١,٨٨٣ مفتاح)		المراكز التجارية ٥ مراكز (٣٤,٦٩٥ متر مربع)	
مملوكة لشركة العقيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة طيبة	مملوكة لطيبة ومدارة بواسطة الغير	مملوكة لشركة العقيق (شركة تابعة مملوكة بالكامل لطيبة) ومدارة بواسطة شركة طيبة	مملوكة ومدارة بواسطة شركة طيبة
٤ فنادق (١,٥٠٦ مفتاح)	فندقين (٣٧٧ مفتاح)	٤ مراكز تجارية (١٩,٥ ألف متر مربع)	مركز تجاري واحد (١٥,٢ ألف متر مربع)
أجنحة طيبة المدينة	فندق دار الكوثر المدينة	مركز أجنحة طيبة التجاري المدينة	ديم بلازا التجاري الرياض
فندق واجهة طيبة المدينة	فندق مطار المدينة (نسبة ملكية طيبة ٣٣,٣٣٪)	مركز واجهة طيبة التجاري المدينة	
فندق طيبة المدينة		مركز فندق طيبة المدينة التجاري	
فندق العقيق المدينة		مركز فندق العقيق المدينة التجاري	

المصدر: شركة طيبة

الأصول العقارية لشركة دور (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م)

أصول تجارية (عقار واحد)	أصول سكنية (عقار ١١ عقار / ١,٥١٩ وحدة)		فندق / الأجنحة الفندقية (٢٢ فندق / ٣,٨١٣ غرفة)		
مملوكة ويتم إدارته من قبل شركة دور	يتم إدارته من قبل شركة دور لكن ليس مملوكة لها	مملوكة ومدارة من قبل شركة دور	مملوكة من قبل شركة دور ولكن لا يُدار من قبلها	يتم إدارته من قبل شركة دور ولكن ليس مملوكة لها	مملوكة ويتم إدارته من قبل شركة دور
عقار واحد (مساحة تأجيرية: ٢٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup> )	٥ عقارات (٣٣٩ غرفة)	٦ عقارات (١,١٨٠ وحدة)	٥ فنادق (١,٠٤٢ غرفة)	٨ فنادق (١,٢٥٥ غرفة)	٩ فنادق (١,٥٦٦ غرفة)
أول بلازا الرياض	مجمع دور الأندلس جدة	منازل دارالقي <sup>٢</sup> الرياض	فندق ماريوت الرياض مكة	فندق مكارم أم القرى مكة	فندق مكارم أجياد مكة
	مجمع دور الروضة جدة	مجمع دور الوادي الرياض	فندق كورت يارد الرياض - حي السفارات الرياض	فندق مكارم البيت مكة	فندق هوليداي إن تيبوك
	مجمع دور الياسمين جدة	مجمع دور الشرق الرياض	فندق ماريوت حي السفارات الرياض	فندق مكارم منى مكة	فندق هوليداي إن الجبيل
	مجمع دور المعذر الرياض	مجمع دور طويق الرياض	شقق ماريوت الفندقية الرياض	فندق مكارم المرفات مكة	فندق ماريوت مطار الرياض الرياض
	مجمع دور البدر الرياض	مجمع التخييل السكني جدة	شقق ماريوت الفندقية حي السفارات الرياض	فندق شدا - الكورنيش جدة	فندق كراون بلازا قصر الرياض الرياض
		كراون بلازا السكني الرياض	دائرة للأجنحة الفندقية - الرياض الرياض	دائرة للأجنحة الفندقية - الرياض الرياض	فندق شدا - السلامة جدة
			دائرة الحمرا جدة		دائرة السلام جدة
			دائرة للأجنحة الفندقية أيبها		دائرة قرينش جدة
					دائرة قرطبة الرياض

الملاحظات: قامت شركة دور في عام ٢٠١٩ م بالاستحواذ على حصة ٦٠٪ في شركة نزل شدا للضيافة (شدا للضيافة<sup>١</sup>)

