



تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة لعام ٢٠٢٥

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 / ٢٠٢٥ هذا ويود 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

المجموعة المصرية العقارية	أسم الشركة
---------------------------	------------

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 حضانه 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 وغيرها 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 مصر	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 ٢٢٠ 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/ أحمد فؤاد الوطن
تاريخ التعيين	تم تعيينه بالجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٣ مايو ٢٠٢٤
رقم القيد بالهيئة	٣٩٤ تاريخ قيادة بالهيئة

هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :-

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

الاسم	الصفة	عدد الأسهم	النسبة
١- المساهم / على محمود عبد اللطيف محبوب	رئيس مجلس الإدارة	١٩٠١٨٠٤٨	٤,٧٥ %
المجموعة المرتبطة			
تارجيت للاستثمار العقارى والتنمية والاستصلاح الزراعى والتنمية السياحية		١٠٧٤٢٢٠	٠,٢٧ %
احمد ايمن احمد عبد المنعم		١٩٣٠٢٥٣٣	٤,٨٣ %
ايمن احمد عبد المنعم حسن		٢٥٨٦٧٩٣	٠,٦٥ %
إجمالي المساهم و المجموعة المرتبطة		٤١٩٨١٥٩٤	١٠,٥٠ %
٢- المساهم / محمود حسن جاب الله حسان	مساهم رئيسى	٢٢٩٨٠٠٠٠	٥,٧٥ %
المجموعة المرتبطة			
مي محمود حسن جاب الله		١٥١٠٣٢٩٢	٣,٧٨ %
محمد محمود حسن جاب الله		٢٨٨٦٥٢	٠,٠٧ %
سامح محمود حسن جاب الله		٠	٠,٠٠ %
سيف محمود حسن جاب الله حسان		٠	٠,٠٠ %
إجمالي المساهم و المجموعة المرتبطة		٣٨٣٧١٩٤٤	٩,٥٩ %



[Signature]

[Signature]



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

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

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

النسبة %	عدد الأسهم المملوكة للعضو نفسه	عدد الأسهم المملوكة للجهة التمثيل	عضو مجلس الإدارة
	في تاريخ القوائم المالية ٢٠٢٥/ ١٢/ ٣١		
٤,٧٥ %	١٩٠١٨٠٤٨		أ / على محمود عبد اللطيف محجوب
٤,٧٥ %	١٩٠١٨٠٤٨ سهم	سهم	الإجمالي

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 ٢٠٢٥/١٢/٣١ :-

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

اجتماعات مجلس الإدارة : إنعقد مجلس الإدارة خلال العام ٤ مرات .

التغييرات التي طرأت على تشكيل المجلس خلال عام ٢٠٢٥ .

- بتاريخ ١٧ / ٠٨ / ٢٠٢٥ تقدم الأستاذ / إيهاب أحمد عبد الشافي أحمد باستقالته من عضوية مجلس الإدارة .

تم انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة بالجمعية العامة العادية في ٢٠٢٦/٠٣/٠٥ وتم تشكيل المجلس على النحو التالي :-

- ١- المهندس / خالد محمود عبد اللطيف محجوب - رئيس مجلس الإدارة.
- ٢- الأستاذة / إيمان محمد توفيق إبراهيم عابدين - نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.
- ٣- الأستاذ / علاء حسين محمد مجاهد - عضو مجلس إدارة مستقل
- ٤- الأستاذة / وسام محمد مصطفى الحفناوي - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
- ٥- السادة / شركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية - عضو مجلس إدارة ويمثلها السيد / محمد رمضان رأفت - عضو مجلس إدارة غير تنفيذي





خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

الحالة العامة و الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة خلال السنة المالية

تسعى الإدارة الجديدة للشركة إلى تنويع أنشطة الشركة بما يعمل على تنويع مصادر دخل الشركة ومجابهة أى مخاطر أو تقلبات فى الأسواق وتعمل على دعم وتطوير أصول الشركة العقارية الإستمرار فى إتباع سياسة ذات سيولة نقدية عالية حيث أنها السبيل الوحيد الذى يتيح للشركة التعامل مع المشاكل الموروثة من الإدارات السابقة .

هذا ومنذ إستلامها للشركة فقد تم إعادة هيكلة العمالة القائمة بالشركة وتم إتخاذ العديد من الخطوات نحو تطوير الأصول العقارية الحالية لدى الشركة وبسط سيطرة الشركة على كافة أصولها العقارية ونأجبر العديد منها مما أدى إلى إرتفاع العائد الشهري المحقق من الإيجارات إلى نحو ١,١ مليون جنيه وتحقيق أفضل عائد منها .

