

التاريخ: 2025 / 12 / 15

الموضوع : رد توضيحي بشأن ما يتردد في بعض المواقع الصحفية و الإخبارية حول تملك الشركة لقطعة ارض بجوار الحرم  
الجامعة الأمريكية بالقاهرة

السادة البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نتشرف أن نرفق طيه لسيادتكم:

رد توضيحي من الشركة بشأن ما يتردد حول تملك شركة التعمير و الاستشارات الهندسية لقطعة  
أرض متعددة الاستخدامات بجوار حرم الجامعة الأمريكية بالقاهرة - التجمع الخامس .

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام

علاقات المستثمرين



التاريخ: 15 ديسمبر 2025

الموضوع: رد توضيحي بشأن ما تردد في بعض المواقع الصحفية والإخبارية حول تملك الشركة لقطعة أرض متعددة

الاستخدامات بجوار حرم الجامعة الأمريكية بالقاهرة – التجمع الخامس

السادة/ إدارة البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،

إشارةً إلى الموضوع المشار إليه أعلاه، وفي إطار التزام الشركة الراسخ بقواعد الإفصاح والشفافية، وحرصها الدائم على ضمان دقة وصحة المعلومات المتداولة عنها في مختلف وسائل الإعلام، بما يكفل عدم حدوث أي لبس أو سوء فهم قد ينعكس سلباً على قرارات المتعاملين أو على صورة الشركة لدى المستثمرين، نتشرف الشركة بأن توافي سيادتكم بالرد التوضيحي التالي بشأن ما تردد من انباء ونشرته أو تداولته بعض المواقع الإخبارية، والمنسوب إلى أحد المحللين الماليين بالسوق المصري، والمتضمن إشارات تتعلق بملكية الشركة لأراضي مجاورة لحرم الجامعة الأمريكية بالقاهرة – التجمع الخامس – والمخصصة لتطوير مشروعات متعددة الاستخدامات.

أولاً: بشأن ملكية الأراضي

تنفي الشركة نفيًا قاطعاً ما ورد بالمقال المشار إليه من أن الأراضي محل الإشارة مملوكة لها.

وتؤكد الشركة أن تلك الأراضي مملوكة بالكامل لأطراف أخرى مستقلة، ولا تملك الشركة أو أي من شركاتها التابعة أية حقوق ملكية مباشرة أو غير مباشرة فيها.

وتقتصر علاقة الشركة بجزء محدد من هذه الأراضي على قيام الشركات التابعة لشركة التعمير، بدور المطور العقاري، وذلك بموجب عقود مشاركة وتطوير مبرمة مع الملاك الفعليين، وفقاً لما تم الإفصاح عنه مسبقاً من خلال البيانات الرسمية الصادرة عن الشركة، وكذلك الإيضاحات الواردة بالقوائم المالية المجمعة.

أما باقي المساحات الأكبر من الأراضي المشار إليها، فلا تربط الشركة بها أية علاقة تعاقدية أو تشغيلية من أي نوع.

ثانياً: بشأن ما نُسب إلى المحلل المالي من بيانات غير دقيقة

تشير الشركة إلى أن ما نُقل عن المحلل المالي المشار إليه، وتداولته بعض المواقع الإخبارية، من أن الشركة تملك أراضي بمساحة تبلغ 465,000 متر مربع (بما يعادل تقريباً 110 فدان) هو قول غير صحيح ولا يستند إلى أية مستندات رسمية أو إفصاحات صادرة عن الشركة.

وقد ترتب على هذا الافتراض غير الدقيق صدور تحليلات وتقديرات مالية بشأن أرباح الشركة لا تعكس الواقع الفعلي لنشاطها أو مركزها المالي، لكونها بُنيت على معلومات غير صحيحة من الأساس.

وتهيب الشركة بالمتعاملين والمحللين والمستثمرين، حال الرغبة في الحصول على بيانات دقيقة وموثوقة، الرجوع إلى القوائم المالية المعتمدة للشركة، وإفصاحاتها الرسمية المنشورة على شاشات البورصة المصرية، باعتبارها المصدر الوحيد المعتمد للمعلومات.

