



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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.ش.م.م

السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد

نرفق لسيادتكم محضر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٥.

واذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابراهيم

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٣/٦/٢١



محضر الاجتماع

الجمعية العامة العادية

لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٥

اجتمعت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة برئاسة السيدة المهندسة / مشيرة كمال المغربي رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة العادية وذلك في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الخميس الموافق ٢٠٢٣/٦/١٥ بمقر شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير الكائن ٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي، وبحضور السيد المحاسب / أسامة الحسيني القائم بأعمال العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة القابضة للتعمير والتشييد .

وقد حضر الاجتماع السادة أعضاء مجلس الإدارة :-

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

■ السيد المهندس / هشام حسين عبد الرحيم

ممثل شركة المعادي للتنمية والتعمير

■ السيد المهندس / علي محمد الصاوي

■ السيد المهندس / نشأت محمد مرسي

■ السيد المهندس / تامر محمد ناصر

■ السيد الدكتور / خالد عصام محمد خشبة

ممثل شركة النصر للإسكان والتعمير

■ السيد الأستاذ / سعيد رمضان عرفه

ممثل بنك الاستثمار العربي

■ السيد الأستاذ / هشام محمد عبد العال

■ السيد الأستاذ / ناجي نبيل بانوب

كما حضر الاجتماع كل من :-

نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية والإدارية

■ السيد الدكتور / أحمد حسين محمود

عن مكتب المتضامنون للمحاسبة والمراجعة

■ السيد الأستاذ / هاني ياقوت

مراقب الحسابات

■ السيد المحاسب / أشرف محمد إسماعيل

ن.م.م

ن.م.م

ن.م.م



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

٢

- السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب
وكيل الوزارة - القائم بأعمال مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات
- السيدة المحاسبة / سلوى جمال السيد
وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات
- السيدة المحاسبة / سلوى محمود علي
مدير عام - نائب مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات

افتتحت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة " بسم الله الرحمن الرحيم " ومن يتق الله يجعل له مخرجا ويرزقه من حيث لا يحتسب " صدق الله العظيم " ونهنيكم جميعا بانتهاء السنة المالية ونبدأ إجراءات الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ، وقد عينت الجمعية العامة السيدة / نصرة حلمي سعيد أمينا للسر والسيد المحاسب / محمد سيد محمد حسن والسيدة المحاسبة / ماجدة حلمي سعيد - فارزا أصوات .

ليفضل السيد مراقب حسابات الشركة ليعلم صحة الإجراءات

أعلن السيد المحاسب / اشرف محمد إسماعيل من مكتب مراقب حسابات الشركة صحة الإجراءات لعقد الاجتماع حيث تبين أن عدد الأسهم الحاضرة تبلغ ٨٥٨ ٨١٨ ٣٩٩ سهم بنسبة ٧٥,٧١٧ % من مجموع أسهم الشركة البالغ عددها ٥٢٨ مليون سهم ، الامر الذي يتوفر معه النصاب القانوني لصحة الاجتماع وفقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الاساسي للشركة .

ثم بدأ الاجتماع بنظر جدول الأعمال .

١- مناقشة واعتماد تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية

في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ :-

بدأت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة بعرض تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ وقد أوضحت سيادتها تطور بعض الأرقام خلال الفترة من ٢٠١٠/١/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ :-

- تطور رأس المال من ٥٠ مليون جنيه حتى أصبح ٥٢٨ مليون جنيه .



- تطور حقوق الملكية من ٢٤٥,١ مليون جنيه إلى ١٥٧٥ مليون جنيه .
- تطور صافي الربح من ١٠٤,١ مليون جنيه إلى ٢٦١ مليون جنيه .
- تطور إجمالي الأصول بالقوائم المالية من ٨٢٩ مليون جنيه إلى ٢٥٣٠ مليون جنيه .
- وما تم إضافته من أراضي خلال الفترة : [٣٢٠ الف متر بالشيخ زايد ، ١٧٦ الف متر هليوبوليس الجديدة ، ١٠٥ الف متر التعدي المسترد من شركة الجيزة] .

وبعد انتهاء سيادتها من عرض ملخص التقرير أصدرت الجمعية العامة القرار التالي

القرار : اعتماد تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

٢- (أ) تقرير مراقب الحسابات المعين من قبل الجمعية العامة العادية

بدأ السيد المحاسب / هاني ياقوت من مكتب مراقب حسابات الشركة " كل عام وسيادتكم بخير " راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير - شركة مساهمة مصرية - (" الشركة ") والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات ..

