

الملخص التنفيذي لدراسة تقييم شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
(شركة مساهمة مصرية)



12-7-2021



Zilla Financial
Advisors

محددات الاعداد وحدود المسؤولية

الغرض من التقرير:

تم إعداد هذا التقرير بواسطة شركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (ويشار إليها فيما بعد باسم زيلا) بناء على تكليف من مجلس إدارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري "شركة مساهمة مصرية" (ويشار إليها فيما بعد باسم "العميل" أو "MENA")، بغرض تقييم تنفيذنا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية "الموقرة" وتنفيذا للمادة 338 من اللائحة التنفيذية من قانون سوق المال 95 لسنة 1992.

والجدير بالذكر ان القيمة العادلة التي تم التوصل إليها تشكل أساساً عادلاً لتقدير القيمة العادلة للشركة في ضوء الغرض المشار إليه فقط ولا يجوز الاعتماد بها لأي غرض آخر دون الرجوع الى شركة زيلا.

تهدف الدراسة إلى تحديد القيمة العادلة لسهم الشركة في التاريخ المتخذ أساساً للتقييم وهو 31-12-2020 على أساس منهج الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

موقف الاستقلالية:

تعد شركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية "المستشار المالي" "المقيم" مستقلة استقلالاً كاملاً عن العميل، والشركة والأشخاص المرتبطة بهم وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتهم ولا تربطنا بهم اية مصالح شخصية أو مشتركة.

تاريخ التقييم:

تم التقييم بناءً على المركز المالي المعتمد للشركة في 31-12-2020

تاريخ إصدار التقرير وصلاحيته استخدام هذا التقرير:

لقد صدر هذا التقرير بتاريخ 20-6-2021 وتتحدد صلاحيته لمدة ستة أشهر من تاريخ هذا الإصدار. وفي جميع الأحوال يعتبر هذا التقرير منتهى الصلاحية في حال حدوث تطورات مالية للشركة تخالف ما قامت عليه الدراسة من أسس عند الإعداد أو تطورات جوهرية داخلية أو خارجية قد تؤثر على عملية التقييم.

المخاطبين بهذا التقرير:

- الهيئة العامة للرقابة المالية
- البورصة المصرية
- مجلس ادارة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري
- حملة أسهم شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري

اشتراطات ومحددات عامة:

- على الرغم من قيام فريق العمل بشركة زيلا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية ببذل أقصى جهد وتوخي الحيطة والحذر الشديد في تنفيذ المهام المكلفين بها وخاصة فيما يتعلق باختبار المعلومات المستقبلية، إلا أننا لا نضمن ان تأتي النتائج المستقبلية مطابقة تماماً لما جاء بالدراسة وعليه فإنه لا تقع أية مسؤولية على شركة زيلا عن تحقيق تلك التقديرات.
- لم يتضمن نطاق العمل المكلفين به القيام بعمل أي فحص مالي أو ضريبي أو قانوني نفي للجهاالة لإبداء الرأي في مدى كفاية المخصصات المكونة بدفاتر الشركة والمتعلقة بديون مشكوك في تحصيلها أو مستحق أو وإلى الأطراف ذات العلاقة أو المستحق من وعلى العملاء أو الضرائب أو

- التأمينات أو القضايا أو غيرها من كافة الإلتزامات المحتملة أو لمقابلة أي إنخفاض في القيمة العادلة لأصول الشركة طويلة الأجل أو المتداولة، وانما تم الاعتماد على القوائم المالية التاريخية للشركة محل التقييم بهدف التعرف على تطور الأداء المالي التاريخي لها.
- يجب قراءة هذا التقرير كوحدة واحدة ولا يجوز طمس أو تعديل أيأ من محتوياته دون الرجوع إلى إدارة شركة زيلا
- يحظر على كل من يتسلم هذا التقرير أن ينشر هذا التقرير- أو أى جزء منه وخاصة تلك الأجزاء المتعلقة بنتائج دراسة التقييم- من خلال وسائل الإعلام المختلفة أو الأخبار أو أى وسيلة أخرى للاتصال دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة زيلا.
- وفيما عدا الخطأ والسهو، فقد قام فريق العمل ببذل أقصى الجهد في مراجعة كافة البيانات والمعلومات الواردة بالتقرير وأي خطأ أو سهو إملانياً أو حسابياً لا يبطل الغرض من التقرير ولا يؤثر على نتائج الدراسة دون الرجوع المسبق إلى شركة زيلا.