١. تشمل الملكية الجزئية والكاملة والعقارات المؤجرة

٢. تشمل ٦ عقارات - منازل داراق ١ و٢ و٣ و٤ و٥ وأ-ب

٣. تمثل مساحات الإيجار المتاحة في أول بلازا وهي مساحة أرض بحجم ٢٤٠٠,٦٧٥ م<sup>٢</sup>

المصدر: شركة دور

### ٣. الأحكام الرئيسية للصفقة وفق اتفاقية التنفيذ

#### ٣,١ شروط اتفاقية التنفيذ

يخضع إتمام الصفقة وفقاً لاتفاقية التنفيذ لعدد من الشروط التي يجب استيفائها، وفيما يلي ملخص لتلك الشروط:

- ١- الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصفقة.
- ٢- الحصول على موافقة شركة تداول السعودية على إدراج أسهم العوض في السوق المالية السعودية (تداول) وأي موافقات أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية فيما يتعلق بالصفقة.
- ٣- تقديم أي إشعارات قد تكون مطلوبة لشركة مركز إيداع الأوراق المالية "إيداع" وذلك فيما يتعلق بالصفقة.
- ٤- الحصول على عدم ممانعة الهيئة العامة للمنافسة بخصوص الصفقة أو انتهاء المدة الزمنية لمراجعة طلب التركيز الاقتصادي من قبل الهيئة العامة للمنافسة حسب ما هو محدد في نظام المنافسة.
- ٥- الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي لشركة طيبة.
- ٦- الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة طيبة على قرارات الاستحواذ.
- ٧- الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة دور على قرارات الاستحواذ.
- ٨- عدم وقوع حدث سلبي جوهري (حسب التعريف المتفق عليه في اتفاقية التنفيذ) واستمراره.
- ٩- عدم الإخلال بعدد من الضمانات المقدمة من قبل كل من شركة طيبة وشركة دور بموجب اتفاقية التنفيذ، وذلك ما لم يقر الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح.
- ١٠- عدم صدور أي قرار أو نظام أو تعليمات أو أمر أو حكم أو مرسوم من أي جهة حكومية في المملكة يجعل من إتمام الصفقة - وفقاً لأحكام اتفاقية التنفيذ - أمراً غير نظامي أو قانوني.
- ١١- الحصول على موافقة عدد من الأطراف المتعاقدة مع كلٍّ من الشركتين أو إشعارهم بشأن الصفقة بحسب ما ينطبق.

#### ٣,٢ تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام الصفقة ولجنة دمج أعمال الشركتين

مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي الشركتين، فقد اتفقت الشركتان بموجب اتفاقية التنفيذ على اتخاذ الخطوات اللازمة لتعديل تشكيل مجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام الصفقة، حيث ستقوم شركة دور بترشيح ثلاثة (٣) أعضاء، أو ثلث أعضاء المجلس على الأقل، ليتم تعيينهم في مجلس إدارة شركة طيبة من تاريخ إتمام الصفقة، وستقوم شركة طيبة بتوفير هذه المقاعد للمرشحين من خلال استقالة الأعضاء أو أي طريقة أخرى تراها شركة طيبة مناسبة. كما تم الاتفاق على التأكد من عدم إخلال هذه التعيينات بمتطلبات قواعد ولوائح هيئة السوق المالية فيما يتعلق بمتطلبات الاستقلالية لأعضاء مجلس الإدارة.

علمًا بأن نفاذ هذه التغييرات لن يتم إلا بتاريخ إتمام الصفقة، وستواصل مجالس الإدارة الحالية وفرق الإدارة التنفيذية لكلا الشركتين إدارة الشركتين والعمل بشكل مستقل.

بالإضافة لذلك، اتفقت الشركتين على تشكيل لجنة لتكامل الأعمال لدراسة خطط تكامل الأعمال والتوصية بما تراه لمجلس إدارة شركة طيبة بعد إتمام الصفقة. علمًا بأنه لن يتم اتخاذ أي خطوات تتعلق بتكامل الأعمال حتى الموافقة على الصفقة وإتمامها.

