

تعلم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م عن السعر الأسترشادي ل طرح اسهم عادية في البورصة المصرية

القاهرة في 10 سبتمبر 2018

أعلنت اليوم شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م. ("الشركة" أو "الشركة المُصدرة")، وهي أكبر مقدم خدمات تعليمية بمصر، عن السعر الأسترشادي لعملية طرح عدد 207,259,025 سهماً عادياً يمثل 37,84٪ من الأسهم القائمة للشركة بالبورصة المصرية ("البورصة").

وسيتضمن الطرح قيام شركة سوشيا ل امباكت كابييتال ال تي دي Social Impact Capital Ltd ("المساهم البائع الرئيسي") ومساهمون أقلية آخرون (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المساهمين الباعين") ببيع (1) عدد 192,750,893 سهم من خلال طرح خاص للمؤسسات الاستثمارية المؤهلة ("الطرح المؤسسي") و(2) عدد 14,508,132 سهم من خلال طرح عام مصري للمستثمرين من الجمهور في مصر ("الطرح العام المصري"، مجتمعين "الطرح المشترك"). بعد إتمام الطرح المشترك، ستقوم الشركة المصدرة، عن طريق الاكتتاب المغلق، بمنح المساهم البائع الرئيسي الحق في الاكتتاب، وسوف يكتتب المساهم البائع الرئيسي في أسهم جديدة تصدر بسعر العرض، كما هو معرف أدناه، ("الاكتتاب المغلق") بقيمة لا تقل عن 100,000,000 جنيه مصري ولا تزيد عن قيمة 35,000,000 سهم عادي بحد أقصى ("أسهم الاكتتاب المغلق") والبالغ قيمتها تقريباً 220,000,000 جنيه مصري وفقاً لأعلى سعر أسترشادي بالنسبة للاكتتاب المغلق.

- تم تحديد السعر الأسترشادي ما بين 5,45 جنيه مصري و 6,30 جنيه مصري للسهم العادي، مما يعني أن قيمة الشركة المصدرة قبل الطرح تتراوح بين 3 مليار جنيه مصري و 3,45 مليار جنيه مصري. قد يتم تغيير السعر النهائي ("السعر العرض") سواء بالزيادة أو النقصان عن السعر الأسترشادي للسهم.
- سوف يتم تحديد السعر النهائي للسهم وفقاً لنظام الـ bookbuilding. ومن المتوقع الإعلان عن السعر النهائي بتاريخ 22 سبتمبر 2018.
- من المتوقع أن يتم فتح باب الاكتتاب للطرح العام المصري من يوم 10 سبتمبر 2018 وحتى 25 سبتمبر 2018.
- من المتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة المصدرة بالبورصة المصرية بتاريخ 1 أكتوبر 2018.

وتعقيباً على الطرح، صرح السيد/ محمد القلا المدير التنفيذي للشركة بقوله "دائماً ما اظهرت الشركة القيادة في قطاع التعليم المصري من خلال الممارسات المؤسسية التي أعطت الأولوية لتحقيق التوازن بين التأثير القابل للتطوير والربحية والحوكمة والشفافية مع ضمان الجودة في عروضها التعليمية من خلال علاماتها التجارية المختلفة. هدفنا هو الاستفادة من الطرح العام لتعزيز خطة النمو القوية لدينا في كل من التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي بتواجد جغرافي أوسع وعروض متعددة تلبي الاحتياجات المجتمعية الحالية داخل وخارج الحرم الجامعي."

في السنة المالية 2016-2017، حققت المجموعة إيرادات مجمعة بلغت 346,7 مليون جنيه مصري (مقارنة بـ 277,7 مليون جنيه مصري في 2015-2016) 56,8٪ من قطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) و 43,2٪ من قطاع التعليم العالي في السنة المالية 2016-2017. وEBITDA بقيمة 143,1 مليون جنيه مصري (مقارنة بـ 118,2 مليون جنيه مصري في 2015-2016). وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في 31 مايو 2018، حققت المجموعة إيرادات مجمعة بلغت 487,9 مليون جنيه (50,5٪ من قطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) و 49,5٪ من قطاع التعليم العالي) وEBITDA بقيمة 258,4 مليون جنيه مصري.

أن إتمام الطرح المشترك واقف على الشروط الأتية (1) إنهاء عملية الـ bookbuilding و(2) بعض الشروط المعتادة المتعلقة بالطرح المشترك.

المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب هي مدير الطرح المشترك ومكتب وايت اند كيس White & Case LLP هو المستشار القانوني الدولي للشركة المصدرة، ومكتب نور وشركاه بالتعاون مع التميمي ومشاركوه هو المستشار القانوني المحلي للشركة المصدرة بينما مكتب ذو الفقار وشركاه هو المستشار المحلي لمدير الطرح وللطرح ومكتب GIDE Loyrette Nouel LLP هو المستشار القانوني الدولي لمدير الطرح، و Inktank Communications هو مستشار الشركة المصدرة بشأن علاقات المستثمرين.

– نهاية البيان –

معلومات عن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م

تعد شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م هي أكبر مقدم للخدمات التعليمية الخاصة في مصر، وتستهدف قطاعات التعليم العالي وقطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) في ست محافظات، وهي رائدة في توفير تعليم عالي الجودة بتكلفة معقولة للطبقات

الاجتماعية المتوسطة في مصر، وذلك من خلال جامعة بدر في القاهرة ("BUC") وشبكة مدارس مكونة من ١٩ مدرسة. ولمعرفة المزيد عن شركة الشركة يرجى زيارة الموقع الإلكتروني <http://cairoyinvest.com.eg>

للمزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بـ:
القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م

محمد الخولي
المدير المالي

ت: +2 0100176999

بريد إلكتروني: mohamed.elkholy@cairoyinvest.com.eg

ليلي كامل

مدير علاقات المستثمرين

ت: +2 01068772112

بريد إلكتروني: laila.kamel@cairoyinvest.com.eg

إشعار هام

ان المعلومات المختصرة الواردة في هذا الإعلان عرضها التعريف فقط وليست ولا يجب وصفها بأنها معلومات كاملة أو تامة. ولا يجب ولا يجوز لأي شخص - لأي غرض كان - الاعتماد على المعلومات المتضمنة في هذا الإعلان أو على اكتمالها أو دقتها أو كفايتها. والمعلومات الواردة في هذا الإعلان قابلة للتغيير، ولا يتعهد أي شخص بتزويد المستلم لهذا الإعلان بأي معلومات إضافية أو بتحديث هذا الإعلان أو بتصحيح أي بيانات غير دقيقة فيه. ولم يتم اعتماد هذا الإعلان من أي جهة رقابية مختصة.

لم يتم التحقق من صحة هذا الإعلان بشكل مستقل، وأن هذا الإعلان لا يتضمن أي إقرار أو تعهد - صريح أو ضمني - صادر من جانب الشركة أو نيابة عنها أو من جانب أو نيابة عن المساهم البائع و/أو المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب أو أي من شركاتهم الأم أو التابعة أو أي شركة تابعة لأي من تلك الشركات الأم أو من جانب أو نيابة عن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو المسؤولين أو الموظفين أو الوكلاء أو التابعين أو المستشارين التابعين لأي منهم، وذلك فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أو صحة المعلومات أو الآراء المتضمنة في هذا الإعلان ولا يجوز الاعتماد على دقة أو اكتمال أو صحة تلك المعلومات. وأن الأشخاص السالف ذكرهم غير مسؤولين عن أي من تلك المعلومات أو الآراء أو عن أي سهو أو خطأ غي هذا الإعلان. جميع المعلومات الواردة أو المتضمنة في هذا الإعلان قد يتم تدقيقها وتصحيحها واستكمالها وتغييرها دون إخطار.

المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب تتعامل بشكل حصري نيابة عن الشركة والمساهم البائع الرئيسي، ولا تتصرف نيابة عن أي شخص آخر، وذلك فيما يتعلق بالطرح المشترك، وأن أي شخص آخر (سواء كان مستلم أو غير مستلم لهذا الإعلان) لن يعتبر عميلاً لها فيما يتصل بالطرح المشترك ولن تكون مسؤولة تجاه أي شخص آخر بخلاف الشركة والمساهم البائع الرئيسي في توفير أساليب الحماية المكفولة لعملائها وكذلك الحال بالنسبة لتقديم الاستشارات فيما يخص الطرح المشترك.