إخلاء المسؤولية:

- مما هو جدير بالذكر ان هذا التقرير وما تضمنه من نتائج يعتبر تقرير استرشادي بذلت فيه المتطلبات اللازمة للإعداد ولا يجوز مسائلة شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية قانوناً عما انتهى اليه من نتائج قد تختلف حسب ما قد يتاح من معلومات إضافية عن الشركة لم تحصل عليها أو حسب منهجية من سيقوم بتكرار التقييم.
- لا يقصد بهذا التقرير بأن يكون شاملاً ولا أن يمثل وصفاً كاملاً للشركة حيث أعتمدت التحليلات والبيانات والمعلومات الواردة بهذا التقرير على المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من جانب إدارة الشركة وعلى البيانات المتاحة علنية والتي لم يتم التحقق من صحتها بشكل مطلق إلا في حدود ما أتصفت به من قبول شكلى.
- إن البيانات والمعلومات المالية التاريخية المقدمة من إدارة الشركة وممثلها تعتبر مسؤولة إدارة الشركة ومراقب حساباتها، وليس على المقيم إجراء أي مراجعة أو تدقيق للتحقق من صحة هذه البيانات أو فحص الشركة.
- إن البيانات والمعلومات التي تم استخدامها في التقييم وتم الإستناد إليها في إعداد تقرير التقييم. فيما عدا التحفظات الواردة في التقرير بشأن بعضها. كافية للوصول للتقييم في تاريخ إعداده وأنه بذل عناية الرجل الحرص للتحقق منها.
- إن التقرير لا يستخدم إلا في الغرض المعد من أجله.
- إن التقييم والفرضيات التي بنيت عليها تلك الدراسة قد تتغير بعد إعداد التقرير في ضوء تغير ظروف الشركة أو السوق أو التشريعات المنظمة أو من خلال أي تطورات مستقبلية من شأنها تؤثر على أوضاع القطاع والنشاط الذي تعمل به الشركة أو التضخم أو معدلات الفائدة أو النظام الضريبي أو حالة الشؤون الاقتصادية أو السياسية الأخرى، أو من خلال أي تغيرات مستقبلية في استراتيجية الشركة وخطة عملها، ويحذر على المستفيدين أن يضعوا كامل ثقتهم في البيانات الواردة في هذا التقرير ذات الطبيعة الاستشرافية.
- لقارئ هذا التقرير معرفة أن الكثير من المصطلحات مثل (توقعات، تقديرات، تنبؤات.. وما يتفق مع ما سبق في المعنى والدلالة) لا تمثل أي ضمانات تجاه الأداء أو النتائج أو الوعد بالتحقق، بل تتضمن مخاطر وحالات من عدم التيقن.
- إن مختلف التقديرات لقيمة الشركة في هذا التقرير تنطبق على هذا التقييم فقط ولا يجوز إستخدامها خارج السياق المقدم في هذا التقرير، وهذا التقييم صالح فقط للغرض. أو الأغراض. المحددة والمذكورة في صلب تلك "المحددات ومسئوليات الإعداد".
- تم تقدير أتعاب شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتائج التقييم دون السعي نحو الوصول إلى قيم محددة مسبقا لشركة ميلا للاستثمار السياحي والعقاري أو مساهمها أو أي طرف اخر. كما تم التأكد من جانب أتعاب شركة زيلا للاستشارات المالية عن الاوراق المالية بأنه لا يوجد تعارض بين مصلحة الشركة أو فريق العمل القائم على الدراسة بالشركة وبين مصالح العميل أو مصالح الأطراف المستفيدة من التقييم.
- يعنى هذا التقييم بالوقائع والظروف القائمة في تاريخ التقييم، ولنسنا ملزمين بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ إعداده إلا بعرض وإجراءات تنفيذية منفصلة تماماً عن هذا التقرير ومعلقة على قبولنا بالتحديث.
- هذا التقرير يعتبر من التقارير السرية تم إعداده بناءً على طلب الشركة وللغرض السابق تحديده وللجهات السابق الإشارة إليها ولايجوز تسليمه لأي جهة أخرى إلا بعد الموافقة الكتابية من جهة التكلفة بالإعداد.

