



دي إكس بي إنترتينمنتس ش.م.ع
العرض التعريفي للعملية
9 فبراير 2021

إخلاء المسؤولية

هذا العرض التقديمي ومحتوياته ليسا قابلاً للنشر أو للطباعة أو التوزيع، كلياً أو جزئياً، بشكل مباشر أو غير مباشر في أو داخل أي سلطة قضائية حيث يكون هذا التوزيع غير قانوني.

تم إعداد هذا العرض التقديمي وإصداره بواسطة دي إكس بي إنترتينمنتس ش.م.ع ("الشركة") لأغراض هذا الإخطار، يعني "العرض" هذا المستند ومحتوياته أو أي جزء منه وأي عرض شفهي وأي جلسة للأسئلة أو الإجابات وأي مادة مكتوبة أو شفوية تمت مناقشتها أو توزيعها خلال اجتماع العرض التقديمي.

قد تخضع المعلومات الواردة في هذا العرض للتحديث والمراجعة والتحقق والتعديل وقد تتغير هذه المعلومات بشكل جوهري. لا تلتزم الشركة، أو أي من الشركات الأم أو الشركات التابعة لها، أو هيئاتها الفرعية بهذه التعهدات، ولا أي من المدراء أو المسؤولين أو الموظفين أو الوكلاء أو المنتسبين أو المستشارين يتعهد بتحديث المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي الذي يتعلق به أو لتزويد المتلقي بإمكانية الوصول إلى أي معلومات إضافية قد تنشأ فيما يتعلق به وأي آراء يتم التعبير عنها في هذا العرض التقديمي عرضة للتغيير دون إشعار. لا تتحمل أي من الشركة أو أي من الشركات الأم أو الشركات التابعة لها، أو الشركات الفرعية لتلك الشركات الأم، وأي من المديرين أو المسؤولين أو الموظفين أو الوكلاء أو الشركات التابعة أو المستشارين التابعين لهذا الشخص أي مسؤولية من أي نوع (عن طريق الإهمال أو غير ذلك) عن أي خسارة من أي نوع تنشأ عن أي استخدام لهذا العرض التقديمي، أو تنشأ بطريقة أخرى فيما يتعلق بهذا العرض التقديمي.

هذا العرض التقديمي والمعلومات الواردة هنا ليست عرضاً لبيع أوراق مالية في الولايات المتحدة الأمريكية أو أي ولاية قضائية أخرى. لا يشكل هذا العرض التقديمي أو أي جزء منه، ولا ينبغي تفسيره على أنه أي عرض أو دعوة أو التماس أو توصية لشراء أو بيع أو الاشتراك في أي أوراق مالية تحت أي ولاية قضائية ولا ينبغي أن يشكل ذلك أو أي جزء منه أساساً، أو الاعتماد عليها فيما يتعلق بأي عقد أو التزام من أي نوع.

هذا العرض لأغراض المعلومات والمرجعية الملائمة. ولا يُعد نصيحة نهائية، ولا ينبغي الاعتماد عليه على هذا النحو. لا يزعم هذا العرض التقديمي أنه يحتوي على جميع المعلومات التي قد تكون مطلوبة لتقييم أي معاملة محتملة ولا ينبغي الاعتماد عليه فيما يتعلق بأي معاملة محتملة من هذا القبيل. أي احتمال أو تقدير أو توقع أو أي "نظرة مستقبلية" في هذا العرض التقديمي يوضح فقط الأداء الافتراضي في ظل افتراضات محددة للأحداث أو الظروف، ولا يعد مؤشراً موثقاً للأداء في المستقبل.

