

تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المنتهية في 2022/12/31أولاً : كلمة الإدارة التنفيذية عن نشاط الشركة

لقد حرصت إدارة الشركة منذ بداية الأزمة الخاصة بفيروس كورونا وغيرها من الازمات التي تلتها والتي كانت لها تأثير على الاقتصاد المحلي والعالمي، على وضع استراتيجية عامة تتضمن مجموعة من الإجراءات و السياسات التي تم تطبيقها بصورة احترافية و لتخفيف الأثر الناتجة عن تلك الازمات مما كان له التأثير الإيجابي في تخفيف هذه الآثار ، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى ورغم هذه الصعوبات، قد تمكنت الشركة من تحقيق انجازات مالية وتسويقية وتنفيذية وتنظيمية هامة خلال عام 2022 ، ذلك نتيجة تضافر جهود مجلس الإدارة وفريق العمل بالكامل للمضي بتنفيذ السياسات والاستراتيجيات الهادفة الى تطوير أداء الشركة و تعزيز موقعها في القطاع العقاري المصري.

و قد اسفرت هذه الجهود على الأتى :

- 1- الانتهاء بالكامل من تنفيذ وتجهيز المساحات الخضراء في المرحلة الأولى من مشروع ديار2. وقد دعم هذا الإنجاز مصداقية الشركة لدى عملائها وامانتها في تنفيذ التزاماتها التعاقدية، من ما كان له أثر إيجابي ملحوظ على تسويق المرحلة الثانية.
- 2- الاستمرار بتنفيذ الأعمال الإنشائية والتشطيبات في عمارات المرحلة الثانية من مشروع ديار2 - حيث تم الانتهاء من تنفيذ الهيكل الخرساني لعدد 23 عمارات منهم 16 عمارة في عام 2021 و البدء في اعمال الخرسانات لعدد 7 عمارات والانتهاه من اعمال التشطيبات لعدد 3 عمارات و البدء في اعمال التشطيبات لعدد 20 عمارة .
- 3- استقطاب كفاءات جديدة الي فريق العمل وبشكل خاص فيما يخص قطاعات ادارة التطوير وإدارة المشروعات والتمويل والمبيعات وخدمة العملاء والتسليم وإدارة المجمعات بعد التسليم، ويجري العمل على استقطاب مزيد من خبرات في كافة قطاعات الشركة.
- 4- الحصول على تمويل بمبلغ 150 مليون جنيه لدفع عجلة العمل بمشروع ديار وإطلاق مشروعات استثمارية جديدة في القاهرة الكبرى في قطاعي العقارات السكنية والعقارات متعددة الاشغالات سيتم الإعلان عنها وفق الأصول فور حصولها.
- 5- تفعيل دور الشركات التابعة و ابرام عقود مشاركة و عقود تسويقية معهم.
- 6- بيع عدد 63 وحدة سكنية بمشروع ديار التعمير خلال عام 2022 بقيمة بيعيه 208 مليون جنيه مبيعات تعاقدية سيتم تأثيرها على أرباح الأعوام 2023 ، 2024

و تحقيقاً لهذه الجهود السابقة واستكمالاً لتطوير أداء الشركة و تحقيق نتائج أكثر ايجابية ارتكزت إدارة الشركة على المحاور الأتية:

المحور الأول – التقنية الحديثة :

- 1- العمل على تطوير أداء الشركة المالي والتسويقي والتنظيمي من خلال ادارة استثماراتها و تحديث هيكلها التنظيمي وانظمتها المعلوماتية
- 2- المضي قدماً بتنفيذ الخطة المستقبلية التي تهدف الي تطوير الشركة و ذلك من خلال :
الاستمرار في اعادة هندسة الهيكل التنظيمي للشركة بما يسمح بنقل الخبرات المتراكمة في الشركة الي العناصر الشابة و الاستفادة من الكفاءات المهنية الحديثة على مستوى الفريق بالكامل.
- تعميم الانظمة المعلوماتية الحديثة على كامل قطاعات الشركة
- تدعيم الصورة الحديثة للشركة في السوق و اطلاق حملات اعلانية و تسويقية جديدة
- تطوير العمل بالهيكل المالية الحديثة و تعميم هذه الهياكل التمويلية علي كافة مشروعات الشركة، و وضع استراتيجية تمويلية طويلة الأمد.