المخلص التنفيذي

نظرة عامة على الشركة:

- مينا للاستثمار السياحي والعقاري (المعروفة بإسم: مينا للاستثمار السياحي) هي شركة عامة مدرجة في البورصة المصرية منذ سبتمبر 1995. تعمل شركة مينا للاستثمار السياحي ضمن قطاع العقارات مع التركيز على الأنشطة العقارية المتنوعة. يقع مقر شركة مينا للاستثمار السياحي في السادس من أكتوبر، مصر، تم تأسيسها في ديسمبر 1987.
- بلغ رأس مال الشركة المرخص به 1,500,000,000 جنيه مصري في حين بلغ رأس المال المصدر والمدفوع 150,000,000 جنيه مصري موزعا على 150,000,000 سهم، القيمة الاسمية للسهم 1 جنيه مصري.
- بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ 28 ديسمبر 2020 تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ 150,000,000 جنيه مصري كزيادة نقدية ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة 300,000,000 جنيه مصري وجارى جارى الاعداد لانتهاى من اجراءات الزيادة.
- هيكل ملكية الشركة:

المساهم	النسبة	عدد الاسهم	القيمة بالجنية
شركة مار القابضة	17.53%	26,289,532	26,289,532
مجموعة عارف الاستثمارية	9.07%	13,607,616	13,607,616
شركة أثمان الاستثمارية	9.07%	13,607,616	13,607,616
شركة شرق للاستثمار	7.47%	11,208,892	11,208,892
شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المال	7.44%	11,158,246	11,158,246
مساهمون اخرون	49.42%	74,128,098	74,128,098
الإجمالي	100.00%	150,000,000	150,000,000

الشركات التابعة:

تتمثل في الشركات التالية:

الاسم	النسبة المساهمة
شركة مينا للمشروعات الزراعية (مينا لاند سكيب)	95.00%
شركة مينا سيقي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية *	98.00%
شركة مينا للمنتجات السياحية	99.98%
الشركة المصرية لإدارة المشروعات والتسويق *	64.60%
شركة مينا للتنمية والاستثمارات السياحية *	99.80%

*تم وقف النشاط جزئيا لهذه الشركات بداية من ابريل 2011 حتى تاريخ التقرير

إستثمارات الشركة:

الاسم	النسبة المساهمة	القيمة الاسمية
شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية والعقارية	50%	-
شركة فلوريدا للتنمية والإنشاءات	35%	4,132,932

التقييم:

- تم استبعاد كل من شركة مينا سيتي سنتر للمجمعات التجارية والإدارية، الشركة المصرية لإدارة المشروعات وللتسويق، وشركة مينا للتنمية والاستثمارات السياحية، حيث تم وقف نشاطهم من تاريخ ابريل 2011
- النقاط الهامة التي يستوجب توضيحها في بعض الأصول المملوكة والشركات الشقيقة والتابعة، وموقفهم من التقييم:

– مشروع مينا جاردن سيتي:

تمتلك شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بعض قطع الاراضى الخدمية ومباني تحت الانشاء وافادت الشركة بوجود نزاع بين الشركة وجهاز مدينة 6 أكتوبر بخصوص بعض تراخيص هذه القطع ولم يتم الحكم فيه حتى الان، لذا تم اثباتها بالقيمة الاسمية

– شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية والعقارية:

تمتلك شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري 50% من شركة نبع الحمرا للتنمية السياحية والعقارية، و قد صدر قرار من محافظة البحيرة فسخ التعاقدات المبرمة مع شركة نبع الحمرا (حق استغلال 480 فدان وبحيرة 219 فداناً لإقامة مشروع سياحي تملك، و460 فداناً بغرض الاستصلاح الزراعي) للأراض الكائنة في وادي النطرون، و أفادت الشركة انها قد قامت بتنفيذ التزاماتها التعاقدية ووجود احكام قضائية صادرة لصالح الشركة و دعاوى أخرى مازالت متداولة في القضاء منذ أكثر من عشر سنوات بهذا الشأن و لم يتم الحكم فيها. و تفيد شركة نبع الحمرا باتخاذ كافة الإجراءات القانونية للطعن على هذا القرار الصادر و حماية حقوق المساهمين، ولذلك نرى ان يتم استبعاد قيمة الأرض من التقييم حتى يتم حل هذا النزاع.