وفي حدود المتاح، قد تكون بيانات الصناعة والسوق الواردة في هذا العرض التقديمي تأتت من مصادر رسمية أو جهات خارجية. تشير المنشورات والدراسات والاستطلاعات الخاصة بجهات خارجية بشكل عام إلى أن البيانات الواردة فيها قد تم الحصول عليها من مصادر يُعتقد أنها موثوقة، ولكن لا يوجد ضمان لدقة تلك البيانات أو اكتمالها. وبينما تعتقد الشركة أن كل من هذه المنشورات والدراسات والمسوحات تم إعدادها من قبل مصدر حسن السمعة، إلا أن الشركة لم تتحقق بشكل مستقل من البيانات الواردة فيها. وبالإضافة إلى ما سبق، تأتي بعض بيانات الصناعة والسوق الواردة في هذا العرض التقديمي من الأبحاث والتقديرات الداخلية الخاصة بالشركة بناءً على معرفة وخبرة إدارة الشركة في السوق الذي تعمل فيه الشركة. وبينما تعتقد الشركة بشكل عام أن هذه الأبحاث والتقديرات معقولة وموثوقة، إلا أن منهجيتها وافتراضاتها الأساسية لم يتم التحقق منهما من قبل أي مصدر مستقل للتأكد من دقتها أو اكتمالها وهي عرضة للتغيير دون إشعار. وبناءً على ذلك، لا ينبغي الاعتماد غير المبرر على أي من بيانات الصناعة أو السوق الواردة في هذا العرض التقديمي.

إنك توافق على الالتزام بالقيود والشروط السابقة، وبشكل خاص، ستعتبر أنك قد أوضحت وتضمن وتعهدت بأنك قد قرأت محتويات هذا الإشعار ووافقت على الامتثال بما ورد فيه.

المحتويات

- نظرة عامة على الصفقة
- نظرة عامة على شركة DXBE
 - ملف الشركة
 - التقييم مالي للشركة
 - توقعات التدفق النقدي والدعم اللازمين لاستمرار الأعمال
 - نظرة عامة على السيولة والخطوات التي تم اتخاذها حتى الآن
- توصية مجلس إدارة DXBE
- المادة 302 والخيارات البديلة
- إجراءات العرض والجدول الزمني

نظرة عامة على الصفقة

خلفية

- الوضع المالي الحالي لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس ش.م.ع ("DXBE") صعب وهناك حاجة إلى تمويل طارئ وسريع لضمان إستمرارية العمل في دي إكس بي إنترتينمنتس
- في 20 ديسمبر 2020 ، تلقى مجلس إدارة دي إكس بي إنترتينمنتس عرضاً نقدياً مشروطاً ("العرض") من مراس للتسلية والترفيه ذ.م.م ("الشركة الأم" أو "مراس") للاستحواذ على 100% من الأسهم العادية لرأس المال المصدر والمدفوع لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس
- كجزء من هذا العرض، ستستحوذ مراس أيضاً على الديون المصرفية الرئيسة لشركة DXBE (بما في ذلك الفوائد المستحقة) والمستحقة لمقرضين تجاريين معينين برصيد قائم يبلغ حوالي 4.3 مليار درهم إماراتي ، وبالتالي تحويل هذا الدين إلى أسهم جديدة في دي إكس بي إنترتينمنتس
- في 30 ديسمبر 2020، وافق مجلس الإدارة على تعيين شركة آلن وأوفري ذ.م.م كمستشار قانوني، وكي بي ام جي كخبير تقييم مستقل، وشعاع كابيتال كخبير مالي، لتقييم مدى عدالة العرض الذي تم استلامه وتقديم مشورة الخبراء المستقلة
- قيم مجلس الإدارة التقارير المستلمة من مستشاريه فيما يتعلق بشروط العرض جنباً إلى جنب مع الوضع النقدي الحالي لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس والتزاماتها، والظروف الاقتصادية العامة على المدى القريب، ويعتبر أن شروط العرض عادلة ومعقولة
- في 9 فبراير 2021، أوصى مجلس الإدارة بالإجماع مساهمي دي إكس بي إنترتينمنتس بقبول العرض، وحضور اجتماع الجمعية العمومية بتاريخ 9 مارس 2021، والتصويت لصالح العرض.

