

محضر اجتماع الجمعية العامة الغير العادية

لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية

والمنعقدة يوم الثلاثاء الموافق 22 ديسمبر 2020

بناءً على الدعوة الموجهة من مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية، ومسجلة بمكتب سجل تجاري القاهرة المميز برقم 273431 ("الشركة") اجتمعت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة في تمام الساعة الثانية والنصف من يوم الثلاثاء الموافق 22 ديسمبر 2020 وذلك في مقر جامعة بدر بالعنوان الكائن بمدينة بدر بالقاهرة.

وقد حضر الاجتماع كل من السادة أعضاء مجلس الإدارة الآتي اسمائهم:

بصفته رئيس مجلس الإدارة	1. السيد الأستاذ/ حسن حسن القلا
بصفته العضو المنتدب	2. السيد الأستاذ/ محمد حسن حسن القلا
عضو مجلس إدارة	3. أحمد حسن حسن القلا
عضو مجلس إدارة	4. محمد السيد محمد سليمان
عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة	5. عمرو عزت سلامة
عضو مجلس إدارة مستقل	6. شريف سمير محمود سامي
عضو مجلس إدارة مستقل	7. أسماء محمود حسني

وقد حضر الجمعية من مساهمين الشركة السادة المساهمين الواردة اسمائهم بكشف الحضور المرفق بالجمعية.

كما حضر الاجتماع الأستاذ/ تامر عبد التواب المحاسب القانوني والشريك بمؤسسة مكتب برايس واتر هاوس كوبرز عز الدين ودياب وشركاه بصفته مراقب حسابات الشركة ولم يحضر ممثل عن الجهات الحكومية وبالاخص الهيئة العامة للرقابة المالية.



وقد ترأس الاجتماع السيد / محمد حسن القلا بصفته العضو المنتدب واقتراح سيادته ترشيح الأستاذ/ ليلى مصطفى لليقان
بأمانة سر الاجتماع وكل من الأستاذ/ باسم رضوان والأستاذ/ هشام إسماعيل كفارزى أصوات، وقد أقرت الجمعية بالإجماع
تلك الترشيحات.

وتحقق السيد/ مراقب الحسابات من صحة إجراءات الدعوة، كما قام بالاشتراك مع السادة فارزا الأصوات بمراجعة كشف
الحضور حيث تبين أن عدد الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع يبلغ 312373372 سهم من إجمالي أسهم رأس مال
الشركة البالغ عددها ٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥ سهم اسمي (خمسماة واثنين وثمانون مليون وتسعمائة وثلاثة ألف وثلاثمائة وخمسة
وعشرون سهماً اسماياً)، أي أن نسبة الحضور 53.60 % وبذلك يكون الاجتماع قد أستوفى الشروط القانونية الازمة لصحة
انعقاده.

وهنا أعلن السيد/ رئيس الاجتماع صحة وسلامة وقانونية الاجتماع ورحب سيادته بالسادة الحاضرين، ثم دعي الجمعية لمناقشة
جدول الأعمال.

البند الأول

النظر في الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في 26 نوفمبر 2020 بإصدار صكوك إجارة متواقة مع أحكام
الشريعة الإسلامية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل
لأصحابها وللسداد المعجل بمبلغ إجمالي وقدره 600.000.000 جنيه مصرى (ستمائة مليون جنيه مصرى فقط لا غير)
لمدة حدها الأقصى 84 شهر (أربعة وثمانون شهراً) تطرح للاكتتاب طرحاً خاصاً للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والجهات
والأفراد ذوي الملاءة المالية بنسبة 100% وتقييد بالبورصة المصرية.

حسب ما هو وارد بجدول الأعمال أوضح السيد/ رئيس الاجتماع أنه بناء على اقتراح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في يوم
الخميس الموافق 26 نوفمبر 2020 فإن الشركة ترغب في إصدار صكوك إجارة متواقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً
لأحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية بغرض استرداد التكاليف الاستثمارية التي انفقتها الشركة
على الأصول محل التصكيم (الواردة في البند الثالث أدناه) واستخدامها في أنشطة الشركة من أجل التوسعات المستقبلية في

- 2 -

رئيس الاجتماع

مراقب الحسابات

فارز الأصوات

أمين السر



قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي، وفي سداد التزامات الشركة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه بعض البنوك المقرضة.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الأول

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بإصدار سكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للسداد المعجل بمبلغ إجمالي وقدره 600.000.000 جنيه مصرى (ستمائة مليون جنيه مصرى فقط لا غير) لمدة حدها الأقصى 84 شهر (أربعة وثمانون شهراً) ("السكوك") ("مدة الإصدار") على أن تطرح السكوك للاكتتاب طرحاً خاصاً للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والجهات والأفراد ذوي الملاءة المالية بنسبة 100% وتقيد بالبورصة المصرية، وذلك بغرض استرداد التكاليف الاستثمارية التي انفقتها الشركة على الأصول محل التصكيم (الواردة في البند الثالث أدناه) واستخدامها في أنشطة الشركة من أجل التوسعات المستقبلية في قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي، وفي سداد التزامات الشركة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه بعض البنوك المقرضة.

