



السيد الاستاذ / زكريا عبد الفتاح حمزة

نائب رئيس قطاع الإفصاح والحوكمة - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد

نرفق لسيادتكم محضري اجتماع الجمعية العامة العادية وغير العادية المنعقدة

بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٧ بعد التوثيق.

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

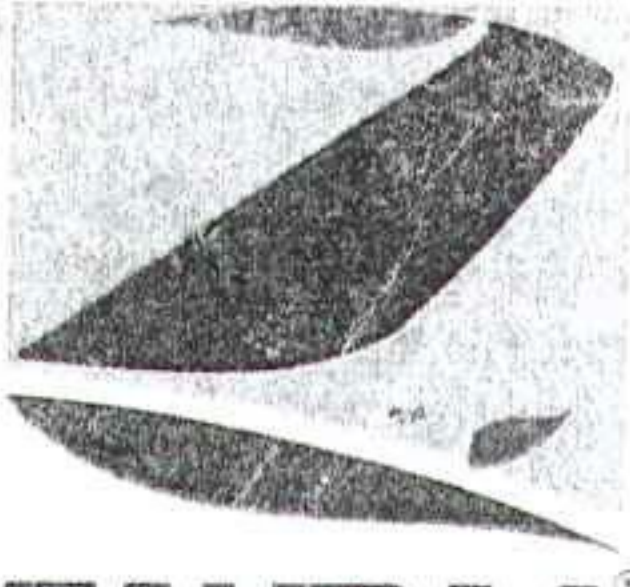
مدير عام العلاقات العامة  
ومسئول علاقات المستثمرين

كريم ابو عيش

" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٢٠٢٤/٥/١٦



**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

## محضر الاجتماع

### الجمعية العامة العادية

لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٢٤

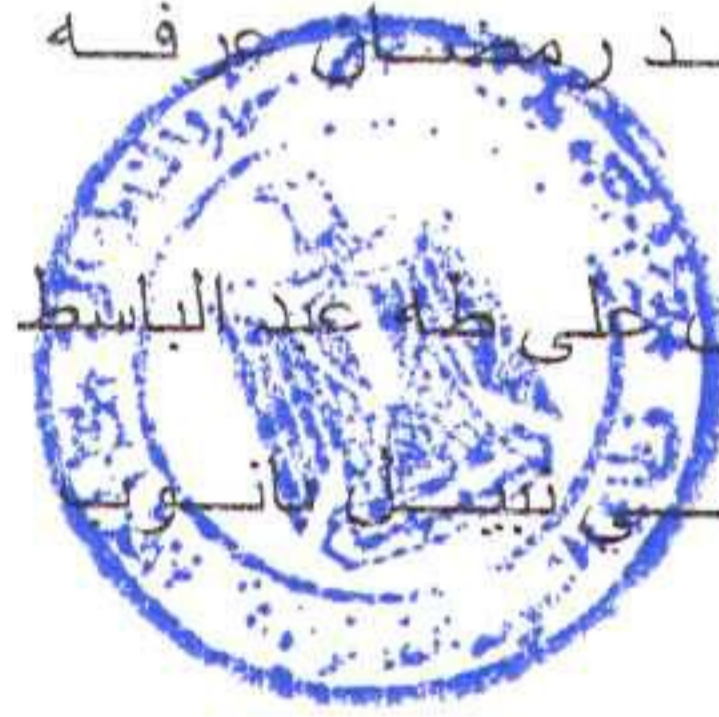
اجتمعت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة برئاسة السيد الدكتور / خالد عصام خشبه رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة العادية وذلك في تمام الساعة الحادية عشر صباحاً يوم السبت الموافق ٢٧ / ٤ / ٢٠٢٤ بمقر شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير الكائن ٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي .

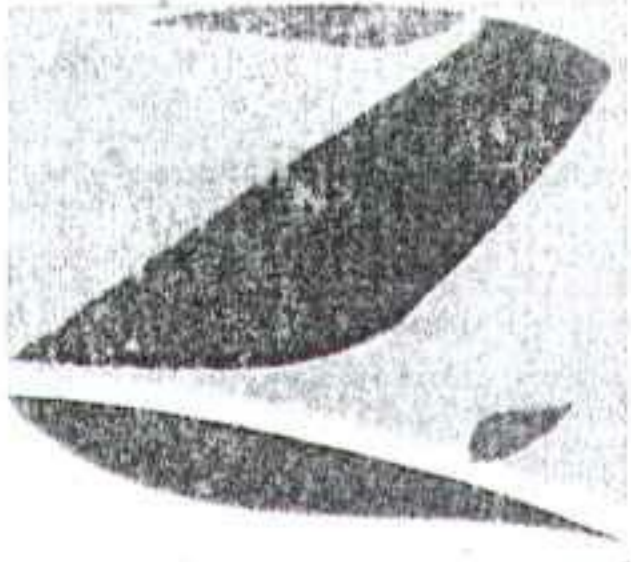
### وقد حضر الاجتماع السادة أعضاء مجلس الإدارة :-

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| العضو المنتدب والرئيس التنفيذي                              | السيدة المهندسة / مشيرة كمال المغربي  |
| العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية                      | السيد الدكتور / أحمد حسين محمود       |
| عضو من ذوي الخبرة   | السيدة الاستاذة / نجلاء السيد داغر    |
| ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير                       | السيد المهندس / محمد محمود صلاح       |
|   | السيد المهندس / محمد مصطفى حنفي       |
| ممثلي شركة النصر للإسكان والتعمير                           | السيد الأستاذ / سعيد رمضان عرفه       |
| مفوضه عن بنك الاستثمار العربي<br>ممثلي بنك الاستثمار العربي | السيدة الأستاذة / أمل عطية عبد الباسط |
|   | السيد الأستاذ / ناجي بيبي بنوب        |

### كما حضر الاجتماع كل من :-

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| عن مكتب (Mazars) مصطفى شوقي<br>مراقب الحسابات | السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي  |
|   | السيد المحاسب / عمرو فتحي مسلمي  |
|   | السيدة المحاسبة / محاسن عامر آدم |





**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- ٢ -

السيد المحاسب / أشرف جمال محمد وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات

الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات

السيدة المحاسبة / سلوى جمال السيد وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات

الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات

السيدة المحاسبة / سلوى محمود علي وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات

الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات

افتتح السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة " السيدات والسادة الحضور باسم اعضاء مجلس الادارة والعاملين بالشركة ارحب بكم جميعاً اسمحوا لي ان ارحب بالسيدات والسادة مراقبي الجهاز المركزي للمحاسبات وعلى رأسهم السيد المحاسب / أشرف جمال محمد والسيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي - مراقب حسابات الشركة والسادة ممثلي اصحاب رأس المال ونهنتكم جميعاً بانتهاء السنة المالية " ونبدأ إجراءات الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ، وقد عينت الجمعية العامة السيدة / نصره حلمي سعيد أميناً للسرد والسيد الدكتور / محمد عبيد محمد حنين والسيدة المحاسبة / ماجدة حلمي سعيد - فارزاً أصوات .