نظرة عامة على الصفقة

تفاصيل الصفقة

- كجزء من العرض ، يحق لمساهمي دي إكس بي إنترتينمنتس باستثناء شركة مراس والشركات التابعة لها ومراس القابضة، الحصول على **0.08 درهم إماراتي** نقداً عن كل سهم معروض من دي إكس بي إنترتينمنتس
- يمثل سعر العرض البالغ 0.08 درهم **علاوة قدرها 189%** على صافي قيمة أصول دي إكس بي إنترتينمنتس للسهم الواحد البالغة 0.0277 درهم كما في 31 ديسمبر 2020
- قامت مراس ومراس القابضة ش.ذ.م.م بتوجيه إشعار غير قابل للإلغاء إلى مجلس الإدارة في 31 يناير 2021 لتحويل أدوات السندات القابلة للتحويل إلى أسهم جديدة في شركة دي إكس بي إنترتينمنتس بسعر تحويل بقيمة **1.04 درهم** لكل سهم. ومن المتوقع أن يتم التحويل في 28 فبراير 2021
- ستستحوذ مراس أيضاً على التسهيلات البنكية لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس بما في ذلك الفوائد المستحقة التي تبلغ نحو **4.3 مليار درهم إماراتي** كما في 31 ديسمبر 2020، وبعد ذلك ستحول هذا الدين المصرفي إلى أسهم جديدة في دي إكس بي إنترتينمنتس بسعر تحويل قدره 0.08 درهم إماراتي لكل سهم
- بعد الانتهاء من تحويل كل من السندات القابلة للتحويل والدين المصرفي، ستمتلك مراس ومراس القابضة بشكل مشترك **93.9%** من إجمالي الأسهم العادية المصدرة لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس في ذلك الوقت
- بعد الانتهاء من الخطوات الموضحة أعلاه، سيخضع المساهمون الذين لم يشاركوا في العرض، لإجبارية حق شراء أسهم صغار المساهمين بنفس سعر العرض. وبعدها تعتزم مراس إلغاء إدراج أسهم دي إكس بي إنترتينمنتس من سوق دبي المالي

