



## تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة لعام ٢٠٢٠

السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية  
يسر مجلس إدارة الشركة أن يعرض على حضراتكم نتائج أعمال وأنشطة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ هذا ويود المجلس أن يؤكد على حرصه في إتخاذ كافة قراراته الإدارية والمالية بما يخدم ويدعم تعظيم حقوق المساهمين بما يتناسب مع ظروف المرحلة الحالية التي تمر بها الشركة والظروف الإقتصادية التي تمر بها البلاد منذ أكثر من ٨ سنوات عامة وقطاع التطوير العقاري خاصة وكذا الإجراءات التي تم إتخاذها مؤخراً بسبب جائحة فيروس كورونا .

اسم الشركة	المجموعة المصرية العقارية
------------	---------------------------

### البيانات الأساسية

غرض الشركة	إشياء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها عدد ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجرارات و المحلات و دار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتمليك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحة التنفيذية - نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ - مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير - إنشاء الفنادق والمشروعات والقري السياحية - ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات و غيرها التي تزاوّل أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للإستثمار .
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة تنتهى في ٢٠/ ٢/ ٢٠٣٧ .
القانون الخاضع له الشركة	القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧
آخر رأس مال مرخص به	١٠٠ مليون جنيه
آخر رأس مال مدفوع	٨٠ مليون جنيه
تاريخ القيد بالبورصة	١٦-٢-١٩٩٨
القيمة الاسمية للسهم	٢ جنيه
آخر رأس مال مصدر	٨٠ مليون جنيه
رقم و تاريخ القيد بالسجل التجارى	سجل تجارى ٧٣١٥٦ - استثمار القاهرة بتاريخ ١٩٨٧/ ٢/ ٢٣

المجموعة المصرية العقارية  
الإدارة المالية



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م  
REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

علاقات المستثمرين

أسم مسئول الإتصال	أ / محمد مصطفى عباس
عنوان المركز الرئيسي للشركة	٢٢ ب شارع السد العالي - ميدان فينى - الدقى - الجيزة
أرقام تليفونات و فاكس الشركة	أرقام التليفون: ٣٧٦١١٧٣٧٥ - ٣٧٦٠٦٥٣٢ - ٣٧٦١١٧٣٧٦ الفاكس: ٣٣٣٧٧٩٥٨ - ٣٧٦١٢٣٩٣
الموقع الإلكتروني	Areheg.com
البريد الإلكتروني	mohamed_mostafa@areheg.com

مراقب الحسابات

أسم مراقب الحسابات	الأستاذ/ شيرين مراد نور الدين - مور إيجيبت
تاريخ التعيين	تم تعيينه بموجب التفويض الصادر من مجلس إدارة الشركة بجلسة ٢٨ / ٠٩ / ٢٠٢٠ للسيد رئيس مجلس الإدارة بعد إعتذار الأستاذ / صفوت نور الدين فى ضوء قرار الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة .
رقم القيد بالهيئة	٨٨ تاريخ قيادة بالهيئة

أسم مراقب الحسابات	الجهاز المركزى للمحاسبات -
تاريخ التعيين	تم تكليفه بقرار السيد الدكتور / رئيس الجهاز المركزى للمحاسبات رقم ١٢٧٥ لسنة ٢٠٠٢

هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :-

حملة ٥ % فأكثر من أسهم الشركة (إجمالى ٤٠ مليون سهم )

النسبة %	عدد الأسهم في ٢٠٢٠/١٢/٣١	أسم حملة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر
١٩,٤٥ %	٧٧٨٠٠٠٠ سهم	شركه بيت التامين المصري السعودي شركه مساهمه مصريه
١٧,٥٢ %	٧٠٠٩٢٤٧ سهم	محمد فرج محمد مسعود المحيربي
٨,٩٤ %	٣٥٧٥٦١٦ سهم	تارجيت للاستثمار العقاري و التنمية و الاستصلاح الزراعي و التنمية السياحيه
٦,٠٦ %	٢٤٢٤٧٩٩ سهم	أ / علي محمود عبداللطيف محجوب
٥١,٩٧ %	٢٠٧٨٩٦٦٢ سهم	الإجمالى

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (إجمالى ٤٠ مليون سهم )