ليتنفضل السيد مراقب حسابات الشركة للعلن صحة الإجراءات

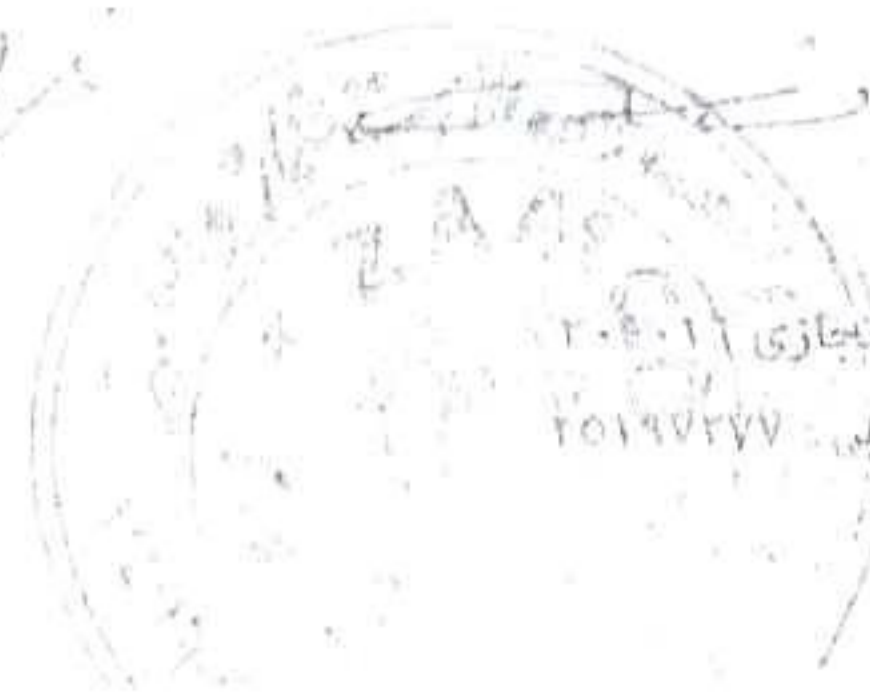
أعلن السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي من مكتب مراقب حسابات الشركة صحة الإجراءات لعقد الاجتماع حيث تبين أن عدد الأسهم الحاضرة تبلغ ٤٢٥ ٨٤٨ ٣٩٣ سهم بنسبة ٧٤,٥٩٢ % من مجموع أسهم الشركة البالغ عددها ٥٢٨ مليون سهم ، الامر الذي يتوفر معه النصاب القانوني لصحة الاجتماع وفقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الاساسي للشركة .

ثم بدأ الاجتماع بنظر جدول الأعمال .

وتتنفضل السيدة المهندسة / العضو المنتدب والرئيس التنفيذي " بسم الله الرحمن الرحيم " ومن يتق الله يجعل له مخرجا ويرزقه من حيث لا يحتسب " صدق الله العظيم "



( 27 ) 206 st. Déгла, Maadi  
Tel: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277  
www.zahraa-maadi.com



٢٧ ش ٢٠٦ دجلة - المعادي  
م.م. ٢٢ المعادي / ١١٤٢١ - سجل تجاري ٢٠٤٠١١  
تليفون: ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس: ٢٥١٩٧٢٧٧



١- مناقشة واعتماد تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية

في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣ :-

بدأت السيدة المهندسة / العضو المنتدب بعرض تقرير مختصر لما قامت به الإدارة خلال الأعوام الثلاثة الماضية :-

- انتهاء اعتمادات الهيئة الهندسية للقوات المسلحة :

تم استقطاع ١٣٢,٨٣٦ الف متر مسطح ( ٣١,٦ فدان ) من مساحة أرض الشطر ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٤ ) .

- قامت الإدارة بالتعاون مع الهيئة الهندسية بتعديل الاشتراطات البنائية والاستخدامات للاشطر عالية .

▪ من أرضي + اربعة أدوار الى أرضي + ٦ أدوار .

▪ البصمة البنائية من ٥٠ % الى ٦٠ % مع إمكانية تحويل كل من الاشطر الى مجتمع سكني مغلق مع تخديم التجاري من الخارج .

▪ تعديل استخدام ١٥,٢٠٠ متر مسطح من مدارس الى تجاري إداري بارتفاع أرضي + ثلاثة أدوار وبصمة بنائية ٦٠ % .

تعديل استخدام الشطر الرابع عشر بمساحة ١٠٤ فدان من استخدام ترفيهي الى سكني متكامل الخدمات بارتفاع أرضي + ستة أدوار وبصمة بنائية ٦٠ % ادي ذلك الى زيادة المساحة البنائية البيعية BUA من ٦٨ مليون متر مربع الى ٢,٤٢ مليون متر مربع بزيادة ٤٤ % بزيادة ٧٤٠ الف متر مربع

