



١٤٦٨  
٢٠٢٢/٩/١٨

السيد الأستاذ / رئيس قطاع الإفصاح  
"البورصة المصرية"

تحية طيبة وبعد،،

نود الاحاطة الى انه قد تم الموافقة علي نشر تقرير الإفصاح في ضوء قرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٠٢٢/٩/٥ لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة دامج)، بغرض السير في اجراءات الاندماج مع الشركات التالية:

- شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة)
- وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة)
- وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة)
- وشركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة)
- وشركة أودن للاستثمار والتسويق العقاري (شركة مندمجة)

وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة، ودون إجراء إعادة تقييم لأي بند من بنود القوائم المالية. ليصبح لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بعد الاندماج ٣٠٠ مليون جنيه مصري (ثلاثمائة مليون جنيه مصري) بدلاً من ٢٦٤ مليون جنيه (مئتان وأربعة وستون مليون جنيه مصري) وتعديل القيمة الإسمية لسهم الشركة لتبلغ ١٠ قروش بدلاً من ٢٥ قرش للسهم، وتعديل المادتين (٦ ، ٧) من النظام الأساسي للشركة تبعاً لذلك.

وذلك وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة (وفقاً لقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٨) والمعتمد من الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١ بشأن تحديد صافي حقوق الملكية لكل من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) والشركات المندمجة. وذلك تمهيداً للعرض علي الجمعية العامة غير العادية للشركات الدامجة والمندمجة.

برجاء نشر التقرير المرفق على شاشات التداول بالبورصة و اتخاذ ما يلزم في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

د / سيد عبد الفضيل  
نائب رئيس قطاع الاشراف والرقابة  
على سوق المال

تحريراً في: ٢٠٢٢/٩/١٨





### نموذج تقرير الإفصاح

بغرض التعديل وفقاً للمادة (٤٨) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية

بغرض دعوة الجمعية العامة غير العادية

للنظر في الموافقة على السير في إجراءات دمج كل من شركة إمبرالد للإستثمار العقاري وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة أودن للإستثمار والتنمية وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركات مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة دامجة)

الإفصاح	البند
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	اسم الشركة
٥٠٠ مليون جنيه مصري.	رأس المال المرخص به
٢٦٤ مليون جنيه مصري.	رأس المال المصدر
١٠٥٦٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٢٥ قرش للسهم الواحد.	عدد الأسهم / القيمة الإسمية للسهم
٢٠٢٢/٩/٥	تاريخ إنعقاد مجلس الإدارة
سيتم دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة للحصول على موافقتها على: ▪ إندماج كل من شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - الشركة الدامجة) وذلك على أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للإندماج مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الإندماج وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة، ودون إجراء إعادة تقييم لأي بند من بنود القوائم المالية. ▪ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بعد الاندماج ليصبح ٣٠٠ مليون جنيه مصري (ثلاثمائة مليون جنيه مصري) بدلاً من ٢٦٤ مليون جنيه (مئتان وأربعة وستون مليون جنيه مصري) وتعديل القيمة الإسمية لسهم الشركة لتبلغ ١٠ قروش بدلاً من ٢٥ قرش للسهم، وتعديل المادتين (٦ ، ٧) من النظام الأساسي للشركة تبعاً لذلك.	طبيعة التعديل
وتتمثل مخرجات عملية الإندماج فيما يلي:	



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - الشركة الدامجة) بنفس الغرض الحالي.

- علي أن يتم الإندماج فيما بين الشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً لما يلي:
- الأساس المستخدم في الإندماج هو أساس القيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للإندماج مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الإندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة على أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للإندماج، ودون إجراء إعادة تقييم لأي بند من بنود القوائم المالية للشركة الدامجة.
- ستنقل جميع حقوق والتزامات كل من شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مندمجة) إلي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك بعد إتمام إجراءات الإندماج.
- لن تتأثر العقود التي تكون فيها الشركات المندمجة طرف فيها أو الشركات التي ستظل تابعه لها، أما العقود المحررة مع الشركات والمرتبطة بأنشطة الشركات المندمجة فستحل الشركة الدامجة محل الشركات المندمجة فيما لها من حقوق وما عليها من التزامات بشأن تلك العقود.