المحور الثاني – الاستمرار في تنشيط و تدعيم المشروعات و نتطلع الشركة الي تحقيق الاهداف التالية :

- 1- الانتهاء من تسويق المرحلة السكنية الثانية في مشروع ديار 2 في مدينة 6 أكتوبر اجمالى عدد وحداتها 407 وحدة ، على ان يتم انجاز وتسليم الوحدات تدريجياً ما بين نهاية العام ٢٠٢١ و ٢٠٢٤ .
- 2- اصدار التراخيص لعدد ١٠ عمارات سكنية من المرحلة الثانية وللمبنى التجاري في ديار2.
- 3- استكمال تسويق باقي المبنى التجاري في مشروع أزداد في القاهرة الجديدة.
- 4- اطلاق التسويق للمبنى التجاري في مشروع ديار2.
- 5- الانتهاء من تسليم كافة الوحدات في كامل عمارات مشروع أزداد، الذي تتم ادارته بالكامل من قبل الشركة من خلال شركاتها التابعة، بالإضافة الى الانتهاء من انجاز اعمال البنية التحتية والشبكات والمرافق والتنسيق الخارجي والمساحات الخضراء والاسوار والبوابات و اطلاق خدمات إدارة المجمع بعد التسليم.
- 6- إطلاق مشروعات استثمارية جديدة في القاهرة الكبرى في قطاعي العقارات السكنية والعقارات متعددة الاشغالات سيتم الإعلان عنها وفق الأصول فور حصولها.

ثانياً : نبذة عن الشركة :

تأسست الشركة بموجب المرسوم الجمهورى الصادر فى 1954/5/20 وطبقاً للقانون 601 لسنة 1953 باسم شركة التعمير والمسكن الشعبية للقيام بكافة الاعمال المتعلقة بمشروعات التخطيط والتصميم والبحوث والتنفيذ لمشروعات التخطيط العمرانى والتصميم المعماري والانشائي والمرافق – وتم تعديل اسم الشركة الى التعمير والاستشارات الهندسية بقرار الجمعية العامة غير

العادية في 1997/4/10 وبتاريخ 1997/5/21 تم اتخاذ الاجراءات القانونية لتوفيق اوضاع الشركة طبقا لاحكام القانون 159 لسنة 1981 وتم صدور السجل التجارى برقم 31277 فى 1997/8/2 .

1. مجلس ادارة الشركة :

الاستاذ / سعد عبد العزيز الوزان	رئيس مجلس الادارة	
الاستاذ / والى عبد الوهاب دولاتى	نائب رئيس مجلس الادارة	عضو مستقل
الاستاذ / مها عباس منصور على	عضو مجلس الادارة	وممثلا عن شركة ليفانا للاستشارات
الاستاذ / علاء محمد شكرى امام	العضو المنتدب للشئون القانونية والادارية	وممثلا عن شركة المالية للاستثمار والتنمية
الاستاذ / عمر على فهد الزميع	عضو مجلس الادارة	عضو مستقل
الاستاذ / خالد على يوسف العلمى	عضو مجلس الادارة	وممثلا عن الشركة الدولية للانشاءات الحديثة
الاستاذة / حصة سعد الوزان	عضو مجلس الادارة	عضو نسائي

2. لجان الشركة :

تم تشكيل لجنة المراجعة بجلسة مجلس الادارة رقم (718) بتاريخ 2021/7/8 .

لجنة المراجعة على النحو التالى :

رئيس اللجنة	الاستاذ / سعد عبد العزيز الوزان
عضوا	الاستاذ / عمر الزميع
عضوا	الاستاذ / والى عبد الوهاب دولاتى

تم تشكيل اللجنة التنفيذية بجلسة مجلس الادارة رقم (691) بتاريخ 2016/11/9 .