النسبة %	عدد الأسهم المملوكة للعضو نفسه	عدد الأسهم المملوكة للجهة التمثيل	عضو مجلس الإدارة
	في تاريخ القوائم المالية ٢٠٢٠/ ١٢/ ٣١		
٠,٠٥ %		٢٠٠٠٠ سهم	البنك الأهلى المصرى
٠,٠٠١٥ %		٥٩٣ سهم	بنك قناة السويس
٠,٠٠٢٥ %	١٠٠٠ سهم		أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا
٠,٠٠٢٥ %	١٠٠٠ سهم		أ / حسن حسين رشدى
٠,٠٥٦٥ %	٢٠٠٠ سهم	٢٠٥٩٣ سهم	الإجمالى



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م  
REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

**أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء**

النسبة %	عدد الأسهم وفقاً لآخر بيان إفصاحي	اسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء
	لا يوجد	
		إجمالي أسهم الخزينة

**مجلس الإدارة :-**

آخر تشكيل لمجلس الإدارة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ :-

الصفة ( تنفيذي - غير تنفيذي - مستقل)	جهة التمثيل	الوظيفة	الاسم
تنفيذي	ممثل الإكتتاب العام	رئيس مجلس الإدارة	أ / عادل مأمون عبد الرؤوف ندا
غير تنفيذي	البنك الأهلي المصري	عضو مجلس الإدارة	* عضوية البنك الأهلي المصري ( لم يتم تسميتها )
غير تنفيذي	البنك الأهلي المصري	عضو مجلس الإدارة	أ / خالد محمد جمال الدين ابراهيم خليل
غير تنفيذي	البنك الأهلي المصري	عضو مجلس الإدارة	أ / محمود عبد اللطيف عبد المعطي
غير تنفيذي	البنك الأهلي المصري	عضو مجلس الإدارة	أ / عبدالله حسن حسنى أحمد الصيرفى
غير تنفيذي	بنك قناة السويس	عضو مجلس الإدارة	أ / محمد أنور مصطفى الأهوانى
غير تنفيذي	ممثل الإكتتاب العام	عضو مجلس الإدارة	أ / حسن حسين رشدى

- توفى إلى رحمة الله السيد الأستاذ/ أحمد محمد مصطفى صبحي ممثل البنك الأهلي المصري في مجلس الإدارة وتلقت الشركة النيا اليوم الأحد الموافق ٢٧ / ١٢ / ٢٠٢٠ ولم يتم تسمية ممثل البنك الأهلي المصري في مجلس الإدارة حتى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ .

**التغييرات التي طرأت على تشكيل المجلس خلال العام .**

- وفقاً وخطاب البنك الأهلي المصري يوم الأحد الموافق ٠٥ / ٠١ / ٢٠٢٠ فقد تقرر أن يمثل السيد الأستاذ / أحمد محمد مصطفى صبحي البنك الأهلي المصري في مجلس الإدارة بدلاً من الأستاذة/ تيسير عامر حسن .
- وفقاً وخطاب البنك الأهلي المصري الوارد يوم الأحد الموافق ١٥ / ٠١ / ٢٠٢٠ فقد تقرر أن يمثل الأستاذ / عبدالله حسن حسنى أحمد الصيرفى البنك الأهلي المصري في مجلس الإدارة بدلاً من الأستاذ / محمد جميل محمود قنديل
- وفقاً وقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ٠٤ / ٠٦ / ٢٠٢٠ بانتخاب مجلس إدارة جديد للشركة فقد حل السيد / حسن حسين رشدى في عضوية مجلس الإدارة ممثل عن الإكتتاب العام بدلاً من شركة مصر للتأمين .

**إجتماعات مجلس الإدارة :**

إنعقد مجلس الإدارة خلال العام ١٢ مرة .

