



السيد الأستاذ / رئيس قطاع الإفصاح

”البورصة المصرية“

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة الى الكتاب الوارد للهيئة بخصوص طلب الموافقة على نشر تقرير الإفصاح لشركة اعمار مصر للتنمية المعد تنفيذاً للمادة (٤٨) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية المعتمد من مجلس إدارة الشركة في ٢٠٢٤/٦/٦ بغرض دعوة الجمعية العامة غير العادية لتفويض مجلس إدارة الشركة لاتخاذ إجراءات زيادة رأسمال الشركة المصدر- بحد أقصى عدد ٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣ سهم - بغرض إتمام عمليات الاستحواذ على شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" وشركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" بمبادلة أسهم مع قصر الاكتتاب فيها على مساهمي "شركة البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م وشركة سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" دون اعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين بشركة "اعمار مصر للتنمية" وذلك وفقا لمعامل المبادلة الذي سيحدده المستشار المالي المستقل من المقيدين بسجلات الهيئة.

نحيطكم بموافقة الهيئة على نشر تقرير الإفصاح لشركة / اعمار مصر للتنمية وذلك مع الالتزام بما يلي:

- ١- مراعاة احكام المادة ٣٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وعرض دراسة الجدوى التفصيلية والخطة والجدول الزمني للإجراءات التنفيذية والأسباب والمبررات الموجبة لذلك وتقرير مراقب الحسابات عنها والمزايا التي تعود على الشركة من ذلك مع استبعاد نسبة الأسهم وحقوق التصويت واطرافهم المرتبطة (في حالة وجودها) عند التصويت على قرار الزيادة دون اعمال حقوق الأولوية بالجمعية العامة المزمع عقدها.
 - ٢- مراعاة احكام المادة (٤٤) من قواعد القيد والشطب وعلى الأخص فيما يخص الإفصاح عن دراسة القيمة العادلة للأسهم محل الاستحواذ معدة بواسطة مستشار مالي مستقل من المقيدين بسجل الهيئة، وكذلك نشر تقرير إفصاح بعد الاستحواذ يتضمن كافة الإفصاحات عن الشركة عقب إتمام كافة إجراءات الاستحواذ وفقاً للنموذج الذي تعتمده الهيئة.
 - ٣- التقدم للهيئة بنموذج تقرير افصاح وفقاً للمادة ٤٨ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية قبل دعوة كل مجلس ادارة للنظر في زيادة راس المال متضمنا قيمة الزيادة وعدد الأسهم المصدره واعتماد معامل المبادلة المعد وفقاً لدراسة المستشار المالي المستقل.
 - ٤- الإفصاح عن أثر الاستحواذ على شروط استمرار القيد والاجراءات التي يستوجب على الشركة اتخاذها لاستيفاء تلك الشروط إذا نتج عن الاستحواذ فقد شركة/ إعمار مصر للتنمية ش.م.م.
 - ٥- أحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بما قد يترتب على الاكتتاب في الزيادة من تجاوز نسبة الملكية للمساهم أو الأشخاص المرتبطة للنسب الموجبة لتقديم عرض شراء إجباري أو حالات الاستثناء منه الواردة.
- برجاء نشر التقرير المرفق على شاشات التداول بالبورصة واتخاذ ما يلزم في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

تحريراً في: ٢٠٢٤/٦/١٢

أحمد ابنه

نائب رئيس الإدارة المركزية
لتمويل الشركات



EMAAR

MISR

نموذج تقرير الافصاح بغرض التعديل وفقا للمادة ٤٨ من قواعد القيد بشأن السير في زيادة رأس المال المصدر لشركة اعمار مصر للتنمية ش.م.م
 بإصدار حد اقصى عدد ٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣ سهم يكتتب فيها من خلال المبادلة وفقا لمعامل المبادلة الذي يحدده مستشار مالي مستقل

