

الموافقة على نشر اعلان عرض شراء اجباري طبقاً لأحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢	
مقدم العرض:	شركة/ القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) ش.م.م
الشركة المستهدفة بالعرض:	شركة/ القاهرة للخدمات التعليمية ش.م.م
عدد الأسهم المطلوبة:	حتى عدد ٢,٤٧٠,٨١٠ سهم، تمثل نسبة ٢٠,٦٪ من أسهم رأس مال الشركة المستهدفة بالعرض والمكملة لنسبة ٩٠٪ بما فيها الأسهم المملوكة للمجموعة المرتبطة بخلاف الشركة مقدمة العرض .
سعر عرض الشراء:	٣٢,٧ جنيه للسهم

السادة/ مكتب معتوق بسيوني وحناوي للمحاماة والاستشارات القانونية

المفوض من شركة/ القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم)

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة الطلب المقدم بشأن موافقة الهيئة على نشر اعلان عرض الشراء المقدم من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) (مقدم العرض) لشراء حتى ٢,٤٧٠,٨١٠ سهم تمثل ٢٠,٦٪ من أسهم شركة القاهرة للخدمات التعليمية (الشركة المستهدفة بالعرض) والمكملة لنسبة ٩٠٪ بسعر ٣٢,٧ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

نود أن تجدوا طيه مشروع الإعلان بعد موافقة الهيئة على نشره على أن يلتزم مقدم العرض بالآتي:

١- إخطار (الشركة المستهدفة بالعرض) بإعلان عرض الشراء ومذكرة المعلومات بعد صدور موافقة الهيئة على نشر اعلان عرض الشراء.

٢- إخطار الهيئة بأية معلومات أو بيانات مرتبطة بعرض الشراء قبل إعلانها أو نشرها ما لم تكن قد تم الإفصاح عنها في عرض الشراء أو في مذكرة المعلومات.

٣- الالتزام بنشر إعلان عرض شراء خلال يومين من تاريخ موافقة الهيئة على نشر إعلان عرض الشراء.

٤- الالتزام بإتاحة مذكرة المعلومات لدى سمسار العملية حتى يتسنى لحاملي الأوراق المالية محل العرض الاطلاع عليها.

٥- الالتزام بكافة التعهدات الخاصة بمقدم العرض الواردة بإعلان عرض الشراء الإجمالي.

٦- الكتابة الى البورصة المصرية لإبلاغها بموافقة الهيئة على نشر اعلان عرض الشراء محل العرض.

وعلى أن يتم التنفيذ وفقاً لقواعد التداول المعمول بها بالبورصة المصرية بشأن الشركات المقيدة بالبورصة ودون أدنى مسئولية تقع على الهيئة.

علماً بأن موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر الإعلان ليست اعتماداً للجدوى التجارية والاستثمارية لعرض الشراء أو لأي إجراءات أو اتفاقات مبرمة أو قرارات مزع اتخاذها من مقدم العرض، كما لا تتدخل الهيئة في تحديد سعر عرض الشراء حيث ان مسئولية تحديد هذا السعر ومدى سلامته يقع عبئه على مقدم عرض الشراء ومستشاريه، مع ملاحظة أن هذا الإعلان يلزم مقدم العرض بشراء اسهم الشركة المستهدفة بالعرض وفقاً لشروط الإعلان، ودون إلزام على حملة أسهم الشركة المستهدفة بالعرض بالبيع إذ أن الاستجابة لعرض الشراء تتم بناء على رغبة مالكي الاسهم وفي ضوء القرار الاستثماري لهم ، إذ أن القرار الاستثماري يخضع لقرار كل مستثمر وفقاً للمتغيرات الاستثمارية التي تؤثر في هذا القرار وذلك دون أدنى مسئولية تقع على الهيئة العامة للرقابة المالية.