نبذة عن الشركة

محفظة الاصول



Dubai Parks AND RESORTS

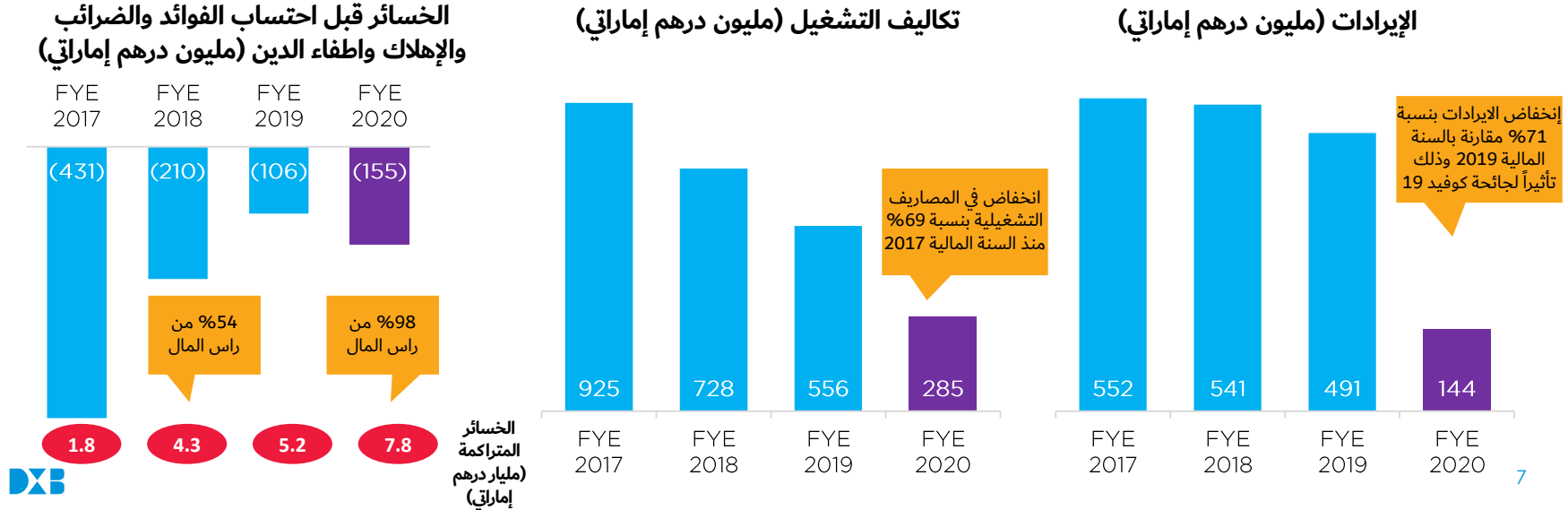


نبذة عن الشركة

- **دي إكس بي إنترتينمنتس** شركة مقرها في دبي وتعتبر أكبر وجهة ترفيهية متكاملة في المنطقة تمتد على مساحة **30.6 مليون قدم مربع** من الأرض الواقعة على شارع الشيخ زايد
- تأسست في عام 2014 وتم إدراجها لاحقاً في سوق دبي المالي (كاكتتاب عام أولي) بهدف تطوير متنزهات ترفيهية متكاملة بارزة تهدف إلى تعزيز السياحة في دبي
- تنقسم العمليات إلى ثلاثة أقسام:
 - **المنتزهات الترفيهية:** تمتلك وتدير المتنزهات الترفيهية ذات المعالم البارزة: موشنجيت وبوليوود باركس وليجولاند وليجولاند ووتر بارك. تأتي العائدات من خلال عمليات البيع (تصاريح فردية ومتعددة وسنوية) ومبيعات المأكولات والمشروبات ومبيعات المنتجات وغيرها
 - **الضيافة:** تمتلك وتدير فندقين: فندق لايبنا (قيد التشغيل) وفندق ليجولاند (سيفتتح قريباً). تأتي العائدات من خلال مبيعات الإقامة والمأكولات والمشروبات
 - **التجزئة:** تمتلك وتدير منطقة على الواجهة البحرية. وتأتي العائدات من خلال تأجير مساحات البيع التجزئة والأطعمة والمشروبات
 - تشمل مصادر الإيرادات الأخرى الرعاية ورسوم الإدارة
- في 15 مارس 2020، أغلقت **دي إكس بي إنترتينمنتس** مؤقتاً وجهة دبي باركس أند ريزورتس لمدة ستة أشهر تقريباً بسبب مخاوف تتعلق بالسلامة المتعلقة بجائحة كوفيد وأعدت **دي إكس بي إنترتينمنتس** افتتاح الوجهة جزئياً في 23 سبتمبر 2020