#### ٣,٣ قيود ممارسة الأعمال

تضمنت اتفاقية التنفيذ التزامًا على الشركتين بعدم القيام بأي تصرف يخالف قيود محددة في الاتفاقية (والتي تخضع لاستثناءات وحدود معينة متفق عليها) تتعلق بكيفية ممارسة الشركتين لأعمالهما خلال الفترة الواقعة بين تاريخ توقيع اتفاقية التنفيذ وحتى تاريخ إتمام الصفقة

أو إنهاء اتفاقية التنفيذ وفقاً للشروط والأحكام الواردة فيها وذلك دون الحصول على موافقة الطرف الآخر، علمًا بأن الطرف الآخر لا يمكنه حجب أو تأخير موافقته بدون سبب معقول.

وفي حال إخلال أحد الشركتين بأي من تلك القيود فإنه يحق للطرف الآخر اعتبار هذا الإخلال كحدث سلبي جوهرى (على أن يكون لذلك الإخلال أثر سلبي جوهرى على الصفقة، وذلك وفق التقدير المعقول للطرف غير المخالف) وإنهاء الاتفاقية تبعاً لذلك بموجب إشعار يقدمه للطرف المخالف.

#### ٣,٤ أحكام إنهاء اتفاقية التنفيذ

تنقضي اتفاقية التنفيذ بأثر فوري وبذلك تنقضي جميع حقوق والتزامات الشركتين بموجب الاتفاقية (باستثناء بعض الحقوق والالتزامات التي تظل ملزمة حتى بعد الإنهاء مثل السرية وحل المنازعات) في حال حدوث حالات محددة تشمل التالي:

١- قيام أي من الطرفين بتقديم إشعار كتابي بإنهاء الاتفاقية إلى الطرف الآخر في حال إخلال أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود اتفاقية التنفيذ ونتج عن ذلك وقوع حدث سلبي جوهرى (بحسب التعريف المتفق عليه في اتفاقية التنفيذ)، وتتضمن حالات الإخلال في هذا السياق مخالفة قيود ممارسة الأعمال المذكورة أعلاه، والإخلال بالضمانات المقدمة بموجب اتفاقية التنفيذ، والإخلال بالالتزامات الواردة في اتفاقية التنفيذ والمتعلقة بإعداد وتقديم المستندات المطلوبة بموجب اللوائح ذات العلاقة وتقديم كافة المعلومات المطلوبة لتمكين الطرف الآخر من إعداد تلك المستندات.

٢- عدم استيفاء شروط الصفقة أو الإعفاء عن الالتزام بأي منها بموجب اتفاق كتابي بين الطرفين قبل انتهاء سنة واحدة من تاريخ إبرام اتفاقية التنفيذ (ما لم يتفق الطرفان كتابياً على تاريخ آخر).

٣- اتفاق الطرفين خطياً على إنهاء الاتفاقية.

#### ٤. الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة

تنطوي الصفقة على وجود أطراف ذوي علاقة، حيث يعد كلٌّ من الأطراف التالية أسماؤهم أطرافاً ذوي علاقة وذلك وفقاً للائحة الاندماج والاستحواذ كما بتاريخ هذا الإعلان: صندوق الاستثمارات العامة باعتباره مساهم كبير في شركة دور ولديه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة، والأستاذ/ إبراهيم بن محمد العيسى (رئيس مجلس إدارة شركة طيبة) باعتباره عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار حيث أنها وشركة دور تحت سيطرة مشتركة من قبل محمد إبراهيم محمد العيسى، وكل من محمد إبراهيم العيسى وشركة أصيلة للاستثمار حيث أنهم يفترض تصرفهم بالاتفاق (نظراً لأنهم في نفس المجموعة نظراً لسيطرة محمد إبراهيم محمد العيسى على شركة أصيلة للاستثمار) ويملكان مجتمعين ما نسبته (٢٠٪) أو أكثر في كلٍّ من شركة طيبة وشركة دور.

