

٢٠٢٢/٠٤/١١

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم صورة من الملخص التنفيذي الخاصة بدراسة القيمة العادلة
لسهم شركة نایل سیتی للإستثمار عن طريق شركة الإستشارات المالية (بيكر
تلى) - وحيد عبد الغفار وشركاه (المستشار المالى المستقل) ، وذلك بعد
المراجعة والموافقة عليها من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية ، وذلك
بغرض شراء الأسهم حرة التداول البالغ عددها ٣٨٠١ سهم بسعر ٧٧٦,٣٠
جنيه للسهم الواحد .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،

مسئول علاقات المستثمرين

عزت تونى



تقرير مراقب الحسابات
عن القيمة العادلة لسهم
شركة نايل سيتي للاستثمار
"شركة مساهمة مصرية"

السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

قمنا بتنفيذ إجراءات مهمة التأكد المحدود للبيانات المالية الواردة بدراسة تحديد القيمة العادلة لسهم شركة نايل سيتي للاستثمار "شركة مساهمة مصرية" والتي تم إعدادها بغرض السير في إجراءات شطب قيد أسهم الشركة ببورصة الأوراق المالية وفقاً لأحكام المواد أرقام (٥٣، ٥٣ مكرر) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية وكذا في ضوء الخطاب الصادر من البورصة المصرية إلي الشركة برقم (٣٢٩٩) بتاريخ ٢ ديسمبر ٢٠٢١، وهذه الدراسة مسئولية إدارة الشركة ومسئوليتنا إبداء الراى على هذه الدراسة فى ضوء مراجعتنا لها.

مسئولية مجلس إدارة الشركة

مجلس إدارة الشركة هو المسئول عن تقدير طرق ومناهج التقييم المتبعة لتقييم الشركة وتحديد أثار الفرضيات المستخدمة علي القيمة، كما أن مجلس إدارة الشركة هو أيضاً المسئول عن تصميم وتنفيذ والحفاظ علي سجلات كافية والرقابة الداخلية ذات الصلة بإعداد البيانات المالية المستقبلية، كما تتضمن هذه المسئولية أيضاً اختبار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات الملائمة للظروف.

مسئولية المستشار المالي المستقل

أن شركة الاستشارات المالية بيكر تلي والذي تم تعيينها بواسطة إدارة الشركة كمستشار مالي مستقل وفقاً لمتطلبات قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية هي المسئولة عن إعداد الدراسة بناء علي المعلومات والإيضاحات والافتراضات المقدمة من إدارة الشركة وكذلك التقديرات التي تراها هي مناسبة للوصول إلي القيمة العادلة لحقوق المساهمين كما أن اختيار طرق وأساليب التقييم وكذلك تقدير القيمة العادلة للشركة هي مسئولية المستشار المالي المستقل وإدارة الشركة.

مسئولية مراقب الحسابات

وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعيار المراجعة المصري رقم (٣٤٠٠) الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية، وتنحصر مسئوليتنا في الوصول إلى استنتاج بناءً على إجراءات التأكد المحدود التي قمنا بها، وقد حصلنا من الإدارة على البيانات والإيضاحات التي رأيناها لازمة لاغراض المراجعة وقد انحصرت اجراءاتنا علي اختبار الفرضيات المستخدمة في تقرير القيمة العادلة المعد بواسطة المستشار المالي المستقل، ونرى ان ما قمنا به يعد أساسا مناسباً لإبداء الرأي على مدى صحة القيمة العادلة التي حددتها الشركة في الدراسة.