وقد حققت الشركة مجمل ربح من النشاط عن عام ٢٠٢٥ بلغ نحو ١٤,٦٤٦ مليون جنيه مقارنة ب ١١,٤٠٨ مليون جنيه عن العام السابق

ونتيجة تكوين مخصصات مطالبات ضريبية بنحو ٣٥ مليون جنيه تخص سنوات ١٩٩٩ - ٢٠٠٤ و خسائر إنتمائية متوقعة بنحو ٩,٢٦٦ مليون جنيه تخص معظمها مديونية الإدارة التنفيذية السابقة حتى عام ٢٠٠٢ (أل النشرتى) فقد حققت الشركة خسائر بنحو ٣٩,٤٢ مليون جنيه مقابل أرباح نحو ٠,٤٢٨ مليون جنيه عن العام السابق

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 النشرتى) 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 النشرتى) نهاية عام ٢٠٠٢ ومؤخراً موافقة الجمعية العامة للشركة على المعالجة المحاسبية لبنود الأرصدة المدينة والأرصدة الدائنة لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة (أل النشرتى) إلا أن الشركة لازالت تواجه كبر الإلتزامات الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤

مدى تطبيق مجلس الإدارة و إتزامه بإجراءات الحوكمة

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية وفى ضوء قواعد القيد بالبورصة يلتزم مجلس إدارة الشركة بتطبيق قواعد ومعايير حوكمة الشركات حيث نجحت الشركة فى توفيق أوضاعها مع البورصة منذ نهاية عام ٢٠٠٩ حتى الآن ولايوجد أى مشاكل متعلقة بقيد الشركة .





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

لجنة المراجعة:-

وافق المجلس بالإجماع بجلسة ٣٠ / ٥ / ٢٠٢٤ على تشكيل لجنة المراجعة على النحو التالي :

- ١- السيد الأستاذ / وليد إبراهيم الدالى - رئيساً
 - ٢- السيد الأستاذ / إيهاب أحمد عبد الشافى أحمد - عضو
 - ٣- السيد الأستاذ / محمد عبدالناصر حامد محمود - عضو
- لم تتعقد لجنة المراجعة خلال العام ٢٠٢٥ لسفر اثنان من أعضاء اللجنة معظم العام ثم استقالة الأستاذ / إيهاب أحمد عبد الشافى أحمد بتاريخ ١٧ / ٥ / ٢٠٢٥ .

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 ونوقيت 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	لم تتعقد خلال العام
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة ؟	
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها ؟	
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية ؟	

➤ ما أتخذ من إجراءات ضد الشركة من قبل الهيئة والبورصة والتي تتعلق بمخالفات لقانون سوق المال ولائحته التنفيذية وقواعد القيد خلال العام

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١	تم سداد ٥٠٠٠ جم للبورصة المصرية قيمة التزام مجلس إدارة الشركة بمقرر لجنة القيد في ٣ / ٩ / ٢٠٢٥ لمخالفة المادة ٦ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية لتأخر موافاة البورصة بالقوائم المالية في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٥	
٢	تم سداد ٣٠٠٠٠ جنيه للبورصة المصرية وفقاً لقررت لجنة القيد بجلستها المنعقدة بتاريخ ١١ / ٥ / ٢٠٢٥	



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته
توقيع التزام مالي على الشركة ١٠٠٠٠ جنيه وذلك لعدم
التزام الشركة بالمادة ١٨ من قواعد قيد وشطب الأوراق
المالية،
كما قررت توقيع التزام مالي قدره ١٠٠٠٠ جنيه على
الشركة وذلك لعدم التزام الشركة بالمادة ٢٧ من قواعد
قيد وشطب الأوراق المالية،
كما قررت توقيع التزام مالي قدره ١٠٠٠٠ جنيه على
الشركة وذلك لعدم التزام الشركة بالمادة ٣٤ من قواعد
قيد وشطب الأوراق المالية،

عقود المعاوضة التي أبرمتها الشركة خلال العام

تم خلال العام وبالجمعية العامة العادية في ٢٠٢٥/٠٩/٠٤ العدول عن قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ
٢٠٢٣/٠٣/٣٠ بشأن شراء دور الجراج السفلى بالعقار الكائن ٣ تقسيم شرق الأوتوستراد - أمام مدخل زهراء
المعادي (بالميرا) ونسبة ٢٦,٥ % من قطعة الأرض رقم ٣٧ ب تسلسل ٣٧ عوايد شارع شريف - حلوان.

بيانات العاملين بالشركة

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٢٩ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٩٠٥٠٠ جم

جميع العاملين لدى الشركة عمالة دائمة ومؤمن عليها .
تبلغ نسبة الإناث نحو ٢٠ % من الموظفين الإداريين بالشركة .

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 .

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

الممثل القانوني للشركة

الاسم : خالد محمود عبد اللطيف محجوب
التوقيع :



أ. م. م. م.