للجنة التنفيذية على النحو التالى :

رئيس اللجنة	الاستاذ / سعد عبد العزيز الوزان
عضوا	الاستاذ / عمر الزميع
عضوا	الاستاذ / علاء محمد شكرى

تم تشكيل لجنة المخاطر ولجنة الحوكمة طبقا لحوكمة الشركات بجلسة مجلس الادارة رقم 718 بتاريخ 2021/7/8

لجنة ادارة المخاطر على النحو التالى :

رئيسا	الاستاذ / عمر الزميع
عضوا	الاستاذ / والى دولاتى
عضوا	الاستاذ / خالد العلمى

لجنة الحوكمة على النحو التالى :

رئيسا	الاستاذ / والى عبد الوهاب
عضوا	الاستاذ / عمر الزميع
عضوا	الاستاذ / سعد عبد العزيز الوزان

3. هيكل المساهمين :

التوزيع النوعى للمساهمين :

البيان	عدد الاسهم	قيمة الاسهم	نسبة المساهمة
مساهمون اجانب (قطاع خاص وافراد)	8,776,805	122,875,270	41.044%
شركات ومؤسسات وافراد قطاع خاص	12,602,381	176,433,334	58.934%
اتحاد العاملين المساهمين	4,814	67,396	0.023%
الإجمالي	21,384,000	299,376,000	100%

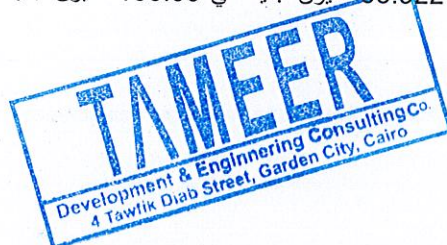
4. مراقب الحسابات :

مكتب الأستاذ / بيكر تلي - وحيد عبد الغفار وشركاه - مسجل تحت رقم 6 بسجل مراقبى الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة المالية .

ثالثاً : المؤشرات المالية :

1. تطور حقوق الملكية الى رأس المال

- تم مضاعفة رأس المال خلال الفترة من 2003 وحتى 2021 حوالي ثمانية أضعاف لمواجهة زيادة الاستثمارات العقارية كما يلي :
- في 2003/3/14 تم رفع رأس المال المصدر من 38.500 مليون جنيه الي 53.922 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 59.044 مليون جنيه .
 - في 2006/7/26 تم رفع رأس المال المصدر من 53.922 مليون جنيه الي 100.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 74.718 مليون جنيه .



- في 2008/5/28 تم رفع رأس المال المصدر من 100.00 مليون جنيه الي 120.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 144.464 مليون جنيه.
- في 2010/2/4 تم رفع رأس المال المصدر من 120.00 مليون جنيه الي 150.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 192.098 مليون جنيه (حقوق الملكية شاملة الاككتاب) .
- في 2010/6/10 تم رفع رأس المال المصدر من 150.00 مليون جنيه الي 180.00 مليون جنيه وصافي حقوق الملكية 219.328 مليون جنيه .
- في 2012/2/15 تم رفع رأس المال المصدر من 180.00 مليون جنيه الي 202.500 مليون جنيه و صافي حقوق الملكية 251.954 مليون جنيه .
- في 2013/9/5 تم رفع رأس المال المصدر من 202.500 مليون جنيه بأسهم مجانية بمبلغ 13.5 مليون جنيه من أرباح عام 2012 ليصبح 216.00 مليون جنيه .
- في 2014/3/5 تم رفع رأس المال المصدر من 216.0 مليون جنيه بأسهم مجانية بمبلغ 10.80 مليون جنيه ليصبح 226.800 جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2014/12/31 مبلغ 298.176 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2015/12/31 مبلغ 298.506 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2016/12/31 مبلغ 339.717 مليون جنيه .
- في 2017/4/23 تم رفع رأس المال المصدر من 226.800 مليون جنيه بأسهم مجانية من أرباح عام 2016 بمبلغ 22.680 مليون جنيه ليصبح 249.480 جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2017/12/31 مبلغ 404.521 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2018/12/31 مبلغ 405.082 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2021/12/31 مبلغ 458,096 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2020/12/31 مبلغ 444,548 مليون جنيه - تم تعديلها لتصبح 425,508 مليون جنيه .
- صافي حقوق الملكية في 2021/12/31 مبلغ 409,827 مليون جنيه .
- في 2021/10/24 تم رفع رأس المال المصدر من 249.480 مليون جنيه بأسهم مجانية من الفائض المرحل عام 2020 بمبلغ 49,896 مليون جنيه ليصبح 299.376 جنيه .