لمحة عن المركز المالي للشركة

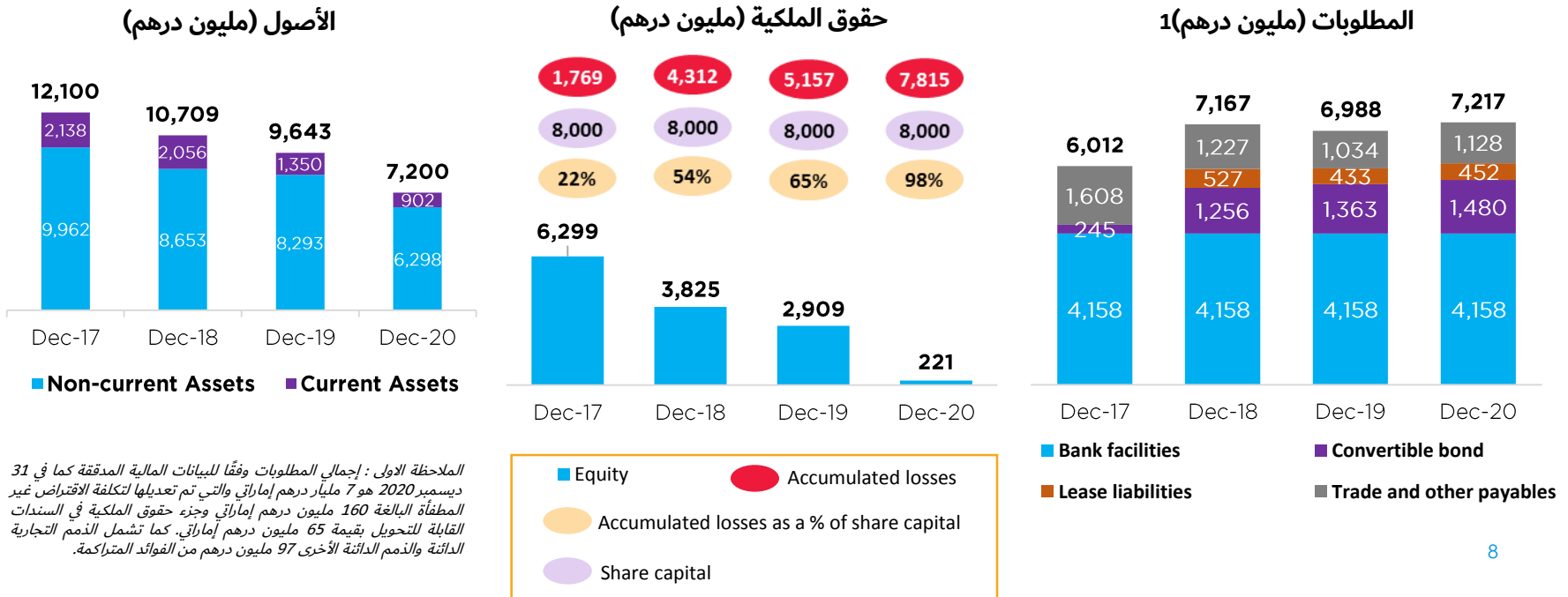
- في عام 2014، تم جمع 2.2 مليار درهم من خلال الإكتتاب العام و 4.2 مليار درهم من خلال تسهيلات عن طريق التمويل المشترك ، بالإضافة لمبلغ 4.1 مليار درهم المتبقية والذي قدمته مِرَاس على شكل النقد وأرض. وفي عام 2016 ، تم جمع 1.6 مليار درهم أخرى من خلال إصدار حقوق أولوية للمساهمين. وفي عام 2018 ، قدمت مِرَاس تمويلًا إضافيًا بقيمة 1.2 مليار درهم إماراتي في شكل سندات قابلة للتحويل
- منذ إنشائها، تعمل دي إكس بي إنترتينمنتس في بيئة مليئة بالتحديات ما أدى إلى خسائر سنوية في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الديون
- بلغت الخسائر المتراكمة لدى دي إكس بي إنترتينمنتس كما في 31 ديسمبر 2020، نحو 7.8 مليار درهم إماراتي (تمثل 98% من رأس مالها)
- أغلقت الشركة مؤقتاً وجهة دبي باركس أند ريزورتس لمدة ستة أشهر تقريباً (باستثناء فندق لايتا) بسبب مخاوف تتعلق بالسلامة المتعلقة بجائحة الكورونا، علاوة على ذلك، أدت قيود السفر الدولية إلى انخفاض عدد السياح مما أثر على عدد الزيارات



المركز المالي (تتمة)

بلغ إجمالي المطلوبات للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 نحو 7.2 مليار درهم إماراتي وتشمل:

- تسهيلات بنكية بقيمة 4.2 مليار درهم، منها 213 مليون درهم مستحقة في عام 2021 والباقي على مدار الأعوام 2022-2026. ويتعين دفع فوائد بقيمة 250 مليون درهم إماراتي في عام 2021 (فوائد نقدية تبلغ 97 مليون درهم إماراتي بالإضافة إلى 153 مليون درهم إماراتي فوائد مستحقة)
- ويتوقع ان تقوم مراس ومراس القابضة (ذ.م.م) بتحويل سندات قابلة للتحويل بقيمة 1.5 مليار درهم إماراتي في 28 فبراير 2021 (شاملة الفوائد)
- تشمل الذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى البالغة 1.1 مليار درهم إتمام المرحلة الأولى والمرحلة الثانية من انتهاء العقد ومدفوعات أعمال التوسعة وغيرها من المدفوعات التشغيلية المستحقة حالاً
- انخفض إجمالي الأصول من 12.1 مليار درهم إماراتي في 2017 إلى 7.2 مليار درهم إماراتي في 2020 وذلك بسبب رسوم الاهلاك وانخفاض القيمة



