





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

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

الرد على ملاحظات مراقب الحسابات الخارجى عن القوائم المالية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

م	الملاحظة	الرد
١	لم تقم الشركة بأعداد دراسة أضمحلل بقيمة الوحدات النامة المتاحة للبيع و المسجلة بالتكلفة للتحقق من عدم وجود انخفاض في قيمة تلك الوحدات .	تم تكليف احد المقيمين العقاريين المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية لإعداد تقييم حديث للوحدات النامة المتاحة للبيع ووحدات الاستثمار العقارى علما بأن الوحدات مقيمة دفترية والتي تقل كثير ا عن اخر تقييمات معدة بشأنها .
٢	من الفحص تبين لنا أن الشركة قامت برهن العقار الكائن ب ٢٤ شارع شهاب - المهندسين (المسجل برقم ٨٣٣ لسنة ٢٠٢٣) ، وقطعة الأرض ٦٠ شارع التحرير - الدقي (المسجلة برقم ٥١٦ لسنة ٢٠٢٣) ، لصالح بنك الشركة المصرفية العربية الدولية، ضمناً لعقد التمويل الممنوح لشركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية، المملوكة للسيد/ نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب. وقد ترتب على هذا الرهن خضوع الأصول المذكورة لحقوق البنك، وفقدان الشركة حق التصرف فيها لحين سداد الالتزامات القائمة. الأمر الذى أدى إلى عدم تمكننا من التحقق من وجود إضمحلال من عدمه .	بالنسبة للعقار الكائن ب ٢٤ ش شهاب - المهندسين - هناك دعوى مقامة من الشركة ضد بنك الشركة المصرفية العربية الدولية بشطب وبطلان الرهن برقم ٨٨٧ لسنة ٢٠٢٥ قمحالة للمحكمة الاقتصادية وبرقم ١٠٣٠٧ لسنة ٢٠٢٥ جلسة ٢٠٢٥/١٠/١٤ وتم التأشير بالشطب بالشهر العقارى (مرفق صورة التأشير) . بالنسبة لأرض التحرير فهناك دعوى شطب ومحو وبطلان برقم ٢٠٢٤/٨٨٦ أمام محكمة جنوب الجيزة وتم التأشير بشطب الرهن بالشهر العقارى وتم الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٥/٦/٢٣ وتم إحالتها للمحكمة الاقتصادية ولم يتم تحديد جلسة بعد (مرفق صورة التأشير) . على الرغم من أنه تم إستخراج شهادة أفادت بعدم وجود رهن و عندما تم إستخراج شهادة أخرى أفادت أنه يوجد رهن
٣	لم يتم موافقتنا بشهادة سلبية حديثة للعقارات حتي تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ الأمر الذي لم يمكننا من تحقق من صحة ملكية الشركة لتلك العقارات او وجود رهونات عليها .	هناك بعض الشهادات وجارى استخراج بعض هذه الشهادات
٤	لم تقم الشركة بأعداد دراسة الخسائر الأئتمانية المتوقعة للعملاء و الأرصدة المدينة الأمر الذي أدى إلى عدم تمكننا في التحقق من وجود إضمحلال في تلك الأرصدة من عدمه .	جارى إعداد دراسة الخسائر الأئتمانية المتوقعة للعملاء و الأرصدة المدينة وسيتم تأثير القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ . أما الأرصدة المدينة وخاصه مبلغ ٨.٦ مليون الخاص بمديونية السيد / هشام النشترى والصادر بها حكم نهائي لصالح الشركة



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

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

جارى إتخاذ بعض الاجراءات القانونية بعد الحصول على عنوان الصادر ضده الحكم فى دولة سويسرا . ومن جانب آخر هناك بعض الإجراءات للحجز على اسهم مملوكة للصادر ضده الحكم إذا لم تكن مرهونة لأى جهة أخرى أو ليس عليها حظر من جانب أى جهة . الأهم أنه يتم إعلان الحكم	
يتم البيع بسعر أعلى من التكلفة من التكلفة ومن آخر تقييمات معدة . علما بأنه تم تكليف احد المقيمين العقاريين المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية لإعداد تقييم حديث للوحدات التامة المتاحة للبيع ووحدات الاستثمار العقارى	٥ لم نتمكن من التحقق من أسس تسعير بيع - إيجار الوحدات العقارية المملوكة للشركة الأمر الذي أدى الي عدم تمكننا من صحة تحقق الإيرادات .
تم موافاة مراقب الحسابات بموقف قضائى حديث اما بخصوص الضرائب فالشركة منتظمة فى تسليم كافة الاقرارات الضريبية ومكون مخصصات كافية لاي التزامات ضريبية محتملة	٦ لم تقم الشركة بموافتنا بالموقف القضائي والضريبي الأمر الذى أدى إلى عدم تمكننا من كفاية المخصصات أو الإلتزامات المكونة لمواجهة أي مخاطر ضريبية أو قانونية على الشركة.
أما بشأن الارتباط فمعظم هذه الدعاوى منبثقة من دعوى فسخ وبطلان عقد القرض الأساسى والدليل على ذلك من حافظة مستندات ستقدم جلسة باكر فى الدعوى المرفوعة من الشركة ضد بنك الشركة المصرفية العربية الدولية رقم ١٠٣٠٧ لسنة ٢٠٢٥ اقتصادى القاهرة ببطلان وفسخ عقد الرهن - بمعنى المستندات التى بداخل الحافظة ليس لها علاقة بالشركة وأنها يتم تقديمها فى دعاوى خاصة بالشركة للأرتباط . وأى مستند يقدم فى أى دعوى مرفوعة من الغير وسيفيد الشركة فى دعواها المرفوعة ضد البنك يتم استخراج أو أخذ صورة منه لتقديمها فى دعاوى الشركة . مثال الاسترشاد بأحكام النقص وإستخراج صور رسمية منها لتقديمها فى دعاوى أخرى وتكون ليست الشركة طرف فى تلك الأحكام	٧ لم نتمكن من التحقق من مدى مشروعية أو ارتباط بند مصروفات رسوم ودمغات وبند الإنتقالات والنثریات الخاصة بالإدارة القانونية للشركة بأعمال الشركة .