هـ تفضلوا بقبول فائق الاحترام،

تصديقاً في ٢٠٢٥/٠٨/٢٨

صوره مبلغة الى البورصة المصرية

المشرف على الإدارة المركزية لتمويل الشركات



Building Bridges not Walls
نبنى الجسور لا الحواجز

القرية الذكية، مبنى ١٣٦، الجيزة، مصر

الرقم البريدي : ١١٠

تليفون: +٢٠٢ ٣٥٣٤٥٣٥٠ فاكس: +٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٣٦

WWW.FRA.GOV.EG

إعلان عرض شراء إجباري

تعلن

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education)

عن:

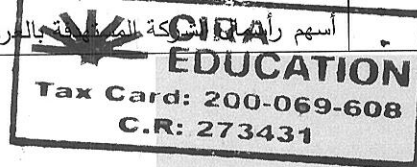
تقديم عرض شراء إجباري حتى 2,470,810 (مليونان وأربعمائة وسبعون ألفاً وثمانمائة وعشرة) سهم، تمثل نسبة 20,6% المكملية لنسبة 90% من أسهم رأس مال شركة القاهرة للخدمات التعليمية ش.م.م، بسعر شراء 32.70 جم (اثنان وثلاثون جنيهاً مصرياً وسبعون قرشاً) للسهم وذلك وفقاً للأحكام الواردة بالباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992.

أولاً: التعريف بمقدم العرض:

الشركة مقدمة العرض هي شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education) ش.م.م، خاضعة لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة رقم 159 لسنة 1981، ومقيدة بالسجل التجاري برقم 273431 بتاريخ 22 أغسطس 1992.

ثانياً: بيانات مقدم العرض:

اسم مقدم العرض:	شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education).
الشكل القانوني لمقدم العرض وتاريخ التأسيس:	شركة مساهمة مصرية، خاضعة لأحكام قانون الشركات رقم 159 لسنة 1981، قيدت بالسجل التجاري برقم 273431، بتاريخ 22/8/1992 وقد انتهت مدتها القانونية الأولى (25 سنة) في 21/8/2017 وجُددت في 2/10/2017 لمدة 25 سنة أخرى، مكتب سجل تجاري القاهرة المميز.
رأس مال مقدم العرض:	يبلغ رأس المال المصدر 233,116,130 جم (مائتان وثلاثة وثلاثون مليون ومائة وستة عشر ألف ومائة وثلاثون جنيهاً مصرياً).
عدد أسهم مقدم العرض:	582,790,325 (خمسمائة واثنان وثمانون مليون وسبعمائة وتسعون ألف وثلاثمائة وخمسة وعشرون) سهم، قيمة السهم 0.40 جنيه مصري.
عدد ونسبة الأسهم المملوكة لمقدم العرض أو أي من أطرافه المرتبطة في الشركة المستهدفة بالعرض:	1- الأسهم المملوكة لمقدم العرض بطريقة مباشرة يمتلك مقدم العرض بطريقة مباشرة عدد 8,329,190 (ثمان ملايين وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألفاً ومائة وتسعون) سهم بنسبة 69.40% من أسهم الشركة المستهدفة. 2- أطراف مرتبطة تمتلك أسهم بصورة مباشرة وغير مباشرة: يوجد أطراف مرتبطة بمقدم العرض تمتلك بطريقة مباشرة وغير مباشرة نسبة تمثل 1.37% من أسهم رأس مال الشركة المستهدفة بالعرض، وهذه الأطراف المرتبطة مستهدفة بالعرض.



Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

3- أطراف مرتبطة تمتلك أسهم بصورة مباشرة أو غير مباشرة :

الاسم	عدد الأسهم
دينا احمد اسماعيل علي	37,500
ليلى محمد حافظ اسماعيل	19,126
احمد رافت حسين حلمي خليل	17,898
مها رافت حسين حلمي خليل	15,532
مروه رافت حسين حلمي خليل	15,354
ياسمين رافت حسين حلمي خليل	12,464
جميله محمد سامي عبدالفتاح احمد الامام	10,092
جمانه محمد سامي عبدالفتاح احمد الامام	9,661
لينه محمد سامي عبدالفتاح احمد الامام	8,672
مي رافت حسين حلمي	7,974
محمد سامي عبد الفتاح احمد الامام	6,179
عمار احمد رافت حسين حلمي خليل	2,232
مالك احمد رافت حسين حلمي خليل	1,444
ادهم احمد رافت حسين حلمي خليل	106
محمد حسن حسن القلا	100
ساره حسن حسن القلا	100

#	اسم المساهم	الجنسية	عدد الأسهم النقدية	نسبة المشاركة
-1	SOCIAL IMPACT CAPITAL LTD	مالطا	516,841,762	%88.683998
-2	CORONATION AFRICA FRONTIERS FUND UNIVERSAL	ايرلندا	12,229,050	%2.098362
-3	TUNDRA SUSTAINABLE FRONTIER FUND	السويد	10,375,425	%1.780302
-4	عبد الكريم بن عبد الرحمن بن ناصر العقيل	سعودي	5,870,082	%1.007237

المساهمون الذين يملكون 1%
فأكثر من أسهم مقدم العرض :

2020/11/11

Signature



Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

المستشارون المرتبطون لمقدم العرض:

المستشار القانوني المرتبط	مكتب معتوق بسيوني وحنوي للمحاماة والاستشارات القانونية.
السماح المرتبط	إي إف جي هيرميس الدولية للسمسرة في الأوراق المالية.