على أن تلتزم الشركة بعدم الإعلان عن أو توزيع أرباح خلال أي سنة مالية طوال مدة الإصدار في حالة التأخير في الوفاء بالمستحقات المالية لحملة السكوك -الواردة بذكرة المعلومات الخاصة بإصدار والعقود المرتبطة بها -عن فترة العائد التي يتم توزيع الأرباح فيها.

البند الثاني

النظر في الموافقة على التعاقد مع شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيم بصفتها الشركة مصدرة السكوك كذلك النظر في الموافقة على التعاقد مع شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب بصفتها منظم الإصدار وتقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في التوقيع على عقد إصدار السكوك والملاحق والتعهدات المرتبطة به والالتزامات المترتبة عليه.

- 3 -

رئيس الاجتماع

مراقب الحسابات

فارز الأصوات

قارز الأصوات

أمين السر



حسب ما هو وارد بجدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الثاني

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع بعد امتناع عدد (568.562) سهم عن التصويت الموافقة على التعاقد مع شركة المجموعة المالية هيرميس للتسكين بصفتها الشركة مصدرة الصكوك ("الشركة المصدرة") وكذلك الموافقة على التعاقد مع شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب بصفتها منظم الإصدار ("منظم الإصدار") وتفويض السيد الأستاذ/ محمد حسن حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التوقيع على عقد إصدار الصكوك والملحق والتعهدات المرتبطة به والالتزامات المترتبة عليه وكذلك عقد منظم الإصدار وبشكل عام كافة عقود المستشارين المرتبطة بإصدار الصكوك وفي تحديد شروطها التفصيلية.

البند الثالث

النظر في الموافقة على بيع بعض أصول الشركة في إطار عملية إصدار الصكوك إلى الشركة المصدرة وبيانها كالتالي ("الأصول محل التسليم") :

- 1- أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب؛ و
- 2- أرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب؛ و
- 3- أرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (1،2)؛ و
- 4- أرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - بمدينة الرحاب.

حسب ما هو وارد بجدول الأعمال وقد تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

- 4 -

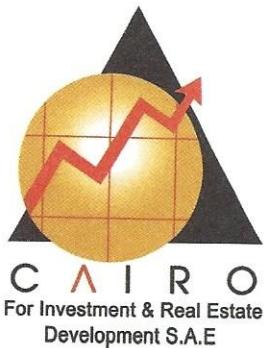
رئيس الاجتماع

مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فارز الأصوات

أمين السر



وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الثالث

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع بعد امتناع عدد (568.562) سهم عن التصويت الموافقة على بيع الأصول محل التصكيك المشار إليها في البند الثالث أعلاه إلى الشركة المصدرة في إطار عملية إصدار الصكوك وتفويض السيد الأستاذ/ محمد حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التوقيع عليه وعلى تحديد شروطه التفصيلية وفي إدخال أيه تعديلات عليه.

البند الرابع

النظر في الموافقة على إصدار الشركة كفالة للشركة المصدرة لصالح مالكي الصكوك ("الكفالة") لضمان تغطية أي عجز بالمبالغ المودعة بحساب التحصيل الذي سيتم فتحه لدى البنك الأهلي المتحد بصفته وكيل السداد ("حساب التحصيل") لتفعيل ما قد يستحق من الصكوك وكافة أقساطها وتوزيعاتها الدورية ورسوم ومصاريف الإصدار من وقت آخر وتفويض العضو المنتدب أو من يفوضه في تحديد شروط الكفالة التفصيلية على أن تظل الكفالة سارية حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للصكوك وتمام السداد.

حسب ما هو وارد بجدول تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الرابع

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع بعد امتناع عدد (568.562) سهم عن التصويت الموافقة على إصدار الشركة للكفالة لضمان تغطية أي عجز بالمبالغ المودعة بحساب التحصيل لتفعيل ما قد يستحق من الصكوك وكافة أقساط الصكوك وتوزيعاتها الدورية ورسوم ومصاريف الإصدار من وقت آخر وتفويض السيد/ محمد حسن القلا بصفته العضو المنتدب

رئيس الاجتماع

M. Alalle

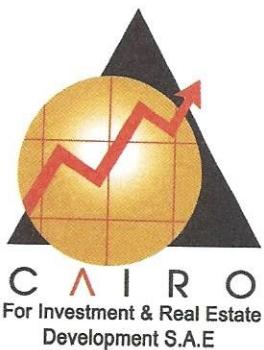
مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فارز الأصوات

أمين السر

لله ولهم



والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في تحديد شروط الكفالة التفصيلية، على، أن تظل الكفالة سارية حتى تاريخ الاستحقاق النهائي للصكوك وتمام السداد.