أساس الرأي المتحفظ

(أ) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٥، لدى الشركة استثمار بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل والخاصة بمساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ٢٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٢ : ٢٤ مليون جنيه مصري) . ولم تقم الشركة بتقييم الاستثمار بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية.

(ب) كما هو مبين في الإيضاح رقم ١٧، لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات أو مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١٪ من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضى بدستوريتها بموجب حكمي المحكمة الدستورية العليا في الطعنين رقمي ١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٦/١١/٢٠٢١، ٢٠٢٢/٣/٥ وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة

ن.م.م

ن.م.م

ن.م.م



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

٤

(ج) قامت الشركة بأثبات صافي إيرادات بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري في قائمة الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متعلقة بإيرادات سنوات سابقة لوححدات تم تسليمها للعملاء وانتقلت الحيازة المادية للعملاء في سنوات سابقة. وهذا الأمر في رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). علماً انه في حالة إثبات إيرادات السنوات السابقة فإن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تنخفض بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٤٨,٣ مليون جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٢٤,٢ مليون جنيه مصري.

(د) كما هو مبين في الإيضاح رقم ٧ ورقم ٨، قامت الشركة برسمة إجمالي الفوائد الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء، وتم رسملتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي في تاريخ الشراء. وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصري رقم ١٤ " تكاليف الاقتراض " حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير خلال السنة الحالية أو تعطلت وتوقفت أعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال السنة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض. علماً أنه في حالة إثبات الفوائد على قائمة الأرباح أو الخسائر فإن مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ترتفع بمبلغ ٣٠,٨٩٨,٢٦٥ جنيه مصري لتصبح ٤٤,٧١٩,٨٨٠ جنيه مصري، كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٣٠,٨٩٨,٢٦٥ جنيه مصري لتصبح ٣٠٨,١٩٥,٩٦٦ مليون جنيه مصري كما تنخفض أرصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون أرض هليوبوليس الجديدة واقساط أرض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١١٣,٦١٠,٦٨٨ جنيه مصري، وبمبلغ ٢٣,٦٦٠,٥٣٩ جنيه مصري، ومبلغ ١٠٦,٣٧٢,٩٦٢ جنيه مصري على التوالي لتصبح ٤٥٧,٦٤١,٢١٩ جنيه مصري، و ١٠٩,٢٣١,٨٥٦ جنيه مصري و ١٦٠,٥٥٠,٤٧٢ جنيه مصري على التوالي.

(هـ) قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر

ماله



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

التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠٢١ بمبلغ ٣٥١,٣٧٧,١٣١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٤٣,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح أو الخسائر والتي تعد أرقام مقارنة للسنة الحالية بما يخالف معيار المحاسبة المصري ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). لا يوجد تأثير على أرباح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والأرصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة إثبات إجمالي الأثر فان إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٢٠٥,١٦٥,٨٧٢ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٦٤,٢٨٩,١٤٣ جنيه مصري لتصبح ١٧٢,٥٩٣,٨٩١ جنيه مصري.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في فقره أساس الرأي المتحفظ رقم (ب، ج، د، هـ)، علي القوائم المالية وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة في فقره أساس الراي المتحفظ رقم (أ) والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير - (شركة مساهمة مصرية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص عليه القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك

البيانات بالدفاتر.

١١

١١



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

(ب) تقرير مراقب حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات

بدأت السيدة المحاسبة / مرام أحمد العزب - وكيل الوزارة - القائم بأعمال مدير الإدارة كل عام وسيادتكم بخير - معروض على حضراتكم تقرير الجهاز المركزي على القوائم المالية للشركة وسوف تقوم السيدة المحاسبة / سلوى جمال السيد بعرض تقرير الجهاز المركزي :-

الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-

تقرير عن القوائم المالية :-

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ البالغ إجمالي الأصول بها نحو ٢٥٣٠,٨٠٣ مليون جنيه وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل التي أظهرت صافي ربح بعد الضرائب بلغ نحو ٢٦١,١٠٣ مليون جنيه وقائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ، وملخصاً للسياسات الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-

هذه القوائم مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف

أساس إبداء رأي متحفظ :-

■ لم نتمكن من الحكم على صحة رصيد العملاء الظاهر بالمركز المالي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والبالغ نحو ١٢٠٣,٧٣٧ مليون جنيه حيث لم توافنا الشركة بحساب أستاذ مساعد العملاء أو أي حسابات تحليلية أخرى لتحقيق هذا الرصيد .

