

شركة بُنيان للتنمية والتجارة تعتزم طرح جزء من أسهمها في البورصة المصرية

21 مايو 2025 | القاهرة، مصر

تعلن اليوم شركة بُنيان للتنمية والتجارة (ش.م.م) (يشار إليها فيما بعد باسم "بُنيان"، "الشركة"، أو "الشركة المُصدرة")، وهي الشركة الرائدة في مجال الاستثمار العقاري، عن نيتها طرح جزء من أسهمها بالبورصة المصرية (EGX) (يشار إليه فيما بعد باسم "الطرح").

تقوم الشركة حالياً باتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على الموافقات المتعلقة بالطرح، بما في ذلك اعتماد نشرة الطرح، بالإضافة إلى موافقات أخرى من الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية. ومن المتوقع إتمام الطرح خلال الربع الثاني من عام 2025، وذلك بعد الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة ووفقاً لأوضاع السوق السائدة.

من المتوقع أن يتضمن الطرح طرْحاً ثانوياً يصل إلى 551,333,333 سهماً عادياً مملوكاً لشركة سكاى ريلتي هولدنغ ليمتد ("المساهم البائع") في البورصة المصرية، ما يمثل نحو 33.33% من رأس مال الشركة.

يتضمن الطرح ما يلي:

(أ) طرْحاً خاصاً للمستثمرين المؤهلين ("الطرح الخاص")؛

(ب) وطرْحاً للجمهور من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ("الطرح العام").

سيتم الطرح الخاص والطرْح العام (ويُشار إليهما معاً بـ "الطرح العام والخاص") بنفس سعر السهم ("سعر الطرح").

عقب إتمام الطرح العام والخاص، سيتم زيادة رأس المال من خلال اكتتاب يقتصر على المساهم البائع في الطرح، حيث يقوم بموجبه المساهم البائع باستخدام جزء من متحصلات الطرح للاكتتاب في أسهم جديدة تصدرها الشركة بسعر الطرح النهائي.

وتقوم كل من شركة سي آي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية ش.م.م (يشار إليها فيما بعد باسم "سي آي كابيتال") وشركة أرقام كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات والاستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م (يشار إليها فيما بعد باسم "أرقام كابيتال") بدور مديري الطرح، وشركة مباشر كابيتال هولدنغ للاستثمارات المالية كوكيل ومسوق للطرح، كما تم تعيين مكتب معتوق بسيوني وحنّاوي بدور المستشار القانوني للطرح.

تعليقاً على الطرح، صرّح المهندس شامل أبو الفضل، الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة بُنيان، قائلاً: "يمثل هذا الطرح لحظة محورية في مسيرة بُنيان، ويجسد الثقة المتنامية في قوة نموذج العمل الاستثماري ومحفظتنا العقارية المتنوعة. نحن متحمسون لفتح آفاق جديدة أمام المستثمرين، تُمكنهم من المشاركة في قصة نجاح بُنيان، والتي تركز على نمو مستدام، وأداء تشغيلي قوي، وروية استراتيجية طويلة الأجل. نؤمن أن هذا الطرح سيمهد الطريق أمام إعادة تشكيل مشهد الاستثمار العقاري في مصر، وتعزيز موقعنا كشركة رائدة في هذا القطاع الحيوي".

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظوراً بموجب القوانين واجبة التطبيق.

هذا البيان هو مجرد إعلان وليس نشرة طرح وليس عرضاً لبيع أوراق مالية في أي دولة، بما في ذلك داخل الولايات المتحدة، أو أستراليا أو كندا أو اليابان. ولا يجوز أن يشكل هذا البيان أساساً، أو أن يتم الاعتماد عليه أو أي شيء وارد فيه، فيما يتعلق بأي عرض بيع أو أي التزام أياً كان في أي دولة. ويجب على متلقي هذا البيان عدم المشاركة أو اتخاذ أي قرار استثماري أو الاعتماد على هذا البيان فيما يتعلق بالطرح إلا على أساس المعلومات الواردة بنشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