محتوى هذا الإعلان للعلم فقط ولا يمثل عرضاً لأوراق مالية أو عرض استئجار لشراء أوراق مالية في الولايات المتحدة أو استراليا أو كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى قد يكون مثل ذلك العرض أو الاستئجار غير قانوني بها. والأوراق المالية المشار إليها في هذا الإعلان لا يجوز بيعها في الولايات المتحدة بدون تسجيلها أو الحصول على استثناء من تسجيلها وفقاً لقانون الأوراق المالية الأمريكية لعام ١٩٣٣، وتعديلاته، ولا تنوّتي الشركة تسجيل الأوراق المالية المشار إليها في هذا الإعلان بموجب قانون الأوراق المالية أو طرحها طرْحاً عاماً في الولايات المتحدة. وباستثناء بعض الحالات الاستثنائية، فإن الأوراق المالية المشار إليها في هذا الإعلان لا يجوز عرضها أو بيعها في استراليا أو كندا أو اليابان، أو لحساب أو لمصلحة أي شخص ينتمي لجنسية أو يقيم في أو يعد مواطناً في استراليا أو كندا أو اليابان. ولم يتم ولا يجوز توزيع أو ارسال هذا الإعلان للولايات المتحدة أو استراليا أو كندا أو اليابان.

وهذا الإعلان مجرد اعلان وليس نشرة طرح ولا يمثل عرضاً للأوراق المالية للجمهور في المملكة المتحدة أو خارجها. وأي عرض لشراء الأسهم بناء على الطرح المقترح سوف يقدم لأي مستثمر، وعلى أي مستثمر أن يقوم باستثماره، بناء فقط على المعلومات المتضمنة في مذكرة الطرح المزمع نشرها قريباً بمعرفة الشركة ("مذكرة الطرح"). وسوف تكون نسخ من مذكرة الطرح متوفرة، بعد نشرها، في مقر الشركة. وفي المملكة المتحدة، فإن هذا الإعلان، والطرح عند تنفيذه، موجّهين أو سيوجهون للـ "مستثمرين المؤهلين"، كما هم معرفين وفقاً لـ Directive 2003/71/EC وتعديلاه، والذين يكونوا أيضاً (أ) اشخاص ذوي خبرة احترافية في الأمور المتصلة بالاستثمار في اطار تعريف "محرّفي الاستثمار" وفقاً للمادة 19 (5) من الـ Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005، أو (ب) الكيانات ذوي الملائة المالية في اطار التعريف الوارد في المادة 49 (2) منه، أو (ج) الأشخاص الآخرين الذين من الممكن توجيههم إليهم قانوناً (والمشار إليهم جميعاً بالأشخاص ذوي الصلة). وأي شخص ليس من الأشخاص ذوي الصلة لا يجوز له التصرف بناء على هذا المستند أو أي من محتوياته أو يعتمد عليه أو عليها.

ولا تشكل المعلومات الواردة في هذا الإعلان عرضاً لبيع أو لاستئجار العروض لشراء أي أوراق مالية في مصر أو أي طرح يستلزم الحصول على ترخيص بذلك من الهيئة العامة للرقابة المالية. وعلى المستثمرين في مصر أن يعتمدوا فقط ويقوموا بشراء الأسهم فقط بناء على نشرة الطرح التي يتم مراجعتها واعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية و/أو البورصة المصرية.

وهذا المستند و/أو الصيغة بيع الأسهم لم تتم مراجعتهم و/أو تدقيقهم و/أو الموافقة عليهم و/أو الترخيص بهم من البنك المركزي الإماراتي و/أو هيئة الأوراق المالية والسلع بالإمارات العربية المتحدة و/أو أي جهة مانحة للتراخيص ذات صلة بدولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك أي جهة مانحة للتراخيص مؤسدة وفقاً للقوانين واللوائح الخاصة بأي من المناطق الحرة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى الأخص سلطة دبي للخدمات المالية (DFSA)، أو أي جهة رقابية بمركز دبي المالي العالمي (DIFC)، أو سلطة تنظيم الخدمات المالية (FSRA)، أو أي جهة رقابية بسوق أبو ظبي المالي العالمي (ADGM)، أو أي جهة رقابية مختصة أخرى بدولة الإمارات العربية المتحدة. وهذا المستند ليس عرضاً لبيع الأسهم أو لاستئجار عرضاً لشراؤها بدولة الإمارات العربية المتحدة أو مركز دبي العالمي (إلا في صورة "عرض مستثنى" وفقاً لقواعد سلطة دبي للخدمات المالية) أو سوق أبو ظبي المالي العالمي (إلا في صورة "عرض مستثنى" وفقاً لقواعد سلطة تنظيم الخدمات المالية) أو أي منطقة حرة أخرى بدولة الإمارات العربية المتحدة.