مبررات وأسباب التعديل

- خلق كيان إقتصادي ضخم وقوي يستطيع خلال المرحلة القادمة المنافسة مع الشركات الكبرى في القطاع العقاري وذلك من خلال تحقيق الكفاءة في استخدام الأصول المالية والعقارية المتاحة لدي الشركة بعد الإندماج بهدف تعظيم العائد على حقوق مساهمي تلك الشركات.
- الإستغلال الأمثل للأموال والفوائض النقدية بكفاءة وبالتالي إنخفاض تكلفة التمويل.
- سهولة إتاحة مصادر تمويل للكيان الجديد بعد الإندماج لتمويل أعمال التوسعات بمشروعات الشركة بعد الإندماج وبشروط أفضل مما يؤدي إلي زيادة فرص النمو وإتاحة المزيد من الفرص لإستثمارات جديدة.
- الإستغلال الأمثل للطاقت والإمكانات المتاحة مما يساعد على تنمية قدرة الشركة - بعد الإندماج - على تطوير أنشطتها وتعظيم حجم الأعمال.
- سهولة إتخاذ القرارات الإدارية/ الإستثمارية بعد الاندماج خاصة فيما يتعلق بالتمويل والتشغيل والإستثمار.
- الإستفادة من الإيرادات الحالية الناتجة من الإيجارات والتي ستظهر بالمركز المالي للشركة الدامجة مما يعظم حقوق ملكيتها مع إمكانية توزيع نسبة ربح مميزة مع نهاية عام ٢٠٢٣.
- تحقق عملية الاندماج كفاءة أعلى في إدارة الشركات حيث أن الشركات بوضعها الحالي تتطلب العديد من الإجراءات الإدارية والحكومية التي يتم تنفيذها وتكرارها في كل شركة على حدة، على سبيل المثال لا الحصر يتم إعداد قوائم مالية سنوية وربيع سنوية لكل شركة على حدي، يتم إعداد إقرارات ضريبية سنوية واعتمادها من المستشار الضريبي لكل شركة على حدي، يتم عمل جمعيات عامة عادية بشكل دوري لكل شركة على حدي وهو ما يعني توحيد



كل الإجراءات وبالتالي تحقيق وفر في التكلفة والوقت وبالتالي تحقيق وفر في المصروفات الإدارية والعمومية وتجنب ازدواج ضريبة التوزيعات بين الشركة وشركاتها التابعة والشقيقة.

▪ زيادة جاذبية سهم شركة الإسكان وبالتالي جذب مستثمرين جدد لهيكل المساهمين وتوسيع قاعدة الملكية وبالتالي زيادة معدل دوران أسهم الشركة وسيولتها، وبالتالي سيساعد الشركة على تنفيذ خططها التوسعية من خلال تغطية أي زيادات/ طروحات تالية لرأسمال الشركة أو تغطية طرح سندات أو صكوك أو زيادة رأسمال الشركة بأسهم بالقيمة العادلة، مما يساعد علي إحداث أثر إيجابي علي سعر السهم بالبورصة وتحقيق نمو رأسمالي لمساهميها.

▪ إظهار صافي ربح سنوي بعد الضرائب وكافة التكاليف والمصاريف بشكل دائم سنوياً بقائمة الدخل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وعدم إنتظار الحصول على توزيعات الشركات التابعة والشقيقة مما يحقق توزيعات مستقرة للأرباح علي المساهمين.

(١) الموافقة بالإجماع علي اندماج كل من شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية - الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٢٠٢١/١٢/٣١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وفقاً لما انتهت إليه اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة في هذا الشأن، وذلك تمهيداً للعرض علي الجمعية العامة غير العادية للشركة.

(٢) الموافقة بالإجماع علي تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة (وفقاً لقرار وزيرة الإستثمار والتعاون الدولي رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٨) والمعتمد من الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١ بشأن تحديد صافي

قرار مجلس الإدارة من واقع  
محضر مجلس الإدارة



حقوق الملكية لكل من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وشركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مندمجة) علي أساس القيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ وكذلك وفقاً للقيمة الفعلية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في ذات التاريخ وذلك بغرض الاندماج ، وذلك تمهيداً للعرض علي الجمعية العامة غير العادية للشركة.