الجدير بالذكر أنه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

ومن جانبه، صرّح السيد طارق عبد الرحمن، العضو المنتدب لشركة بُنيان، قائلاً: "قطاع العقارات يُعد أحد أعمدة الاقتصاد المصري وأكثر القطاعات جذبًا للاستثمار، ورغم ذلك، فإن شركات الاستثمار العقاري المتخصصة لا تزال غير مُمثلة في البورصة المصرية. من هنا تأتي أهمية طرح بُنيان، حيث من المتوقع ان يساهم في تجاوز العقبات التقليدية المرتبطة بالاستثمار المباشر في الأصول العقارية."

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع:

بُنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

طارق عبد الرحمن
العضو المنتدب

tabdelrahman@bonyanegypt.com

محمد حلمي

رئيس قسم علاقات المستثمرين

invest@bonyanegypt.com

شامل أبو الفضل
الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب

saboulfadl@bonyanegypt.com

فادي رأفت

العضو المنتدب للشئون المالية

fraafat@bonyanegypt.com

سي أي كابيتال

يحيي حسام

yehia.hossam@cicapital.com

عادل عباس

adel.abbas@cicapital.com

أدهم الشربيني

adham.elsherbiny@cicapital.com

أرقام كابيتال

يوسف الجولي

Youssef.elgoly@arqaamcapital.com

أحمد فراج

ahmed.farrag@arqaamcapital.com

عن بُنيان للتنمية والتجارة

تُعد شركة بُنيان شركة نشطة في مجال الاستثمار العقاري حيث تعتمد على عدد من الاستراتيجيات، تركز على الأصول العقارية الإدارية والتجارية مكتملة الإنشاء. وقد حققت الشركة توسعًا استراتيجيًا ملموسًا في حجم أعمالها خلال السنوات الماضية، حيث تطوّرت من امتلاك أصل واحد بمساحة بنائية تبلغ نحو ٥٥ ألف متر مربع وأربعة مستأجرين في عام ٢٠١٧، إلى محفظة استثمارية كبيرة ومتنوعة تضم ١٠ أصول (تشمل ٩ أصول إدارية وأصلًا تجاريًا) بمساحة بنائية تُقدّر بنحو ١٤٦ ألف متر مربع، وقاعدة عملاء قوية تضم ١١٩ مستأجرًا. وتشمل محفظة بُنيان الحالية مباني إدارية من الفئة "أ" (Grade A) وفقاً لأعلى المعايير، مما يجعلها وجهة جذابة لكبرى الشركات الدولية والمحلية.

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظورًا بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر انه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكّل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

نظرة عامة على أبرز مقومات الشركة

أسس جاذبية لسوق العقارات الإدارية والتجارية

تُعتبر العقارات من ضمن أفضل الاستثمارات أداءً في مصر خلال العقد الماضي، حيث تفوقت على أدوات استثمارية أخرى مثل الذهب، وأذون الخزانة، والأسهم، كما تعد أداة فعالة للتحوط ضد التضخم.

يتميز قطاع العقارات الإدارية والتجارية في مصر بندرة المعروض، حيث يفوق الطلب الحالي حجم المعروض بفارق واسع. وبالتوازي مع مستويات الطلب المرتفعة، شهدت أسعار إيجارات الوحدات الإدارية نموًا ملحوظًا على مدار السنوات الماضية في مختلف المناطق الرئيسية بالقاهرة الكبرى.

