

تقرير مجلس الإدارة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م

عن السنة المالية من تأسيس الشركة حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

السادة / مساهمي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م

يتشرف مجلس الإدارة بتقديم تقريره عن نشاط الشركة عن السنة المالية من تأسيس الشركة حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

اسم الشركة : بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م

البيانات الأساسية :

غرض الشركة : الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري ، تخطيط وإقامة وتنمية المناطق العمرانية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وذلك دون الإخلال بأحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة أن تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلتحق بها وذلك طبقاً لأحكام القانون

المدة المحددة للشركة : ٢٥ سنة تبدأ من ٢٠٢١/٩/٨ إلى ٢٠٤٦/٩/٧ قابلة التجديد

القانون الخاضعة له الشركة : ١٥٩ لسنة ١٩٨١

تاريخ القيد بالبورصة : ٢٠٢١/١٠/١٠

آخر رأس مال مرخص به : ٢٣ مليار جنيه - آخر رأس مال مصدر : ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصرى

آخر قدر مدفوع : ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصرى - القيمة الاسمية للسهم : ٤,٥٠ جنيه مصرى

رقم القيد بالسجل التجاري : ٤٠٢١٩/٨ - محل القيد : مكتب سجل استثمار القاهرة

علاقات المستثمرين :

اسم مسئول علاقات المستثمرين	عنوان البريد الإلكتروني	عنوان المركز الرئيسي	عنوان الموقع الإلكتروني
أحمد سعد عباس طاهر	ahmed.saad@predco.com	٢٣١ القطاع الثاني - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة	www.predco.com

مراقب الحسابات :

١- اسم مراقب الحسابات : محمد احمد محمود ابو القاسم

تاریخ التعیین : ٢٠٢١/٩/٨ رقم القید : هیئة الرقابة المالية : ١٧٥٥٣ رقم القید س.م.م : ٣٥٩



هيكل المساهمين :

(المساهمين الذين يملكون ٥٪ فأكثر)

الاسم	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة
وليد محمد زكي	٢٠٩٠٢٨٧٧٧	% ١٩,٨٢
شركة عبد القادر المهدب وأولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	% ١٤,٣٨
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	١٠٦٣٤٤٩٢١	% ١٠,٠٨
هشام علي شكري	٧٤٦٤٣٧٦٦	% ٧,٠٨
حسام محمد زكي ابراهيم	٥٩٩٣٦٤٥٦	% ٥,٦٨
وازاكى مم ح	٥٤٣٢٤٤٨٢	% ٥,١٥
EGYCAP INVESTMENTS LTD	٧٠٩٣٥٨٩٧	% ٦,٧٣
الاجمالي	٧٢٦٨٧٣٠٤٩	% ٦٨,٩١

ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة في تاريخ القوائم المالية :

م	الاسم	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	النسبة	اسم ممثل العضو في حالة كون العضو شخص اعتباري
١	السيد/ وليد محمد زكي	٢٠٩٠٢٨٧٧٧	% ١٩,٨٢	
٢	السيد/ ياسر محمد زكي	١٠٠٠٣١٤٧	% ٠,٩٥	
٣	شركة عبد القادر المهدب وأولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	% ١٤,٣٨	السيد/ زياد بن فؤاد بن فهد الصالح
٤	السيد/ طه ابراهيم مصطفى التلبانى	١٠٦٣٤٤٩٢١	% ١٠,٠٨	
٥	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	-	-	السيد/ هيثم خالد الانصارى
٦	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	-	-	السيد/ هشام احمد حسن يوسف
٧	مائع محمد عبدالله الصانع	١٣٩٤١٢٢	% ٠,١٣	
٨	الاستاذة/ الاية محمد صالح محمد	-	-	
٩	الأستاذة/ الشيماء عبدالعال محمد عبدالعال	-	-	



بيان أسهم الخزينة :
تفاصيل اسهم الخزينة لدى الشركة حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