٣) الموافقة بالإجماع علي مشروع عقد الاندماج وذلك تمهيداً للعرض علي الجمعية العامة غير العادية للشركة.

٤) الموافقة بالإجماع علي:

- اعتماد تقرير الإفصاح المعد وفقاً للمادة (٤٨) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية بشأن الاندماج.
- تفويض الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزى عبد الواحد - رئيس مجلس الإدارة - للسير في إجراءات الاندماج بناء على مشروع عقد الاندماج وذلك بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر إعلان تقرير الإفصاح ، وفي اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لدعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة للانعقاد - بعد نشر تقرير الإفصاح - وفي تحديد موعد وتاريخ ومكان انعقاد وجدول أعمال الجمعية العامة غير العادية للشركة.
- تفويض الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزى عبد الواحد - رئيس مجلس الإدارة - في إجراء كافة التعديلات التي تطلبها الهيئة العامة للرقابة المالية والجهات الإدارية على تقرير الإفصاح.
- تفويض الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزى عبد الواحد - رئيس مجلس الإدارة - أو من يفوضه في إجراء أية تعديلات تطلبها الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة وكافة الجهات الإدارية عند اعتماد محضر اجتماع مجلس الإدارة.

زيادة القيمة الدفترية لأصول شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بعد الإندماج بمقدار القيمة الدفترية لأصول الشركات المندمجة مع إستبعاد قيمة إستثمارات شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) في الشركات المندمجة، وسوف يتم تسجيل أصول الشركات المندمجة بدفاتر الشركة الدامجة، علماً بأنه لن يتم إعادة تقييم أي بند من بنود القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ المتخذة أساساً لعملية الإندماج وعلى ذلك فإنه سيتم تسجيل كل بند من بنود أصول الشركات المندمجة بدفاتر الشركة الدامجة طبقاً لقيمتها الدفترية في دفاتر الشركات المندمجة وفقاً لإعتماد اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة للتحقق من أصول والتزامات الشركات الدامجة والمندمجة.

أثر التعديل على أصول الشركة





<p>زيادة القيمة الدفترية لإلتزامات شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بعد الإندماج بمقدار القيمة الدفترية لإلتزامات الشركات المندمجة، وسوف يتم تسجيل إلتزامات الشركات المندمجة بدفاتر الشركة الدامجة وفقاً لإعتماد اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة للتحقق من أصول وإلتزامات الشركات الدامجة والمندمجة.</p>	<p>أثر التعديل على إلتزامات الشركة</p>
<p>▪ يبلغ رأس المال المصدر قبل الإندماج وفقاً لأخر تعديل للنظام الأساسي للشركة ٢٦٤ مليون جنيه مصري بقيمة أسمية ٢٥ قرش للسهم الواحد وجميعها أسهم نقدية ومدفوعة بالكامل.</p> <p>▪ سيصبح رأس المال المصدر لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بعد الإندماج ٣٠٠ مليون جنيه مصري مع تعديل القيمة الإسمية لسهم الشركة الدامجة (بعد الإندماج) لتصبح ١٠ قروش.</p> <p><u>وبفرض موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الدامجة على إصدار عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (ثلاثة مليار سهم) بقيمة إسمية ١٠ قروش للسهم، وبشرط موافقة الجمعيات العامة غير العادية لكل الشركات المندمجة على عقد الإندماج وإعتماد تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة وفقاً لقرار وزير الإستثمار والتعاون الدولي رقم (٩٤) لسنة (٢٠١٨) والمعتمد من الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١، وبناء على ما سبق يتم توزيع أسهم الشركة الدامجة كما يلي (تقريباً):</u></p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (قبل الاندماج) = ١,١١ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة اميرالد للتطوير واداره المشروعات (قبل الاندماج) = ٢,٥٠ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة اميرالد للاستثمار العقاري (قبل الاندماج) = ٥,٢٠ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة ايدج للتطوير واداره المشروعات (قبل الاندماج) = ٨,٠٨ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة اودن للاستثمار والتنمية (قبل الاندماج) = ١١,٥٨ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p> <p>▪ عدد ١ سهم من أسهم شركة اودن للاستثمار والتسويق العقاري (قبل الاندماج) = ١,٠٦ سهم تقريباً من أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (بعد الاندماج).</p>	<p>أثر التعديل المزمع على رأس مال الشركة والقيمة الإسمية لأسهم الشركة الدامجة</p>