نموذج أعمال متميز وذو جدوى مثبتة

تُعد بُنيان شركة الاستثمار العقاري الرائدة في مصر حيث تقدم منصة استثمارية متكاملة، تضم أصولًا إدارية وتجارية عالية الجودة، وذلك من خلال نموذج عمل متميز كما يلي:

- (1) إدارة احترافية للمحفظة الاستثمارية: يجمع فريق إدارة بُنيان بين المعرفة العميقة بالقطاع العقاري، وسجل ناجح في الاستثمار، وقدرات مثبتة في التنفيذ وتحقيق القيمة المضافة؛
- (2) قاعدة مستأجرين رفيعة المستوى: بمعدل إشغال حوالي 93%، يشمل شركات دولية وشركات محلية كبرى؛
- (3) صفقات استحواذ جاذبة: الاستحواذ على مباني أو مجموعة مباني كاملة، مما يساهم في تحقيق أسعار استحواذ مخفضة وتوفير أسعار استثمارية جاذبة؛
- (4) هيكل رأس المال: القدرة على استخدام التمويل البنكي والرافعة المالية بشكل استراتيجي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية، مما يعزز من إجمالي عوائد المساهمين؛
- (5) تدفقات نقدية متوقعة: ناتجة عن عقود إيجار مبرمة مع مستأجرين ذوي جودة عالية؛
- (6) تدفقات نقدية محمية من التضخم: حالياً، حوالي 60% من عقود الإيجار لدى بُنيان مقومة بالدولار الأمريكي وتسدد بالجنيه المصري، مما يوفر وسيلة تحوط ضد التضخم؛
- (7) محفظة متنوعة: الاستفادة من محفظة متنوعة من حيث نوع الأصول (بنسبة توزيع 26%-74% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير بين أصول تجارية وأصول إدارية) ومن حيث المواقع الجغرافية (بنسبة توزيع 28%-72% من إجمالي المساحات القابلة للتأجير بين غرب وشرق القاهرة)؛
- (8) أصول مميزة: محفظة عقارية تضم عقارات استثنائية من حيث الموقع والموصفات والمرافق؛
- (9) تجنب المخاطر الإنشائية: تركيز منهجية الاستثمار على الاستحواذ على وحدات مكتملة البناء، أو مباشرة من مطورون عقاريون، مما يضمن تجنّب أي مخاطر مرتبطة بعمليات الإنشاء؛ و
- (10) زيادة في قيمة الأصول: تُتيح محفظة بُنيان العقارية المميزة فرصة الاستفادة من ارتفاع في قيمة الأصول العقارية.

¹ باستثناء الأصول العقارية غير المسلمة ومساحات البديوم

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظورًا بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر انه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكّل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

عقب إتمام الطرح، سنتيح بُنيان ما يلي:

- (11) **مرونة في حجم الاستثمار:** تتيح بُنيان للمستثمرين مرونة في قيمة الاستثمار؛ و
(12) **السيولة:** طرح وتداول أسهم بُنيان في البورصة سيوفر السيولة ويقدم حل لمشكلة السيولة في السوق العقاري.

تعزيرًا لنموذج أعمالها، تتبّع بُنيان منهجية استثمارية متكاملة ومصممة بعناية، تغطي كافة مراحل دورة الاستثمار، بدءًا من الدراسة الأولية للفرص وتحديد الفرص الجذابة، مرورًا بمرحلة الفحص النافي للجهالة وتنفيذ الصفقات، وانتهاءً بتنفيذ التحسينات التشغيلية بعد الاستحواذ.

محفظة استثمارية متنوعة

تقع أصول محفظة بُنيان في مناطق متميزة في كل من شرق وغرب القاهرة، وينعكس ذلك في قاعدة المستأجرين الحالية لدى الشركة، والتي تضم قاعدة واسعة من الشركات الدولية وكبرى الشركات المحلية، مع مستوى منخفض من مخاطر التركيز، حيث تمثل مساهمة أكبر مستأجر إجمالي الإيرادات الإيجارية نسبة منخفضة.