التنبؤ بالتدفقات النقدية

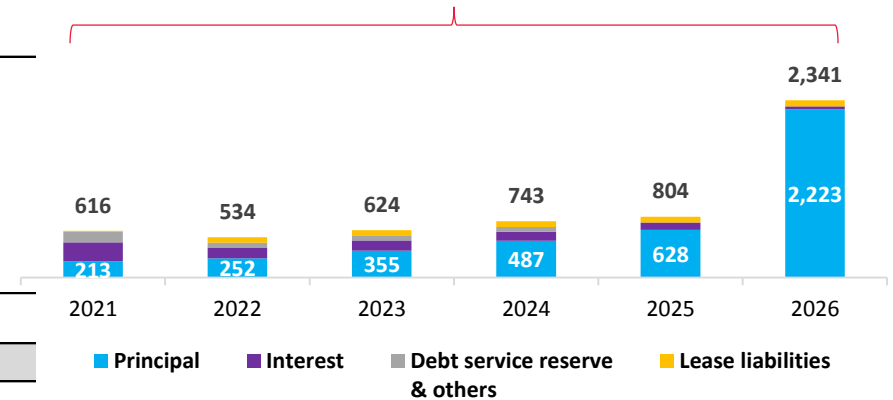
- لدى المجموعة 0.4 مليار درهم إماراتي من الأرصدة النقدية التشغيلية المتاحة
- في حال عدم الحصول على تمديد لفترة السماح في الربع الاول من العام 2021، سيتعين على الشركة دفع 213 مليون درهم من مدفوعات أصل القرض و 250 مليون درهم مدفوعات الفوائد المستحقة ما سيؤدي الى احتمالية نفاذ السيولة المتاحة في الربع الثاني من عام 2021
- يُستحق دفع إجمالي أصل القرض البالغ 4.2 مليار درهم إماراتي و0.8 مليار درهم والفوائد المستحقة، ما سيؤثر بشكل كبير على التدفقات النقدية
- مطلوبات الإيجار طويلة الاجل وهى عقود سيتم سدادها حتى عام 2046، تعتبر أيضاً مصدراً لاستنزاف السيولة مع مرور الزمن

التنبؤ بالتدفقات النقدية (13 شهراً)

Cash flow summary		AEDm
Opening cash - 1 January 2021		349
Estimated operating cashflows	رصيد الافتتاح للنقدي (234)	
Free cash flow balance	التدفقات النقدية - التشغيلية	114
<i>Financing cashflows:</i>		
Principal	رصيد التدفق النقدي الحر (213)	
Interest	التدفقات النقدية - التمويل (250)	
Debt service reserve	أصل القرض (114)	
Hedging & others	الفوائد (114)	
	دى أس ار اي (30)	
	التحوط وأخرى (30)	
Total financing cashflows	إجمالي التدفقات النقدية التمويلية	(607)
Closing cash balance - 13 month forward	رصيد الإقفال للنقد - 13 شهراً	(493)

تمويل التدفق التشغيلي 2021 - 2026 مليون درهم إماراتي

5,662 مليون درهم إماراتي المبلغ المطلوب لدعم الشركة



أصل الدين - الفوائد - إحتياطي خدمة الدين وأخرى - التزامات عقود الإيجار

نظرة عامة على إدارة السيولة

توصلت المجموعة إلى اتفاق مع الدائنين حيث تم تخفيض الفائدة النقدية المسددة إلى 1% لمدة 15 شهراً إلى يونيو 2021



مارس 2020



أغلقت المجموعة عملياتها جزئياً بسبب تأثير جائحة كوفيد-، ونفذت العديد من التدابير لتوفير التكاليف والسيولة وذلك لضمان إستمرار العمليات التشغيلية

تم إصدار سندات قابلة للتحويل بمبلغ 1.2 مليار درهم إماراتي لمراس ومراس القابضة بغرض دعم سداد المستحقات البنكية على الشركة وتمويل رأس المال العامل والنفقات الرأس مالية الاعتيادية للشركة



يونيو 2018

مارس 2018



تلقت المجموعة قراراً بمنحهم فترة سماح لسداد أصل القرض واختبار التعهدات المالية لمدة ثلاث سنوات - حتى مارس 2021، وسيكون مبلغ 213 مليون درهم من أصل القرض مستحق سداًه في عام 2021