البيان	راس مال الشركة الدامجة	عدد الأسهم الحالية لمساهمي الشركات المندمجة بعد استبعاد الحصص	عدد أسهم الشركة الدامجة بعد الاندماج	المعامل التقريبي
حقوق الملكية لمساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بعد إستبعاد حصة شركة أودن للإستثمار والتنمية	٨١ ٩٨٣ ٧٤١	٧٣٩ ٥١٣ ٩٣٢	٨١٩ ٨٣٧ ٤٠٨	١.١٠٨٦
حقوق الملكية للأقلية من مساهمي شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بعد إستبعاد حصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وحصة شركة أودن للإستثمار والتنمية	١٠ ٢٠٧ ٦٢٥	٤٠ ٨٦٤ ٠٨٣	١٠٢ ٠٧٦ ٢٤٧	٢.٤٩٧٩
حقوق الملكية لمساهمي شركة إمبرالد للإستثمار بعد إستبعاد حصة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	٨٧ ٢٩٥ ٢٦٦	١٦٧ ٧٥٠ ٢٤٥	٨٧٢ ٩٥٢ ٦٥٧	٥.٢٠٣٩
حقوق الملكية لمساهمي الأقلية بشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات	١٦٢	٢٠٠	١ ٦١٦	٨.٠٨٠٠
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للإستثمار والتنمية	١٣٠ ٤١١ ١٤٥	١٠٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٠٤ ١١١ ٤٥٠	١١.٥٧٨
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للتسويق بعد إستبعاد حصة كل من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات	١٠٢ ٠٦٢	٩٦٠ ٠٠٠	١ ٠٢٠ ٦٢١	١.٠٦٣١
	٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠		٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	

• توزيع اجمالي حقوق الملكية الدفترية للشركات الداخلة في الاندماج على مساهمي الشركة في شكلها الجديد على أساس القيمة السوقية بعد اعتماد الجمعيات العامة للشركات لنتائج التقييم.

أثر التعديل على حقوق الملكية

■ أن الأساس المستخدم في الإندماج هو أساس القيمة الدفترية للشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للإندماج مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الإندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للإندماج وفقاً للقيمة الدفترية والسوقية المحددة بتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة وفقاً لقرار وزيرة الإستثمار والتعاون الدولي رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٨ والمعتمد تقريرها من الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١.

■ إنتهت اللجنة المشار إليها في تقريرها إلي تحديد صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة والشركات المندمجة علي أساس القيمة الدفترية وكذلك علي أساس القيمة السوقية وفقاً لما يلي:

أولاً: صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة والشركات المندمجة قبل إستبعاد الإستثمارات المتبادلة



الشركة	القيمة الدفترية	القيمة السوقية
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	٢٧١ ٦٦٤ ٧٠٣	١٠٦٢ ٧٥٢ ٤٥٨
شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات	٧٠٧ ٥٦٢	٩٦٣ ٧٣٧ ٣١٣
شركة إمبرالد للإستثمار العقاري	٢٨٣ ٣٢١ ٠٨٤	١ ٢٩٩ ١١٣ ٣٦٦
شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات	٢٧ ٢٤٦ ٥٧٢	٢٩٣ ٣٠٩ ٨٠٥
شركة أودن للإستثمار والتنمية	١٠٨ ٣٩٧ ٨٩٠	١٠٩٣ ٠٨٣ ٩٤٥
شركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري	٩٦٥ ١١٨	٩٦٥ ١١٨

ثانياً: صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة والشركات المندمجة بعد إستبعاد الإستثمارات المتبادلة