2. تطور صافي الربح :

- عام 2008 أرباح 20.138 مليون جنيه.
- عام 2009 أرباح 16.663 مليون جنيه.
- عام 2010 أرباح 30.329 مليون جنيه.
- عام 2011 أرباح 29.241 مليون جنيه.
- عام 2012 أرباح 30.605 مليون جنيه.
- عام 2013 المستقلة مبلغ 33.486 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 37.275 مليون جنيه.
- عام 2014 المستقلة مبلغ 31.509 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 32.029 مليون جنيه.
- عام 2015 المستقلة مبلغ 13.949 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 14.085 مليون جنيه.
- عام 2016 المستقلة مبلغ 41.211 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 46.594 مليون جنيه.
- عام 2017 المستقلة مبلغ 80.035 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 124.470 مليون جنيه.
- عام 2018 المستقلة مبلغ 27.547 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 164.481 مليون جنيه.
- عام 2019 المستقلة مبلغ 49,019 مليون جنيه، والمجمع مبلغ 47,681 مليون جنيه.
- عام 2020 المستقلة خسارة مبلغ 3,168 مليون جنيه تم تعديلها لتصبح ربح مبلغ 11,652 مليون جنيه، والمجمع ربح مبلغ 18,145 مليون جنيه تم تعديله ليصبح 43,355 مليون جنيه.
- عام 2021 المستقلة أرباح مبلغ 10,948 مليون جنيه، والمجمعة ربح مبلغ 9,640 مليون جنيه.
- عام 2022 المستقلة أرباح بمبلغ 24,769 مليون جنيه

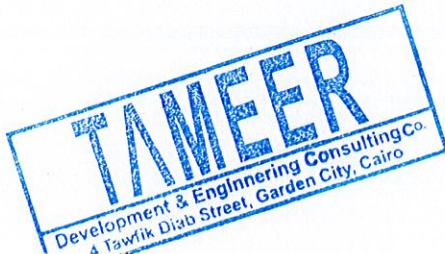
رابعاً : مشروعات الشركة :

1. مشروع "ديار 2" - القطعة 22 في مدينة 6 أكتوبر
بمساحة 43.16 فدان تشمل عدد 75 عماره سكنيه بالإضافة الى منطقة الخدمات (مبنى خدمات - مسجد) .
تقدمت الشركة بتظلم الى هيئة المجتمعات العمرانية بخصوص غرامة التأخير المفروضة على الشركة وازالة كافة المعوقات الادارية الناتجة عن هذا الوضع القائم، وتقوم الشركة حالياً باتخاذ كافة الاجراءات للسير في حفظ حقوقها والمفاوضة مع الجهاز لدفع جزء تحت حساب الغرامة مقابل فتح التعامل لاستكمال استخراج باقى التراخيص الخاصة بالعمارات والمبنى التجارى الاداى ، وقد استجابت الهيئة لبعض طلبات الشركة، حيث تمت الموافقة من قبل الجهاز على ربط شبكات المشروع على الشبكة الرئيسية للمدينة (مياه ، صرف صحي) وكذلك استخراج تراخيص السور والبوابات والخزان الأرضي والمسجد ، وتقوم الشركة حالياً باستكمال تنفيذ باقى أعمال الخرسانة والتشطيبات داخل المشروع على النحو الآتى:

- موقف العمارات السكنية عدد 75 عمارة

المرحلة الاولى (عدد 35 عمارة)

تم نهو الاعمال بالكامل " خرسانة + تشطيب " بالعمارات وجرى تسليم العملاء.