– شركة مجموعة فلوريدا للتنمية:

تمتلك شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري 35% من شركة مجموعة فلوريدا للتنمية، وقد صدر بتاريخ مايو 2019 قرار بالتحفظ على شركات مجموعة المعز القابضة ومنها شركة مجموعة فلوريدا للتنمية، المملوكة بنسبة 65% لمجموعة المعز القابضة، وتم أحاطة شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري بأسناد الإدارة وتيسير الاعمال إلى شركة النصر للإسكان والتعمير كممثل للدولة بدلاً عن مجموعة المعز القابضة، و لا يوجد أى تأثير حالى على القوائم المالية لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري و لا يمكن توقع التأثير المستقبلي للشركة، ولذلك نرى ان يتم تقييم الاستثمار في شركة فلوريدا بالقيمة الاسمية وفقا لما جاء في القوائم المالية التاريخية المعتمدة بتاريخ 8 مارس 2021 بقيمة 4.1 مليون جنيه مصري

أولاً: مخرج الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow):

تم التقييم لشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري، بناء على الميزانيات الخاصة بشركة مينا للمنتجات السياحية، التي تمتلك نادى مينا جاردن سيتي، المتواجد في مدينة السادس من أكتوبر بجوار مجمع مينا جاردن سيتي المتميز. طبقاً للخطة المستقبلية المقدمة من الشركة بخصوص النادي (توقعات مبيعات النادي في سنة 2021 إلى سنة 2025 تم امدادنا بها من قبل الادارة، والتوقعات تميل الى الجانب المتفائل وهي تعتبر اهداف الادارة التي تنوى تحقيقها) ثم إضافة إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة طبقاً للقيمة الدفترية

طريقة التقييم: صافي التدفقات النقدية الحرة المخصومة (Discounted Free Cash Flow - DFCF)

التاريخ المتخذ أساساً لتقييم: 31 ديسمبر 2020

فترة التنبؤات المالية: من 31 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2025

بيان	القيمة
قيمة المنشأة	294,824,123
يخصم صافي الدين / (النقدية)	687,238
إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة طبقاً للقيمة الدفترية	25,419,805
نهائي قيمة حقوق المساهمين	320,931,166
عدد الاسهم (مليون) – لشركة مينا للاستثمار السياحي	150
قيمة السهم بالجنيه المصري في 12-7-2021	2.14

كما يتضح من الجدول السابق، فقد بلغت صافي قيمة حقوق المساهمين بشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري هي 320,931,166 جنيه مصري موزعة على 150 مليون سهم لتبلغ قيمة السهم الواحد 2.14 جنيه مصري طبقاً لمنهج الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة.



Zilla Financial
Advisors

ثانياً: مضاعفات القيمة الدفترية:

تقييم الشركة بمدخل السوق بطريقة المضاعف الدفترى لمجموعة من الشبيرة المختارة

بيان	القيمة
حقوق المساهمين 2020	93,414,633
مضاعف دفتري القطاع	3.49
نهائي قيمة حقوق المساهمين	326,269,635
عدد الاسهم (مليون) - لشركة مينا للاستثمار السياحي	150
قيمة السهم بالجنيه المصري في 12-7-2021	2.17

كما يتضح من الجدول السابق، فقد بلغت صافي قيمة حقوق المساهمين بشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري هي 326,269,635 جنيه مصري موزعة على 150 مليون سهم لتبلغ قيمة السهم الواحد 2.17 جنيه مصري طبقاً لمنهج الدخل - طريقة مضاعفات القيمة الدفترية.

تقييم الشركة كمتوسط مرجح لطرق التقييم المستخدمة:

القيمة العادلة النهائية المرجحة للشركة

طريقة التقييم	مدخل التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	القيمة المرجحة	اسباب لنسبة الترجيح والخصم
طريقة خصم التدفقات النقدية	الدخل	320,931,166	%70	224,651,816	تم اعتبارها النسبة الاكبر لأنها الطريقة الاله المتعارف عليها في تقييم الشركات حيث تعتمد على الاداء المالى المستقبلي
طريقة المضاعف الدفترى	السوق	326,269,635	%30	97,880,890	
نهائي القيمة العادلة للشركة				322,532,707	
عدد الاسهم (مليون) - لشركة مينا للاستثمار السياحي				150	
قيمة السهم بالجنيه المصري في 12-7-2021				2.15	

كما يتضح من الجدول السابق، فقد بلغت صافي قيمة حقوق المساهمين بشركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري هي 322,532,707 جنيه مصري موزعة على 150 مليون سهم لتبلغ قيمة السهم الواحد 2.15 جنيه مصري.

Zilla Financial
Advisors

