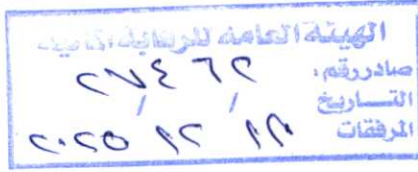




الهيئة العامة للرقابة المالية
FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY



السيد الأستاذ/ محمد هازم بركات

رئيس مجلس الإدارة - شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ 2025/11/10، بشأن الموافقة على اعتماد تقرير الإفصاح المعد وفقاً لأحكام المادة (50) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية واعتماد كافة تفاصيل الواردة بتقرير الإفصاح عن نظام الإثابة والتحفيز المقترح، وتفويض رئيس مجلس الإدارة في التوقيع على تقرير الإفصاح وإدخال أي تعديلات قد تطلبها الجهة الإدارية، تمهيداً للسير في إجراءات دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على النظام مع تفويض رئيس مجلس الإدارة في توجيه الدعوة.

نحيطكم علماً بعدم ممانعة الهيئة على نشر تقرير الإفصاح (المرفق) على شاشات الإعلانات بالبورصة المصرية تنفيذاً للمادة (50) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية في البورصة المصرية، واتخاذ ما يلزم من إجراءات في هذا الشأن، مع الالتزام بأحكام المواد من (149) إلى (152 - مكرر) من اللائحة التنفيذية للقانون 159 لسنة 1981 والقرارات الصادرة في هذا الشأن، على أن يتم الالتزام بالإفصاح للمساهمين بالجمعية عن تفاصيل نظام الإثابة وأسلوب تمويله ومبررات تطبيقه.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

تحريراً في 2025/12/12

صورة مبلغة لقطاع الإفصاح بالبورصة المصرية

وائل زكي
المشرف على
الإدارة المركزية لمحوكمة الشركات



Building Bridges not Walls
نبني الجسور لا الحواجز

القرية الذكية، مبنى ١٣٦، الجيزة، مصر

الرقم البريدي : ١١٠

تليفون: ٢٠٢ ٣٥٣٤٥٣٥٠ فاكس: ٢٠٢ ٣٥٣٧٠٠٣٦

WWW.FRA.GOV.EG

تقرير إفصاح

وفقا لأحكام المادة رقم (50) من قواعد القيد

بشأن السير في إجراءات دعوة الجمعية غير العادية للموافقة على نظام الإثابة والتحفيز المزمع تطبيقه

