



١٧٨٠  
٢٠٢١/١٢/٢٤

## السيد الاستاذ / رئيس قطاع الافصاح البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،

نود الاحاطة إلى انه قد تمت الموافقة علي نشر تقرير الإفصاح الخاص بشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير ش.م.م، وفقا لأحكام المادة (٤٨) من قواعد القيد بالبورصة المصرية وذلك بشأن قرار مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١ بالموافقة على دعوة الجمعية العامة العادية و الغير عادية للنظر في الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه إلى مليار جنيه وزيادة رأس المال المصدر من ٢٦٤ مليون جنيه إلى ٥٢٨ مليون جنيه بزيادته قدرها ٢٦٤ مليون جنيه لعدد أسهم ٢٦٤ مليون سهم بقيمه أسميه جنيه واحد للسهم مموله من الارباح المرحلة عن سنوات سابقة للشركة والمثبتة في قوائمها المالية للعام المالي المنتهى في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بواقع سهم مجاني لكل سهم واحد أصلي، وفقا للماده ٤٨ من قواعد القيد واستمرار القيد بالبورصة المصرية.

برجاء نشر التقرير المرفق على شاشات التداول بالبورصة واتخاذ ما يلزم في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

تحريرا في: ٢٠٢١/١٢/٢٤

هناك

د السيد عبد الفضيل

نائب رئيس قطاع الاشراف والرقابة  
على سوق المال

٢٠٢١





**ZAHRAA**®maadi  
Investment & Development (S.A.E)

تقرير الإفصاح بغرض التعديل وفقاً للمادة ٤٨ من قواعد القيد

والمادة ٥٢ من الإجراءات التنفيذية

بشأن السير في إجراءات زيادة رأسمال شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير

المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه الى مليار جنيه

المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنيه الى ٥٢٨ مليون جنيه مصري

| الافصاح   | البند                                |
|---|--------------------------------------|
| زهراء المعادي للاستثمار والتعمير  | اسم الشركة                           |
| ٣٠٠ مليون جنيه مصري   | رأس المال المرخص                     |
| ٢٦٤ مليون جنيه مصري   | راس المال المصدر                     |
| عدد الاسهم / القيمة<br>الاسمية للسهم  | عدد الاسهم / القيمة<br>الاسمية للسهم |
| ٢٦٤ مليون سهم - بواقع واحد جنيه للسهم الواحد  | عدد الاسهم / القيمة<br>الاسمية للسهم |
| ٢٠٢١ / ١٠ / ٣١  | تاريخ انعقاد مجلس الادارة            |
| أولاً: زيادة رأس مال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري الى مليار جنيه مصري<br>ثانياً: زيادة رأس المال المصدر من ٢٦٤ مليون جنيه الى ٥٢٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٦٤ مليون جنيه موزعه على ٢٦٤ مليون سهم بقيمة اسميه واحد جنيه عن طريق توزيع أسهم مجانية وذلك تمويلاً من الأرباح المرحلة الظاهرة في القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بواقع سهم مجاني لكل واحد سهم أصلي | طبيعة التعديل المزمع                 |





وفقاً لدراسة الجدوى المقدمة من السيدة المهندسة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب المؤرخة في ٢٦ / ١٠ / ٢٠٢١ المعروضة على مجلس الإدارة المنعقد في ٣١ / ١٠ / ٢٠٢١ المتضمنة مبررات الزيادة وأوجه الاستخدام والتي تتلخص في الآتي :-  
أولاً: مبررات وأسباب زيادة رأس المال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنيه مصري إلى مليار جنيه مصري:  
وذلك لاستيعاب أي زيادة تقوم بها الشركة في رأس المال المصدر مستقبلاً.

ثانياً: أسباب ومبررات وأوجه استخدام لزيادة رأس المال المصدر :  
حيث أن الشركة بصدد تنفيذ مشروعات تنموية، من خلال الاستفادة من مساحات الأراضي التي تمتلكها الشركة، وتوفير منتجات مختلفة ذات جودة عالية وبأسعار مناسبة، وتحقيق أقصى قدر ممكن من النمو المستدام واقتناء الأراضي الصالحة للتعمير وإعداد مشروعات التخطيط والتعمير والقيام ببناء مدينة متكاملة الخدمات .