أبرز المستأجرين				
Nestlé	Lafarge Cement	Johnson & Johnson	Grohe	Scatec
Mapei	Genpact	General Electric	Cegedim	Regus
Money Fellows	Adidas	Froneri	Turkish Airlines	Style Design
Natuzzi Editions	Mashreq Bank	Vodafone	Tradeline	McDonald's
Palm Hills	Choco Chocola	Caracas	Inertia	B.Tech
Lychee	Abu Auf	Coldwell Banker	Beano's	CO55
Dolato	Seven Fortunes	Gala	Soliman, Hashish & Partners	Art of Form
Janssen	Metlife	Boehringer Ingelheim	Core	Naqla

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظورًا بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر أنه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

سجل حافل بالنجاحات

تسعى شركة بُنيان من خلال بناء سجل قوي من الأصول العقارية في تحقيق عوائد مجزية للمساهمين من خلال استراتيجية متعددة المحاور، تشمل عوائد الإيجار والزيادة في قيمة الأصول. وقد شكّل هذا النموذج نقطة انطلاق لمسار توسّع الشركة على مدار السنوات، حيث تحوّلت من كيان يمتلك أصولاً واحداً إلى منصة استثمارية متنوعة تضم محفظة أصول كبيرة، مدعومة بتحسينات مستمرة على المستويين التشغيلي والمالي.

المؤشرات الرئيسية

الحالي	2021	2024	2021
10	1	الأصول (#)	93% 82%
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك ² (%)			
146	55	المساحة البنائية (ألف متر مربع)	66% 54%
هامش صافي الدخل ² (%)			
93%	5%	نسبة الإشغال ³ (%)	
119	4	عدد المستأجرين (#)	

حوكمة مؤسسية فعّالة وإدارة تنفيذية ذات خبرة طويلة

يجمع فريق إدارة بُنيان بين معرفة عميقة بالقطاع العقاري، وسجل ناجح في الاستثمار، وقدرات مثبتة في التنفيذ و تحقيق القيمة المضافة، وهو ما ينعكس بوضوح في التحول الذي شهدته الشركة ومكانتها الحالية في سوق الاستثمار العقاري.

أداء قوي من الناحيتين التشغيلية والمالية

سجلت بُنيان أداءً ماليًا قويًا على مدار السنوات، حيث سجل إجمالي الدخل معدل نمو سنوي مركب بنحو 87% خلال الفترة من 2021 إلى 2024. كما شهدت هامش الربحية توسعًا ملحوظًا، حيث ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) من نحو 82% في عام 2021 إلى نحو 93% في عام 2024، في حين ارتفع هامش صافي الدخل من حوالي 54% إلى نحو 66% خلال نفس الفترة.

المؤشرات المالية الرئيسية (بالمليون جنيه مصري، ما لم يُذكر خلاف ذلك)

2024	أهم بنود قائمة المركز المالي	2024	أهم بنود قائمة الدخل
13,882	إجمالي الأصول ⁴	4,070	إجمالي الدخل ²
10,020	إجمالي حقوق الملكية ⁴	3,804	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك ²
1,067	إجمالي الديون ⁵	2,669	صافي الدخل ²

-انتهى-

² تتضمن الأرباح غير المحققة بناء على القيمة العادلة السوقية

³ لا تشمل الأصول العقارية الذي لم يتم استلامها بعد ومساحات البدروم

⁴ لا يشمل أصولين عقاريين لم يتم تسليمهما بعد

⁵ لا تشمل الأقساط المتبقية لعمليات الاستحواذ الأخيرة

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظورًا بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر انه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكّل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

إشعار مهم

المعلومات الواردة في هذا التصريح هي لأغراض تقديم نبذة عن الشركة ولا يُفترض فيها أنها كاملة أو تامة. ولا يجوز لأي شخص الاعتماد لأي غرض من الأغراض على المعلومات الواردة في هذا البيان أو افتراض دقتها أو اكتمالها.

هذا التصريح هو لأغراض إعلامية فقط وليس نشرة طرح أو إشعار للطرح العام ولا يعد أو يشكل جزءاً من أي عرض بيع للأوراق المالية أو التماس أي عرض لشراء أوراق مالية في أي دولة.