البند	الإفصاح
اسم الشركة	شركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ش.م.م
الجهة الداعية للاجتماع	مجلس الإدارة بتاريخ 10 نوفمبر 2025
نوع نظام الإثابة والتحفيز المزمع تطبيقه	منح المستفيدين حق اختيار شراء عدد معين من أسهم الشركة بسعر معين في نهاية فترة معينة وهم السادة أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمندوبين والرؤساء التنفيذيين والمديرين بالشركة ممن تنطبق عليهم شروط الوعد بالبيع من قبل اللجنة المكلفة بالإشراف على النظام وبما يعادل 5% من أسهم رأس مال الشركة (الأسهم المصدرة) كأسهم أثابة تمنح بنظام الوعد بالبيع للمستفيد من النظام وبسعر يمثل 10% من القيمة الاسمية للسهم. <u>وذلك بهدف:</u> أ- جذب عاملين اكفاء من ذوي الخبرة. ب- إذكاء الشعور بالانتماء للشركة وخلق روح تنافسية بين العاملين تدفعهم إلى الإبداع والابتكار وبذل الجهد ومكافأة المبدعين والمجتهدين والمتميزين منهم. ج- الإبقاء على الموظفين الكفاء في ضوء ندره المواهب في مجال الشركة وتخصص عمل الشركة وارتفاع معدل دوران الموظفين في هذا المجال. د- وضع المصالح الرئيسية للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين جنباً إلى جنب مع مصالح المساهمين. بما لذلك كله من أثر في زيادة أرباح المساهمين. ويتم توفير أسهم النظام من خلال شراء أسهم خزينة أو إصدار أسهم جديدة لزيادة رأس المال على أن يتم تمويل هذه الأسهم عن طريق الأرباح المرحلة و/أو الاحتياطيّات والمبالغ المدفوعة من المستفيدين بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة وذلك بالقيمة الاسمية للسهم لتمويل برنامج الإثابة والتحفيز الخاص بالشركة، وبعد الحصول على الموافقات اللازمة وطبقاً للقوانين واللوائح والقواعد المنظمة في هذا الشأن. وقد تقرر آخر تشكيل لجنة المكافآت والإثابة والتحفيز بموجب قرار مجلس إدارة الشركة المنعقدة بتاريخ 28 سبتمبر 2025 لتصبح كالتالي: 1. السيد المهندس / علاء الدين حسونة سبع "رئيساً" 2. السيد المهندس / محمد حازم بركات "عضواً" 3. السيد المهندس / مشيرة كمال عبد المقصود المغربي "عضواً" ويكون للجنة سلطة الإدارة والإشراف على النظام في ضوء القوانين والقرارات المنظمة لذلك وقرار الجمعية العامة غير العادية في هذا الخصوص. وتكون مده هذا النظام ثلاث سنوات لإثابة وتحفيز السادة أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمندوبين والرؤساء التنفيذيين والمديرين بالشركة الذين ينطبق عليهم الشروط، على أن يبدأ تفعيل النظام فور اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية وينتهي النظام بنهاية مدته وتختص الجمعية العامة غير العادية وحدها بإنهاء أو تعديل النظام. يتم نقل ملكية الأسهم من الشركة إلى المستفيدين عند تحقق شروط الوعد بالبيع وفقاً لقرار لجنة المكافآت والإثابة والتحفيز وتحدد اللجنة عدد الأسهم الممنوحة للمستفيدين وفقاً لمدي تميزهم في أداء أعمالهم وتقييمهم السنوي ووفقاً لمستوي الأداء الاقتصادي للشركة ونتائج أعمالها اعتباراً من عام 2025.
بيان بإجمالي عدد الأسهم المخصصة للنظام، وأسلوب توفير هذه الأسهم	بحد أقصى ما يعادل 5% من الأسهم المصدرة للشركة. عند اختيار المستفيد من قبل لجنة الإشراف على النظام ممن تنطبق عليهم شروط الوعد بالبيع يتم توقيع عقد تخصيص الأسهم لصالحه على أن ينص العقد على حقوق والتزامات المستفيد وعدد الأسهم المخصصة له وتاريخ بداية وانتهاء فترة الوعد بالبيع على الأسهم والتي تكون 6 أشهر على الأقل من تاريخ توقيع العقد ويقوم المستفيد بسداد النسبة