يتصل بما سبق عدم فصل شيكات أقساط العملاء والبالغة نحو ٧١٠,٥٥ مليون جنيه

من حساب العملاء وقيدها ضمن حساب أوراق القبض .



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

■ لم توافقنا الشركة بدراسة وافية للمخصصات مما لم نتمكن معه من الحكم على مدى كفاية المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها والظاهرة بالقوائم المالية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٦,٨٩٦ مليون جنيه حيث تبين من المراجعة ما يلي :-

■ لم نوافق بالموقف الضريبي التفصيلي والمكاتبات المتبادلة مع مصلحة الضرائب .
■ لم يوضح البيان الخاص بالقضايا المرفوعة من وعلى الشركة احتمالات الكسب أو الخسارة ورأي الإدارة القانونية بشأن كلا منها وقيمة الالتزام الذي قد تسفر عنه لبعض القضايا .

■ لم يتم تحويل مشروع إسكان الشطر السابع ص ٣٦ والبالغ نحو ١٤١,٦٤٧ مليون جنيه الظاهر ضمن حساب أعمال تحت التنفيذ إلى حساب مشروعات جاهزة (مخزون إنتاج تام) رغم انتهاء المشروع وصرف الختامي الخاص به وبيع معظم وحداته .

■ ما زال حساب أعمال تحت التنفيذ نحو ١١١,٧٠٧ مليون جنيه قيمة أعمال (كهرباء ، مياه ، طرق الخ) بالإضافة إلى نحو ١٨,٦١٦ مليون جنيه قيمة ما تم صرفه على الاشطر من الأول إلى الرابع عشر منذ سنوات دون فصل ما يخص كل مشروع من تلك المصاريف رغم الانتهاء من أعمال تلك الاشطر وبيعها .

■ قامت الشركة برسملة نحو ١٨,٨٨٦ مليون جنيه قيمة أجور الإدارة الهندسية بالشركة والتي تعد من قبيل المصروفات الإدارية والتي تم صرفها على المشروعات تم الانتهاء منها واستلامها ابتدائياً .

■ ما زال حساب المشروعات الجاهزة يتضمن نحو ١,٩٩٢ مليون جنيه لم تقم الشركة بتسويته تخص عملية تنفيذ سور القوات المسلحة ومخزن الشركة منذ أعوام سابقة رغم هدم ذلك السور ضمن أعمال التطوير التي تتم في تلك الاشطر .

■ لم تقم الشركة بقياس المخزون الراكد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢) المخزون .

نائب

نائب

مدير



- لم يتضمن حساب الإيرادات نحو ٣٢٠ ألف جنيه تمثل قيمة إيجار قطعة أرض بالشرط الحادي عشر بلوك (س٧٠) للشركة العالمية للفنون والمشروعات الترفيهية حيث تبين ارتداد جميع الشيكات المستلمة من المستأجر ودون اتخاذ إجراءات قانونية حياله .
- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ١,٩٤٧ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقاييسات كهرباء والتي تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها على الرغم من تضمين ما يخصها من تكاليف فعلية بحساب أعمال تحت التنفيذ .

الرأي المتحفظ :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات السابقة على القوائم المالية فمن رأينا ان القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .
- وباقى التقرير معروض على حضراتكم .



تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى :-

- تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية .
- البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر

القرار : اعتماد تقريري مراقبي حسابات الشركة .

(المعين من قبل الجمعية العامة العادية والمعين من قبل الجهاز المركزي للمحاسبات) .

نص



٣- التصديق على الميزانية وقائمتي الدخل والتوزيع والتبرعات المنصرفة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة بأنه معروض على حضراتكم القوائم المالية وكذا حساب توزيع الأرباح .
وسوف يقوم السيد الدكتور / احمد حسين محمود نائب الرئيس التنفيذي للشئون المالية والإدارية بعرض مؤشرات المركز المالي للشركة .
بدأ سيادته مرحباً بالسيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة والسيد المحاسب / أسامة الحسيني والسادة أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والجهاز المركزي للمحاسبات والعاملين بالشركة ثم قام بعرض بعض بنود القوائم المالية للعام المالي ٢٠٢٢ مقارنة بعام ٢٠٢١ طبقاً لما يلي :-