ثالثاً: بيانات الشركة المستهدفة بالعرض:

اسم الشركة:	شركة القاهرة للخدمات التعليمية ش.م.م		
الشكل القانوني وتاريخ التأسيس:	شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة رقم 159 لسنة 1981، وقيدت بالسجل التجاري برقم 304384، بتاريخ 1997/5/15 وقد انتهت مدتها القانونية الأولى (25 سنة) في 2022/5/14 وجُددت في 2023/8/30 لمدة 25 سنة أخرى، مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة.		
رأس المال المرخص به ورأس المال المصدر للشركة المستهدفة بالعرض:	يبلغ رأس المال المرخص به مبلغ 50,000,000 جم (خمسون مليون جنيه مصري). كما يبلغ رأس المال المصدر مبلغ 48,000,000 جم (ثمانية وأربعون مليون جنيه مصري).		
عدد أسهم الشركة المستهدفة بالعرض والقيمة الاسمية للسهم:	12,000,000 (اثنا عشر مليوناً) سهم، بقيمة أسمية قدرها 4 جنيه مصري للسهم الواحد.		
موقف القيد بالبورصة:	مقيدة بالبورصة المصرية.		
موقف الإيداع المركزي:	يوجد عدد 11,991,206 (أحد عشر مليوناً وتسعمائة وواحد وتسعون ألفاً ومئتان وستة) سهم بنسبة 99.92% من إجمالي الأسهم مودعة بنظام الإيداع والحفظ المركزي ويوجد عدد 8,794 (ثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة وتسعون) سهم غير مودع بنسبة 0.073% من إجمالي الأسهم.		
المساهمين المالكين لنسبة 5% فأكثر من أسهم الشركة المستهدفة بالعرض:	م	الاسم	عدد الأسهم
	1	شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) (CIRA Education-	8,329,190
		الإجمالي	8,329,190
		النسبة	
			69.40%
			69.40%

C.001010
E.001010



Phone: (+202) 23137529 - 23137530

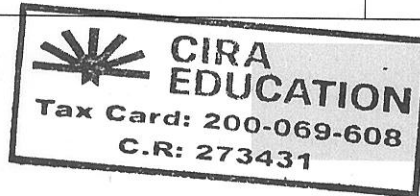
Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

رابعاً: بيانات عرض الشراء:

نوع العرض:	عرض شراء إجباري نقدي وفقاً للأحكام الواردة بالباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.
عدد ونسبة ومواصفات الأسهم المطلوب شراؤها:	حتى عدد 2,470,810 (مليونان وأربعمئة وسبعون ألفاً وثمانمائة وعشرة) سهم، تمثل نسبة 20,6% من أسهم رأس مال الشركة المستهدفة بالعرض المكمل لنسبة 90% بما فيها الأسهم المملوكة للمجموعة المرتبطة بخلاف الشركة مقدمه العرض.
سعر العرض:	32.70 جم (اثنان وثلاثون جنيهاً مصرياً وسبعون قرشاً) للسهم الواحد.
إجمالي قيمة العرض:	80,795,487 (ثمانون مليوناً وسبعمئة وخمسة وتسعون ألفاً وأربعمئة وسبعة وثمانون) جنيه مصري.
أساس احتساب السعر المعروض:	وفقاً للرؤية الاستثمارية لمقدم العرض.
طريقة سداد سعر الأسهم محل عرض الشراء:	يتم سداد سعر شراء أسهم الشركة المستهدفة بالعرض نقداً.
فترة سريان العرض:	(٢٠) يوم عمل فعلي بالبورصة المصرية تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر إعلان عرض الشراء بحيث تبدأ من جلسة تداول يوم الموافق / / 2025 حتى نهاية جلسة تداول يوم الموافق / / 2025.
الاستجابة لعرض الشراء:	على مالكي الأوراق المالية محل عرض الشراء الراغبين في بيع أسهمهم من خلال هذا العرض إصدار أوامر لبيعها إلى إحدى شركات السمسرة في الأوراق المالية خلال فترة سريان عرض الشراء المائل.
تاريخ تنفيذ عملية الشراء:	يتم التنفيذ بالبورصة المصرية خلال خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ الإعلان عن نتيجة عرض الشراء.
متوسط سعر التداول في البورصة المصرية خلال الثلاثة أشهر السابقة على إعلان مقدم العرض عن نيته في تقديم العرض:	29.7665 جنيه مصري للسهم الواحد.