البيان	الافصاح
اسم الشركة:	شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م.
راس المال المصدر	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري
عدد الأسهم/ القيمة الاسمية للسهم (الحالي)	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه مصري
الجهة الداعية للاجتماع	اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢٤
طبيعة التعديل المزمع:	<p>زيادة رأسمال الشركة المصدر - بحد اقصى عدد ٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣ سهم - بغرض إتمام عمليات الاستحواذ على شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" وشركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" وفقا لما هو موضح بالقرار الاول والثاني مع مراعاة ان يتم اصدار أسهم الزيادة وفقا لما يلي:</p> <p>١- اصدار أسهم زيادة للاكتتاب فيها من جانب مساهمي شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" دون اعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين بشركة "اعمار مصر للتنمية" وذلك لتنفيذ عملية استحواذ شركة "اعمار مصر للتنمية" على نسبة حتى ١٠٠٪ من كامل أسهم رأسمال شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" من خلال مبادلة الأسهم وفقا لمعامل المبادلة الذي سيحدده المستشار المالي المستقل من المقيدين بسجلات الهيئة وتفويض مجلس الإدارة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.</p> <p>٢- اصدار أسهم زيادة للاكتتاب فيها من جانب مساهمي شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" مقابل الاستحواذ على نسبة الـ ٧٥٪ المكملة لنسبة ١٠٠٪ من إجمالي أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" عن طريق المبادلة دون اعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين بشركة "اعمار مصر للتنمية" وذلك بعد تحديد معامل المبادلة من مستشار مالي مستقل من المقيدين بسجلات الهيئة.</p> <p>على ان لا يتجاوز عدد أسهم الزيادة المزمع إصدارها لإتمام عمليات الاستحواذ عن الحد الأقصى المقترح (عدد ٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣ سهم) وتفويض مجلس الإدارة في اتخاذ كافة الإجراءات الخاصة بعمليات الاستحواذ وزيادة رأس المال وفقا للتوقيتات التي يراها مناسبة لكل استحواذ على كل شركة من الشركات المستهدفة.</p>
مبررات التعديل وأسباب استخدامه الناتجة عن الزيادة	<p>أولاً: - مبررات الاستحواذ على أسهم شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م"</p> <ul style="list-style-type: none"> زيادة الحصة السوقية في السوق المصري بشكل عام من خلال إضافة مشروع اخر ناجح إلى محفظة مشاريعهم تقوية قيمة العلامة التجارية لشركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م عملية الاستحواذ تتماشى مع خطة إعمار مصر للتنمية ش.م.م لمواصلة التوسع في جميع أنحاء مصر زيادة الحصة السوقية في سوق الساحل الشمالي والذي أثبتت باستمراره زيادة قيمته دمج مبيعات وأرباح وميزانية شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" مع القوائم المالية لشركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م

Emaar Misr For Development S.A.E
 Tax Card 218-287 208
 CR 12841
 P.OBOX 229, Mokattam
 Cairo, Egypt
 2

إعمار مصر للتنمية ش.م.م
 سجل تجاري رقم ١٢٨٤١
 بطاقة ضريبية: ٢١٨.٢٨٧.٢٠٨
 ص.ب ٢٢٩ القنصلية
 القاهرة ج.ع ٤

صفحة القوائم

EMAAR

MISR

<p>▪ لن يترتب على عملية مبادلة الأسهم أي تأثير على التدفقات النقدية لشركة إعمار مصر و ستحتفظ برصيدا النقدي لاستخدامه في تمويل التطوير والاحتياجات التشغيلية.</p> <p>▪ سيكون تحديد معامل المبادلة للأسهم بناء على دراسة من مستشار مالي مستقل لتحديد القيمة العادلة للأسهم محل المبادلة.</p> <p>ثانياً: - مبررات الاستحواذ على أسهم شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م"</p> <p>▪ حيث ان الشركة ستقوم بالاستحواذ على نسبة ٢٥٪ من أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" (نقدا بالقيمة الاسمية للسهم) ، الا ان الشركة ترغب ان يكون لديها الامكانية في الاستحواذ على نسبة الـ ٧٥٪ المكملة لنسبة ١٠٠٪ من إجمالي أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" لما تراه من إمكانيات لدى الشركة في النمو والتوسع مستقبلا.</p> <p>▪ إمكانية زيادة الحصة السوقية مستقبلا في السوق المصري بشكل عام من خلال إضافة مشاريع الشركة المستهدفة مستقبلا بما يتماشى مع خطة شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م لمواصلة التوسع والانتشار في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية.</p> <p>▪ زيادة عدد الأذرع الاستثمارية للشركة مستقبلا بما يتيح التوسع والنمو في نشاط الشركة</p>	
<p>١. الموافقة بالإجماع على تقديم مقترح للجمعية العامة غير العادية للشركة بشأن الاستحواذ على كامل أسهم رأسمال شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" عن طريق مبادلة الأسهم من خلال قيام شركة "إعمار مصر للتنمية" الاستحواذ على نسبة تصل إلى ٧٥٪ لتتملك حتى ١٠٠٪ من كامل أسهم رأسمال شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" مقابل حصول مساهمي شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" على أسهم زيادة في راس مال شركة "إعمار مصر للتنمية" وذلك بعد تحديد معمل المبادلة من مستشار مالي مستقل من المقيدين بسجلات الهيئة.</p>	
<p>٢. الموافقة بالإجماع على تقديم مقترح للجمعية العامة غير العادية للشركة بشأن الاستحواذ نقدا على نسبة تمثل ٢٥٪ من أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" مع إمكانية الاستحواذ على نسبة الـ ٧٥٪ المكملة لنسبة ١٠٠٪ من إجمالي اسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" عن طريق المبادلة، من خلال قيام شركة "إعمار مصر للتنمية" الاستحواذ على نسبة حتى ١٠٠٪ من كامل أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" مقابل حصول مساهمي شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" على أسهم زيادة في راس مال شركة "إعمار مصر للتنمية" وذلك بعد تحديد معمل المبادلة من مستشار مالي مستقل من المقيدين بسجلات الهيئة.</p>	<p>قرار مجلس الإدارة من واقع محضر مجلس الإدارة</p>
<p>٣. الموافقة بالإجماع على دراسة الجدوى وخطة العمل الخاصة بزيادة راس المال المصدر والموضح بها أسباب ومبررات زيادة راس المال عن طريق المبادلة وتقرير مراقب الحسابات عنها.</p>	
<p>٤. الموافقة بالإجماع على تقديم مقترح للجمعية العامة غير العادية بشأن زيادة رأسمال الشركة المصدر- بحد أقصى عدد (٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣) سهم بغرض إتمام عمليات الاستحواذ على شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" وشركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" وفقا لما هو موضح بالقرار الاول والثاني مع مراعاة ان يتم اصدار أسهم الزيادة وفقا لما يلي:</p>	
<p>• اصدار أسهم زيادة للاكتتاب فيها من جانب مساهمي شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" دون اعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين بشركة "إعمار مصر للتنمية" وذلك لتنفيذ عملية استحواذ شركة "إعمار مصر للتنمية" على نسبة حتى ١٠٠٪ من كامل أسهم رأسمال شركة "البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" من خلال مبادلة الأسهم وفقا لمعامل المبادلة الذي سيحدده المستشار المالي المستقل من المقيدين بسجلات الهيئة وتقويض مجلس الإدارة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.</p> <p>• اصدار أسهم زيادة للاكتتاب فيها من جانب مساهمي شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" مقابل الاستحواذ على نسبة الـ ٧٥٪ المكملة لنسبة ١٠٠٪ من إجمالي أسهم رأسمال شركة "سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م" عن طريق المبادلة دون اعمال حقوق الأولوية</p>	