الشركة	القيمة الدفترية	القيمة السوقية	%
حقوق الملكية لمساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بعد إستبعاد حصة شركة أودن للإستثمار والتنمية	١٩٠ ٢٤٦ ٠٥٣	٧٤٤ ٢٤٢ ٦٦٠	٪٢٧,٣٢٨
حقوق الملكية للأقلية من مساهمي شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات بعد إستبعاد حصة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وحصة شركة أودن للإستثمار والتنمية	٦٨ ٠٣٣	٩٢ ٦٦٤ ١٠٢	٪٣,٤٠٣
حقوق الملكية لمساهمي شركة إمبرالد للإستثمار بعد إستبعاد حصة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	١٧٢ ٨٢٦ ١١٤	٧٩٢ ٤٦٠ ٣١١	٪٢٩,٠٩٨
حقوق الملكية لمساهمي الأقلية بشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات	١٣٦	١ ٤٦٧	٪٠,٠٠٠
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للإستثمار والتنمية	١٠٨ ٣٩٧ ٨٩٠	١ ٠٩٣ ٠٨٣ ٩٤٥	٪٤٠,١٣٧
حقوق الملكية لمساهمي شركة أودن للتسويق بعد إستبعاد حصة كل من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات	٩٢٦ ٥١٣	٩٢٦ ٥١٣	٪٠,٠٣٤
الإجمالي	٤٧٢ ٤٦٤ ٧٣٩	٢ ٧٢٣ ٣٧٨ ٩٩٨	٪١٠٠

سيستمر قيد أسهم شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) بالبورصة المصرية، وبالتالي لن يلزم وضع إجراءات لتعويض المساهمين عن عدم القيد عن طريق إعادة شراء الأسهم.

موقف الشركة الدامجة من حيث القيد بالبورصة المصرية

يستند مشروع الإندماج على القوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٢٠٢١/١٢/٣١ والتي تم مراجعتها من قبل مراقبوا حسابات تلك الشركات، والتي تم إتمامها من الجمعية العامة العادية لتلك الشركات والمنشورة على شاشات الإعلانات بالبورصة المصرية بالنسبة للشركات المقيدة بالبورصة.

القوائم المالية المتخذة أساساً لعملية الإندماج

إدارة الشؤون القانونية بالشركة.

المستشار القانوني للشركة في عملية الإندماج

يستلزم إتمام إجراءات الإندماج الحصول على ما يلي:  
■ اعتماد الهيئة العامة للرقابة المالية لنموذج الإفصاح وفقاً للمادة ٤٨ من قواعد القيد بالبورصة المصرية بغرض السير في إجراءات دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الدامجة للحصول على موافقتها على مشروع الإندماج.

إفصاحات إضافية متعلقة بالفترة الانتقالية حتى إتمام الإندماج







- صدور قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة الدامجة والشركات المندمجة بالموافقة على مشروع الإندماج وكذا تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة (وفقاً لقرار وزير الإستثمار والتعاون الدولي رقم (٩٤) لسنة ٢٠١٨) والمعتمد من الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٠٢٢/٩/١.
- إستصدار قرار السيد/ الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة المرخص بالإندماج.
- الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم رأس مال الشركة الدامجة بعد الإندماج.
- اعتماد الهيئة العامة للرقابة المالية لتقرير الإفصاح للشركة الدامجة المعد وفقاً للمادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- العرض على لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية للحصول على موافقتها على قيد تعديل أسهم شركة المصري للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة).
- نشر تقرير الإفصاح للشركة الدامجة المعد وفقاً للمادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على شاشات الاعلانات بالبورصة المصرية وبصحفيتين يوميتين.

أقر أنا الموقع أدناه بصحة وسلامة ماجاء بهذا النموذج من بيانات و ماقدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لمضمون ما ورد بتقرير الإفصاح هذا وأعلم أن موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر بيان الإفصاح بغرض السير في إجراءات التعديل يتم وفقاً لمتطلبات قواعد القيد من حيث الشكل وأن مطابقة الهيئة العامة للرقابة المالية لبيان الإفصاح المزمع تمت في ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات بهدف الإفصاح للمتعاملين عن طبيعة هذا التعديل ودون أدني مسئولية علي الهيئة العامة للرقابة المالية عن محتويات هذا البيان أو تعطي تأكيدات تتعلق بدقتها أو إكتمالها وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية .

رئيس مجلس الإدارة

د / إبراهيم فوزي



تحريراً في ٢٠٢٢/٩/٥