C.C. 17/17

Elkalla



Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

متوسط سعر التداول في البورصة المصرية خلال الستة أشهر السابقة على ايداع ملف عرض الشراء:	32.6267 جنيه مصري للسهم الواحد.
--	---------------------------------

خامساً: تعهدات مقدم العرض:

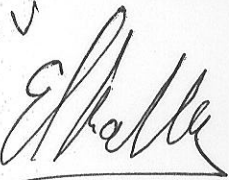
- يتعهد مقدم العرض بما يلي:
- 1- شراء كامل الأسهم المعروضة للبيع كاستجابة لعرض الشراء بحيث تصل نسبة ملكية مقدم العرض الى 90% من رأس مال الشركة المستهدفة. وفي حال تجاوز إجمالي الأسهم المعروضة للبيع النسبة المستهدفة (90% من رأس مال الشركة المستهدفة) يتم تخصيص الأسهم بالنسبة والتناسب بين عدد الأسهم المطلوب شراؤها والأسهم المعروضة للبيع، مع مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المساهمين.
 - 2- عدم الاستغناء عن العاملين بالشركة المستهدفة بالعرض خلال الاثني عشر شهراً التالية من تاريخ تنفيذ عرض الشراء إلا وفقاً لأحكام قانون العمل. كذلك يلتزم مقدم العرض بعد الانتهاء من الاستحواذ بالحفاظ على حقوق العاملين وكافة مزاياهم طبقاً لأحكام قانون العمل واللوائح والقوانين السارية.
 - 3- عدم القيام بإغفال أي بيانات أو إفصاحات من شأنها أن تؤثر على قرار حملة أسهم الشركة المستهدفة بالعرض للاستجابة للعرض من عدمه وأنه قد أفصح عن كافة المعلومات الجوهرية المتعلقة بمقدم العرض والمجموعة المرتبطة والتي تتعلق بهذا العرض وكذا مراعاته أحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 وكذا التزامه بكافة القرارات والتعهدات المقدمة إلى الهيئة العامة للرقابة المالية ضمن مستندات العرض.
 - 4- إن كافة البيانات والمعلومات الواردة بهذا العرض ومذكرة المعلومات المتعلقة به صحيحة وتحت المسؤولية الكاملة لمقدم العرض وسمسار مقدم العرض والمستشار القانوني في ضوء ما قدموه من مستندات دون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة العامة للرقابة المالية وأنه لا توجد لدى مقدم العرض أو أيًا من الأطراف المرتبطة به أية معلومات جوهرية أو اتفاقيات غير مفصح عنها قد تؤثر على قرار المستثمر في الاستجابة أو عدم الاستجابة لعرض الشراء المائل.
- سادساً: الخطة المستقبلية لمقدم العرض خلال السنة الأولى من الشراء:

- خطة النمو بالسوق المحلي: النهوض بالعملية التعليمية وتطوير جودة التعليم على مستوى المؤسسات التعليمية المملوكة للشركة المستهدفة بالعرض.
- استراتيجية التوسع على المستوى الدولي: لا يوجد.
- خطة إعادة هيكلة الشركة المستهدفة بالعرض: حالياً لا ينوي مقدم العرض إعادة هيكلة الشركة المستهدفة بالعرض في خلال الأثنى عشر شهراً التالية لتنفيذ عرض الشراء.

سابعاً: إفصاحات هامة:

- 1- لا توجد خطط حالية لدى مقدم العرض لتقديم اقتراح لتغيير طبيعة نشاط الشركة المستهدفة بالعرض خلال الاثني عشر شهراً التالية من تاريخ تنفيذ عرض الشراء، غير أن مقدم العرض قد يضيف نشاطات وخطط أخرى لنشاط الشركة المستهدفة بالعرض لتحقيق استراتيجية التوسع المذكورة أعلاه.