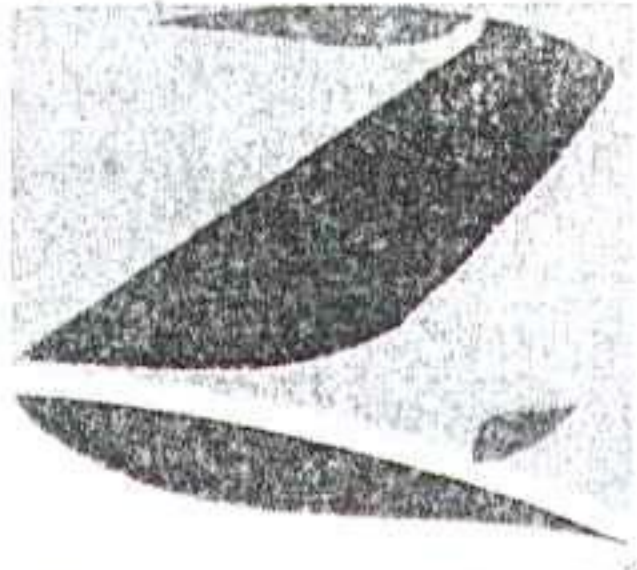
- العمل على زيادة عائد الاستثمار من أراضي من قبل وزارة الاوقاف وأدي ذلك تعديل استخدام للمساحة المتبقية من الخدمات الدينية .

▪ ٣,٨٠٠ الف متر مربع الشطر التاسع لتصبح مستشفى بارتفاع أرضي ٦ أدوار بمساحة بنائية ١٦,٠٠٠ متر مربع .

▪ ٢٠٠٠ متر مربع بالشطر الثالث ليصبح مستشفى بارتفاع ٣٦ متر بمساحة بنائية ١٣,٢٠٠ الف متر مربع .



م.م.م. م.م.م.



**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- ٤ -

- تعديل استخدام لقطعة أرض ي ١٣٥ بالشطر الخامس بمساحة ١٨,٥٠٠ م<sup>٢</sup> ( قضية من عام ٩٧ حتى ٢٠٠٤ ) ليصبح نشاط صناعي بنسبة بنائية ٦٥% بدلا من ٤٠% بعد الرجوع لهيئة التنمية الصناعية وتم اعتماد المخطط وتم بيع الارض بالمزاد العلني باجمالي ٢٤٥ مليون جنيه .

- انشاء إدارة تصميم معماري بالشركة وتم الانتهاء.

- مشروع ميني كمبوند بالشطر الثامن بمسطح مباني ١٦,٠٠٠ متر مربع وجاري التراخيص والاسناد .

- مشروع خمسة ابراج بالشطر الثامن بمسطح مباني ٢٨,٨٠٠ متر مربع وجاري التراخيص.

- مشروع خمسة عمارات بالشطر التاسع بمسطح مباني ١٣,٩٠٠ متر مربع .

- مشروع ميني كمبوند بالشطر الثامن ٤٤,٠٠٠ م<sup>٢</sup> جاري انتهاء التصميم .

- مشروع هليوبوليس الجديدة بمساحة ٤٢ فدان

■ تم الانتهاء من تصميم المخطط التفصيلي وجاري اعتماد النسخ النهائية من هيئة المجتمعات

■ تم طرحه على المطورين العقاريين وسيتم فتح المظاريف ٢٠٢٤/٥/١٢ & ٢٠٢٤/٥/٢٦

المستهدف لعام ٢٠٢٣ المحقق لعام ٢٠٢٣ :

المستهدف لعام ٢٠٢٣	المحقق لعام ٢٠٢٣	النسبة
٧٢٣ مليون	٧٣٢	١٠٢%
٤٦٣ مليون	٤٨٨	١٠٥%
٣١١ مليون	٣٢٤	١٠٤%

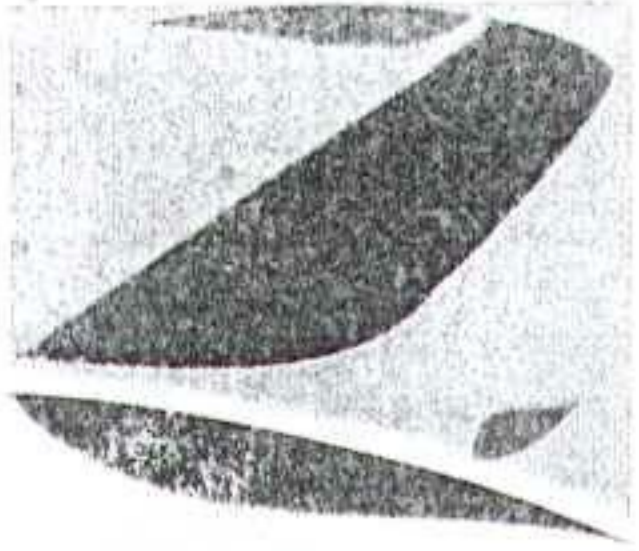
وبعد انتهاء سيادتها من عرض ملخص التقرير أصدرت الجمعية العامة القرار التالي

القرار : التصديق على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة للسنة المالية المنتهية

في ٢٠٢٣/١٢/٣١



Handwritten signature and stamp of the company.