## ثالثاً: بشأن عقود المشاركة والتطوير

وفيما يتعلق بالمشروعات المشار إليها بالمقال، توضح الشركة أن دورها يتمثل في التطوير العقاري من خلال شركاتها التابعة، وذلك وفق عقود قانونية قائمة مع أطراف ثالثة مالكة للأراضي، على النحو التالي:

### (1) مشروع «أزاد فيوز»

تؤكد الشركة في هذا الصدد أنها لا تمتلك الأراضي المقام عليها هذه المشروع إنما قامت الشركة، من خلال إحدى شركاتها التابعة، بإبرام اتفاق مع ملاك الأرض، لتطوير مشروع سكني مقام على مساحة تبلغ نحو 86,721 متر مربع.

وقد تم توقيع عقد المشاركة بتاريخ 2021/10/27 من خلال شركة ازاد فيوز التابعة، ويتضمن التزامات الشركة بإعداد التصميمات المعمارية، وتنفيذ الأعمال الإنشائية، وتسليم الوحدات وفقاً للبرامج الزمنية المتفق عليها ومشاركة العوائد بالنسب المتفق عليها، وذلك على النحو الذي تم الإفصاح عنه رسمياً من قبل الشركة.

### (2) مشروعات UBL المطورة من خلال شركتي UBL North و UBL South التابعتين

تؤكد الشركة في هذا الصدد أنها لا تمتلك الأراضي المقام عليها هذه المشروعات، وإنما ترتبط، من خلال شركاتها التابعة، بعقود مشاركة وتطوير مع ملاك الأرض.

- تم إبرام عقد مشاركة بتاريخ 2021/10/27 لتطوير مجمع إداري/تجاري من خلال شركة UBL North، وتلتزم الشركة بموجب هذا العقد بإعداد التصميمات وتنفيذ الأعمال الإنشائية وتسليم المشروع. ومشاركة العوائد بالنسب المتفق عليها.
- كما تم إبرام عقد مشاركة آخر بذات التاريخ لتطوير مجمع إداري/تجاري من خلال شركة UBL South، وفق ذات الإطار التعاقدية والدور التنفيذي للشركة.
- وتبلغ المساحة الإجمالية لمشروعات UBL محل عقدي التطوير نحو 55,210 متر مربع.

## رابعاً: توضيح الدور الحقيقي للشركة

تؤكد الشركة مجدداً أن دورها في المشروعات المشار إليها يقتصر على العمل كمطور عقاري، من خلال شركاتها التابعة، مسؤول عن الجوانب التصميمية والتنفيذية والتسويقية، وذلك استناداً إلى عقود مشاركة واضحة ومحددة مع ملاك الأراضي من الأطراف الثالثة، ويتم احتساب العوائد وتقسيمها بين الأطراف المتعاقدة وفقاً لما تقضي به هذه العقود، وبما يتماشى مع قواعد الإفصاح المعمول بها في البورصة المصرية.

وعليه، فإن أي معلومات أو ادعاءات تشير إلى وجود ملكية مباشرة للشركة أو "شركاتها التابعة" لتلك الأراضي، أو غيرها من الأراضي الواقعة بجوار حرم الجامعة الأمريكية بالقاهرة، لا تستند إلى مستندات رسمية صحيحة، وتُعد معلومات غير دقيقة.

## ختاماً

تهيب الشركة بكافة المواقع الإخبارية ووسائل الإعلام ضرورة تحري الدقة والموضوعية عند تناول أية معلومات تتعلق بالشركة، سواء كانت مالية أو تعاقدية، وذلك تفادياً لتداول بيانات غير دقيقة قد تؤدي إلى تكوين صورة غير حقيقية عن المركز المالي أو طبيعة النشاط التجاري للشركة.

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام

شركة التعمير والاستشارات الهندسية

إدارة علاقات المستثمرين