٢٠١٧/١٠/٢٠




Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

2- لا توجد نية لمقدم العرض في بيع الأسهم المستحوذ عليها من خلال عرض الشراء المائل خلال ستة أشهر التالية من تاريخ تنفيذ عرض الشراء عدا إذا كان البيع للشركات التابعة والمرتبطة وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992.

3- لا توجد نية لمقدم العرض في بيع أي من أصول الشركة المستهدفة خلال الاثني عشر شهراً التالية من تاريخ تنفيذ عرض الشراء، إلا إذا طرأت خطط مستقبلية لتطوير وتحسين أداء الشركة وجودة التعليم والارتقاء بالخدمات التي تقدمها الشركة والشركات التابعة وسيتم الإفصاح عنها في حينه.

ثامناً: تمويل عرض الشراء:

ورد خطاب بنكي صادر من بنك قطر الوطني الأهلي فرع المنصورة، والذي يفيد توافر الموارد المالية لتمويل عرض الشراء وذلك بإجمالي مبلغ 80,795,487 (ثمانون مليوناً وسبعمائة وخمسة وتسعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وثمانون) جنيه مصري وقد تم رصد هذا المبلغ لتسوية عملية الشراء، ويضمن بنك قطر الوطني الأهلي السداد في تاريخ التسوية علماً بأن هذا الخطاب ساري المفعول تاريخ تسوية عملية الشراء أو حتى تاريخ 2026/2/8 أيهما أقرب.

تاسعاً: بيانات شركة السمسرة المنفذة للشراء نيابة عن مقدم العرض:

الاسم:	إي إف جي هيرميس الدولية للسمسرة في الأوراق المالية.
العنوان:	مبنى ب 129 - المرحلة الثالثة - القرية الذكية الكيلو 28 - طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي - الجيزة.

عاشراً: المستشار القانوني لمقدم العرض (المستشار القانوني المرتبط):

الاسم:	معتوق بسيوني وحنوي للمحاماة والاستشارات القانونية.
العنوان:	12 شارع محمد علي جناح - جاردن سيتي - القاهرة.

الحادي عشر: مذكرة المعلومات المرتبطة بالعرض:

يمكن لمالكي الأوراق المالية محل عرض الشراء الراغبين في الحصول على معلومات إضافية الحصول على نسخة من مذكرة المعلومات المعدة بواسطة مقدم العرض من خلال الجهات التالية:

1- إي إف جي هيرميس الدولية للسمسرة في الأوراق المالية (شركة السمسرة المنفذة لعرض الشراء):

العنوان: مبنى ب 129 - المرحلة الثالثة - القرية الذكية الكيلو 28 - طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي - الجيزة.




Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road

2- شركة القاهرة للخدمات التعليمية ش.م.م (الشركة المستهدفة بالعرض):
العنوان: 36 - شارع أحمد الصاوي - مدينة نصر - القاهرة.

تمت الموافقة على نشر هذا الإعلان واعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٨/٢٨/٢٠٢٥ .

علماً بأن موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر هذا الإعلان تمت في ضوء المادة 327 و328 من اللائحة التنفيذية للقانون 95 لسنة 1992 ولا تعد موافقة الهيئة اعتماداً للجدوى التجارية والاستثمارية لعرض الشراء أو لأي إجراءات أو اتفاقيات مبرمة أو قرارات مزعج اتخاذها من مقدم العرض وحيث أن مسؤوليه تحديد هذا السعر ومدى سلامته يقع عبءه على مقدم العرض ومستشاريه المرتبطين، كما أن هذا الإعلان يلزم مقدم العرض بشراء جميع ما يعرض عليه من أسهم ودون إلزام على حملة أسهم الشركة المستهدفة بالعرض بالبيع إذ أن الاستجابة لعرض الشراء تتم بناء على رغبة مالكي الأسهم وفي ضوء القرار الاستثماري لهم إذ أن القرار الاستثماري يخضع لقرار كل مستثمر وفقاً للمتغيرات الاستثمارية التي تؤثر في هذا القرار ، وتقع صحة وسلامة أية بيانات مشار إليها بالعرض على مسؤولية مقدم العرض وذلك دون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة العامة للرقابة المالية.



٢٠٢٥/٧/١٧

Phone: (+202) 23137529 - 23137530

Address : Marakez Mindhaus Campus - District 5 (B02- G06) - Sokhna Road