الوضع الراهن

- في عام 2020، أغلقت دي إكس بي إنترتينمنتس عملياتها جزئياً نتيجة لجائحة كوفيد-19 ونفذت تدابير لتوفير التكاليف والسيولة لضمان استدامة عملياتها التشغيلية. كما أن تأثير جائحة كوفيد-19 والظروف غير الملائمة الناتجة عنها بالإضافة إلى مداها الزمنى وتأثيراتها على النتائج المالية والتشغيلية لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس ستمليها مدى طول الفترة الزمنية التي ستأخذها هذه الجائحة
- تنتهي فترة السماح لسداد أصل القرض واختبار التعهدات المالية فيما يتعلق بالتسهيلات البنكية في مارس 2021 ويستوجب سداد الفوائد المستحقة في يونيو 2021، الامر الذي سينتج عنه سداد إجمالي مدفوعات تبلغ نحو 607 مليون درهم إماراتي تقريبا، تمثل مدفوعات خدمة الدين في عام 2021
- كما في 31 ديسمبر 2020، بلغت الخسائر المتراكمة للشركة 7.8 مليار درهم إماراتي والتي تمثل نحو 98% من رأس المال المصدر

توصية مجلس إدارة دي إكس بي إنترتينمنتس

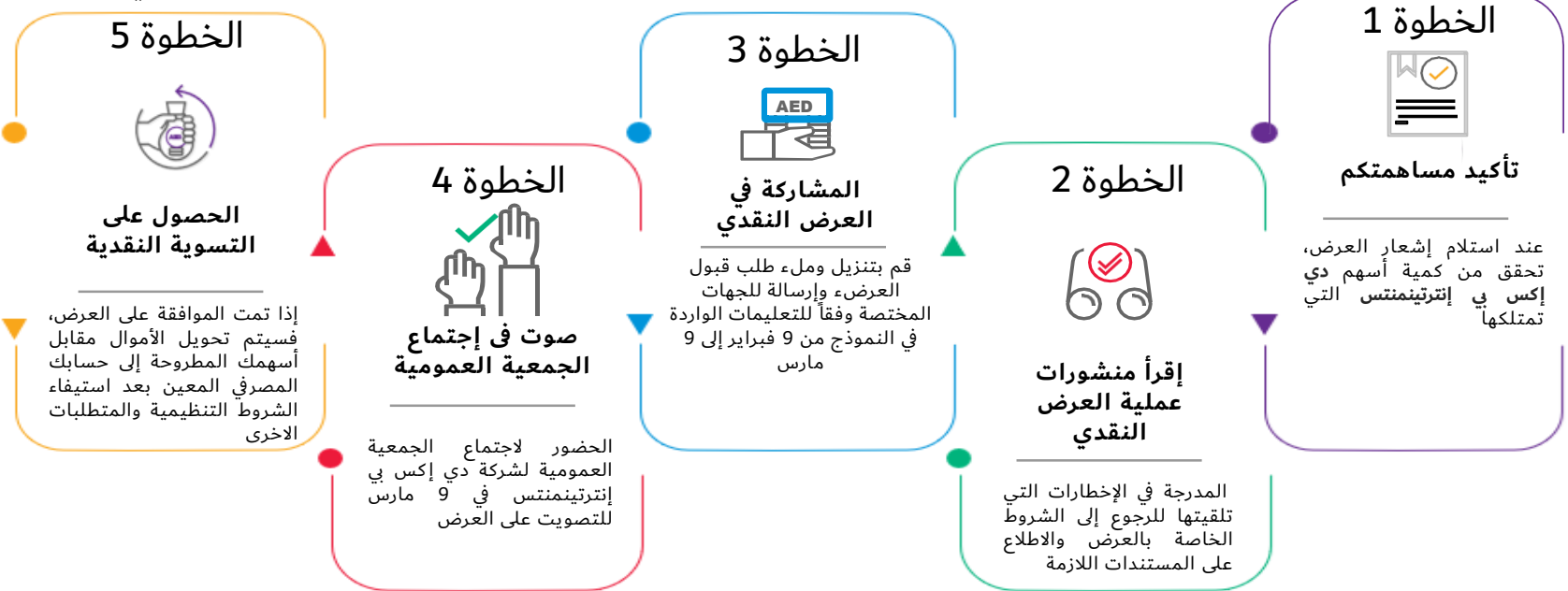
- يأخذ مجلس إدارة دي إكس بي إنترتينمنتس بعين الاعتبار التقارير الواردة من مستشاريه الماليين والقانونيين فيما يتعلق بشروط العرض، وبالتزامن مع الوضع النقدي الحالي للشركة والتزاماتها والظروف الاقتصادية العامة على المدى القريب وضرورة أن تكون هذه الشروط منصفة ومعقولة
- كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ صافي قيمة أصول الشركة على أساس السهم الواحد نحو 0.0277 درهم إماراتي
- يمثل سعر الطرح البالغ 0.08 درهم علاوة قدرها 1.89% على صافي قيمة أصول الشركة على أساس السهم الواحد والتي تبلغ 0.0277 درهم إماراتي
- في ظل عدم وجود أي دعم إضافي من المساهمين ، بما في ذلك مراسم ، فمن المحتمل أن يتم استنفاد السيولة الحالية المتوفرة للشركة خلال الربع الثاني من عام 2021
- يعتقد مجلس الإدارة أن العرض يحمي مصالح مساهمي الشركة وهو الطريق الوحيد القابل للتطبيق لمساهمي DXBE لاسترداد القيمة من استثماراتهم مع السعي أيضاً لحماية مصالح أصحاب المصلحة الآخرين، الموظفين والموردين والزوار
- بناء على الأسباب المذكورة أعلاه يوصي المجلس بالإجماع مساهمي دي إكس بي إنترتينمنتس بقبول العرض، سيتم عقد اجتماع الجمعية العامة للشركة بتاريخ 9 مارس 2021 للنظر في العرض والتصويت للموافقة عليه