وهذا الإعلان وأي عرض لاحق إذا تم توجيهه فقط للأشخاص في الدول أعضاء المنطقة الاقتصادية الأوروبية الذين يكونون من "المستثمرين المؤهلين" وفقاً للتعريف الوارد بالمادة (1) (e) من 2 من Prospectus Directive (Directive 2003/71/EC) ("المستثمرين المؤهلين"). ولا يجوز أي شخص من غير المستثمرين المؤهلين أن يتصرف بناء على أو يعتمد على هذا الإعلان في أي دولة من الدول الأعضاء في المنطقة الاقتصادية الأوروبية. وأي شخص في المنطقة الاقتصادية الأوروبية يستحوذ على الأوراق المالية ("مستثمر") أو تعرض عليه الأوراق المالية سوف يعد قد أقر ووافق على أنه "مستثمر مؤهل". وأي مستثمر يعد أيضاً قد أقر ووافق على أن الأوراق المالية التي استحوذ عليها في الطرح لم يتم الاستحواذ عليها لصالح أشخاص آخرين في المنطقة الاقتصادية الأوروبية باستثناء "المستثمرين المؤهلين" أو الأشخاص في المملكة المتحدة وغيرها من الدول الأعضاء (التي توجد لديها تشريعات مماثلة) والذين يحق للمستثمر اتخاذ القرارات عنهم وفقاً لمطلق تقديره، كما لم يتم الاستحواذ على الأوراق المالية بنية عرضها أو إعادة بيعها في المنطقة الاقتصادية الأوروبية لأشخاص بحيث يترتب على ذلك التزام بالنشر على شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م أو أي مدير آخر للطرح وفقاً للمادة 3 من Prospectus Directive. وسوف تعتمد شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م ومدير الطرح والأشخاص المرتبطة بهم وغيرهم على صحة ودقة القرارات والموافقات المشار إليها أعلاه. وهذا الإعلان لا يشكل أو يمثل جزء من أي عرض أو دعوة للشراء، ولا يجب أن يشكل هذا الإعلان أو أي جزء منه أو حقيقة توزيعه أساس لأي شراء أو يجوز الاعتماد عليه فيما يتصل بأي شراء. ولا يجوز طرح أو بيع أو شراء الأوراق المالية إلا في ظروف لا تمثل طرماً عاماً. وقد يتم تقييد توزيع هذا الإعلان وأي عرض لاحق لأوراق مالية قانوناً في بعض الدول، ويتعين على الأشخاص الذين قد يتسلموا هذا الإعلان أو أي عرض لاحق السعي بأنفسهم لمعرفة تلك القيود ومراجعتها. وأي إخفاق في الامتثال لهذه القيود قد يعد مخالفة لقوانين الأوراق المالية في بعض الدول.

معلومات للموزعين

وفقاً لقواعد حوكمة المنتجات المتضمنة في: (أ) EU Directive 2014/65/EU بشأن أسواق الأدوات المالية وتعديلاته ("MiFID II")، (ب) المادتين 9 و10 من Commission Delegated Directive (EU) 2017/593 المكمليتين لـ MiFID II، و(ج) الإجراءات المحلية التنفيذية، فإن تحليل السوق المستهدف بشأن الأوراق المالية موضوع الطرح ("الأوراق المالية المطروحة") أدى لاستنتاج أن: (1) السوق المستهدف للأوراق المالية المطروحة هو الأطراف المؤهلة (eligible counterparties) والعملاء المحترفين فقط، وفقاً لتعريفهم في MiFID II، و(2) كافة قنوات توزيع الأوراق المالية المطروحة للأطراف المؤهلة والعملاء المحترفين مناسبة ("تحليل السوق المستهدف"). وأي شخص يقوم لاحقاً بعرض أو بيع أو التوصية بشأن الأوراق المالية المطروحة ("موزع") ينبغي عليه أن يراعي تحليل السوق المستهدف للمصنع، إلا أن أي موزع يخضع لـ MiFID II يكون مسئولاً عن القيام بتحليل السوق المستهدف بشأن الأوراق المالية المطروحة بمعرفة (سواء عن طريق تبني أو تقييد تحليل السوق المستهدف الخاص بالمصنع) وتحديد قنوات التوزيع الملائمة.

وقد تم القيام بتحليل السوق المستهدف فقط لأغراض عملية اعتماد المنتج الخاصة بالمصنع ولا يشكل تحليل لأي عميل بعينه أو لمناسبتة أو ملائمة لأغراض MiFID II ولا توصية بالاستثمار في أو شراء أو اتخاذ أي قرار بشأن الأوراق المالية المطروحة.