الند الخامس

النظر في الموافقة على إبرام كافة العقود المرتبطة بعملية التصكيم وتقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في التوقيع عليها والموافقة على شروطها الفضفلية واتخاذ كافة الإجراءات اللازمـة بشأنها وكذلك التوقيع على العقود والمستندات والضمـانـات والتعهدـات المتعلقة بإصدار الصـكوك والتي تـشمل على سبيل المثال لا الحصر عـقد إـصدار الصـكوك؛ وعقد بـيع وشـراء الأـصول محل التـصـكـيم؛ وعقد إـجـارـة الأـصول محل التـصـكـيم؛ وعقد وكـالة الخـدمـات؛ وعقد الـوعـد بالـبـيع؛ وعقد الـوعـد بالـشـراء؛ وعقد الـحسابـات، وذلك سـواء مع الجـهـات الإـدارـية المعـنـية التي تـشمـل الهـيـنة العـامـة للـرقـابة المـالـية وأـو شـركـة مصر لـالمـقاـصـة والإـيداع والـقـيد المـركـزـي وأـو الـبورـصة المـصـرـية وأـو غيرـها من الجـهـات الإـدارـية أو معـ الغـيرـ.

حسب ما هو وارد في جدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الخامس

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع بعد امتناع عدد (562.568) سهم عن التصويت الموافقة على إبرام كافة العقود المرتبطة بعملية التصكيك وتقويض السيد/ محمد حسن حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التوقيع عليها وتحديد شروطها التفصيلية واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة بشأنها وكذلك التوقيع على العقود والمستدات والضمادات والتعهدات المتعلقة بإصدار الصكوك والتي تشمل ما يلي على سبيل المثال لا الحصر (1) عقد إصدار الصكوك الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة ومنظم للإصدار؛ و(2) عقد بيع وشراء الأصول محل التصكيك الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة بصفتها مشتري وبين الشركة بصفتها بائع؛ و(3) عقد إجارة الأصول محل التصكيك الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة والشركة والتي تقوم بموجبه الشككة المصدرة بصفتها مؤجر يتاجر الأصول محل التصكيك السابق شراءها إلى الشركة بصفتها مستأجر؛ و(4) عقد وكالة

- 6 -

رئيس الاجتماع

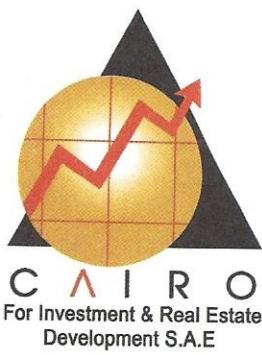
مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فائز الأصوات

أمين

M. Blattner



الخدمات الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة والشركة؛ و(5) عقد الوعد بالشراء الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة والشركة لشراء الأصول محل التصكيك؛ و(6) عقد الوعد بالبيع الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة والشركة لبيع الأصول محل التصكيك؛ و(7) عقد الحسابات الذي سيتم إبرامه بين الشركة المصدرة والشركة والبنك الأهلي المتحد بصفته وكيل السداد، وذلك سواء مع الجهات الإدارية المعنية التي تشمل الهيئة العامة للرقابة المالية وأو شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي وأو البورصة المصرية وأو غيرها من الجهات الإدارية أو مع الغير.

البند السادس

النظر في الموافقة على تقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في إعداد واعتماد والتوجيه على مذكرة المعلومات الخاصة بإصدار الصكوك ("مذكرة المعلومات"), وإدخال كافة التعديلات اللاحمة عليها وفقاً لما تتطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية والجهات الإدارية المعنية حتى تمام إنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بإصدار الصكوك، بالإضافة إلى قيد الصكوك لدى البورصة المصرية.

حسب ما هو وارد بحول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

١٠- المناقشة وفي ضوء ما انتهت اليه نتحة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القدر السادس

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع بعد امتياز عدد (562.568) سهم عن التصويت الموافقة على تفويض السيد / محمد حسن القلا بصفتهعضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجنعين أو منفردين) في إعداد واعتماد وكذلك التوقيع على مذكرة المعلومات الخاصة بإصدار الصكوك وتحديد شروطها التفصيلية وإدخال كافة التعديلات اللازمة عليها وفقاً لما تتطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية والجهات الإدارية المعنية حتى تمام إنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بإصدار الصكوك وفي التوقيع على أية اقرارات أو مستدات تتعلق بذلك، كذلك الموافقة على تفويض السيد / محمد حسن القلا والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة

- 7 -

رئيس الاجتماع

M. H. Latta

مراقب الحسابات

فائز الأصوات

فائز الأرصاد

أمين الله

ایں اسر



(مجتمعين أو منفردين) في التوقيع على كافة المستندات والإقرارات والتعهدات والطلبات الالزمة لقيد الصكوك لدى البورصة المصرية ولدي شركة مصر للمقاصة والاداع والقيد المركزي، وبشكل عام تفويض السيد/ محمد حسن حسن القلا بصفته العضو المنتدب في اتخاذ أية اجراءات والت توقيع على أية مستندات تتعلق بعملية إصدار الصكوك وتحديد أية شروط أو أحكام تفصيلية متعلقة بإصدار الصكوك.

