

<p>ملخص شروط وأحكام الاتفاقية الملزمة التي سيتم إبرامها بين شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") ومدير صندوق الانماء مكة العقاري (نيابة عن الصندوق) بشأن تسوية الديون المستحقة على الشركة تجاه الصندوق ("الصفقة")</p>
<p>الشروط والأحكام الرئيسية للصفقة وفقاً للاتفاقية الملزمة:</p>
<p>هيكل الصفقة</p>
<p>(١) سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون وذلك من خلال قيام الشركة بتسوية جميع الالتزامات المستحقة على الشركة للصندوق وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة ("الدين") إلى أسهم عادية.</p> <p>(٢) سيضمحل الدين جميع الالتزامات المستحقة على الشركة للصندوق وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ تقديم العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بحلول تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.</p> <p>(٣) كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في الشركة لمالكي وحدات، سيتم تحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة، بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق.</p> <p>(٤) لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق بموجب الصفقة.</p> <p>(٥) ستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة فيما يتعلق بالصندوق وبموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.</p>
<p>المقابل المعروض</p>
<p>(١) ستقوم الشركة بإصدار 225,134,162 سهم جديد لمالكي وحدات الصندوق (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات)، أي ما يعادل 0.442 سهم جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق.</p> <p>(٢) بإتمام الصفقة سيتم إنهاء جميع الالتزامات التعاقدية بين الشركة والصندوق وبين الشركة وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة، ويشمل ذلك إنهاء جميع الاتفاقيات ذات الصلة التي تم إبرامها بين الشركة والصندوق وعدد من الأطراف المعنية بالصندوق.</p>
<p>شروط الصفقة</p>
<p>تخضع الاتفاقية الملزمة لعدد من الشروط التي يجب استيفائها لغرض إتمام الصفقة، وفيما يلي ملخص لأهم شروط الاتفاقية الملزمة:</p> <p>(١) الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصفقة.</p> <p>(٢) الحصول على الموافقات التنظيمية الأخرى اللازمة لتنفيذ الصفقة وفق ما تحدده الشركة أو مدير الصندوق.</p> <p>(٣) الحصول على موافقة شركة تداول السعودية على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأي موافقات أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية فيما يتعلق بالصفقة.</p> <p>(٤) الحصول على موافقات أي أطراف ثالثة تكون موافقتهم مطلوبة لتنفيذ الصفقة.</p>

- ٥) الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على الصفقة والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.
- ٦) عدم قيام الصندوق بدفع أو توزيع أي مبالغ نقدية (ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دفع أو توزيع أي مبالغ نقدية على مالكي الوحدات) إلا فيما يتعلق بدفع التكاليف المتعلقة بالصندوق، وذلك من تاريخ إبرام الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة
- ٧) عدم تحمل الصندوق أي ديون إضافية باستثناء أي ديون أو مستحقات متعلقة بعدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة ومقدمي خدمات الصندوق، وذلك من تاريخ إبرام الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة.
- ٨) عدم وقوع أي حدث سلبي جوهري (وفق التعريف الوارد في الاتفاقية الملزمة).
- ٩) قيام مدير الصندوق و/أو عدد من الأطراف المعنية بالصندوق وفق ما هو موضح في الاتفاقية الملزمة باستكمال جميع الإجراءات النظامية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال).
- ١٠) عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في الاتفاقية الملزمة (مالم يقم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح).
- ١١) عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام الاتفاقية الملزمة.

تشكيل مجلس إدارة الشركة

مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي الشركة، تضمنت الاتفاقية الملزمة اتخاذ الخطوات اللازمة لإجراء تعديلات على تشكيل مجلس إدارة الشركة عند تاريخ نفاذ الصفقة، وذلك بتعيين عضوين يتم ترشيحهم من قبل مدير الصندوق لشغل مقعدين شاغرين في مجلس إدارة الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة، وقيام الشركة بتوفير مقعدين شاغرين للأعضاء الجدد من خلال أي طريقة تحددها الشركة على ألا يكون تمثيل الأعضاء الجدد في المجلس أقل من ٢٠٪ من إجمالي عدد الأعضاء.

الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة

- مع مراعاة استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الملزمة، تتمثل أبرز الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة فيما يلي:
- ١) قيام الشركة بالدعوة للجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة ووفق أحكام النظام الأساس للشركة.
 - ٢) اتخاذ الشركة كافة الإجراءات اللازمة لإصدار الأسهم الجديدة للمالكي وحدات الصندوق المستحقين وإدراجها في محافظهم الاستثمارية بتاريخ نفاذ الصفقة وفق معامل المبادلة المتفق عليه.
 - ٣) قيام مدير الصندوق بتعليق التداول في وحدات الصندوق قبل مدة كافية من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة وبحد أقصى يوم عمل بعد تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة وذلك لتقديم قائمة مالكي الوحدات المستحقين للأسهم الجديدة في الشركة بموجب الصفقة.
 - ٤) قيام الشركة ومدير الصندوق باستكمال كافة الإجراءات النظامية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال) ويشمل ذلك التنسيق مع وزارة العدل بحيث يكون إلغاء الصكوك ذي الصلة أو نقلها ملكية الشركة نافذاً من تاريخ نفاذ الصفقة. وفي حال لم يتم نقل أو إلغاء الصكوك ذي الصلة (حسبما ينطبق) بتاريخ نفاذ الصفقة فسيقوم مدير الصندوق والشركة وفق ما تسمح به الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بالسعي إلى الترتيب مع أمين حفظ الصندوق لحفظ الصكوك لصالح الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة إلى حين إلغاء أو نقل الصكوك (حسبما ينطبق) باسم الشركة وذلك وفق ما توجه به الشركة في هذا الشأن.
 - ٥) قيام مدير الصندوق بإنهاء الصندوق بعد تاريخ نفاذ الصفقة.

<p>كما تضمنت الاتفاقية تأكيد من الشركة بأنه كجزء من استراتيجيتها فإنها لن تقوم بأي من الأعمال التالية وذلك خلال الفترة الواقعة من تاريخ نفاذ الصفقة وحتى مدة ١٢ شهراً من ذلك التاريخ:</p> <p>(أ) تنفيذ ما يزيد عن ٢٠٪ من الأعمال العقارية خارج مدينة مكة المكرمة.</p> <p>(ب) تطوير المنطقة (٥) والمنطقة (٦) والمنطقة (٧) الواقعة ضمن مشروع جبل عمر في مدينة مكة المكرمة.</p> <p>(ج) تحمل أي مديونيات تزيد عن ١٦,١١ مليار ريال سعودي (أو ما يعادل ذلك بأي عملة أخرى).</p>
<p><u>قيود ممارسة الأعمال</u></p>
<p>تضمنت الاتفاقية الملزمة التزاماً على الشركة والصندوق بالامتناع عن أي تصرف يخالف قيود محددة في الاتفاقية الملزمة (والتي تخضع لاستثناءات وحدود معينة) تتعلق بكيفية ممارسة الشركة والصندوق أعمالهما خلال الفترة الواقعة من تاريخ توقيع الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة.</p>
<p><u>الضمانات والإقرارات</u></p>
<p>تضمنت الاتفاقية الملزمة عدداً من الضمانات والإقرارات الاعتيادية المقدمة من الطرفين فيما يتعلق بالصفقة.</p>
<p><u>الضريبة</u></p>
<p>تضمنت الاتفاقية الملزمة التزاماً على الشركة بتحمل أي ضرائب أو مستحقات زكوية قد تنتج عن الصفقة.</p>
<p><u>أحكام إنهاء الاتفاقية الملزمة</u></p>
<p>يجوز إنهاء الاتفاقية الملزمة في حالات محددة، والتي تشمل الآتي:</p> <p>(١) في حال قيام أي من الطرفين بتقديم إشعار كتابي بإنهاء الاتفاقية إلى الطرف الآخر نتيجة لإخلال جوهري من قبل أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود الاتفاقية الملزمة ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة معقولة وذلك في حال كان الإخلال قابل للمعالجة.</p> <p>(٢) في حال عدم نفاذ الصفقة خلال مدة لا تتجاوز ٦ أشهر من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي تاريخ آخر يتم الاتفاق عليه كتابياً بين الطرفين.</p> <p>(٣) في حال عدم استيفاء شروط اتفاقية التنفيذ أو التنازل عن أي منها بموجب أحكام الاتفاقية الملزمة خلال مدة لا تتجاوز ٦ أشهر من تاريخ إبرام الاتفاقية الملزمة أو أي تاريخ آخر يتم الاتفاق عليه كتابياً بين الطرفين.</p> <p>(٤) في حال قيام الطرفين بالاتفاق كتابياً على إنهاء الاتفاقية.</p>