البدائل الأخرى للعرض: المادة 302 التصفية

- نظراً لأن الخسائر المتراكمة للشركة تبلغ 7.8 مليار درهم إماراتي (2019: 5.2 مليار درهم إماراتي) والتي تتجاوز 50% من رأس مالها المصدر (حالياً 98%)، ووفقاً للمادة 302 من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لعام 2015، فإن المجلس يتعين عليه الدعوة لعقد اجتماع للجمعية العمومية لشركة دي إكس بي إنترتينمنتس في [9] مارس 2021، للتصويت على قرار استمرار الشركة أو حلها وتصفيتها
- في حالة تصويت المساهمين بالموافقة على القرارات المطلوبة لتنفيذ العرض، سيتم اعتبار قرارات العرض بمثابة خطة استمرار وستواصل دي إكس بي إنترتينمنتس العمل كشركة مستمرة على أساس العرض الجاري تنفيذه
- في حالة عدم تصويت المساهمين بالموافقة على القرارات اللازمة لتنفيذ العرض، يتعين على مجلس الإدارة إصدار قرار بالموافقة على حل الشركة وتصفيتها وتحديد موعد لإجتماع الجمعية العامة لوضع خطة للتصفية والموافقة على الجدول المعتمد من مجلس الإدارة ومستشاريه الماليين
- إذا رفض المساهمون القرارات المطلوبة لتنفيذ العرض ورفض عدم استمرارية الشركة، فمن المحتمل أن تكون النتائج كالتالي:
 - قد يقوم مقرضي الشركة بفرض سيطرتهم على الشركة
 - من إحكام المادة 302، قد يقوم الدائنون، بسبب عدم الدفع لهم، بالتقدم بطلب لتصفية الشركة
 - يجوز للهيئة التنظيمية النظر في الخيارات لصالح الأسواق وحماية الدائنين والمساهمين
 - قد تُرفع دعاوى ضد دي إكس بي إنترتينمنتس في المحكمة لاسترداد الأرصدة القائمة، و
 - من الممكن ان يقوم الدائنون بتنفيذ التصفية المعسرة

خطوات المشاركة في العرض والجدول الزمني

1 كيفية المشاركة في العرض



2 الجدول الزمني للمشاركة في العرض

إطلاق العرض (9 فبراير)

الفترة الزمنية للعرض

- يُطلب من المساهمين تقديم استمارة قبول العرض مع المستندات الداعمة المطلوبة

انتهاء العرض واجتماع الجمعية العمومية (9 مارس)

إستيفاء المتطلبات والشروط

- استيفاء جميع المتطلبات والشروط التنظيمية المسبقة المرتبطة بالعرض

نقل الأسهم وإتمام عملية التسوية (بداية أبريل)

تواصل معنا

أرقام التواصل مع علاقات المستثمرين

عبدالرحمن السويدي

IR@dxbe.ae

هاتف: +971 4 820 0820

www.dxbentertainments.com/investor-relations