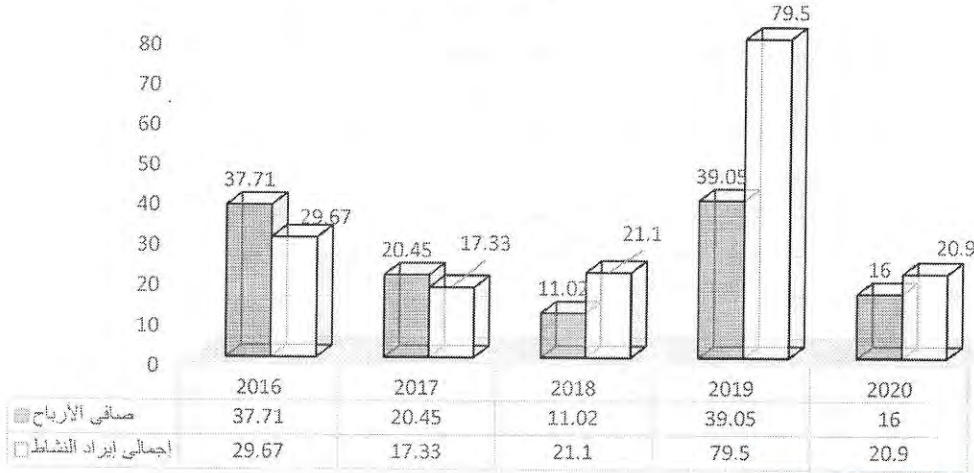


### الحالة العامة و الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة خلال السنة المالية

إستكمالاً لمسيرة التطوير التي تتم للشركة بغرض تنمية أرقامها والحفاظ على حقوق المساهمين وتنميتها بالشكل الملائم سواء من خلال نشاط الشركة الأساسي بتنمية الأصول العقارية الحالية بتسويقها أو تأجيرها بأفضل الأسعار وتحقيق أفضل عائد منها وكذا من خلال الإستمرار في إتباع سياسة ذات سيولة نقدية عالية حيث أنها السبيل الوحيد الذي يتيح للشركة التعامل مع المشاكل الموروثة من الإدارة التنفيذية السابقة ( أل النشرتى ) فقد بدأت الشركة في جنى ثمار إستعادة النشاط العقارى .  
ورغم الركود الإقتصادى الذى أصاب العالم نتيجة جائحة فيروس كورونا وقرار إيقاف البناء والذى إستمر لأكثر من ٩ أشهر وأدى لتأجيل البدء فى إنشاء وتسويق مشروع أرض شارع التحرير بالدقى إلا أن الشركة نجحت خلال العام فى تحقيق صافى أرباح بعد الضرائب بلغت نحو ١٦ مليون جنيه بنحو ٢٠ % من رأسمال الشركة

### نتائج الأعمال والمؤشرات المالية

تطور نتائج النشاط وكذا صافى ربح الشركة خلال الخمس سنوات الأخيرة



المجموعة المصرية العقارية  
الإدارة المالية

بلغ صافى أرباح السنة المالية المنتهية فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ بعد خصم الضرائب نحو ١٦ مليون جنيه مقارنة بنحو ٣٩,٠٥ مليون جنيه عن السنة المالية السابقة .

حيث أثر بشكل كبير الركود الإقتصادى الذى أصاب العالم نتيجة جائحة فيروس كورونا على حركة المبيعات خلال التسعة أشهر الأولى من عام ٢٠٢٠ وقرار إيقاف البناء والذى إستمر لأكثر من ٩ أشهر وأدى لتأجيل البدء فى إنشاء وتسويق مشروع أرض شارع التحرير بالدقى



كما أن السنة المقارنة تضمنت مبيعات غير متكررة بإتمام الشركة لصفقة بنك مصر ببرج البطل بمبلغ ٤٦ مليون جنيه والتي كان لها التأثير الكبير في إرتفاع إيرادات الشركة خلال سنة المقارنة وكذا إقبال مخصص مطالبات بنحو ٧,٥ مليون جنيه وتأثير التوزيعات النقدية عن عام ٢٠١٩ البالغة نحو ٢٤,٧ مليون جنيه وسداد الشركة لنحو ٢٢ مليون جنيه لإنهاء مشكلة النزاع الضريبي عن سنوات ١٩٩٤ / ١٩٩٨ على السيولة المستثمرة وعوائدها .

- إنخفضت المصاريف العمومية بنحو ١١% حيث بلغت نحو ٤,٥٧ مليون جنيه مقارنة ب ٥,١٥ مليون جنيه عن العام المالي السابق حيث كانت تشمل المصاريف العمومية للعام السابق مصاريف تسويقية تبلغ نحو ٨١١ ألف جنيه مصرى .

### التحديات الرئيسية التي تواجه الشركة

بالرغم من نجاح الشركة في إنهاء العديد من المشاكل المتوارثة منذ عهد الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرتى) نهاية عام ٢٠٠٢ وأهمها إنهاء مشكلة مديونية البنك العقارى المصرى العربى وكذا إنهاء نزاع الشركة مع البنك المصرى لتنمية الصادرات بعد إعاقة إستثمار أرض البطل أحمد عبد العزيز لمدة تجاوزت ١٤ سنة نجحت الشركة خلال الأربع أعوام الماضية فى إنهاء العديد من المشاكل المتوارثة منذ عهد الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرتى) نهاية عام ٢٠٠٢ ومؤخراً موافقة الجمعية العامة للشركة على المعالجة المحاسبية لبنود الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرتى) إلا أن الشركة لازالت تواجه كبر الإلتزامات الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات

### من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤

حيث قامت الشركة خلال العام بسداد نحو ٢٢ مليون جنيه قيمة أصل الربط الضريبي عن السنوات من بداية النشاط حتى ١٩٩٨ ومقابل التجاوز عن مقابل التأخير والضريبة الإضافية البالغة نحو ٤٦ مليون جنيه وفقا للقانون رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٠.

