



تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة لعام ٢٠٢٢

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 / ٢٠٢٢ 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 كالجرارات 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 التنفيذية - نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ - مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير - إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى 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	٤٠٠ 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



مكتوب



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/ طارق محمد القباني - طارق القباني وشركاه
تاريخ التعيين	تم تعيينه بالجمعية العامة العادية للشركة فى مايو ٢٠٢٢
رقم القيد بالهيئة	٢١١ تاريخ قيد 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	النسبة %
	٢٠٢٢/١٢/٣١	
ايمن احمد عبدالمعزم حسن	٣٩٢٩٤٠٠٢	٩,٨٢ %
أحمد فاروق أحمد عبد اللطيف	٣١٥٨١٠٠٣	٧,٨٩ %
احمد ايمن احمد عبدالمعزم	٣٠٢٧٢٢٦١	٧,٥٧ %
محمود حسن جاب الله حسان	٢٩٧٨٥٠٠٠	٧,٤٥ %
احمد جلال حامد سيد احمد	٢٢٠٨١٤٥٨	٥,٥٢ %
علي محمود عبداللطيف محبوب	٢١٩٧٧٢٤٨	٥,٤٩ %
الإجمالى	١٧٤٩٩٠٩٧٢ سهم	٤٣,٧٥ %

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 %
	في تاريخ القوائم المالية ٢٠٢٢/١٢/٣١		
أ / جمال محمود عبد اللطيف محبوب	٢٧٣٩٣٠		٠,٦٨٥ %
أ / عبد اللطيف محمود عبد اللطيف محبوب	٩١٥٠٩٠١		٢,٢٩ %
أ / على محمود عبد اللطيف محبوب	٢١٩٧٧٢٤٨		٥,٤٩ %
الإجمالى	سهم	سهم	%



توقيع



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 إفصاح	أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء
	لا يوجد	إجمالي أسهم الخزينة

مجلس الإدارة :-

آخر تشكيل لمجلس الإدارة في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ :-

الصفة (تنفيذي - غير تنفيذي - مستقل)	جهة التمثيل	الوظيفة	الاسم
غير تنفيذي	عن نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أ / جمال محمود عبد اللطيف محجوب
تنفيذي	عن نفسه	العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس الإدارة	أ / عبد اللطيف محمود عبد اللطيف محجوب
تنفيذي	عن نفسه	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية	أ / على محمود عبد اللطيف محجوب
مستقل	عن نفسه	عضو مجلس الإدارة	وليد إبراهيم محمد الدالي
مستقل	عن نفسه	عضو مجلس الإدارة	نجلاء أحمد حسين على
غير تنفيذي	عن نفسه	عضو مجلس الإدارة	محمد عبدالناصر حامد محمود

التغييرات التي طرأت على تشكيل المجلس خلال عام ٢٠٢٢ .

بالجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ١٩ / ٠٥ / ٢٠٢٢ تم تعيين ٣ أعضاء بمجلس إدارة للشركة وهم السادة :-

- ١- الأستاذ / وليد إبراهيم محمد الدالي
- ٢- الأستاذة / نجلاء أحمد حسين على
- ٣- الأستاذ / محمد عبدالناصر حامد محمود



- اجتماعات مجلس الإدارة :

إنعقد مجلس الإدارة خلال العام ١٢ مرة .

الحالة العامة والأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة خلال السنة المالية

استكمالاً لمسيرة التطوير التي تتم للشركة بغرض تنمية أرباحها 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 الإدارات السابقة ورغم الركود الإقتصادي

توقيع



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

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

الذي أصاب العالم نتيجة جائحة فيروس كورونا وقرار إيقاف البناء والذي إستمر لأكثر من سنة وأدى لتأجيل البدء فى إنشاء وتسويق مشروع أرض شارع التحرير بالدقي .
إلا أن الشركة نجحت خلال العام فى تحقيق مجمل ربح من النشاط عن عام ٢٠٢٢ بلغ نحو ١٨,٢ مليون جنيه مقارنة ب ١٣,١٩ مليون جنيه عن العام السابق
كما حققت الشركة صافى أرباح ١٢,٤٨ مليون جنيه مقابل خسارة عن عام ٢٠٢١ بلغت نحو ١٤,٣٦٦ مليون جنيه .

مقترح توزيع أرباح

لايوجد مقترح لتوزيع ارباح من أرباح العام أو 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 لاشيء وفى أسوأ الفروض نحو ٧,٥ مليون جنيه .

الخطة المستقبلية :-

- تقوم بشكل رئيسي على النقاط التالية :-
- تفعيل ودعم نشاط المقاولات سواءً 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 والاستثمارية وخاصةً في المناطق العمرانية الجديدة (العاصمة الإدارية - القاهرة الجديدة - السادس من أكتوبر - العلمين الجديدة - مرسى مطروح -) 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.

ش.م.م



- 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 الدخول في مشروعات كبيرة ومقاولات كبيرة وزيادة قدرة الشركة على المنافسة وتحقيق الانتشار وتوزيع استثماراتها.

مدى تطبيق مجلس الإدارة و إلتزامه 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:-

بيان إختصاصات اللجنة و المهام الموكلة لها :

- ١- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الإلتزام بتطبيقها
- ٢- فحص ومراجعة السياسات المعاسبية 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	٤
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 ؟	—

ش.م.م



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

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

بيانات العاملين بالشركة

متوسط ١٤٤٠ 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 ٢٠٢٢ :

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١	تم سداد ٢٢٠٠٨ جم للهيئة العامة للرقابة المالية قيمة رسوم دراسة ومقابل التصالح عن الغرامة المقررة لتأخير القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٠٩/٣٠	إنعقد مجلس الإدارة بشكل عاجل واتخذ العديد من القرارات الجوهرية رغم قيام أحد المساهمين الرئيسيين بالتعامل على سهم الشركة خلال الخمسة جلسات السابقة للمجلس
٢	قررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/١٥ فرض التزام مالي ٥٠٠٠ جنيه وذلك لمخالفة الشركة لأحكام المادة ٤٦ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة ٦٤ من الإجراءات التنفيذية لقواعد القيد لتأخير القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٠٣/٣١	حيث أن سبب التأخير يرجع إلى الإعتذار المفاجيء للأستاذ / شرين مراد نور الدين عن مراجعة القوائم المالية للشركة عن عام ٢٠٢٢ وذلك بالجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في ١٩ مايو ٢٠٢٢ وبالتالي ضيق الوقت لمراقبة الحسابات الجديد الأستاذ / طارق محمد القباني لإنهاء أعمال مراجعة القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٢/٠٣/٣١ عن المهلة المحددة بقواعد القيد والشطب بالبورصة.
٣	تم سداد ٢٠٠٠٨ جم للهيئة العامة للرقابة المالية قيمة رسوم دراسة ومقابل التصالح عن الغرامة المقررة لتأخير القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٠٣/٣١	

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

الممثل القانوني للشركة

الاسم : جمال محمود عبد اللطيف محجوب

التوقيع : جمال محمود عبد اللطيف

ختم الشركة :



تم است