علاء العلف

EMAAR

MISR

<p>لقد ادى المساهمين بشركة "اعمار مصر للتنمية" وذلك بعد تحديد معمل المبادلة من مستشار مالي مستقل من المقيدين بسجلات الهيئة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • على ان لا يتجاوز عدد أسهم الزيادة المزمع إصدارها لإتمام عمليات الاستحواذ عن الحد الأقصى المقترح عدد (٣,١٩٤,٠٩٥,٨٠٣ سهم) وتفويض مجلس الإدارة في اتخاذ كافة الإجراءات الخاصة بعمليات الاستحواذ و زيادة رأس المال وفقا للتوقيتات التي يراها مناسبة لكل استحواذ على كل شركة من الشركات المستهدفة. ٥. الموافقة بالإجماع على اعتماد تقرير الإفصاح وفقا لنص المادة (٤٨) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية من البورصة المصرية وتفويض المهندس/ مصطفى القاضي المدير التنفيذي للشركة في التوقيع على تقرير الإفصاح واي مستندات في هذا الشأن وإدخال كافة التعديلات التي تطلبها الهيئة العامة للرقابة المالية. ٦. الموافقة بالإجماع على دعوة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد وتفويض رئيس مجلس الإدارة في توجيه الدعوة وتحديد بنود جدول الاعمال وموعد ومكان الانعقاد. 	
أثر التعديل المزمع على أصول الشركة	أثر إيجابي
أثر التعديل المزمع على التزامات الشركة	أثر إيجابي
أثر التعديل المزمع على حقوق المساهمين	أثر إيجابي

أقر أنا الموقع أدناه بصحة وسلامة ما جاء بهذا النموذج من بيانات وما قدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لمضمون ما ورد ببيان الإفصاح هذا ، واعلم أن موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر بيان الإفصاح بغرض السير في إجراءات التعديل يتم وفقا لمتطلبات قواعد القيد من حيث الشكل ، وان مطابقة الهيئة العامة للرقابة المالية لبيان الإفصاح تمت في ضوء ما قدمته الشركة من مستندات و بيانات بهدف الإفصاح للمتعاملين عن طبيعة هذا التعديل، ودون ادني مسؤولية علي الهيئة العامة للرقابة المالية عن محتويات هذا البيان او تعطى تأكيدات تتعلق بدقتها او اكتمالها، وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

أقر أنا الموقع أدناه بصحة ما جاء بهذا النموذج من بيانات وبسلامة ما قدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لما ورد به وأنها مسؤولية الشركة ودون أدني مسؤولية على البورصة وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

المدير التنفيذي للشركة

الاسم: مصطفى القاضي

التوقيع :

مصطفى القاضي

تحريرا في: ٢٠٢٤/٦/٦