وبغض النظر عن تحليل السوق المستهدف، فإن على الموزعين الانتباه لأن: سعر الأوراق المالية المطروحة قد ينخفض ويخسر المستثمرون كل أو جزء من استثماراتهم، وأن الأوراق المالية المطروحة لا تضمن أي دخل مضمون أو حماية لرأس المال، وأن الاستثمار في الأوراق المالية المطروحة يلائم فقط المستثمرين الذين لا يحتاجون لدخل مضمون أو لحماية رأس المال، والقادرين (سواء بمفردهم أو بالاشتراك مع مستشار مالي أو غير مالي) على تقييم مزايا ومخاطر مثل ذلك الاستثمار ولديهم الموارد الكافية لتحمل أي خسائر قد تنتج عنه.

البيانات التطلعية

يحتوي هذا الإعلان على بيانات تطلعية محددة، والبيان التطلعي هو عبارة عن أي بيان لا يتعلق بحقائق وأحداث تاريخية، ويتميز باستخدام كلمات وعبارات مثل "وفقاً للتقديرات"، "يترقب"، "يفترض"، "يعتقد"، "قد"، "يقدر"، "ينوقع"، "يعتزم"، "من وجهة نظر..."، "ربما"، "يخطط"، "محتمل"، "ينبأ"، "يصمم"، "ينبغي"، "إلى حد العلم"، "سوف"، "سيكون"، أو المعاني النافية بالنسبة لكل

تعبير منها أو التعبيرات المماثلة، والمقصود بها تعريف بيان ما على أنه بيان تطلعي. وينطبق ذلك خاصةً على البيانات التي تحتوي على معلومات بشأن نتائج مالية مستقبلية أو خطط أو توقعات تتعلق بأعمال الشركة وإدارتها أو نموها المستقبلي أو ربحيتها والأحوال الاقتصادية العامة والتنظيمية والأمور الأخرى التي تؤثر على الشركة.

وتعكس البيانات التطلعية وجهات نظر الإدارة الحالية ("الإدارة") نحو الأحداث المستقبلية والتي تبنى على الافتراضات التي تضعها الإدارة وتشمل المخاطر المعروفة وغير المعروفة والشكوك والعوامل الأخرى التي ربما تحدث اختلافاً جوهرياً لنتائج الشركة الفعلية أو أدائها أو إنجازاتها عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية تعبر عنها هذه البيانات التطلعية بشكل صريح أو ضمني. وقد يتسبب حدوث أو عدم حدوث فرضية ما في حدوث اختلاف جوهري لأحوال الشركة المالية الفعلية ونتاج عملياتها على نحو جوهري عن هذه البيانات التطلعية أو في الإخفاق في تلبية التوقعات التي عبرت عنها تلك البيانات بشكل صريح أو ضمني. وتخضع أعمال الشركة إلى عدد من المخاطر والشكوك التي قد تتسبب أيضاً في عدم دقة البيانات التطلعية أو التقديرات أو التنبؤات، وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، الخسارة الجسيمة لكبار عملاء الشركة، أو عدم القدرة على تعظيم الاستفادة من أماكن عمل الشركة، أو تلف في الأنظمة التكنولوجية الرئيسية للشركة أو تعطيلها، أو الإفصاح غير المرخص به عن البيانات الحساسة والسرية للعملاء، أو عدم التطابق في العملات فيما يتعلق بعوائد ومصروفات الشركة، أو ارتفاع المنافسة مع منافسين إقليميين وعالميين، أو عدم القدرة على الحفاظ على الضوابط الداخلية الفعالة، أو الأحوال الاقتصادية العالمية غير الملائمة، أو الإخفاق في جذب موظفين مدربين على نحو كاف والإبقاء عليهم لدعم العمليات، أو الزيادة الكبيرة في مصروفات الموظفين، أو التعديلات في قوانين العمل.

وبناءً على ذلك، ينبغي على المستثمرين عدم الاعتماد على البيانات التطلعية الواردة في هذا الإعلان، وننصح بشدة المستثمرين بقراءة مذكرة الطرح بما فيها من القوائم المالية المراجعة. ولا يعطي أي شخص من الشركة ولا من إدارة الشركة ولا من المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب أي ضمان بشأن الدقة المستقبلية للأراء الواردة في هذا الإعلان أو الحدوث الفعلي لأي تطورات متنبئة.