نسبةها	الموقف وفقاً للبيان الحالي عدد الأسهم	تاريخ الشراء	
		لا يوجد	

آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

الصفة	جهة التمثيل	الوظيفة	اسم عضو مجلس الإدارة
غير تنفيذي	-	رئيس مجلس الادارة	السيد/ ياسر محمد زكي
تنفيذى	-	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	السيد/ وليد محمد زكي
غير تنفيذى	شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده	عضو مجلس الادارة	السيد/ زياد بن فواز بن فهد الصالح
غير تنفيذى	-	عضو مجلس الادارة	السيد/ طه ابراهيم مصطفى التلباتي
غير تنفيذى	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	عضو مجلس الادارة	السيد/ هشام احمد حسن يوسف
غير تنفيذى	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	عضو مجلس الادارة	السيد/ هيتم خالد أحمد الانصارى
غير تنفيذى	-	عضو مجلس الادارة	السيد/ ماتع محمد عبدالله الصانع
مستقل	-	عضو مجلس الادارة	الاستاذة/ الاء محمد صالح محمد
مستقل	-	عضو مجلس الادارة	الأستاذة/ الشيماء عبدالعال محمد عبدالعال

• التغيرات التي طرأت على مجلس الإدارة خلال العام :

١- طبقاً لقرار مجلس الإدارة المؤرخ في ٢٠٢٢/٦/١٨ تم الاتي :

تعديل أحد ممثلي شركة NOUR FINANCIAL INVESTMENT ليصبح السيد / هيتم خالد أحمد الانصارى بدلاً من السيد / محمد زكريا محي الدين .

• عدد مرات إجتماع مجلس الإدارة ٦ مرات خلال عام ٢٠٢٢ .

بيان العاملين بالشركة خلال السنة (منفردة دون الشركات التابعة) : ١٩ عامل



لجنة المراجعة :

آخر تشكيل لجنة المراجعة والحكمة :

الصفة	الإسم
رئيس اللجنة	الاستاذة/ الشيماء عبدالعال محمد عبدالعال
عضو اللجنة	السيد/ هيثم خالد الانصاري
عضو اللجنة	الأستاذة/ الاء محمد صالح محمد

اختصاصات اللجنة :

الاختصاصات المحددة لها في قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقواعد الحوكمة .

عدد مرات إعقاد لجنة المراجعة :

٤ مرات وتم عرض تقارير اللجنة على مجلس الإدارة وقام المجلس بإعتماد توصياتها .

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة :

- لا يوجد

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

لم يتم توقيع عقوبات على الشركة (عدا غرامات تأخير القوائم المالية) نظراً لضخامة حجم الأعمال لتعدد الشركات المجموعة وتم التصالح عليها.

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة :

لم تقم شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بابرام عقود معاوضة مع احد مؤسسيها او المساهمين الرئيسيين بها و المجموعات المرتبطة بهم منذ القيد .

مؤشرات الاداء المالي عن الفترة المالية من تأسيس الشركة حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ (المجمعة) :

حققت الشركة ايرادات مجمعة خلال هذه الفترة بلغت ٨,٦ مليار جنيه مصرى وسجلت الشركة صافي ربح حوالي ٢١٧ مليون جنيه مصرى بعد خصم حقوق الأقلية، بلغت اجمالي الاصول ٣١,١ مليار جنيه في نهاية عام ٢٠٢٢، وسجلت اجمالي حقوق الملكية مبلغ ١٠,٣ مليار جنيه.

وقد ساهم نشاط المقاولات بنسبة ٥٤,٩٪ من إجمالي ايرادات الشركة خلال هذه الفترة ، يليه نشاط بيع الوحدات العقارية بنسبة ٤٢,٥٪ من الايرادات بينما ساهم نشاط ايجار الوحدات التجارية بنسبة ٢,٦٪ من ايرادات الشركة ، بينما ساهم قطاع التطوير العقاري بحوالي ٤٢,٥٪ من اجمالي الايرادات. واستطاعت الشركة تحقيق معدلات ربحية جيدة خلال هذه الفترة بهامش مجمل ربح ١٨٪، وعائد يبلغ ٠,٢ جنيه للسهم .



