



تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة لعام ٢٠٢١

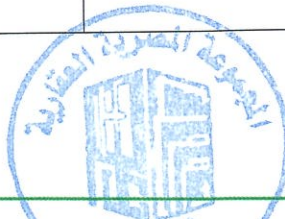
السادة / مساهمي شركة المجموعة المصرية العقارية

يسر مجلس إدارة الشركة أن يعرض على حضراتكم نتائج أعمال وأنشطة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢١ هذا و يود 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 عامة وقطاع التطوير العقاري خاصة وكذا الإجراءات التي تم إتخاذها مؤخراً بسبب جائحة فيروس كورونا .

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

البيانات الأساسية

غرض الشركة	إنشاء 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 كالجراجات والمحلات و دار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتمليك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحة التنفيذ - 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 تزاوُل 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 للاستثمار .
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	٢٠ قرش
آخر رأس مال مصدر	٨٠ مليون جنيه
رقم و تاريخ القيد بالسجل التجارى	سجل تجارى ٧٣١٥٦ - استثمار القاهرة بتاريخ ٢٣ / ٢ / ١٩٨٧





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 الرئيسى للشركة	٢٢ ب شارع السد العالى - ميدان فينى - الدقى - الجيزة
أرقام تليفونات و فاكس الشركة	أرقام التليفون: ٣٧٦١٧٣٧٥ - ٣٧٦٠٦٥٣٢ - ٣٧٦١٧٣٧٦ 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 بالجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٨ ابريل ٢٠٢١
رقم القيد بالهيئة	٨٨ تاريخ قيدة بالهيئة

هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :-

حملة ٥ % فأكثر من أسهم الشركة (إجمالى ٤٠٠ مليون سهم)

أسم حملة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر	عدد الأسهم في ٢٠٢١/١٢/٣١	النسبة %
تارجيت للاستثمار العقارى والتنمية والاستصلاح الزراعى والتنمية السياحيه	٤٢٦٦٣١٣٧	١٠,٦٧%
أحمد فاروق أحمد عبد اللطيف	٤٠١٤٠٠٥٩	١٠,٠٤%
ايمن احمد عبدالمنعم حسن	٣٩٢٩٤٠٠٢	٩,٨٢%
أحمد ايمن احمد عبدالمنعم حسن	٣٠٢٧٢٢٦١	٧,٥٧%
على محمود عبد اللطيف محجوب	٢٨١٣٨٧٣٥	٧,٠٣%
احمد جلال حامد سيد احمد	٢٢٠٨١٤٥٨	٥,٥٢%
الإجمالى	٢٠٢٥٨٩٦٥٢ سهم	٥٠,٦٥%

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (إجمالى ٤٠٠ مليون سهم)

عضو مجلس الإدارة	عدد الأسهم المملوكة للجهة التمثيل	عدد الأسهم المملوكة للعضو نفسه	النسبة %
أ / جمال محمود عبد اللطيف محجوب	٢٧٣٩٣٠	٢٠٢١/ ١٢/ ٣١ فى تاريخ القوائم المالية	٠,٦٨٥%
أ / عبد اللطيف محمود عبد اللطيف محجوب	١١٦٥٠٢٧٤		٢,٩١%



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٢٨١٣٨٧٣٥	٧,٠٣%	على محمود عبد اللطيف محجوب
٤٢٦٦٣١٣٧	١٠,٦٧%	تارجيت للإستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحيه
٤٢٦٦٣١٣٧ سهم	٢٨١٣٨٧٣٥ سهم	الإجمالي
	٢٠,٦٨%	

أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء

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

مجلس الإدارة :-

آخر تشكيل لمجلس الإدارة في ٢٠٢١/ ١٢/ ٣١ :-

الصفة (تنفيذي – غير تنفيذي – مستقل)	جهة التمثيل	الوظيفة	الاسم
تنفيذي	عن نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أ / جمال محمود عبد اللطيف محجوب
تنفيذي	عن نفسه	العضو المنتدب	أ / عبد اللطيف محمود عبد اللطيف محجوب
تنفيذي	عن نفسه	عضو مجلس الإدارة	أ / على محمود عبد اللطيف محجوب
غير تنفيذي	تارجيت للإستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحيه	عضو مجلس الإدارة	أ / رأفت محمود عبد اللطيف محجوب

التغييرات التي طرأت على تشكيل المجلس خلال عام ٢٠٢١ .

بالجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ٢٨ / ٠٤ / ٢٠٢١ تم إنتخاب مجلس إدارة جديد للشركة يتكون من :-

- السيد / على محمود عبد اللطيف محجوب
 - السيد / عبد اللطيف محمود عبد اللطيف محجوب
 - السيد / جمال محمود عبد اللطيف محجوب
 - الأستاذ / إيهاب أحمد عبد الشافي أحمد
 - السيد / وليد إبراهيم محمد الدالي
 - شركة تارجيت للإستثمار العقاري و التنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحيه
- وقد تقدم كل من السيد الأستاذ / وليد إبراهيم محمد الدالي بتاريخ ٢٣ / ٠٩ / ٢٠٢١ و السيد الأستاذ / إيهاب أحمد عبد الشافي أحمد بتاريخ ١٢ / ١٢ / ٢٠٢١ بإستقالاتهم من عضوية مجلس إدارة شركة المجموعة المصرية العقارية .





- إجتماعات مجلس الإدارة :

إنعقد مجلس الإدارة خلال العام ٨ مرات .
(٣ مرات بتشكيل المجلس السابق - ٥ مرات بتشكيل المجلس الحالي)

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 الأساسى بتنمية الأصول العقارية الحالية بتسويقها أو تأجيرها بأفضل الأسعار وتحقيق أفضل عائد منها وكذا من خلال الإستمرار فى إتباع سياسة ذات سيولة نقدية عالية حيث أنها السبيل الوحيد الذى يتيح للشركة التعامل مع المشاكل الموروثة من الإدارات السابقة ورغم الركود الإقتصادى الذى أصاب العالم نتيجة جائحة فيروس كورونا وقرار إيقاف البناء والذى إستمر لأكثر من سنة وأدى لتأجيل البدء فى إنشاء وتسويق مشروع أرض شارع التحرير بالدقى .

إلا أن الشركة نجحت خلال العام فى تحقيق مجمل ربح من النشاط عن عام ٢٠٢١ بلغ نحو ١٣,٢ مليون جنيه مقارنة ب ١١,٩٥ مليون جنيه عن العام السابق

إلا أن الشركة حققت صافى خسارة عن عام ٢٠٢١ بلغ نحو ١٤,٣٦٦ مليون جنيه مقارنة بصافى أرباح بعد الضرائب بلغت نحو ١٦ مليون جنيه عن عام ٢٠٢٠ ويرجع السبب فى ذلك إلى :-

- تكوين مخصص بنحو ١٠,٥ مليون جنيه لمواجهة الإلتزامات الضريبية المحتملة عن الفترة ٩٩ - ٢٠٠٤ .
- تكوين إضمحلال فى الأرصدة المدينة بنحو ١,٩ مليون جنيه .
- الإنخفاض الحاد فى قيمة محفظة الأوراق المالية للشركة أدى إلى حدوث خسائر فى معاملات محفظة الشركة نحو ١٠ مليون جنيه .

مقترح توزيع أرباح

لا يوجد مقترح لتوزيع ارباح من الأرباح المرحلة

التحديات الرئيسية التى تواجه الشركة

بالرغم من نجاح الشركة فى إنهاء العديد من المشاكل المتوارثة منذ عهد الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشترى) نهاية عام ٢٠٠٢ وأهمها إنهاء مشكلة مديونية البنك العقارى المصرى العربى وكذا إنهاء نزاع الشركة مع البنك المصرى لتنمية الصادرات بعد إعاقه 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 النشترى) نهاية عام ٢٠٠٢ ومؤخراً موافقة الجمعية العامة للشركة على المعالجة المحاسبية لبنود الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشترى) إلا أن الشركة لازالت تواجه كبر الإلتزامات الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤ والتى من المتوقع أن تكون الضريبة عن بند مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة أل النشترى وفقاً للدراسة المعدة من المستشار الضريبى للشركة لاشئ وفى أسوأ الفروض نحو ٧,٥ مليون جنيه .