- بلغ صافي الربح بعد الضريبة ٢٦١,١ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٠,٧ % .
- بلغ مجمل أرباح النشاط ٣٨٤,٣ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٤ % .
- بلغ إجمالي الإيرادات ٣٩٢ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٤,١ % .
- بلغ إجمالي المبيعات ٥١٩,٦ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ١٢٨,٩ % .
- بلغ إجمالي الأصول ٢٥٣٠ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٢,٧ % .
- بلغ إجمالي المشروعات ٤٣٢ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٠,٨ % .
- بلغ إجمالي عوائد التقسيط ١٨٩,٧ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٨,١ % .
- بلغ رصيد الأرباح المرحلة ٦٥٨,٨ مليون جنيه بنسبة انخفاض (-) ١٧,٢ % .
- بلغت حقوق المساهمين ١٥٧٥ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٩,٩ % .

كما قام سيادته بعرض جميع الإيضاحات بالتفصيل والرد على كافة الاستفسارات .

وبعد المناقشة أصدرت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق على الميزانية وقائمتي الدخل والتوزيع والتبرعات المنصرفة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .



■ **حساب توزيع الأرباح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ :**

تبلغ الأرباح الصافية طبقاً لما تظهره قائمة الدخل عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ مبلغ ٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩ جنيهاً، ومن ثم فإننا نعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - بيان حساب توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١ للنظر في إقراره وذلك على النحو التالي حيث تبلغ نسبة الأرباح المقترح توزيعها على المساهمين - بعد التوزيعات القانونية على العاملين ومجلس الإدارة والاحتياطي القانوني ١٥ % من رأس المال المدفوع بما يعادل ٧٩,٢ مليون جنيه بواقع ٠,١٥ جنيه للسهم الواحد .

٢٦١ ١٠٣ ٠٥٩	صافي ربح العام ٢٠٢٢
١٣ ٠٥٥ ١٥٣	يجنب : احتياطي قانوني
٢٤٨ ٠٤٧ ٩٠٦	<u>الباقى</u>
٢٦ ٤٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع أول على المساهمين (بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع)
٢٢١ ٦٤٧ ٩٠٦	<u>الباقى</u>
٢٦ ١١٠ ٣٠٦	يخصم : نصيب العاملين ١٠ % من صافي الربح
١٩٥ ٥٣٧ ٦٠٠	<u>الباقى</u>
١٩ ٥٥٣ ٧٦٠	يخصم : نصيب مجلس الإدارة ١٠ % من الباقي
١٧٥ ٩٨٣ ٨٤٠	<u>الباقى</u>
٦٥٨ ٧٩٥ ١٦٠	تضاف : أرباح مرحلة من العام الماضي
٨٣٤ ٧٧٩ ٠٠٠	<u>الباقى</u>
٥٢ ٨٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع ثان على المساهمين (١٠ % من رأس المال المدفوع)
٧٨١ ٩٧٩ ٠٠٠	أرباح مرحلة للعام القادم

القرار : الموافقة على حساب توزيع الأرباح المقترح للعام المالي المنتهي في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وتوزيع نقدي للسادة المساهمين بواقع ١٥ قرش (فقط خمسة عشر قرشاً لا غير) للسهم لعدد ٥٢٨ مليون سهم بإجمالي ٧٩,٢ مليون جنيهاً بما يعادل ١٥ % من رأس المال المدفوع ويوزع على دفعتين، الأولى ٥ قروش (فقط خمسة قروش لا غير) للسهم والثانية ١٠ قروش (فقط عشرة قروش لا غير) للسهم وطبقاً لتوافر السيولة النقدية بالشركة .



**٤- التصديق على تقرير الحوكمة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١
وتقرير مراقب الحسابات عليه.**

افاد السيد المحاسب / اشرف محمد إسماعيل بأنه معروض على حضراتكم تقرير مجلس إدارة الشركة عن الالتزام بقواعد حوكمة الشركات كما تم إصدارها بالدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بقرار مجلس إدارة هيئة الرقابة المالية رقم (٨٤) لسنة ٢٠١٦ .
قمنا بمهام التأكد المحدود بشأن إعداد وعرض التقرير المرفق للالتزام بقواعد حوكمة الشركات المعد بواسطة مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) - ("الشركة") عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المرفق والذي تم إعداده وفقاً لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي .

■ الاستنتاج :

وفي ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه والموضحة بهذا التقرير، لم ينم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد ان تقرير مجلس إدارة الشركة عن مدي الالتزام بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ المرفق لم يتم إعداده وعرضه في جميع جوانبه الهامة وفقاً لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي .

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق على تقرير الحوكمة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢ / ١٢ / ٣١
وتقرير مراقب الحسابات عليه .

٥- اعتماد قرار مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ بشأن الموافقة على قواعد توزيع حصة العاملين في الأرباح الموزعة عن السنة المالية ٢٠٢٢ .

عرضت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة مضمون المذكرة والذي يتضمن القواعد الخاصة بتوزيع الأرباح على العاملين .

القرار : الموافقة على قواعد توزيع حصة العاملين في الأرباح بما يعادل مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة طبقاً لنص المادة ٤١ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وطبقاً للقواعد التي اعتمدها مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٣/٢/٢١ .



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

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م.

١٢

٦- اعتماد عقود المعاوضة المبرمة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ .

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة أنه تم خلال ابريل ٢٠٢٢ توقيع عقد تسهيل ائتماني مع بنك الاستثمار العربي بمبلغ ١٨٠ مليون جنيه لتمويل سداد المستحقات الضريبية الواجبة على الشركة، وحيث أن بنك الاستثمار العربي احد المساهمين الرئيسيين لذا يندرج تحت بند عقود المعاوضة .
لذا فالأمر معروض على الجمعية العامة العادية .

القرار : الموافقة على عقود المعاوضة المبرمة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ طبقاً لما جاء بعالية وتفويض مجلس الإدارة في إبرام عقود معاوضة جديدة .

٧- إقرار التغييرات في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ وحتى تاريخه

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة بأنه تمت التغييرات الآتية خلال السنة المالية ٢٠٢٢ حتى تاريخه .

- بتاريخ ٢٩ / ٩ / ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة على تعيين السيد المهندس / هشام حسين عبد الرحيم عضواً منتدباً والرئيس التنفيذي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير وذلك اعتباراً من ١ / ١٠ / ٢٠٢٢ .

- بتاريخ ٢٥ / ١ / ٢٠٢٣ ورد خطاب من شركة المعادي للتنمية والتعمير بتعيين السيد الدكتور / خالد عصام محمد خشبة ممثلاً عن الشركة في مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بدلاً من السيد المهندس / محمد عبدالكريم حسن وذلك اعتباراً من ٢٣ / ١ / ٢٠٢٣ .

- بتاريخ ٢٩ / ١ / ٢٠٢٣ ورد خطاب شركة النصر للإسكان والتعمير بتعيين السيد الأستاذ / سعيد رمضان عرفه طه ممثلاً عن الشركة في مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير بدلاً من السيد المهندس / محمد موسى شعيب حتى تاريخه .

القرار : الموافقة على التغييرات التي تمت في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٢

وحتى تاريخه .

م.م.م. زهراء المعادي



٨- إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٢ .

القرار : الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٢ .

٩- إعادة تشكيل مجلس الإدارة من (٩) أعضاء لفترة ثلاث سنوات (٢٠٢٣ - ٢٠٢٦)

بالتصويت التراكمي وطبقاً للنظام الأساسي للشركة .

تم إجراء انتخابات مجلس إدارة الشركة لمدة ثلاث سنوات (٢٠٢٣ - ٢٠٢٦)

وذلك عن طريق إجراء التصويت التراكمي وأسفر عن الآتي :-

- عدد [٣] مقاعد للشركة القابضة للتشييد والتعمير، طبقاً لخطابهم رقم صادر ٨٦ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٨ .

- عدد [٢] مقعد لشركة المعادي للتنمية والتعمير ، طبقاً لخطابهم رقم صادر ١/١٧ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٨ .

- عدد [٢] مقعد لبنك الاستثمار العربي ، طبقاً لخطابهم رقم صادر ٢٢٤ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١ .

- عدد [١] مقعد لشركة النصر للإسكان والتعمير ، طبقاً لخطابهم رقم صادر ٣٩١ بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١١ .

- عدد [١] مقعد للمهندسة / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي - عن صغار المساهمين .