الاستنتاج

في ضوء إجراءات التأكد المحدود المطبقة لم ينمُ إلي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن الافتراضات المستخدمة لهذه الدراسة لا توفر أساساً معقولاً للبيانات المالية المستقبلية كما لم ينمُ إلي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المستقبلية لم تُعد في جميع جوانبها الهامة طبقاً للافتراضات والتوقعات الواردة بدراسة القيمة العادلة لحقوق المساهمين لشركة نايل سيتي والتي انتهت إلي أن القيمة العادلة لحقوق مساهمي شركة نايل سيتي للاستثمار في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مرجحة بالوزن النسبي بطرق التقييم المختلفة قد بلغت في ذلك التاريخ مبلغ ٥,٦ مليار جنيه مصري تقريباً موزعاً على عدد الأسهم المصدرة البالغ عددها ٧,٢٥٠ مليون سهم، وفي ضوء ذلك فإن القيمة العادلة للسهم والتي حددها مجلس إدارة الشركة طبقاً للدراسة تبلغ ٧٧٦,٣ جنيه مصري (سعمائة وستة وسبعون جنيهاً وثلاثون قرشاً مصرياً) والتي تمثل القيمة العادلة للسهم في ضوء الدراسة التي أعدتها الشركة للقيمة العادلة للأسهم المصدرة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

تم إعداد هذا التقرير بغرض تقديمه إلي مجلس إدارة شركة نايل سيتي للاستثمار لمساعدة مجلس الإدارة في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية فيما يتعلق بإجراءات شطب قيد أسهم الشركة ببورصة الأوراق المالية، ولا يجوز استخدامه في غير الغرض الصادر من أجله.

تحرير في: ٦ أبريل ٢٠٢٢



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥)

س.م.م (٤٢٠٠)

Mazars مصطفى شوقى

7. نبذة عن شركة نابل سيني للإستثمار:-

➤ الكيان القانوني

- تأسست شركة نابل سيني للإستثمار ش.م.م وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 159 لسنة 1981 والشركة خاضعة لأحكام قانون ضمانات وحوافز الإستثمار رقم (8) لسنة 1997 وحصلت علي موافقة الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة لإقامة مشروعها عام 1996 وذلك في ظل أحكام القانون رقم (230) لسنة 1989.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم 116786 مكتب الجيزة بتاريخ 1997/10/30
- تم تعديل عنوان المقر الرئيسي للشركة مما يتطلب إعادة قيد الشركة بالسجل التجاري - مكتب - الإستثمار - تحت رقم 80906 بتاريخ 2015/3/11.

➤ غرض الشركة

الإستثمار في كافة المجالات المقبولة وفقاً لأحكام المادة الأولى من قانون الإستثمار وبشرط ألا يكون من أغراضها قبول الودائع والقيام بالأعمال المصرفية، علي ان يكون مشروع إقامة مركز تجاري سياحي إداري مستوي الخمس نجوم (نابل سيني) باكورة مشروعاتها المملوكة لها بالكامل.

➤ مقر الشركة

يقع مقر الشركة الرئيسي في (1) ميدان بن عفان - الدقي - محافظة الجيزة - جمهورية مصر العربية، والفرع الإداري (2005) شارع كورنيش النيل - بولاق بالقاهرة وقد تم تعديل المقر الرئيسي للشركة ليصبح (2005) شارع كورنيش النيل - رملة بولاق - القاهرة.