المرحلة الثانية (عدد 40 عمارة)

تم استخراج التراخيص لعدد 30 عمارة وتبقى 10 عمارات تقوم الشركة بالتواصل مع الجهاز لامكانية فتح التعامل واستخراج باقى التراخيص

والمبنى التجارى الادارى

بالنسبة للـ 30 عمارة الوضع التنفيذى على النحو الاتى :-

- تم الانتهاء من خرسانات وتشطيبات عدد 3 عمارات
- تم نهو خرسانات 20 عمارة وجارى اعمال التشطيبات
- جارى اعمال الخرسانات المسلحة لعدد 7 عمارات

مبنى الخدمات والمسجد

تم استخراج التراخيص للمسجد وجارى أعمال استخراج التراخيص للمبنى التجارى الادارى من الجمعة العشرية و مركز لبحوث .

الشبكات :

- 1- تم نهو واعتماد شبكة الصرف الصحى والتغذية والحريق وربط وحدات المشروع بالشبكة الرئيسية .
- 2- تم تركيب عدادات مياه لعدد 35 عمارة
- 3- تم الانتهاء من جميع غرف المحولات وشبكة الجهد المنخفض والمتوسط بالاضافة الى تركيب عدادات لعدد 15 عمارة و اطلاق التيار بالمشروع .
- 4- تم الانتهاء من أعمدة الانارة للطرق الرئيسية ..
- 5- تم نهو الاعمال الانشائية والمعمارية للخزان الحريق وتم تركيب الظلمبات .
- 6- تم الانتهاء من الفرمة للطرق الداخلية جميعا وتشطيب المرحلة الاولى من الطرق { أسفلت ماعدا الطبقة النهائية + انترلوك } .
- 7- تم انتهاء شبكة التليفونات الفيبر و اطلاق خدمة التليفونات لعدد 2 كابينة بالمشروع لتغذية جميع العمارات وتم تشغيل الخدمة فى عدد 35 عمارة .
- 8- تم الانتهاء من شبكة الغاز واطلاق الخدمة لعدد 35 عمارة

أعمال تنسيق الموقع العام والبوابات

- 1- تم الانتهاء بالكامل من أعمال تنسيق الموقع (زراعة + انترلوك) لبلوك رقم (1 ، 3 ، 4 ، 8) والمرحلة الاولى لاعمال اللاندسكيب للسور الخارجى للمشروع
- 2- تم الانتهاء من جميع بوابات المشروع (عدد 2 بوابة رئيسية + 3 بوابة فرعية + بوابة الطوارئ) .
- 3- تم الانتهاء من تنفيذ الاسوار بمحيط المشروع بالكامل .
- 4- تم الانتهاء من تركيب وتشغيل شبكة الكاميرات على الاسوار والبوابات .

2. مشروع "ألپت كورنر" فى منطقة سيتى فيو (بالهرم)

مسطحها الاجمالى 3,000 م2

تم الانتهاء من انشاء عدد 6 فيلات على كامل الارض والانتهاء من المطابقة، والمشروع جاهز للبيع والتسليم ولكنه متوقف حالياً بسبب تقاعس الجهات الحكومية فى ادخال المرافق، كما ورد سابقاً فى الفقرة الاولى من هذا التقرير .

مشاريع أخرى

تستمر الشركة بادارة وتسويق مشروع أزداد فى القاهرة الجديدة من خلال شركاتها التابعة



مستحق من أطراف ذات علاقة

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

2020/12/31	2021/12/31	طبيعة التعامل	بيان
5,171,909	33,023,648	حساب جاري	شركة آزاد فيوز - سكني للاستثمار العقاري
83,855,979	-	حساب جاري	شركة UBL south
27,787,299	10,442,447	حساب جاري	شركة استشارات التعمير **
3,235,344	-	حساب جاري	الشركة الدولية لخدمات البيئة (تاكسي العاصمة) **
244,817	421,163	حساب جاري	شركة وثيقة لتداول الاوراق المالية
120,295,348	43,887,258		الإجمالي
(4,113,025)	(1,500,552)		يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
116,182,323	42,386,706		الإجمالي

- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

- وبيانها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري

2021/12/31	2022/12/31	طبيعة التعامل	بيان
-	96,398,123	حساب جاري	شركة يو بي ال سوث للاستثمار العقاري
-	96,398,123		الإجمالي

رئيس مجلس الإدارة

سعد عبد العزيز الوزان

