غير مخصص للإصدار أو النشر أو التوزيع بشكل مباشر أو غير مباشر في كل أو بعض أنحاء الولايات المتحدة، أستراليا، كندا، اليابان أو أي دولة أخرى يُعد فعل ذلك بها غير قانوني

4 يونيو 2015

شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م.

الطرح العام الأولي – إعلان النطاق السعري الاسترشادي

القاهرة، مصر – أعلنت شركة إعمار مصر للتنمية (ش.م.م) ("إعمار مصر" أو "الشركة")، كُبرى شركات التطوير العقاري في مصر، اليوم عن النطاق السعري الاسترشادي وبدء عملية بناء سجل اكتتاب لشريحة الطرح الخاص المتعلقة بالطرح العام الأولي ("الطرح") وتداول الأسهم العادية الجديدة ("الأسهم") لـ "إعمار مصر" في البورصة المصرية. ويأتي ذلك عقب إعلان الشركة يوم 20 مايو الماضي اعتزامها طرح أسهمها بالبورصة المصرية.

تفاصيل الطرح

- تم تحديد النطاق السعري الاسترشادي بين 3.50 جنيه مصري و 4.25جنيه مصري للسهم.

- تقدر القيمة السوقية لإعمار مصر (بعد الاكتتاب في كامل أسهم الزيادة) طبقاً لمتوسط النطاق السعري بحوالي 17.9 مليار جنيه مصري (ما يعادل 2,3 مليار دولار أمريكي وفقاً لمتوسط سعر صرف الدولار الأمريكي للجنيه المصري البالغ 7,62).

- يشمل الطرح 600 مليون سهم، تُمثل نسبة حوالي 12.99% من رأسمال الشركة بعد الزيادة كحد أقصى.

- سوف تحتفظ شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) – الشركة الأم لشركة "إعمار مصر" – بكامل أسهمها الحالية في "إعمار مصر"، والتي من المتوقع أن تمثل حوالي 87.01% كحد أدنى من إجمالي رأس مال "إعمار مصر" بعد زيادة رأسمال الشركة.

- من المتوقع أن يبلغ إجمالي الحصيلة من الطرح (عند متوسط النطاق السعري)، حوالي 2.3 مليار جنيه مصري (ما يعادل 305 مليون دولار أمريكي وفقاً لمتوسط سعر صرف الدولار الأمريكي للجنيه المصري البالغ 7,62).

- سيتضمن الطرح المعروض على المستثمرين: (أ) طرح عام في جمهورية مصر العربية وذلك بنسبة 15% من إجمالي الطرح، ما يعادل 90 مليون سهم (الطرح العام في مصر)، بالإضافة إلى (ب) طرح خاص للمستثمرين من المؤسسات

الاستثمارية المؤهلة في عدد من الدول، ومن ضمنها جمهورية مصر العربية، وذلك بنسبة 85% من إجمالي الطرح، ، ما يعادل 510 مليون سهم (الطرح الخاص).

- تبدأ اليوم عملية بناء سجل أوامر الطرح الخاص تزامناً مع بدء الجولة الترويجية والتي يتوقع انتهاؤها يوم 16 يونيو 2015.

- سيتم فتح باب الاكتتاب بالنسبة للطرح العام ابتداءً من يوم 16 يونيو2015 وينتهي في 25 يونيو 2015 وذلك وفقاً لنشرة الاكتتاب التي اعتمدتها الهيئة العامة للرقابة المالية يوم 31 مايو 2015.

- يتم تحديد السعر النهائي للأسهم بناءً على عملية بناء سجل الاكتتاب (**book-building process**)، ومن المتوقع أن يتم الإعلان عن السعر النهائي للأسهم يوم 18 يونيو 2015 أو في حدود هذا التاريخ. وسيكون سعر الأسهم في الطرح العام بنفس سعر الطرح الخاص.

- وقد تم اليوم الإفصاح عن مذكرة طرح باللغة الإنجليزية متضمنة النطاق السعري للطرح الخاص. وقد تم الإفصاح عن تفاصيل الطرح في مصر عبر نشرة الاكتتاب باللغة العربية التي اعتمدتها الهيئة العامة للرقابة المالية وتم نشرها بتاريخ 1 يونيو 2015.

- ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في البورصة المصرية تحت الرمز "EMFD.CA" في يوم 2 يوليو 2015.

وفي هذه المناسبة، قال محمد العبار، رئيس مجلس إدارة "إعمار مصر": "يمثل إعلاننا اليوم عن النطاق السعري الاسترشادي خطوة هامة جداً في الطرح العام الأولي لشركة 'إعمار مصر'، حيث تبدأ بذلك إدارة الشركة اجتماعاتها مع المستثمرين المحتملين لاطلاعهم على المميزات التنافسية التي تتمتع بها الشركة واستراتيجيتها وخطط النمو المستقبلية. ونحن سعداء جداً بمستوى الاهتمام الكبير الذي حظي به الطرح من قبل المجتمع الاستثماري حتى الآن، ونتطلع قدماً للترحيب بمساهمين جدد كشركاء طويلي الأمد في مسيرة نمو إعمار مصر".

والجدير بالذكر أن شركة "إعمار مصر" قامت بتعيين المجموعة المالية هيرميس وشركة جي بي مورجان كمنسقين دوليين مشتركين ومنسقين مشتركين للطلبات. كما عينت شركة "إعمار مصر" شركة الإمارات للخدمات المالية كمساعد لمديري الطرح فيما يخص الطرح الخاص.

لمحة عامة عن "إعمار مصر"

تم تأسيس "إعمار مصر" عام 2005، وتُعد كُبرى الشركات المطورة للمجتمعات السكنية المرموقة في الجمهورية، وهي حالياً شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة إعمار العقارية (ش.م.ع) المدرجة في سوق دبي المالي ومقرها الإمارات العربية المتحدة. ويبلغ إجمالي مساحة الأراضي المملوكة لشركة "إعمار مصر" حوالي 15.4 مليون متر مربع موزعة على أربعة مواقع متميزة استراتيجياً في شرق، وغرب، ووسط القاهرة، وكذلك في الساحل الشمالي.

وطبقاً لتقييم عقارات مستقل أجرته شركة دي.تي.زد قطر ذ.م.م، تبلغ القيمة السوقية الاجمالية لمشروعات "إعمار مصر" – المشاريع الأربعة التي تمتلكها بالكامل – بتاريخ 31 ديسمبر 2014 ما قُدِّرَ بـ 23.4 مليار جنيه مصري[2].

[2] *ويمثل ذلك القيمة السوقية الإجمالية لمشاريع الشركة قبل تعديل صافي الدين وصافي الالتزامات*

استخدام حصيلة الطرح

وتخطط "إعمار مصر" لاستغلال صافي حصيلة الطرح بالإضافة الى الموارد المالية الحالية بشكل أساسي في المضي قدماً في استكمال تطوير مشروعات الشركة التي هي قيد التنفيذ حالياً، خاصة في القطاع التجاري، بما فيها في المقام الأول مشروع "إعمار سكوير" بمشروع "أب تاون كايرو"، والمارينا الدولية والفنادق المزمع إنشاؤها ضمن مشروع "مراسي"، ومنطقة "داون تاون" ضمن مشروع "ميفيدا" (التي تضم مساحات تجارية ومكاتب إدارية). كما تنوي الشركة استغلال جزء من صافي حصيلة الطرح لتمويل مصاريف وتكاليف مرحلة ما قبل إطلاق مشروع بوابة القاهرة "كايرو جيت"، وكذلك تمويل زيادة الأراضي المملوكة لها عبر شراء قطع أراضٍ منتقاة والتي تطابق معايير الاستثمار لشركة "إعمار مصر".