الحالة العامة للشركة خلال عام ٢٠٢٢

- حققت الشركة نتائج مالية جيدة على الرغم من التحديات الاقتصادية التي شهدتها العالم خلال عام ٢٠٢٢، فقد بلغت ايرادات بايونيز بروبرتيز للتنمية العمرانية المجمعة ٨,٦ مليار جنيه وبصافي ارباح بعد حقوق الاقليية ٢١٧ مليون جنيه مصرى وذلك خلال الفترة منذ التأسيس حتى نهاية عام ٢٠٢٢. وهذا يعكس قدرة ادارة الشركة علي وضع استراتيجية واضحة لبناء كيان يستطيع التعامل بمرنة مع التحديات المختلفة واقتناص المزيد من الفرص الاستثمارية لتحقيق هذه النتائج الايجابية.

وتعمل ادارة الشركة دائمًا علي تقديم منتجات عقارية مختلفة لزيادة القدرة التنافسية للشركة ، كما تستعد الشركة لطرح مشاريع جديدة خلال عام ٢٠٢٣ لتلبية متطلبات السوق العقاري.

كما تحرص الادارة دائمًا على تنوع مصادرها التمويلية، حيث نجحت الشركة في الانتهاء من عدة اصدارات من سندات التوريق خلال العام السابق لدعم العمليات التشغيلية وخطوة التوسعات المستقبلية للشركة والحفاظ على مركز مالي قوي ، ويعكس نجاح هذه الاصدارات ثقة المستثمرين و القطاع المصرفي في شركة بايونيز بروبرتيز وشركتها التابعة.

وتسعى الشركة دائمًا على الحفاظ على العنصر البشري بشركاتها والعمل على تطويرها وتدريبها لرفع كفاءتها، حيث تؤمن الشركة بشكل اساسي بأهمية العنصر البشري الذي يعد المحرك الاساسي لجميع جوانب العمل الفعال داخل شركاتها التابعة.

مقترن مجلس الإدارة بشأن الأرباح التي ستوزع على المساهمين :

إرتأى مجلس ادارة الشركة ترحيل الأرباح المحققة عن العام المالي المنتهي في ٣١/١٢/٢٠٢٢ .

الرؤية المستقبلية :

تعمل الشركة علي وضع الخطط المستقبلية والإستراتيجيات الخاصة بها التي تساعدها علي تحسين وتطوير أدائها بشكل مستمر وذلك من أجل تحقيق أهدافها ، ورغم وجود التحديات التي تواجه جميع المؤسسات تقوم الشركة بوضع الخطط البديلة لمواجهة هذه التحديات وأيضا تقوم إدارة الشركة بمتابعة الخطط المستقبلية للشركات التابعة لها وتطويرها بما سينعكس بالإيجاب على نتائج أعمال الشركة بالفترة القادمة .



انشطة الشركة وشركاتها التابعة :

► نشاط الشركة :

الاستثمار والمساهمة والاشراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري ، تخطيط وإقامة وتنمية المناطق العمرانية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وذلك دون الإخلال بأحكام القوانين ولوائح و القرارت السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تندمج فيها او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون .

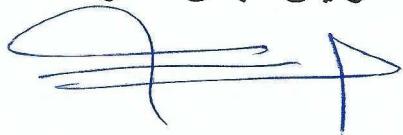
► أنشطة الشركات التابعة :

- التطوير العقاري .
- الاستثمار العقاري .
- تقسيم وتطوير الاراضي .
- أعمال المقاولات .
- أعمال التشييد والبناء .
- الإشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية أو زيادة رؤوس أموالها .

الجمعية العامة السنوية للشركة :

سيتم الإعلان عن الدعوة لعقد إجتماع الجمعية العامة العادية السنوية للشركة وسيتم توفير كافة المستندات الخاصة بالجمعية وفقاً للقوانين ولوائح وقواعد المنظمة في المواعيد المقررة .

رئيس مجلس الادارة



ياسر محمد زكي