وجدير بالذكر أنه يوجد لعدد من أعضاء مجلس إدارة شركة طيبة مصلحة في الصفقة، إذ قام كل من الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العيسى (حيث أنه عضو مجلس إدارة ومالك أسهم في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور، ونظراً لأن لوالديه مصلحة في أسهم شركة دور)، والأستاذ/ غسان بن ياسر شلبي (حيث أن أحد أقاربه عضو مجلس إدارة في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ فراس بن صلاح الدين القرشي (حيث أنه ممثل في مجلس إدارة شركة طيبة لصندوق الاستثمارات العامة، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ محمد عبدالمحسن القرينيس (حيث أنه من كبار التنفيذيين في شركة أصيلة للاستثمار، أحد كبار المساهمين في شركة دور) والأستاذ/ بدر بن حمود البدر (حيث أنه يملك أسهم في شركة دور وكان رئيسها التنفيذي من العام ٢٠١٢ م إلى العام ٢٠١٩ م) بالإفصاح عن مصلحتهم في الصفقة لمجلس إدارة شركة طيبة وقد امتنعوا إثر ذلك عن التصويت على قرار مجلس إدارة شركة طيبة الصادر بالموافقة على إبرام اتفاقية التنفيذ.

وعليه، سيخضع الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة للقيود النظامية المتعلقة بتصويت المساهمين الذين لهم مصلحة وذلك وفق المتطلبات النظامية ذات الصلة وما تصدره هيئة السوق المالية في هذا الشأن، وسيتم ذكر تفاصيل ذلك في تعميم المساهمين ومستند العرض اللذين سيتم إصدارهما لاحقاً.

## ٥. التأكيدات

بناءً على متطلبات لائحة الاندماج والاستحواذ، تؤكد شركة طيبة كما في تاريخ نشر هذا الإعلان ما يلي:

- أنه لا يوجد أي شخص يتصرف بالاتفاق مع شركة طيبة فيما يتعلق بالصفقة.
- أن شركة طيبة لا تملك أو تسيطر على أي أسهم في شركة دور، كما لا تملك خيار شراء أي أسهم في شركة دور.
- أن شركة طيبة لم تحصل على أي التزام غير قابل للإلغاء بقبول العرض.
- أنه لا توجد أي ترتيبات تعويض تشمل شركة طيبة أو شركة دور أو أي شخص يتصرف بالاتفاق مع شركة طيبة أو شركة دور فيما يتعلق بأسهم شركة دور.
- أن شروط وأحكام الصفقة لا تتضمن أي ترتيبات لرسوم الإنهاء.
- أن المستشار المالي لشركة طيبة (شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية) غير ملزم بتقديم تأكيد يفيد بتوافر الموارد الكافية لدى شركة طيبة، نظرًا لأنه لن يتم سداد قيمة الصفقة أو أي جزء منها بشكل نقدي.

## ٦. وضع الصفقة والخطوات القادمة

ستبدأ الشركتان في العمل على استيفاء الشروط اللازمة لإتمام الصفقة، بما في ذلك الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة، والجدير بالذكر أن إتمام الصفقة غير مضمون حيث إنه لا يزال يخضع للشروط المنصوص عليها في اتفاقية التنفيذ.

ستقوم شركة طيبة بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة بنشر تعميم لمساهميها يتضمن جميع التفاصيل المتعلقة بزيادة رأس المال، حيث ينبغي على مساهمي شركة طيبة دراسة هذا التعميم بعناية قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالتصويت على الصفقة. كما ستقوم شركة طيبة بنشر مستند العرض لمساهمي شركة دور والذي سيتضمن معلومات معينة تتعلق بالصفقة. وسيقوم مجلس إدارة شركة دور بنشر تعميم إلى مساهميها يتضمن رأي مجلس إدارة شركة دور بشأن الصفقة. واتفقت الشركتين بعد ذلك على القيام بدعوة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بكل منهما للتصويت على الصفقة.

عيّنت شركة طيبة كلاً من شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية كمستشار مالي لشركة طيبة فيما يتعلق بالصفقة، ومكتب خشيم محامون ومستشارون كمستشار قانوني فيما يتعلق بالصفقة.