وبناء على ما سبق وخطابات الجهات الاعتبارية بشأن ممثليها يصبح تشكيل

مجلس إدارة الشركة كالتالي :

■ ممثل عن صغار المساهمين :-

■ السيدة المهندسة / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي

■ ممثل الشركة القابضة للتشييد والتعمير :-

■ السيد المهندس / تامر محمد ناصر

■ السيد الدكتور / أحمد حسين محمود

■ السيد المهندس / علي محمد الصاوي



ماهره
محمد
علي



■ ممثلي شركة المعادي للتنمية والتعمير :-

- السيد الدكتور / خالد عصام محمد خشبة
- السيد المهندس / نشأت محمد مرسي

■ ممثلي بنك الاستثمار العربي :-

- السيد الأستاذ / هشام محمد عبد العال
- السيد الأستاذ / ناجي نبيل بانوب

■ ممثل شركة النصر للإسكان والتعمير :-

- السيد الأستاذ / سعيد رمضان عرفه

■ وعضوين ذوي خبرة يعينه مجلس الإدارة

القرار : الموافقة على تشكيل مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات (٢٠٢٣-٢٠٢٦) طبقاً لما جاء بعالية
كما قررت الجمعية تفويض مجلس الإدارة في تعيين عضوين كحد أقصى من ذوي الخبرة
بالمجلس على ان يعرض التعيين على أول جمعية عامة للاعتماد .

١٠- تحديد راتب رئيس مجلس الإدارة وبدل حضور الجلسات والانتقالات لأعضاء مجلس الإدارة
عن السنة المالية ٢٠٢٣ .

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة أنه معروض على حضراتكم
تحديد راتب رئيس مجلس الإدارة وكذلك تحديد بدلات الحضور والانتقال للسادة أعضاء مجلس الإدارة
عن العام المالي ٢٠٢٣ .
وقد وافق جميع السادة المساهمين .

القرار : الموافقة على تحديد راتب رئيس مجلس الإدارة بمبلغ ٤٠,٠٠٠ جنيهاً
" فقط أربعون ألف جنيهاً لاغير " خالصة الضريبة وكذلك الموافقة على تحديد
بدل حضور الجلسات بمبلغ ٥٠٠٠ جنيهاً " فقط خمسة آلاف جنيهاً لاغير " لكل جلسة
خالصة الضريبة وبدل الانتقال بمبلغ ٥٠٠٠ جنيهاً " فقط خمسة آلاف جنيهاً لاغير "
عن حضور كل جلسة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة .



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

١١- تحديد بدل حضور جلسات لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٣ .

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة بأنه معروض على حضراتكم تحديد بدل حضور لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة .

القرار: الموافقة على صرف بدل حضور لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة بمبلغ ٥٠٠٠ جنيهاً " فقط خمسة الاف جنية لا غير " خالصة الضريبة لكل جلسة .

١٢- تعيين مراقب الحسابات عن السنة المالية ٢٠٢٣ وتحديد اتعابه .

القرار: الموافقة على تعيين د / أحمد مصطفى شوقي (مصطفى شوقي Mazrs) مراقباً لحسابات الشركة عن العام المالي ٢٠٢٣ بأتعاب ٢٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان الف جنيهاً لا غير) مقابل اتعاب مراجعة القوائم الدورية والسنوية بالإضافة الى ١٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائة الف جنيهاً لا غير) مقابل مراجعة تقرير الحوكمة ومبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان الف جنيهاً لا غير) نظير الأعمال الإضافية المطلوبة للشركة، وذلك طبقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية .

كما وافق السادة الأعضاء على تحديد أتعاب الجهاز المركزي للمحاسبات بواقع ٢٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان جنيهاً لا غير) سنوياً .

١٣- تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بالتبرع في ما يزيد عن ١٠٠٠ جنية حتى مليون جنية خلال عام ٢٠٢٣ .

أفادت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة بان الأمر معروض على الجمعية العامة .

القرار: الموافقة على تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بالتبرع في ما يزيد عن ١٠٠٠ جنية حتى مليون جنية وما زاد عن ذلك بموافقة مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٣ لحين العرض على الجمعية العامة العادية .

ماهر ك
نور
سار



هذا وقد شكرت السيدة المهندسة / رئيس الجمعية العامة السادة الأعضاء والسيد مراقب حسابات الشركة والسادة مراقبي حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات والسادة أعضاء مجلس الإدارة، وكذا قدمت الشكر للسادة العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة في تأدية أعمالهم بكل إتقان وإخلاص .
وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الرابعة عصراً .

مراقبو حسابات الجهاز المركزي

مراقب الحسابات

أمين السر

فارزا أصوات

رئيس الجمعية العامة

" مهندسة / مشيرة كمال المغربي "



اقر أنا مهندسة / مشيرة كمال المغربي بصفتي رئيس الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير انني مسئولة مسئولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات انعقاد وذلك في مواجهة الغير والمساهمين او الشركاء بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

