

تقرير مجلس الإدارة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٥.

السادة / مساهمي شركة الوادي العالمية للاستثمار والتنمية (ش.م.م)

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يتشرف مجلس إدارة شركتكم الموقرة بتقديم تقريره عن نشاط الشركة وناتج أعمالها عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تعد شركة الوادي العالمية للاستثمار والتنمية من الشركات التي تعمل في مجال التطوير العقاري والسياحي بخبرة تمتد لأكثر من ٢٥ عاماً، حيث تأسست الشركة طبقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم ٣٤٥٠٠ إستثمار القاهرة بتاريخ ١٩٩٨/٨/٣١ برأس مال قدره ١٠ مليون جنيه ثم حدث تطور وزيادة لرأس مال الشركة إلى أن بلغ ١٨٢ مليون جنيه بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٤، كما تم طرح أسهم الشركة والتداول عليها بالبورصة المصرية عام ٢٠١٢.

قامت الشركة خلال السنوات الأخيرة علي تعديل وإقامة أنشطة أخرى للتغلب علي التراجع الكبير التي حدث لقطاع السياحة مما أدى إلى إعادة نظر الشركة في تغيير إستراتيجياتها وتنوع أنشطتها لتقليل المخاطر المرتبطة بالقطاعات المتقلبة.

و كان ضمن أهداف الشركة ومحاورها زيادة حصة شركات شقيقة والدخول في القطاع الطبي ، فقد تم شراء عدد ١٠١٥٠٠٠٠ سهم من أسهم شركة جولدن كوست السخنة للاستثمار السياحي (ش.م.م) بإجمالي مبلغ ١٠٠٣٣٣٥٢ جنيه مصري بغرض إستثمارات طويلة الأجل حيث بلغت حصة الشركة في جولدن كوست ٥,٨٥٪ ولكن الشطب النهائي الإجمالي لقيد أسهم شركة جولدن كوست السخنة للاستثمار السياحي من جداول البورصة المصرية بتاريخ ٢٢ أكتوبر عام ٢٠٢٥ حال دون تحقيق الهدف وشراء هذه الأسهم.

تم إبرام عقدين " مشاركة وتمويل" مع شركة سكاى لايت للتنمية السياحية الشقيقة بقرية الوادي بالعين السخنة حيث يتمثل العقد الأول في مشاركة وتمويل إنشاء مول تجارى فى حدود ٢٥ مليون جنيه على أن تكون نسبة العائد من بيع وتأجير المحلات ٦٠٪ لشركة الوادي و ٤٠٪ لشركة سكاى لايت وجارى إستخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ هذا المشروع ، ويتمثل العقد الثانى فى مشاركة وتمويل وحدات إدارية وتجارية فى حدود ١٦,٨٠٠ مليون جنيه على أن تكون نسبة العائد من بيع وتأجير الوحدات مناصفة بين الشركة والشركة الشقيقة وقد تم الإنتهاء من هذا المشروع بالكامل وحقت الشركة أرباح منه مبلغ ٤,٨٢٢ مليون جنيه .

قامت الشركة بشراء عقار " ذات الكثافة السكانية " لإقامة مركز طبى عليه " جراحات اليوم الواحد" ، وكذلك المنطقة التجارية بالعين السخنة لتأجيرها وتشغيلها والتي تعد من أفضل المناطق اللوجستية لملاصقتها بميناء العين السخنة وموانئ دبي ، حيث تم شراء محلات بالمول التجارى بقرية الوادي بالعين السخنة والبالغ مساحتها حوالى ٢١٠٠٠ م٢



بلغ رصيد حقوق المساهمين مبلغ ٣١٤,٠٠٩ مليون جنيه في ٢٠٢٥/١٢/٣١ ، ومن المعلوم أن الشركة تمتلك حصة قدرها ٤٥,١٠٪ في شركة سكاى لايت للتنمية السياحية ، وقد قامت شركة متخصصة بالإنهاء من تقييم الأراضى والأصول الثابتة لشركة سكاى لايت وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لسنة ٢٠٢٢ مما كان له أثره الإيجابي إلى زيادة حقوق الملكية بالقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١ م ، حيث بلغ صافى أرباح الشركة لعام ٢٠٢٥ مبلغ ٧١,٠٦٤ مليون جنيه ويوصى مجلس الإدارة أن يتم ترحيل هذه الأرباح وذلك لمتطلبات توسعات الشركة في دائرة نشاطها والعرض على الجمعية العامة للشركة للموافقة على توصية مجلس الإدارة. مع خالص شكرى وتقديرى وتمنياتى بدوام التقدم للشركة ... والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

رئيس مجلس الإدارة

التاريخ : ٧ / ٦ / ٢٠٢٦ م.