أي عرض يتم تقديمه لشراء أسهم في الشركة ("الأسهم") عن طريق الطرح المزمع يجب ان يتم فقط بناءً على المعلومات الواردة في نشرة الطرح التي سيتم نشرها بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية ("نشرة الطرح") عليها ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. والشركة تؤكد صراحةً بأنها لا تتعهد أو تلتزم بتحديث المعلومات الواردة في هذا التصريح. قبل شراء أي أسهم، يجب على الأشخاص الذين يطلعون على هذا البيان التأكد من قراءة، وفهم، وقبول المخاطر التي سيتم تحديدها في نشرة الطرح في حال نشرها. ولا يجوز الاعتماد لأي غرض من الأغراض على المعلومات الواردة في هذا التصريح أو افتراض دقتها أو اكتمالها.

في مصر، سيتم توجيه الطرح الخاص، عند تنفيذه، إلى "المستثمر الفرد المؤهل للطرح الخاص" أو "الأشخاص الاعتبارية العامة" أو "المؤسسات المالية" المؤهلة كما هو محدد في قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 48 لعام 2019 ورقم 7 لعام 2020. لا يجوز، قبل موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح، نشر أي معلومات يتم تضمينها عادةً في نشرات الطرح أو إجراء أي من الأنشطة الترويجية الأخرى المتعلقة بالطرح. ومع ذلك، بعد تقديم نشرة الطرح إلى الهيئة العامة للرقابة المالية للموافقة عليها، يجوز إصدار أو توزيع الإعلانات والتعميمات والرسائل وغيرها من المعلومات المتعلقة بأنشطة الأعمال العامة للشركة والطرح، شريطة أن يشار بوضوح في جميع الحالات إلى أن الهيئة العامة للرقابة المالية لم توافق بعد على نشرة الطرح. لا يشكل هذا المستند طرْحاً عاماً أو طرْحاً خاصاً للأوراق المالية لأي عرض، الأمر الذي يتطلب موافقة من الهيئة العامة للرقابة المالية، ويجب على المستثمرين الرجوع فقط إلى نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة لتحديد قرارهم الاستثماري.

في المنطقة الاقتصادية الأوروبية (European Economic Area)، هذا التصريح موجه فقط للمستثمرين المؤهلين (qualified investors) بالمعنى المقصود في لائحة الاتحاد الأوروبي 1129/2017 (EU)2017/1129 (Regulation) الصادرة عن البرلمان الأوروبي والمجلس الأوروبي بتاريخ 14 يونيو 2017 بشأن نشرات الطرح والاكتمال التي يجب نشرها عند طرح الأوراق المالية للجمهور أو السماح بتداولها في سوق منظمة، والتي الغت التوجيه EC/71/2003، بصيغته المعدلة ("لائحة نشرة الاكتمال").

لم يتم تسجيل الأوراق المالية المشار إليها في هذا المستند ولن يتم تسجيلها بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي (Securities Act)، ولا يجوز عرضها أو بيعها في الولايات المتحدة الأمريكية كما هو محدد في اللائحة S (Regulation S) بموجب قانون الأوراق المالية الأمريكي ما لم يتم تسجيل الأوراق المالية بموجب قانون الأوراق المالية، أو إذا كان هناك إعفاء من متطلبات التسجيل بموجب قانون الأوراق المالية. لم تقم الجهة المصدرة للأوراق المالية بتسجيل أي جزء من الطرح في الولايات المتحدة ولا تنوي تسجيله، ولا تنوي إجراء طرح عام للأوراق المالية في الولايات المتحدة.

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظوراً بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر انه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.

لا يشكل هذا المستند أو أي من محتوياته عرضاً للبيع أو التماساً لتقديم عرض شراء، ولا يجوز أن يكون هناك أي بيع للأوراق المالية المشار إليها في هذا المستند في أي دولة يكون فيها أي عرض للبيع أو أي التماس لتقديم عرض شراء أو أي عرض ببيع للأوراق المالية غير قانوني قبل التسجيل أو الإعفاء من التسجيل أو التأهيل بموجب قوانين الأوراق المالية في أي دولة من هذا القبيل.