المستحقة عليه من القيمة الاسمية للسهم في خلال أسبوعين بعد انتهاء فترة الوعد بالبيع. وتلتزم الشركة عند توافر شروط نفاذ الوعد بأن تقوم بإخطار الموظف بالاستحقاق في الشراء فوراً وكتابيا على آخر عنوان له في ملفه الوظيفي. يجوز لمجلس الإدارة إصدار كل أو جزء من الأسهم المخصصة للنظام في أي وقت خلال مدة النظام على أن تصدر بالقيمة الاسمية باسم حساب الإثابة والتحفيز ويتم التصرف فيها بموجب قرار من لجنة الإشراف طبقاً لأحكام هذا النظام. ويتم تخصيص تلك الأسهم على ثلاث دفعات (3 سنوات)، ويتم توفير هذه الأسهم إما عن طريق شراء أسهم خزينة أو إصدار أسهم جديدة لزيادة رأس المال على أن يتم تمويل هذه الأسهم عن طريق الأرباح المرحلة و/أو الاحتياطي والمبالغ المدفوعة من المستفيدين بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة وذلك بالقيمة الاسمية للسهم لتمويل برنامج الإثابة والتحفيز الخاص بالشركة، وذلك وفقاً لرؤية مجلس إدارة الشركة في استخدام إحدى الوسيلتين أو كليهما، بعد الحصول على الموافقات اللازمة وطبقاً للقوانين واللوائح والقواعد المنظمة في هذا الشأن.	
السادة أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمنتدبين والرؤساء التنفيذيين والمديرين بالشركة ممن تنطبق عليهم شروط الوعد بالبيع من قبل اللجنة المكلفة بالإشراف على النظام وبما يعادل 5% من أسهم رأس مال الشركة (الأسهم المصدرة) كأسهم أثابة وتحفيز بنظام الوعد بالبيع للمستفيد من النظام وبسعر يمثل 10% من القيمة الاسمية للسهم. وتكون نسبة التخصيص لكل من الفئات المستفيدة كالتالي: أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين 60% المديرين 40%	بيان بالمستفيدين من النظام
تقوم اللجنة بتحديد عدد الأسهم المخصصة للمستفيدين من النظام طبقاً للمعايير التالية: 1. أن يكون حاصلاً على تقدير لا يقل عن 90 % عن تقارير تقييم الاداء السنوية المعدة بمعرفة الادارة المختصة بالشركة مع مراعاة أهمية الوظيفة التي يشغلها المستفيد في تحقيق الاهداف الاقتصادية والمالية للشركة وفقاً لتقدير لجنة الاشراف على النظام. 2. أن يكون المستفيد مدرجاً ضمن قائمة الكفاءات المتميزة (Talent Pool) المعتمدة من قبل الشركة، وذلك استناداً إلى تقييم لجنة الإشراف على النظام بشأن مستوى أدائه وكفاءته وإمكاناته المستقبلية لتولي مناصب ذات أهمية استراتيجية. 3. أن يكون ادي وظيفته علي أكمل وجه وفقاً لتقدير لجنة الاشراف على النظام. 4. ألا تقل المدة التي قضاها في خدمة الشركة عن سنة كاملة قبل نقل ملكية الاسهم له. يجوز بقرار من لجنة الأشراف إدراج معايير إضافية وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية وبشرط عدم تصويت أي مستفيد على قرار يتعلق به وتلتزم الشركة بتضمينه في إفصاحها السنوي.	ملخص بالشروط الواجب توافرها في المستفيدين من النظام، والأسلوب المتبع للتقييم الذي يتم بناء عليه تقرير الإثابة أو التحفيز
للمستفيد الحق في حضور اجتماعات الجمعيات العامة العادية وغير العادية وحق التصويت والحصول على نصيبه في توزيعات الأرباح وذلك فور نقل ملكية الأسهم المخصصة لهذا النظام اليه وفقاً لأحكامه وشروطه. يحق للمستفيد من النظام التصرف في الأسهم المخصصة له بنظام الوعد بالبيع بعد نقل ملكية الأسهم له.	بيان بكيفية التصويت والمشاركة في الأرباح بالنسبة للأسهم المخصصة لنظام الإثابة والتحفيز فترة الحظر على التصرف في أسهم الإثابة والتحفيز



في حالة ترك المستفيد للعمل لأي سبب من الأسباب (استقالة - فصل تأديبي - وقف عن العمل - صدور حكم لارتكابه أحد الجرائم بالشركة أو خارجها) قبل سداد النسبة المقررة من قيمة الأسهم المخصصة له فيسقط حقه في تلك الأسهم.

أما في حالة ترك المستفيد للعمل لأي سبب من الأسباب (استقالة - فصل تأديبي - وقف عن العمل - صدور حكم لارتكابه أحد الجرائم بالشركة أو خارجها) بعد سداد النسبة المقررة من القيمة الأسهم المخصصة له ولم يتم نقل ملكية الأسهم له، تلتزم الشركة برد كامل المبالغ التي سبق للمستفيد سدادها، ويسقط تبعاً لذلك حقه في الأسهم محل الوعد بالبيع.

أما في حالة بلوغ سن المعاش بعد التوقيع على عقد الوعد بالبيع، يكون المستفيد مستحق لتلك الأسهم بعد سداد النسبة المقررة من القيمة الاسمية للأسهم المخصصة له وفقاً للعقد المبرمة.

وفي حالة الوفاة، فيحل الورثة محل مورثهم حلولاً قانونياً فيما له من حقوق وما عليه من التزامات تخص هذه الأسهم مع مراعاة الشروط التي يحددها عقد الوعد بالبيع. وفي حالة تعرض المستفيد للعجز الكلي أو الجزئي المنهي للعمل يستحق الأسهم كاملة وتلتزم الشركة بإسقاط الفترة التي كان يجب عليه قضاؤها في العمل لاستحقاق تلك الأسهم وفي هذه الحالة تزول إليه فوراً ملكية الأسهم الموعود بها بعد سداد النسبة المقررة من القيمة الاسمية للأسهم المخصصة.