سامح السيد إسماعيل

سامح السيد إسماعيل





نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوى المرفق بالقوائم المالية
عن السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(معد وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

تلتزم الشركة المقيمة فى إعداد تقرير مجلس إدارتها المعد للعرض على الجمعية العامة بالبيانات الواردة
بالملاحق رقم ١ المرفق باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بالإضافة إلى مايلى :

إسم الشركة	الوادي العالمية للاستثمار والتنمية (ش.م.م.)
------------	---

البيانات الأساسية :

غرض الشركة	- إنشاء فندق وموتيل وشقق فندقية وتشمل صالة جيمنازيوم وساونا وملاعب رياضية وصلات بلياردو وحمامات سباحة وصلات بولينج ومطاعم ومحلات تجارية وصلات حفلات وقاعات إجتماعات وإستكمال المنشآت الخاصة بها والتوسع فيها بشرط ألا يقل مستواها عن ثلاثة نجوم وألا يزيد إجمالى مساحة الوحدات المبيعة فيها عن نصف إجمالى المساحة المبنية .		
	- إقامة و إدارة و تشغيل مستشفى متكامل و ما تضمه من أنشطة داخلية علاجية أو خدمية و أن يقدم ١٠٪ بالمجان سنوياً من عدد الأسرة التى يتم شغلها بالنسبة إلى المستشفى ومن الحالات التى يتم تقديم الخدمة الطبية أو العلاجية لها.		
	- الإستثمار العقارى و التنمية العمرانية من شراء و بيع و تقسيم الأراضى و إقامة المنشآت عليها وإستغلالها بتمليك و تأجير وحداتها و مدها بالمرافق. على أن يتم أفراد حسابات مستقلة لكل نشاط على حده و يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات و غيرها التى تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها و ذلك طبقاً لأحكام القانون و لائحته التنفيذية.		
	المدة المحددة للشركة .	٢٥ سنة	٢٠١٢/٩/٥
	القانون الخاضع له الشركة	القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧	١ جنيه
آخر رأس مال مرخص به	٦.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	آخر رأس مال مصدر	١٨٢.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠
آخر رأس مال مدفوع	١٨٢.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	٣٤٥٠٠ إستثمار القاهرة بتاريخ ١٩٩٨/٨/٣١

علاقات المستثمرين :

إسم مسئول الإتصال	عادل سيد احمد مراد		
عنوان المركز الرئيسى	١٤٠ شارع ٢٦ يوليو - الزمالك -		
أرقام التليفونات	٢٧٣٦٠١٤٦	أرقام الفاكس	٢٧٣٦٠٤١٤
الموقع الإلكتروني	WWW.ELWADI-INV.COM		
البريد الإلكتروني	Adel_morad٦٣@yahoo.com		



مراقب الحسابات :

إسم مراقب الحسابات	أحمد فؤاد الوطن أمين
تاريخ التعيين	٢٠٢٦/٢/١
رقم القيد بالهيئة	٣٩٤
تاريخ القيد بالهيئة	—

المستشار الضريبي :

إسم المستشار الضريبي	منصور كمال الشبراوى
تاريخ التعيين	١٩٩٨/٨/٣١

هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة :

حصة ٥٪ من أسهم الشركة فأكثر	عدد الأسهم فى تاريخ القوائم المالية	النسبة
عزه سعد السيد سيد احمد	١٢٧٠٠٠٠٠	٪٦,٩٨
الإجمالى	١٢٧٠٠٠٠٠	٪٦,٩٨

ملكية أعضاء مجلس الإدارة فى أسهم الشركة	عدد الأسهم فى تاريخ القوائم المالية	النسبة
سامح السيد إسماعيل أحمد	١٠٠٠٠	٪٠,٠٠٥
أنس محمد يوسف محمد حسن	١٠٠٠٠	٪٠,٠٠٥
محمد يوسف محمد حسن	٢٤٢٦٦٠	٪٠,١٣٣
HISHAM TAREK NADIM	٢٤٥٠٥٧	٪٠,١٣٥
إجمالى ملكية أعضاء مجلس الإدارة	٥٠٧٧١٧	٪٠,٢٨



النسبة	عدد الأسهم وفقاً لآخر بيان إفصاحي سابق	أسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء
-	-	-
-	-	-
-	-	إجمالي أسهم الخزينة

مجلس الإدارة :

آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

الصفة (تنفيذي – غير تنفيذي – مستقل)	جهة التمثيل	الوظيفة	الإسم
تنفيذي	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	سامح السيد إسماعيل أحمد
تنفيذي	المجموعة المصرية للتشييد والتنمية	عضو منتدب للشئون المالية	حسام رجب عبد الحميد
غير تنفيذي	نفسه	عضو منتدب للشئون الفنية	أنس محمد يوسف محمد حسن
غير تنفيذي	نفسه	عضو غير تنفيذي	محمد يوسف محمد حسن
غير تنفيذي	نفسه	عضو غير تنفيذي	HISHAM TAREK NADIM
مستقل	نفسه	عضو مستقل	نيفين سعد لمعى إسكندر

إجتماعات مجلس الإدارة :

(عدد مرات إنعقاد إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام)

٦ مرات

اليوم	تاريخ الجلسة
الأحد	٢٠٢٥/٢/٩
الثلاثاء	٢٠٢٥/٥/٦
الخميس	٢٠٢٥/٧/٣١
الثلاثاء	٢٠٢٥/٨/٢٦
الخميس	٢٠٢٥/١٠/٣٠
الخميس	٢٠٢٥/١١/١٣

لجنة المراجعة : آخر تشكيل للجنة المراجعة :

الإسم	جهة التمثيل
نيفين سعد لمعى إسكندر	مجلس الإدارة
إبراهيم عزت إبراهيم	محاييد
سامر عزت إبراهيم	محاييد

بيان إختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- ١ - فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الإلتزام بتطبيقها .
 - ٢ - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة .
 - ٣ - فحص ومراجعة آليات وأدوات المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ توصياتها .
 - ٤ - فحص ومراجعة التقارير الإدارية الدورية التى تقدم للمستويات الإدارية المختلفة ونظم إعدادها وتوقيت عرضها .
 - ٥ - فحص الإجراءات التى تتبع فى إعداد ومراجعة ما يلى :-
القوائم المالية الدورية والسنوية .
نشرات الإكتتاب والطرح العام والخاص للأوراق المالية .
الموازنات التقديرية ومن بينها قوائم التدفقات النقدية وقائمة الدخل التقديرية .
 - ٦ - فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيداً لإرسالها إلى مراقب الحسابات .
 - ٧ - إقتراح تعيين مراقبى الحسابات وتحديد أتعابهم والنظر فى الأمور المتعلقة بإستقلالهم أو إقالتهم وبما لا يخالف أحكام القانون .
 - ٨ - إبداء الرأى فى شأن الإذن بتكليف مراقبى الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية وفى شأن الأتعاب المقدرة عنها وبما لا يخل بمقتضيات إستقلالهم .
 - ٩ - دراسة تقرير مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية ومناقشته فيما ورد به من ملاحظات وتحفظات ومتابعة ما تم فى شأنها والعمل على حل الخلافات فى وجهات النظر بين إدارة الشركة ومراقب الحسابات .
 - ١٠ - التأكد من قيام مستشار مالى مستقل بإعداد تقرير يرفع لمجلس الإدارة عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قبل إعتداد هذه المعاملات .
 - ١١ - التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة وإجراء التقييم الدورى للإجراءات الإدارية للتأكد من الإلتزام بالقواعد وإعداد تقارير لمجلس الإدارة .
- وعلى اللجنة التحقق من إستجابة إدارة الشركة لتوصيات مراقب الحسابات والهيئة العامة لسوق المال .
 - وتقدم اللجنة تقاريرها ربع السنوية إلى مجلس إدارة الشركة مباشرة .
 - ولمجلس إدارة الشركة تكليف اللجنة بأية أعمال يراها فى صالح الشركة .
 - وعلى مجلس إدارة الشركة والمسؤولين عنها الرد على توصيات اللجنة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار بها . وعلى رئيس اللجنة إخطار البورصة والهيئة بملخص التقرير وما تضمنه من مقترحات وتوصيات ورد مجلس إدارة الشركة عليها وذلك خلال أسبوعين من تاريخ رد مجلس الإدارة بما لا يجاوز ستين يوماً من تاريخ إنتهاء الفترة المقدم عنها التقرير الدورى .

أعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	أربع مرات
هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة ؟	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها ؟	لا يوجد ملاحظات
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية ؟	لا يوجد ملاحظات

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	١٣ بالإدارة
متوسط دخل العامل خلال السنة	يختلف متوسط الراتب طبقاً للمؤهل وتاريخ التخرج وخبرة العمل والوظيفة وكذلك من حيث العمل بالشركة .