**٢ - الإحاطة بتقريرى مراقبى حسابات الشركة :-**

**( أ ) تقرير مراقب الحسابات المعين من قبل الجمعية العامة العادية**

بدأ السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي من مكتب مراقب حسابات الشركة " كل عام وسيادتكم بخير " راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات ..

**مسئولية الإدارة عن القوائم المالية**

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، والإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالياً من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وحمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

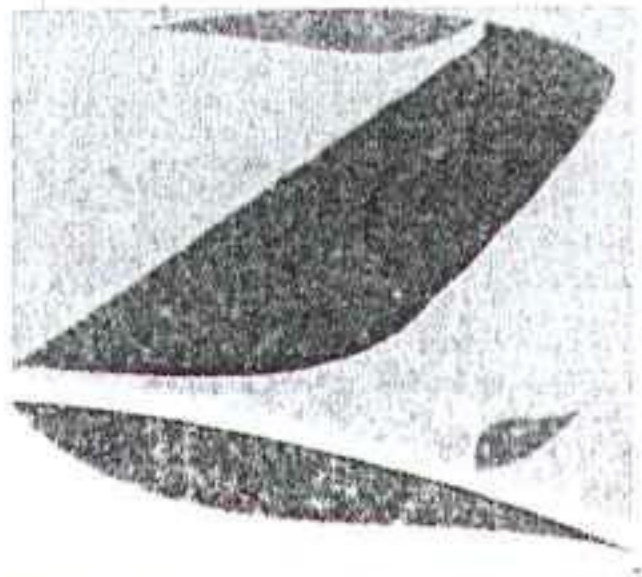
**مسئولية مراقب الحسابات**

تتصدر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وفيما عدا ما سيرد في الفقرات من الثانية عشر وحتى الخامسة عشر من هذا التقرير، فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

تم مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر تقريراً متحفظاً عن تلك القوائم بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٣ بما يلي:

- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٥، لدى الشركة استثمار بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل

والخاصة بمساهمة الشركة في رأس مال شركة النصر للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر



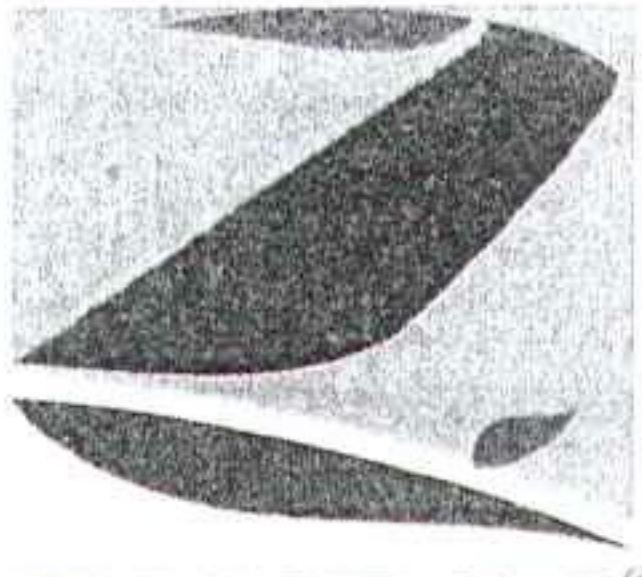
٢٠٢٢ والبالغ ٢٤ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤ مليون جنيه مصري). ولم تقم الشركة بتقييم الاستثمار بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية .

- كما هو مبين في الايضاح رقم ١٧ ، لم تقم الشركة بتكوين أي استحقاقات او مخصصات للالتزام بأداء نسبة ١% من أرباح الشركة لصندوق تمويل التدريب والتأهيل والتي قضي بدستوريتها بموجب حكمى المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقمي ١١٤ لسنة ٢٧ ق، ٢٦٩ لسنة ٣١ ق الدستورية بتاريخ ٢٠٢١/١١/٦ ، ٢٠٢٢/٣/٥ وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معايير المحاسبة المصرية .

- قامت الشركة باثبات صافي إيرادات بمبلغ ١٤,٩ مليون جنيه مصري في قائمة الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ متعلقة بإيرادات سنوات سابقة لوحدات تم تسليمها للعملاء وانتقلت الحيازة المادية للعملاء في سنوات سابقة . وهذا الأمر في رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) علما انه في حالة اثبات إيرادات السنوات السابقة فإن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تنخفض بمبلغ ١٤.٩ مليون جنيه مصري لتصبح ٤٤٨,٣ مليون جنيه مصري . كما تنخفض صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٩١٤٠ مليون جنيه مصري لتصبح ٣٢٤.٢ مليون جنيه مصري .



- كما هو مبين في الايضاح رقم ٧ ورقم ٨ ، قامت الشركة برسملة إجمالي الفوائد الخاصة بشراء أراضي بمدينة هليوبوليس الجديدة بالكامل في تاريخ الشراء، وتم رسملتها على حساب العمليات المشتركة وحساب مخزون الأراضي في قائمة المركز المالي في تاريخ الشراء . وهذا الأمر من رأينا لا يتفق مع معيار المحاسبة المصري رقم ١٤ " تكاليف الاقتراض " حيث أن أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض حيث لا يوجد أي أعمال تطوير خلال السنة الحالية او تعطلت وتوقفت اعمال التطوير الفعالة للأصل المؤهل خلال السنة مما يتطلب تعليق رسملة تكاليف الاقتراض . علماً انه في حالة اثبات الفوائد على قائمة الأرباح او الخسائر فان مصروفات التمويل في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ترتفع بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٤٤٧١٩,٨٨٠ جنيه مصري، كما تنخفض

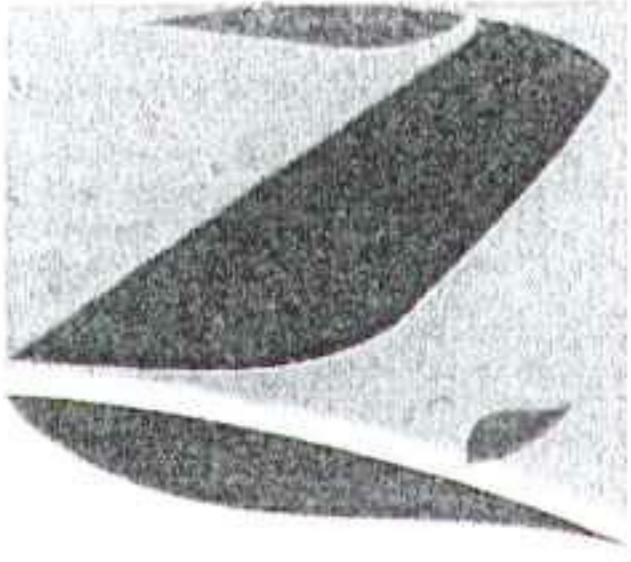


صافي أرباح السنة قبل ضرائب الدخل بمبلغ ٢٦٥ ٨٩٨ ٣٠ جنيه مصري لتصبح ٩٦٦ ١٩٥ ٣٠٨ جنيه مصري. كما تنخفض ارصدة العمليات المشتركة لمشروع هليوبوليس الجديدة ومخزون ارض هليوبوليس الجديدة وأقساط ارض هليوبوليس الجديدة المتداولة وغير المتداولة معاً في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٦٨٨ ٦١٠ ١١٣ جنيه مصري، وبمبلغ ٥٣٩ ٦٦٠ ٢٣ جنيه مصري، وبمبلغ ٩٦٢ ٣٧٢ ١٠٦ جنيه مصري على التوالي، لتصبح ٢١٩ ٦٤١ ٤٥٧ جنيه مصري، و٨٥٦ ٢٣١ ١٠٩ جنيه مصري و٤٧٢ ٥٥٠ ١٦٠ جنيه مصري على التوالي.