➤ رأس المال

- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع حتي 31 ديسمبر 2020 مبلغ 725 مليون جنيه مصري وفيما يلي بيان بالتطور التاريخي لرأس المال:-
- قيمة 25% من رأس المال المصدر عند التأسيس والمعادل لمبلغ 3,937,500 دولار أمريكي بموجب شهادات من بنك مصر إكسيتيور حيث بلغ رأس المال المصدر 15,750 دولار أمريكي علي عدد 15,750 سهم بقيمة إسمية 100 دولار أمريكي للسهم.
- إستكمال 75% من رأس المال المصدر من الأرصدة الدائنة للمساهمين.
- بتاريخ 25 سبتمبر 1999 تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليصل إلي 380 مليون جم بزيادة قدرها 326,295,650 جم من الأرصدة الدائنة للمساهمين.
- بتاريخ 16 نوفمبر 2000 تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليصل إلي 515 مليون جم بزيادة قدرها 135 مليون جم من الأرصدة الدائنة للمساهمين.
- بتاريخ 14 يوليو 2005 تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليصل إلي 625 مليون جم بزيادة قدرها 110 مليون جنيه نقداً بموجب شهادة من البنك الأهلي المتحد.
- بتاريخ مايو 2015 تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع ليصل إلي مبلغ 725 مليون جم بزيادة قدرها 100 مليون جنيه نقداً بموجب شهادة من البنك الأهلي المتحد.
- قامت الشركة بالتقدم إلي الهيئة العامة للرقابة المالية بشرط الخاصة بإستيفاء جميع الشروط الخاصة بإستمرار القيد لتكون متوافقة مع أحكام المادة (9) من قواعد القيد واستمرار قيد وشطب الاوراق المالية وقد حصلت الشركة في 16 يناير 2010 علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية (الإستثمار والمناطق الحرة) للسير في إجراءات بيع 626,250 من أسهم الشركة المصدرة والتي تم الإنتهاء منها خلال عام 2010.
- وفقاً لإجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والمنعقدة بتاريخ 20 ديسمبر 2014 تمت الموافقة علي زيادة رأس مال الشركة بمبلغ 100 مليون جم عن طريق طرح عدد 1 مليون سهم بقيمة 100 جم للسهم مع عدم الموافقة علي أعمال المادة 30 من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 بجواز حق التداول منفضلاً أو بالتبعية مع الأسهم الأصلية.
- بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة الصادر برقم 1272 بتاريخ 15 يونيو 2015 تم الموافقة علي زيادة رأس المال علي النحو التالي :-
- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جم.
- حدد رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 725 مليون جم "سبعمائة وخمسة وعشرون مليون جم لا غير" موزع علي عدد 7,250,000 سهم القيمة الاسمية للسهم تبلغ 100 جم.



تم التأشير بالسجل التجاري برقم 17378 بتاريخ 15 يونيو 2015.

جنيته مصري

المسدد نقداً بموجب شهادات بنكية لحساب رأس المال	113,426,875
المسدد من الأرصدة الدائنة للمساهمين لحساب رأس المال	611,573,125
إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع	725,000,000

بيان هيكل رأس المال

البيان	
2019	2020
رأس المال المرخص به 10,000,000 سهم عدي بقيمة إسمية 100 جم للسهم	1,000,000,000
رأس المال المصدر 725,000,000 سهم عادي	725,000,000
رأس المال المدفوع	725,000,000

هيكل رأس المال



ويظهر هيكل رأس المال في عام 2022 طبقاً لموقع mubasher.info على النحو التالي :-

- هيرمس للاستثمار العقاري المحدودة (21.8949%)
- تريجر كريك مانجمنت ليميتد (21.8949%)
- المصرية للاستثمار والتنمية ش.م.م (13.243%)
- جولدن رود كابتال انترناشيونال ليميتد (10.195%)
- إن إن إس سيتي (8.393%)
- هورايزون كابتال جروب (8.393%)
- سرزداي سيتي (2.94%)
- اس او اس سيتي (2.94%)
- ألفا المتحدة القابضة (0.11%)
- جازل ليميتد (0.02%)
- مؤسسة ايجل اوفريسيز (0.01%)
- نجيب أنسي نجيب ساويرس (2.80%)
- ناصف أنسي نجيب ساويرس (2.80%)
- سميح أنسي نجيب ساويرس (2.80%)



11. ملخص التقييم.

القيمة العادية للسهم جم	القيمة العادية للسهم جم	عدد الأسهم بالآلاف سهم	قيمة حقوق المساهمين بالآلاف جم	الوزن النسبي (%)	طريقة التقييم
802.2		7,250	5,815,955	100%	منهج الأصول القيمة الإستنبالية - NAV
543.2		7,250	3,937,875	100%	منهج السوق مضاعف الربحية - PE Multiple
721.98		7,250	5,234,359	90%	القيمة الإستنبالية - NAV
54.32		7,250	393,788	10%	مضاعف الربحية - PE Multiple
776.3		7,250	5,628,147	100%	القيمة العادية المرجحة للسهم (جم)

يتضح من الجدول السابق أن القيمة السوقية العادية لحقول مساهمي شركة تايل ميثي للإستثمار في 30 سبتمبر 2021 مرجحه بالوزن النسبي لطرق التقييم المختلفة تبلغ نحو 5.6 مليار جم وبالقسمة على عدد الأسهم البالغة نحو 7.3 مليون سهم تبلغ قيمة السهم نحو 776.3 جم للسهم.