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة (إن وجد) :

إجمالي الأسهم المتاحة وفقاً نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين	
إجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين	
عدد المستفيدين من نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين	
إجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين منذ تطبيق النظام	
أسماء وصفات كل من حصل على ٥% أو أكثر من إجمالي الأسهم المتاحة (أو ١% من رأسمال الشركة) وفقاً للنظام	

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :
فى عام ٢٠٢٥ أصدرت البورصة المصرية مخالفات تتعلق بالإفصاحات وتم سداد غرامات الإفصاح بموجب إيصال رقم ٢٦٦٩ بتاريخ ١٢/ ٥/ ٢٠٢٥.

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

- (يجب ان تتضمن كافة عقود المعاوضة التي أبرمتها الشركة مع احد مؤسسيها او المساهمين الرئيسيين بها و المجموعات المرتبطة بهم خلال العام السابق و قيمة كل عقد و شروطة و تفاصيله و تاريخ موافقة الجمعية العامة المسبقة لكل عقد من العقود)
- تم إبرام "عقد مشاركة وتمويل " بين شركة الوادى وشركة سكاى لايت الشقيقة لإنشاء مول تجارى بقرية الوادى العين السخنة فى حدود مبلغ ٢٥ مليون جنيه وتقوم شركة الوادى بالتمويل وشركة سكاى لايت بالتنفيذ وإنشاء المول على أن تكون نسبة العائد من بيع وتأجير المحلات ٦٠٪ لشركة الوادى ونسبة ٤٠٪ لشركة سكاى لايت ويقدم بيان كل ثلاثة شهور من شركة سكاى لايت موضحاً به ما تم بيع أو إيجاره وما تم تحصيله من مستحقات وأقساط وما تم سداده من دفعات تحت الحساب لشركة الوادى لحين عمل تسوية حسابية فى نهاية العام ، وأيضاً أبرمت الشركة عقد مشاركة وتمويل وحدات إدارية وتجارية فى حدود ١٦,٨٠٠ مليون جنيه على أن تكون نسبة العائد من بيع وتأجير الوحدات مناصفة بين الشركة والشركة الشقيقة وقد تم موافقة الجمعية العامة العادية المسبقة على هذ العقود بتاريخ ٢٠٢٥/٦/١٨م.

مساهمة الشركة خلال العام فى تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة :

لا يوجد

الحالة العامة للشركة و نتيجة الاعمال و مستقبلها :

وفقاً لما أشارت إليه الخطة المستقبلية ومحاورها قامت الشركة طبقاً لما أفصحت عنه بشراء عقار " ذات الكثافة السكانية " لإقامة مركز طبي عليه " جراحات اليوم الواحد" ، وكذلك المنطقة التجارية بالعين السخنة لتأجيرها وتشغيلها والتي تعد من أفضل المناطق اللوجستية لملاصقتها بميناء العين السخنة وموانى دبی

الأرباح المقترحة التي ستوزع على المساهمين :

لا يوجد إقتراحات خاصة بتوزيع أرباح على المساهمين

عقود المعاوضة :

الإقتراحات الخاصة بالتحويل للإحتياطات :

لا يوجد إقتراحات خاصة بالتحويل للإحتياطات

الانشطة الرئيسية الخاصة بالشركة و شركاتها التابعة و أى تغيير يحدث فى ملكية الشركات التابعة خلال السنة :

لا يوجد

القيمة الحالية للأصول :

حسب القيمة المدرجة بالقوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

حجم التصدير :

لا يوجد

بيان بالتبرعات :

لا يوجد

بيان بالأسهم و السندات التي تم إصدارها خلال السنة :

لا يوجد

نتائج الاعمال :

الإيرادات :

بلغت إيرادات الشركة لعام ٢٠٢٥ مبلغ ٢١,٦٥٦ مليون جنيه
صافي الربح / الخسارة:

بلغ صافي أرباح الشركة لعام ٢٠٢٥ مبلغ ٧١,٠٦٤ مليون جنيه

الإستثمارات في شركات شقيقة :

بلغ رصيد الإستثمارات مبلغ ٢٦٤,٠٧٥ مليون جنيه وفقاً لقائمة المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ م.

الأصول غير المتداولة :

بلغ صافي الاصول غير المتداولة ٢٨٩,٧٠٧ مليون جنيه وفقاً لقائمة المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ ٢٠٥,٨٩٠ مليون جنيه لعام ٢٠٢٤.

حقوق المساهمين :

بلغ رصيد حقوق المساهمين ٣١٤,٠٠٩ مليون جنيه وفقاً لقائمة المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ ٢٤٧,٠١٤ مليون جنيه لعام ٢٠٢٤.

الممثل القانوني للشركة

الإسم : سامح السيد إسماعيل أحمد



التوقيع : سامح السيد إسماعيل أحمد

التاريخ : ٧ / ٦ / ٢٠٢٦ م.