بيان بالأثار التي يمكن أن تترتب على وفاة العامل أو تركه للعمل بالشركة

في حالة شراء أسهم خزينة وتخصيصها لصالح نظام الإثابة والتحفيز لا يترتب على ذلك أي تأثير على إجمالي القيمة الدفترية لحقوق الملكية للمساهمين، حيث يترتب على شراء أسهم الخزينة بالقيمة السوقية ثم تخصيصها لنظام الإثابة والتحفيز تسجيل أصل بقائمة المركز المالي للشركة بقيمة ثمن شراء الأسهم.

ملخص تقرير مراقب حسابات الشركة بأثر تطبيق نظام الإثابة والتحفيز على حقوق المساهمين

في حالة إصدار أسهم زيادة رأس المال من خلال الاحتياطيّات والأرباح المحتجزة وتخصيص أسهم الزيادة لنظام الإثابة والتحفيز قبل الوعد بالبيع يتم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بالقيمة الاسمية للأسهم مقابل تخفيض الاحتياطيّات والأرباح المحتجزة بذات القيمة - بحسب الأحوال. نتيجة تخصيص أسهم الزيادة لبرنامج الإثابة والتحفيز؛ يتم تسجيل أصل بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة للأسهم التي يتم تخصيصها للنظام مقابل:

- زيادة الاحتياطيّات والأرباح المحتجزة بما سبق تخفيضه منها - بحسب الأحوال (بالقيمة الاسمية)، و
- زيادة الاحتياطيّات (علاوة إصدار) بقيمة الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الاسمية للأسهم المصدرة، وبالتالي تزيد القيمة الدفترية لحقوق المساهمين بقيمة علاوة الإصدار.

إيماء إلى ما سبق سوف يترتب على تطبيق هذه الحالة ما يلي:

- زيادة قيمة حقوق المساهمين بقيمة أسهم الإثابة والتحفيز بالقيمة العادلة في وقت التطبيق.
- انخفاض نصيب السهم المملوك لحملة الأسهم الحاليين - في مجموع حقوق المساهمين الدفترية - ألا أنه في ضوء تضمين مشروع النظام المقترح شرط أن تحقق على الأقل الأرباح المستهدفة كما جاء في الدراسة في كل سنة خلال سنوات تطبيق النظام المقترح بغرض ربط تفعيل النظام المقترح ببذل الجهد وتطوير أداء الشركة ونمو معاملاتها، فإنه عند زيادة الأرباح المستهدفة سنوياً يكون من المتوقع أن يساهم تطبيق النظام المقترح في زيادة حقوق حملة الأسهم الحاليين.



أقر أنا الموقع أدناه بصحة وسلامة ما جاء بهذا التقرير من بيانات وما قدم من مستندات وإقرارات ودراسات مؤيدة لمضمون ما ورد بتقرير الإفصاح، وأعلم أن موافقة الهيئة على نشر إعلان تقرير الإفصاح بغرض السير في إجراءات التعديل يتم وفقا لمتطلبات قواعد القيد والجراءات التنفيذية لها من حيث الشكل، وأن مطابقة الهيئة لتقرير الإفصاح المزمع تمت في ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات بهدف الإفصاح للمتعاملين عن طبيعة هذا التعديل قبل دعوة السلطة المختصة صاحبة القرار، وذلك دون أن تتحمل الهيئة أي مسئولية عن محتويات هذا التقرير أو تعطى تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وأتعهد بالالتزام بأحكام النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 والقانون رقم 95 لسنة 1992 وقواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية، و بعدم مخالفة نظام الإثابة و التحفيز المزمع لأحكام المادة 151 مكرر، 152، 152 مكرر من اللائحة التنفيذية للقانون 159 لسنة 1981. كما أقر بأن موافقة الهيئة على نشر هذا التقرير لا يعد اعتمادا لنظام الإثابة والتحفيز أو تعديلاته، وأقر بالتزامي بالتقدم للهيئة فور موافقة الجمعية على النظام و/ أو تعديلاته بحسب الأحوال للحصول على اعتمادها النهائي، كما التزم باتباع معايير المحاسبة المصرية عند اثبات اية معالجات مرتبطة بهذا النظام.

رئيس مجلس الإدارة

المهندس / محمد حازم بركات

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المهندس / محمد عبد المنعم