وستقوم شركة طيبة بالإعلان عن أي تطورات جوهرية فيما يتعلق بالصفقة في حينه ووفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

### إخلاء مسؤولية

لا ينبغي الاعتماد على هذا الإعلان بمنأى عن تعميم المساهمين ومستند العرض الذي سيتم إصدارهم لاحقاً، ويجب قراءة تلك المستندات بشكل كامل ودقيق للتعرف على تفاصيل الصفقة والمخاطر ذات العلاقة (حسبما ينطبق).

تجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز اعتبار هذا الإعلان بمثابة طرح، أو دعوة للاكتتاب أو الشراء أو بيع، أي أوراق مالية بما في ذلك أسهم شركة طيبة الجديدة التي سيتم إصدارها لغرض الصفقة، وذلك في أي ولاية قضائية. ولا يجوز اعتبار هذا الإعلان على أنه مستند عرض أو تعميم مساهمين أو نشرة إصدار أو أي مستند آخر مشابه في أي ولاية قضائية، قد يكون توزيع هذا الإعلان مقيداً بموجب النظام في بعض السلطات القضائية، ويكون المتلقي لهذا الإعلان مسؤولاً عن معرفة هذه القيود ومراعاتها.

قد يترتب على الصفقة أثر على المواطنين أو الأشخاص المقيمين خارج المملكة العربية السعودية، أو قد تخضع لإجراءات وشروط نظامية من حيث الأنظمة والقوانين التي يخضعون لها في تلك الدول وذلك فيما يتعلق بقدرتهم على المشاركة في التصويت على الصفقة أو تأثيرها عليهم بسبب الأنظمة والقوانين التي يخضعون لها. وعليه، ينبغي على الأشخاص المقيمين خارج المملكة التحقق من أي قيود قد تنطبق عليهم والتقييد بها.

### التوقعات المتعلقة بالأرباح

لا يجوز اعتبار أي من المعلومات الواردة في هذا الإعلان على أنها توقعات مستقبلية تتعلق بالأرباح، كما أنه لا يجب اعتبار هذا الإعلان على أنه تأكيد بأن ربحية السهم للفترة المالية الحالية أو المستقبلية لكل من الشركتين بعد الصفقة قد تُطابق أو تتجاوز الربحية التاريخية للسهم الواحد من أسهم شركة دور أو شركة طيبة.

### التوقعات والإفادات المستقبلية

إن هذا الإعلان والمعلومات الواردة فيه أو التصريحات المتعلقة بالصفقة وأي معلومات أخرى يتم نشرها من قبل شركة طيبة وشركة دور قد تكون أو تعد "إفادات مستقبلية". وباستثناء الإفادات التي تكون مبنية على حقائق تاريخية، فإن جميع الإفادات الأخرى قد تعتبر إفادات مستقبلية، وتعتبر بالتالي معلومات محتملة بطبيعتها، وغير مبنية على حقائق تاريخية بل على افتراضات وتوقعات وتقييمات وأهداف وتقديرات وتنبؤات من شركة طيبة وشركة دور بشأن أحداث مستقبلية، وعليه، فهي عرضة للمخاطر والتقلبات، مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الأحداث الفعلية بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في مثل هذه الإفادات المستقبلية. وتعلق الإفادات المستقبلية الواردة في هذا الإعلان بعدة أمور من ضمنها الأثر المتوقع للصفقة على شركة طيبة وشركة دور أو شركة طيبة بعد إتمام الصفقة وغيرها. وسيتم توضيح المخاطر والأثر المتوقع للصفقة على شركة طيبة بعد إتمام الصفقة في مستند العرض وتعميم المساهمين اللذان سيتم الإعلان عن نشرهما لاحقاً.

ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال "تخطط"، "تتوقع"، "تقدر"، "وتنوي"، "وسوف"، "وتهدف"، "وتعتقد"، "وتسعى"، "وقد"، "وسيكون"، "ويمكن"، و"من المحتمل"، و"من المتوقع"، و"ستكون" أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. لا يمكن لشركة طيبة وشركة دور تقديم أي ضمان بأن هذه التوقعات صحيحة، حيث إن طبيعة التوقعات المستقبلية هي أنها عرضة للمخاطر (سواءً المعلومة أو غير المعلومة أو المتوقعة أو غير المتوقعة) والتقلبات وعوامل أخرى خارج سيطرة شركة طيبة أو شركة دور) نظراً لارتباط هذه العوامل بظروف أو وقائع قد تحدث أو لا تحدث في المستقبل.