البند السادس

النظر في الموافقة على اختيار شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني خدمة المستثمرين ش.م.م" لتقييم درجة التصنيف الائتماني لكل من الشركة والأصول محل التصكيم، وتقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في التعاقد معها، وتحديد أتعابها.

حسب ما هو وارد بجدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار السادس

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على اختيار شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني خدمة المستثمرين ش.م.م" لتقييم درجة التصنيف الائتماني لكل من الشركة والأصول محل التصكيم، وتقويض السيد/ محمد حسن حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التعاقد معها، وتحديد أتعابها.

البند الثامن

النظر في الموافقة على اختيار مكتب ذو الفقار وشركاه للاستشارات القانونية والمحاماة، كمستشار قانوني لعملية التصكيم وتقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في التعاقد معه، وتحديد أتعابه.

- 8 -

رئيس الاجتماع

مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فارز الأصوات

أمين السر



حسب ما هو وارد بجدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار الثامن

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على اختيار مكتب ذو الفقار وشركاه للاستشارات القانونية والمحاماة، كمستشار قانوني لعملية التحكيم وتقويض السيد/ محمد حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التعاقد معه، وتحديد أتعابه.

البند التاسع

النظر في الموافقة على اختيار شركة بريم كابيتال، كمستشار مالي مستقل لعملية التحكيم وتقويض العضو المنتدب أو من يفوضه في التعاقد معه، وتحديد أتعابه.

حسب ما هو وارد بجدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار التاسع

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على اختيار شركة بريم كابيتال، كمستشار مالي مستقل لعملية التحكيم وتقويض السيد/ محمد حسن القلا بصفته العضو المنتدب والسيد الأستاذ/ محمد عبد المنعم عباس الخولي بصفته المدير المالي للشركة (مجتمعين أو منفردين) في التعاقد معه، وتحديد أتعابه.

البند العاشر

النظر في تقويض كل من الأستاذ/ خالد محمود حماد والأستاذ/ أحمد فارس عبد العزيز والأستاذة/ نور الهدى مختار محمود

- 9 -

رئيس الاجتماع

M. Hassan

مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فارز الأصوات

أمين السر

Ali M. Hassan

(مجتمعين أو منفردين)، في اتخاذ كافة الإجراءات الالزمة لاعتماد محضر الاجتماع ويشمل ذلك التوقيع نيابة عن الشركة أمام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والهيئة العامة للرقابة المالية وإدارة السجل التجاري ومكاتب الشهر العقاري والتوثيق وأى جهة حكومية أخرى يستلزم التوقيع أمامها لتوثيق محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية وتنفيذ ما جاء به من قرارات.

حسب ما هو وارد بجدول الأعمال تم عرض القرار على السادة المساهمين للتصويت.

وبعد المناقشة وفي ضوء ما انتهت إليه نتيجة التصويت اتخذت الجمعية القرار التالي:

القرار العاشر

قررت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع الموافقة على تقويض كل من الأستاذ/ خالد محمود حماد والأستاذ/ أحمد فارس عبد العزيز والأستاذة/ نور الهدى مختار محمود (مجتمعين أو منفردين)، في اتخاذ كافة الإجراءات الالزمة لاعتماد محضر الاجتماع ويشمل ذلك التوقيع نيابة عن الشركة أمام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والهيئة العامة للرقابة المالية وإدارة السجل التجاري ومكاتب الشهر العقاري والتوثيق وأى جهة حكومية أخرى يستلزم التوقيع أمامها لتوثيق محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية وتنفيذ ما جاء به من قرارات.

وبانتهاء النظر في بنود جدول الأعمال واتخاذ القرارات السابقة تم فض الاجتماع على ذلك حيث كانت الساعة الثالثة من نفس اليوم.

إقرار

أقر أنا الأستاذ / محمد حسن القلا بصفتي رئيس الاجتماع بأنني مسؤولاً مسئولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا المحضر من بيانات وواقع وإجراءات انعقاده، وذلك في مواجهة الغير والمساهمين أو الشركاء بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

رئيس الاجتماع



مراقب الحسابات

فارز الأصوات

فارز الأصوات

أمين السر