أما الفترة من ١٩٩٩ إلى ٢٠٠٤ تم الاعتراض من جانب الشركة علي نتيجة اعاده الفحص عن هذه السنوات وبتاريخ ٢٠١٦/٢/٦ صدر قرار لجنة الطعن ببطلان نموذج ١٩ ضرائب شركات أموال عن سنوات النزاع ٢٠٠٤/٩٩ والمقدرة بنحو ٣٠٦ مليون جنيه وتم إعادة إخطار الشركة بنموذج ( ١٩ ) جديد وتم الطعن عليه من جانب الشركة ونجحت الشركة فى أغسطس ٢٠١٧ فى توقيع اللجنة الداخلية بالمأمورية والتي نظرت جميع أوجه الخلاف فى مذكرة إعادة الفحص ( بنود تقدر الضريبة عنها بنحو ٧٨ مليون جنيه ) حيث تم الإتفاق على أن تكون الضريبة المستحقة على الشركة عنها فى حدود ١٣ مليون جنيه وتم سداد دفعة قدرها ٣ مليون جنيه لإثبات جدية الشركة فى نهو هذا الملف وتم عرض بند الضرائب على مخالفات إدارية ( مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة أل النشرتى ) بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه على لجنة الطعن والتي إستبعدت بنود بمبلغ نحو ٩٥ مليون جنيه من وعاء الضريبة فى ضوء قرار نيابة الأموال العامة بغض النظر عنها أو إستبعاد شبهة العدوان على المال العام واقرت أوعية بمبلغ نحو ١٨,٤ مليون جنيه حيث لم ترد بقرار نيابة الأموال العامة وأعدت أوعية بمبلغ نحو ٤٢٣,٦ مليون جنيه إلى مأمورية ضرائب الإستثمار لفحصها وبيان أثرها الضريبي .



ومن ثم فقد قام المستشار الضريبي بالآتي :-

- ١- إعداد وتقديم مذكرة الي مأموريه ضرائب الاستثمار بشأن المخالفات بمبلغ ٤٢٣ مليون جنيه كما اوصي قرار لجنة الطعن في القرار صفحه ١٨ وتدعيم تلك المذكرة بمستندات قانونيه وكافه اوجه الدفاع .
  - ٢- إقامه دعوي قضائيه للطعن علي قرار لجنة الطعن في المحكمه المختصه واحاله كافه اوجه النزاع الي المحكمه لابداء الرأي وإتخاذ القرار بشأنها في ظل المخالفات التي قد دفعت بها لجنة الطعن وايضا الدفوع القانونيه التي أستعرضها المكتب في عريضه الدعوي وكذا إحاله النزاع الي لجنة فض المنازعات ومحاولة انها النزاع في اللجنه .
- والمتوقع أن تكون الضريبية عن بند مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة أل نشرتي وفقاً للدراسة المعدة من المستشار الضريبي للشركة لاشيء وفي أسوأ الفروض نحو ٩ مليون جنيه .

### الخطة المستقبلية :-

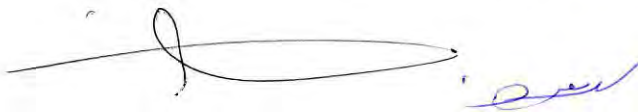
بعد إنتهاء الشركة من مشروع البطل أحمد عبد العزيز وفي ظل توافر سيولة نقدية تبلغ نحو ١٢٠ مليون جنيه في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٩ ومع إنخفاض معدل العائد الإيداع والإقراض فإنه كان مهم للشركة الدخول في مشروع جديد حيث يطالب دائما المساهمين ( كبار المساهمين – المساهمين الأفراد ) بوجود مشروعات جديدة للشركة تضمن إستمرار تحقيق إيرادات من نشاطها الأساسي ( الإستثمار العقارى ) وإستمرار تحقيق معدلات أرباح مناسبة للمساهمين وبعد أن قامت الشركة خلال الفترة الماضية بعدة دراسات لشراء قطع أراضى بمنطقة المهندسين والدقى وتم مؤخراً شراء قطعة أرض بشارع التحرير بمنطقة الدقى لإقامة مشروع عقارى عليها يتكون من ( ٢ دور جراج و دور أرضى ودور ميزانين و ١٠ أدوار إدارى وسكنى ) وذلك بالشراكة مع أحد المطورين العقاريين بإجمالى تكلفة إستثمارية تبلغ نحو ٩٠ مليون جنيه وإجمالى إيرادات متوقعه للمشروع تقارب نحو ١٨٤ مليون جنيه فى ضوء دراسات الجدوى المعدة بشأنها إلا أنه لم يتم حتى الآن إستخراج رخصة بناء المشروع نتيجة صدور قرار إيقاف البناء والذى إستمر لأكثر من ٩ أشهر.