في المملكة المتحدة، هذا التصريح موجه إلى المستثمرين المؤهلين (qualified investors) فقط وموجه فقط إلى المستثمرين المؤهلين على النحو المحدد في لائحة نشرة الاكتتاب المدمجة (Prospectus Regulation) لأنها تشكل جزءاً من القانون المحلي للمملكة المتحدة بموجب قانون الاتحاد الأوروبي (الانسحاب) لعام 2018 (European Union) Act 2018 ((Withdrawal)). بالإضافة إلى ذلك، هذا التصريح يمكن توجيهه أو توزيعه فقط على (أ) الأشخاص المتواجدين خارج المملكة المتحدة، (ب) أو الأشخاص الذين لديهم خبرة مهنية في المسائل المتعلقة بالاستثمارات التي تندرج ضمن المادة 19 (5) من قانون الخدمات المالية والأسواق لعام 2000 (الترويج المالي) لعام 2005 (Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion)) (ويشار إليها فيما يلي بـ"الأمر")، (ج) أو الكيانات ذات الملاءة المالية العالية، والأشخاص الآخرين الذين يجوز إبلاغهم بها بشكل قانوني، والذين تندرج ضمن المادة 49 (2) من الأمر (يُشار إلى جميع هؤلاء الأشخاص معاً باسم "الأشخاص المعنيين"). أي استثمار أو نشاط استثماري أو نشاط استثماري يتعلق به هذا التصريح متاح فقط للأشخاص المعنيين ولن يتم المشاركة فيه إلا مع الأشخاص المعنيين. يجب على أي شخص ليس شخصاً ذي صلة ألا يتصرف أو يعتمد على هذا التصريح أو أي من محتوياته.

بيانات تطلعية

يحتوي هذا التصريح على بيانات حول الأحداث والتوقعات المستقبلية التي تعتبر بيانات "تطلعية" بالمعنى المقصود في المادة 27(A) (27A) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 وتعديلاته (U.S. Securities Act of 1933, as amended) (ويشار إليها فيما يلي بـ"قانون الأوراق المالية")، والمادة E21 (21E) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1934، وتعديلاته. وتستند هذه التقديرات والبيانات الاستشرافية إلى التوقعات والتوقعات الحالية للأحداث والاتجاهات المستقبلية التي تؤثر أو قد تؤثر على الشركة. إن كلمات مثل "نعتقد" و"نتوقع" و"نخطط" و"نستهدف" و"نقدر" و"نتنبأ" و"توجه" و"ينبغي" و"نواصل" و"محمّل" و"سوف"، بالإضافة إلى التعبيرات المماثلة ونفي هذه التعبيرات تهدف إلى تحديد البيانات التطلعية، ولكنها ليست الوسيلة الحصرية لتحديد هذه البيانات. وتخضع هذه البيانات التطلعية للعديد من المخاطر والشكوك وهناك عوامل مهمة قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية مادياً عن تلك الواردة في البيانات التطلعية، وبعضها خارج عن سيطرة الشركة. ولا يتحمل أي شخص أي مسؤولية لتحديث أو مراجعة أي بيانات تطلعية بناءً على وقوع أحداث مستقبلية أو ورود معلومات جديدة أو غير ذلك.

ليس للتوزيع، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كندا أو اليابان أو أي دولة أخرى يكون القيام بذلك محظوراً بموجب القوانين واجبة التطبيق.

الجدير بالذكر أنه لم يتم الموافقة على نشرة الطرح من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية حتى تاريخ نشر هذا البيان علماً بأنه بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشرة الطرح ستقوم الشركة بنشر نشرة الطرح، ويجب على أي مستثمر من خلال الطرح أن يتخذ قراره الاستثماري بناءً على نشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية. إن المعلومات الواردة في هذا البيان مشروطة في مجملها بالمعلومات التي سيتم نشرها في نشرة الطرح وتلك المعلومات عرضة للتغيير. يُقدّم هذا المستند لأغراض المعلومات فقط، ولا يُشكل، ولا يجوز تفسيره على أنه طرح عام، أو نشرة اكتتاب، أو دعوة للاكتتاب في أي أوراق مالية أو شراؤها.