هذا وقد قامت الشركة خلال ديسمبر ٢٠١٩ بشراء أرض جديدة بمنطقة هيوبوليس الجديدة بقيمة ٥٩٥ مليون جنيه ونظراً لقيام الشركة بمشروعات كبيرة مثل مشروع الشيخ زايد وأرض هليوبوليس الجديدة وكذا إنشاء عمارات سكنية بمدينة زهراء المعادي بخلاف أعمال المرافق العامة ولما كان تنفيذ تلك المشروعات تتطلب توافراً سيولة مالية كبيرة.  
حيث أن هناك التزامات مالية على الشركة خلال عامي ٢٠٢١ - ٢٠٢٢ موزعة على النحو التالي :-

- ١١٨ مليون جنيه قسط أرض هليوبوليس الجديدة الواجب

#### مبررات وأسباب التعديل





**ZAHRAA**® maadi  
Investment & Development (S.A.E)

|   |  |
|---|--|
| <p>سدادة خلال العام والظاهر بالقوائم المالية.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ١٣٠ مليون جنية قيمه مشروعات خلال باقى عام ٢٠٢١ وعام ٢٠٢٢ (انشاء عمارات سكنية و أعمال المرافق بمدينة زهراء المعادي).</li> <li>- ١٦٠ مليون جنية الضرائب المستحقة على الشركة حتى تاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ نتيجة تطبيق معيار ٤٨ والظاهرة بالقوائم المالية</li> <li>- ٤٢ مليون جنية سحب على المكشوف من البنوك الواجب سدادها خلال العام والظاهرة بالقوائم المالية .</li> <li>- ٣٩.٦٠٠ مليون جنية دائنو توزيعات تستحق نهاية نوفمبر ٢٠٢١.</li> <li>- هذا بخلاف المصروفات الاخرى والاجور وما يستجد من توزيعات ارباح للسادة المساهمين.</li> <li>وسوف يتم استخدام مبلغ الـ ٢٦٤ مليون جنية (مقدار الزيادة المجانية) لسداد جزء من الالتزامات المستحقة على الشركة خلال عامي ٢٠٢١ - ٢٠٢٢.</li> </ul> |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- اعتماد تقرير الافصاح بغرض السير في اجراءات اولاً: زيادة راس مال المرخص به من ٣٠٠ مليون جنية الى مليار جنية</li> <li>أولاً: زيادة راس المال المصدر والمدفوع من ٢٦٤ مليون جنية مصري الى ٥٢٨ مليون جنية مصري اى بمقدار ٢٦٤ مليون جنية مصري بما يعادل ٢٦٤ مليون سهم عن طريق توزيع أسهم مجانية وتمول الزيادة عن رصيد الارباح السرحلة الظاهر بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١.</li> <li>- تفويض الرئيس التنفيذى والعضو المنتدب في اجراء اى تعديلات تطلبها الهيئة العامة للرقابة المالية بخصوص تقرير الافصاح سالف الذكر.</li> </ul>   | <p>قرار مجلس الادارة من<br/>واقع محضر مجلس الادارة</p> |





**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development

|  |  |
|--|--|
| إفصاحات إضافية                         | - سوف يتضمن جدول أعمال الجمعية العامة العادية قرار زيادة رأس المال بأسهم مجانية والنظر في تعديل المادتين ٧,٦ من النظام الأساسي للشركة. |
| اثر التعديل المزمع على اصول الشركة     | لا يوجد تأثير  |
| اثر التعديل المزمع على التزامات الشركة | سيتم استخدام مبلغ ٢٦٤ مليون جنية مصري لسداد جزء من التزامات الشركة وفقا لما ورد بمذكرة مبررات الزيادة .                                |
| اثر التعديل المزمع على حقوق المساهمين  | اثر ايجابي على حقوق المساهمين  |

أقر أنا الموقع أدناه بصحة وسلامه ما جاء بهذا النموذج من بيانات وما قدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لمضمون ما ورد ببيان الإفصاح ، هذا واعلم ان موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على نشر بيان الإفصاح بغرض السير في إجراءات التعديل يتم وفقا لمتطلبات قواعد القيد من حيث الشكل ، وان مطابقة الهيئة العامة للرقابة المالية لبيان الإفصاح المزمع تمت في ضوء ما قدمته الشركة من مستندات و بيانات بهدف الإفصاح للمتعاملين عن طبيعة هذا التعديل ، ودون ادنى مسؤولية على الهيئة العامة للرقابة المالية عن محتويات هذا البيان او تعطى تأكيدات تتعلق بدقتها او اكتمالها، وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

|                                       |
|---------------------------------------|
| الممثل القانوني للشركة                |
| الاسم : م/ محمد أحمد إبراهيم حسن غانم |
| التوقيع :                             |



تحريرا في ٢٠٢١ / ١٠ / ٣١