أهم الإنجازات

مطور عقاري رائد في قلب مصر:

- إحدى أبرز الشركات المطورة للمجتمعات السكنية المرموقة في جمهورية مصر العربية
- محفظة أراضي تشمل 15.4 مليون متر مربع عبر أربعة مشاريع تحتل مواقع استراتيجية ، منهم ثلاثة مشاريع تحت التطوير وواحد بمرحلة التخطيط الرئيسي
- نموذج عمل متميز يعمل على توفير أعلى معايير الجودة المتكاملة للمخطط الرئيسي للمجتمعات المرموقة
- تحمل علامة "إعمار" التجارية المُعترف بها دولياً

فرص نمو رائدة ومقومات متميزة للسوق المصري:

- تتمتع إعمار مصر بمكانة قوية تمكنها من الاستفادة من فرص النمو الواعدة في السوق المصري
- تنفيذ الحكومة لمبادرات بغرض جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ودعم ثقة المستهلك المحلي وقطاع الأعمال
- عوامل ديموغرافية متميزة، بما في ذلك نمو التعداد السكاني، وتزايد الدخل المتاح للفرد
- قوة وزيادة الطلب على المناطق السكنية والتجارية الحديثة؛ فالقاهرة تقع بين أكثر المدن اكتظاظاً بالسكان في العالم
- سوق تجزئة يمتاز بمحدودية العرض من حيث المشاريع و مراكز التسوق ذات المستوى العالمي

الأداء المالي القوي وفرص نمو واعدة:

- 23.9 مليار جنيه مصري – صافي المبيعات التراكمية منذ التأسيس وحتى 31 مارس 2015
- 7.1 مليار جنيه مصري صافي المبيعات في 2014، و 2.0 مليار جنيه مصري صافي المبيعات في 31 مارس 2015
- 2.6 مليار جنيه مصري إيرادات في 2014 تمثل نمو بنسبة 119% على أساس سنوي، بهامش ربح اجمالي يبلغ 29.8%
- 15.4 مليون متر مربع مساحة الأراضي المملوكة ومساحة مباني 6.2 مليون متر مربع
- استهداف أكثر من 400,000 متر مربع من إجمالي المساحات المتاحة للتأجيرفيما يخص النشاط التجاري والمكاتب الادارية، وحوالي 4000 غرفة وشقة فندقية

التركيز على إدارة المخاطر

- استثمارات أراضي ممولة من حقوق الملكية بغرض إدارة المخاطر
- الاعتماد على التمويل الذاتي لتكاليف بناء الوحدات السكنية من خلال إيرادات عمليات البيع المسبق على المخطط

- مخطط عام بدرجة عالية من المرونة لتعديل المشاريع بشكل مستمر، بما يتوافق مع التغييرات الطارئة في اتجاهات السوق ومتطلبات العملاء
- تحصيل أغلبية قيمة الوحدات السكنية قبل التسليم
- مديونية منخفضة؛ إذ يبلغ وضع صافي النقدية (بعد خصم الديون) ما يقارب 0.5 مليار كما في 31 مارس 2015، بالإضافة إلى سياسة متحفظة للاقتراض

فريق إداري ذو خبرة عالية وسجل حافل بتحقيق معدلات نمو عالية

- خبرة واسعة في القطاع العقاري والسوق المصري
  - محمد العبار، رئيس مجلس الإدارة، رجل أعمال ومؤسس شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)
  - فريق إدارة ذو خبرة واسعة بقيادة محمد الدهان، العضو المنتدب، بخبرته العريقة في مجالات العقارات، والبناء، والقطاعات المالية والصرفية
- الإدارة مسؤولة عن وضع وتنفيذ استراتيجية "إعمار مصر"، واستمرار تحقيق النمو في المبيعات، والإيرادات، والأرباح

نبذة عن أبرز خصائص الاستثمار

تُعد الشركة كُبرى شركات التطوير العقاري في السوق المصري الواعد. ويرتكز نموذج عمل الشركة على تطوير مجتمعات سكنية مرموقة تتكون حالياً من ثلاثة مشاريع عالية الجودة، تشمل كلاً من أب تاون كايرو، ومراسي، وميفيدا، من المزمع أن يوفر كل منها خيارات سكنية حيوية ومتنوعة، بالإضافة إلى ارتباط كل منها بمشروع تطويري رئيس . وستتضمن هذه المشاريع مساحات مخصصة لمولات تجارية ومكاتب إدارية، وفنادق وعدد من المرافق التي تشمل مراكز تجمع، وحدائق عامة وملاعب للجولف، ومرافق ترفيهية، من المزمع أن يتم تطويرها على نحو فاعل.