### توزيعات الأرباح

سيتم النظر فيها فى أول إجتماع لمجلس الإدارة قبل الدعوة لإنعقاد الجمعية العامة العادية للشركة .

### مدى تطبيق مجلس الإدارة و إتزامه بإجراءات الحوكمة

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية وفى ضوء قواعد القيد بالبورصة يلتزم مجلس إدارة الشركة بتطبيق قواعد ومعايير حوكمة الشركات حيث نجحت الشركة في توفيق أوضاعها مع البورصة منذ نهاية عام ٢٠٠٩ حتى الآن ولايوجد أي مشاكل متعلقة بقيد الشركة أو الإفصاح والشفافية .



  
المجموعة المصرية العقارية  
الإدارة المالية



## لجنة المراجعة:-

آخر تشكيل للجنة المراجعة في ٣١/١٢/٢٠٢٠

الاسم	جهة التمثيل
الأستاذ / خالد محمد جمال الدين ابراهيم خليل	البنك الأهلي المصري
الأستاذ / أ / محمد أنور مصطفى الأهواني	بنك قناة السويس
الأستاذ / أ / حسن حسين رشدي	ممثل الإكتتاب العام

## بيان إختصاصات اللجنة و المهام الموكلة لها :

- ١- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الإلتزام بتطبيقها
- ٢- فحص ومراجعة السياسات المحاسبية المطبقة في الشركة والتغييرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة
- ٣- فحص ومراجعة وظيفة المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها .
- ٤- فحص ومراجعة المعلومات الإدارية الدورية التي تقدم للمستويات الإدارية المختلفة ونظم إعدادها وتوقيت عرضها .
- ٥- فحص الإجراءات التي تتبع في :  
أ - إعداد القوائم المالية الدورية والسنوية  
ب- نشرات الطرح العام والخاص للأوراق المالية .  
ج- الموازنات التقديرية ومن بينها قوائم التدفقات النقدية والدخل التقديرية .
- ٦- فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيداً لإرسالها إلى مراقب الحسابات .
- ٧- التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة .
- ٨- تقديم إقتراحات إلى مجلس الإدارة فيما يتعلق بتعيين مراقب الحسابات و عزله و تحديد أتعابه .

## أعمال اللجنة خلال العام :-

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	١٢ مرة
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة ؟	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها ؟	لا
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية ؟	-

## بيانات العاملين بالشركة

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٤٠ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٥٩٨٥٦ جم



## نظام الإثابة والتحفيز للعاملين و المديرين بالشركة ( إن وجد )

لا يوجد نظام إثابة وتحفيز بالأسهم للعاملين والمديرين بالشركة ويكتفى بما يتم صرفه للعاملين كنسبة من الأرباح وفقاً وقانون الشركات المساهمة .



## المخالفات و الإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد : لا يوجد

### بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الاطراف ذات العلاقة:

سبق وان وافقت الجمعية العامة العادية للشركة في ٠٦/٠٤ / ٢٠٢٠ بالإجماع على تفويض رئيس مجلس الإدارة في إبرام عقود المعاوضة في السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠ حيث تم تجديد التأمين على بعض أصول الشركة مع شركة مصر للتأمين بشأن وثائق التأمين التالية :

- وثيقة تأمين تكميلي سيارة الشركة بمبلغ ٤٥٠ ألف جنيه .
- وثيقة تأمين على مقر الشركة من خطر الحريق بمبلغ ٢٠٠ ألف جنيه .
- وثيقة تأمين على مقر الشركة من خطر السطو بمبلغ ١٥ ألف جنيه .

هذا وإذ نشكر لسيادتكم حسن إهتمامكم نأمل من المولى عز وجل أن يوفقنا في تحقيق طموحات و امال مساهمي الشركة .

### الممثل القانوني للشركة

الأسم : عادل مأمون عبد الرؤوف ندا  
التوقيع :

ختم الشركة :