كما يوجد عدد من العوامل التي قد تؤثر على العمليات المستقبلية لشركة طيبة وشركة دور أو كليهما بعد إتمام الصفقة والتي بدورها قد تؤدي إلى اختلاف النتائج والتطورات الفعلية بشكل جوهري عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في هذه الإفادات المستقبلية. وتتمثل هذه العوامل في قدرة الشركتين على استيفاء شروط اتفاقية التنفيذ (أو التنازل عنها، حيثما يكون ذلك متاحاً)، بالإضافة إلى عوامل أخرى ومنها: الوضع الاقتصادي على الصعيدين العالمي والمحلي، وأسعار الأصول، والمخاطر المرتبطة بالسوق مثل التقلبات في أسعار الفائدة وأسعار صرف

العملات، واتجاهات السوق، والمنافسة، والتغيرات في الأنظمة والقوانين والتغيرات في سياسات وإجراءات الحكومات أو الجهات التنظيمية (بما في ذلك التغيرات المتعلقة بالضرائب)، والتغيرات المتعلقة بالاستقرار السياسي والاقتصادي، وتعطل العمليات التجارية بسبب أنشطة إعادة الهيكلة والتنظيم (إن وجدت)، ومعدل الفائدة، والتضخم، والانكماش، وتقلبات العملة، وغير ذلك من أوجه عدم اليقين في عمليات الاستحواذ أو البيع أو العروض المستقبلية أو المخطط لها، وعدم قدرة شركة طيبة بعد إتمام الصفقة من الاستفادة فعلياً من المنافع المشتركة المتوقعة بعد تنفيذ الصفقة، وتكبد شركة طيبة بعد إتمام الصفقة لتكاليف أو تعرضها لتأخير بشكل غير متوقع أو الصعوبات المتعلقة بالصفقة عند إتمامها. كما قد تؤثر عوامل أخرى غير معروفة أو لا يمكن التنبؤ بها على العمليات المستقبلية أو قد تتسبب في اختلاف النتائج الفعلية بشكل كبير عما كان متوقعاً الإفادات المستقبلية، وينبغي بالتالي تفسير هذه الإفادات المستقبلية في ضوء هذه العوامل وعدم الاعتماد عليها.

كما أن جميع الإفادات المستقبلية تنطبق فقط كما في تاريخ نشر هذا الإعلان. ولا تقدم شركة طيبة أو أي من تابعيها أو أعضاء مجالس إدارتهم أو مدراءهم أو موظفيهم أو مستشاريهم أي إقرار أو تأكيد أو تعهد أو ضمان بشأن حدوث أي من التوقعات الواردة فعلياً أو ضمناً في الإفادات المستقبلية. وتنطوي الإفادات المستقبلية على شكوك ومخاطر تتعلق بها. وقد تم تقديم جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذا الإعلان بتحفظ حسيماً هو مبين في البيانات التحذيرية الواردة أو المشار إليها في هذه الفقرة. وعليه، ينبغي على القارئ عدم الاعتماد على هذه الإفادات المستقبلية. ولا تعتبر شركة طيبة أو شركة دور خاضعين لأي التزامات، ويخلي كل منهما نفسه من أي نية أو التزام بتحديث أو مراجعة أي من الإفادات المستقبلية، سواء نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك، ما لم يلزم ذلك التحديث أو تلك المراجعة بناء على التزاماتهما القانونية أو التنظيمية.

تم تعيين شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية كمستشار مالي حصري لشركة طيبة فيما يتعلق بالصفقة. ولن تكون شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية مسؤولة تجاه أي طرف بخلاف شركة طيبة عن تقديم المشورة حول الصفقة. شركة جي. بي. مورقان العربية السعودية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية لممارسة أعمال الأوراق المالية بموجب الترخيص الصادر ٣٧-١٢١٦٤.