وتخطط الشركة كذلك الى الاحتفاظ بغالبية الأصول التجارية (سواء التجارية، أو المباني الإدارية، أو الفنادق)؛ وذلك بغرض تنمية مصادر جديدة ومنتظمة للإيرادات ، و الجدير بالذكر أن الشركة تتمتع حالياً بدورة فاعلة في إدارة التدفقات النقدية ورأس المال العامل، بما من شأنه دعم تمويل المشاريع السكنية.

وتتمتع الشركة بفريق إداري على درجة عالية من الخبرة والتفاني في العمل ووضع قوي باعتبارها مملوكة لشركة إعمار (ش.م.ع)، وهي واحدة من أكبر شركات التطوير العقاري على مستوى العالم من حيث القيمة السوقية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

وتتوقع "إعمار مصر" بعد عملية الطرح استمرار الاستفادة من الدعم والخبرة والمعرفة من شركة إعمار والشركات التابعة لها؛ والتي يرى فيها الفريق الإداري للشركة أهمية بالغة لدعم المشاريع المستقبلية لشركة "إعمار مصر".

الرؤية والاستراتيجية

تتمثل رؤية "إعمار مصر" في أن تستمر في كونه المطور الأول والرائد للمجتمعات السكنية المرموقة في مصر عبر تطوير مشاريع وفقاً للمعايير الدولية المتميزة وبما يلبي تطلعات قاعدة العملاء. وتهدف "إعمار مصر" للحفاظ على مكانتها الرائدة في السوق فيما تواصل العمل على زيادة الإيرادات والربحية.

وتعتزم شركة "إعمار مصر" إتباع استراتيجيات الأعمال والنمو التالية:

- اتباع استراتيجية ترتكز بشكل رئيس على تحقيق متطلبات العملاء، واللذين يمثلون الأولوية القصوى لشركة "إعمار مصر"
- تقديم منتجات ومفاهيم مبتكرة مع تطبيق أفضل الممارسات في السوق المحلي
- تحقيق القيمة المثلى من المحفظة الاستثمارية الحالية من خلال استراتيجية تطوير مرحلية منسقة وحيوية للمشاريع
- الحفاظ على مكانتها الرائدة في السوق وعلامتها التجارية من خلال الالتزام بمعايير الجودة في المشاريع التي تقوم بها والتعامل مع نخبة المهندسين المعماريين والمخططين والمقاولين الإقليميين والعالميين
- تطوير والاحتفاظ ببعض الأصول التجارية لتنويع مصادر دخل الشركة وتحسين التدفقات النقدية على المدى المتوسط عبر توليد مصادر دخل منتظمة من خلال تأجير العقارات التجارية مع ضمان الاحتفاظ بالسيطرة على جودة كافة المرافق المتعلقة بالمشروعات
- الاستمرار في اتباع نهج منضبط وانتقائي لزيادة مساحة الأراضي المملوكة مع التركيز على الفرص التي من شأنها أن تُكمل المحفظة الحالية وتُحقق عوائد كبيرة.

للاستفسارات

إعمار مصر

أحمد فتح الله **+201200000669**
الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار وعلاقات المستثمرين

إعمار (ش.م.ع)

هبة البليدي **+97143673856**

<u>المنسقين الدوليين ومديري الاكتتاب المشتركين</u>
المجموعة المالية هيرميس

محمد عبيد **+20 (0)2 3535 6054**
احمد الجندي **+20 (0)2 3535 6429**
ماجد العيوطي **+20 (0)2 3535 6403**

جي بي مورجان

أحمد سالم **+971 4428 1726**
يوري بابن **+44 207 134 3254**
صفاء دامير **+971 4428 1757**

<u>مساعد مديري الطرح</u>
شركة الإمارات للخدمات المالية
آسار مشكور **+9714 303 2831**
براساد تشاري **+9714 303 2897**
كونيل بينتو **+9714 303 2849**

<u>العلاقات العامة المالية</u>

مجموعة برونزويك

هيذر سالموند **+971 4 446 6270**
جاد معمرباشي **emaarmisr@brunswickgroup.com**