الخطة المستقبلية :-

- أعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٠٥ / ٠٨ / ٢٠٢١ الخطة الإستثمارية للشركة والتي تقوم بشكل رئيسي على النقاط التالية :-
- تفعيل ودعم نشاط المقاولات سواء للنفس أو الغير بما يحقق دخل وعوائد استثمارية.
 - تفعيل ودعم نشاط التأجير التمويلي بما يحقق زيادة في الأرباح ونظراً لاتجاه الدولة لدعم هذا النظام التعاقدى ويتيح ذلك الاستفادة من التسهيلات البنكية والبنك المركزي.
 - دراسة العديد من المشروعات الاستثمارية وخاصة في المناطق العمرانية الجديدة (العاصمة الإدارية - القاهرة الجديدة - السادس من أكتوبر - العلمين الجديدة - مرسى مطروح - الخ) بما يحقق عوائد استثمارية كبيرة وأرباح والاستفادة من الاستثمارات طويلة الأجل بهذه المناطق.
 - استثمار السيولة النقدية المتاحة لدى الشركة في الأوراق المالية المدرجة بالبورصة المصرية بما يحقق أعلى عائد نقدي للشركة.
 - تطوير خطة التسويق بالشركة لسرعة التصرف في المخزون العقاري للشركة وتطويره بما يحقق أعلى عائد للشركة وتوفير سيولة للدخول في مشروعات جديدة.
 - العمل على تحصيل مستحقات الشركة لدى الغير.
 - إعادة تشكيل الهيكل الإداري والوظيفي ودعم الشركة بالخبرات الإدارية والفنية اللازمة والتي تحتاجها الشركة لتحقيق أغراضها.
 - تدعيم القطاع القانوني للشركة بالخبرات اللازمة بما يحقق سرعة حسم وإنهاء المنازعات القضائية والاستعانة بأحد المكاتب الاستشارية القانونية إذ لزم الأمر.
 - العمل على اختيار أفضل المطورين العقاريين والتعاون معهم وكبرى شركات المقاولات بما يحقق الاستفادة في نطاق التشغيل وزيادة إمكانيات الشركة في الدخل في مشروعات كبيرة ومقاولات كبيرة وزيادة قدرة الشركة على المنافسة وتحقيق الانتشار وتوزيع استثماراتها.

عقود المعاوضة

لا يوجد عقود معاوضة

مدى تطبيق مجلس الإدارة و التزامه بإجراءات الحوكمة

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية وفي 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 ولا يوجد أي مشاكل متعلقة بقيد الشركة أو الإفصاح والشفافية .

لجنة المراجعة :-

نظراً لإستقالة الأعضاء ذوى الخبرة من عضوية المجلس المنتخب بالجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٨ / ٠٤ / ٢٠٢١ فلم نتمكن من تشكيل لجنة مراجعة هذا وسيتم مراعاة إستكمال عدد أعضاء مجلس الإدارة إلى نحو ٧ أعضاء بالجمعية العامة القادمة للشركة حتى نتمكن من تشكيل اللجان اللازمة .





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

بيان إختصاصات اللجنة و المهام الموكلة لها :

- ١- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الإلتزام بتطبيقها
- ٢- فحص ومراجعة السياسات المحاسبية المطبقة فى 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	
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة ؟	
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها ؟	
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية ؟	

بيانات العاملين بالشركة

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٣٤ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٥٥٤٤٥ 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 خلال عام ٢٠٢١ :

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٤/١١ فرض التزام مالي على الشركة ١٠٠٠٠ جنيه وذلك لعدم التزام الشركة بالمادة ٣٨ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة ٦٦ من الإجراءات التنفيذية.	إنعقد مجلس الإدارة بشكل عاجل واتخذ العديد من القرارات الجوهرية رغم قيام أحد المساهمين الرئيسيين بالتعامل على سهم الشركة خلال الخمسة جلسات السابقة للمجلس



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

واجهت الشركة عدة عقبات فى توثيق محضر الجمعية العامة غير العادية المنعقدة فى ٢/ ٠٢٠٢١/ والتى قررت تجزئة سهم الشركة نتيجة إستقالة مراقب الحسابات المعين بالجمعية العامة العادية للشركة	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٩ فرض التزام مالي على الشركة ١٠٠٠٠ جنيه وذلك لعدم التزام الشركة بالمادة ٢٦ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة ٢٦ من الإجراءات التنفيذية.
عدم تمكن الشركة من موافاة البورصة بمحضر إجتماع الجمعية العامة العادية غير الموثقة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٤/٢٨ معتمدة من رئيس مجلس الإدارة - حيث أنه نتيجة إنتخاب مجلس جديد أمتنع رئيس المجلس السابق ورئيس الجمعية عن توقيع المحضر .	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠٩ فرض التزام مالي ٥٠٠٠ جنيه وذلك لمخالفة الشركة لأحكام المادة ٣١ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة ٤٥ من الإجراءات التنفيذية لقواعد القيد.
قيام إثنان من أعضاء مجلس الإدارة بالتعامل على سهم الشركة خلال الخمسة جلسات السابقة لإرسال القوائم المالية للشركة فى ٢٠٢١/٠٦/٣٠ بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/١٦	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٢٩ فرض التزام مالي على الشركة ٢٠٠٠٠ جنيه وذلك لتكرار عدم التزام الشركة بالمادة ٣٨ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة ٦٦ من الإجراءات التنفيذية.
تأخر الإستجابة للرد على إستفسارات البورصة بشأن شائعة انتشرت بين المتعاملين بالسوق	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠ فرض التزام مالي على الشركة قدره ٥٠٠٠٠ جنيه وذلك لمخالفة الشركة لأحكام المادة ٢٧ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية.

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

الممثل القانونى للشركة

الأسم : جمال محمود عبد اللطيف محجوب
التوقيع : جمال محمود عبد اللطيف

ختم الشركة :