قامت الشركة بالتطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، واعترفت الشركة بجزء من الأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠٢١ بمبلغ ١٣١ ٣٧٧ ٣٥١ جنيه مصري، وقامت بالاعتراف بباقي الأثر التراكمي البالغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري ضمن صافي إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في قائمة الأرباح و الخسائر والتي تعد أرقام مقارنة للسنة الحالية بما يخالف معيار المحاسبة المصري ٤٨ (الإيراد من العقود مع العملاء). لا يوجد تأثير على أرباح السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والارصدة الختامية للأرباح المرحلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفي حالة اثبات اجمالي الأثر فان إيرادات السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٧٢ ١٦٥ ٢٠٥ جنيه مصري كما أن صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الأرقام المقارنة للسنة الحالية) سوف تنخفض بمبلغ ١٤٣ ٢٨٩ ١٦٤ جنيه مصري لتصبح مبلغ ٨٩١ ٥٩٣ ١٧٢ جنيه مصري.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يؤخذ في الاعتبار الرقابة الداخلية نوى الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة ولكن ليس بغرض





**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- ٨ -

إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا المتحفظ على القوائم المالية.

### أساس إبداء الرأي المتحفظ

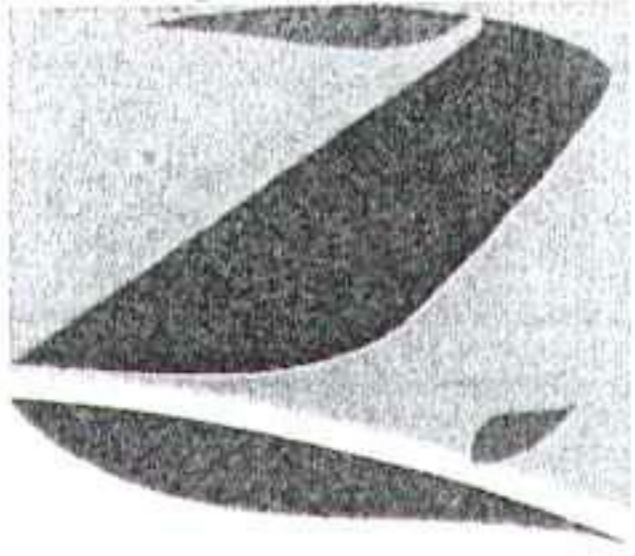
- اثبتت الشركة تكلفة أراضي مدينة هليوبوليس الجديدة قطعتي ٩٤ و ٩٦ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ضمن حساب عمليات مشتركة ومخزون اراضي، وكذا حساب الأقساط الخاصة بها ضمن حساب اقساط أرض هليوبوليس الجديدة، متضمنة فوائد عن الفترة من أول يناير ٢٠٢٤ حتى نهاية الجدولة بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (١٤) " تكاليف الاقتراض " حيث ان اراضي مدينة هليوبوليس الجديدة أصول غير مؤهلة لرسملة تكاليف الاقتراض وقد بلغت قيمة تلك الفوائد مبلغ ١١٨ ٢٠٩ ٣١ جنيه مصري (ايضاح رقم ٨ - أ٧).

- بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٧٠ ٤٨٧ ١٦٥ جنيه مصري تتضمن تكاليف تخص أعمال مرافق والأشطر من الأول إلى الرابع عشر رغم الانتهاء من اغلب أعمال تلك الأشطر، وبيعها كما لم يتم تحديد اساس توزيع تلك التكاليف على الأشطر. (ايضاح رقم ٤).

- بلغت التسويات على الأرباح المرحلية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٥٢ ٧٩٦ ١١٣ جنيه مصري تضمنت مبلغ ٣٨٢ ١٦٢ ١١١ جنيه مصري تسويات تخص سنوات سابقة لم يتم تبويب الأثر الضريبي لها ضمن الأرباح المرحلية مخالفة بذلك معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) " ضرائب الدخل ".

- لم تقم الشركة بعرض العملاء طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية حيث تقاس بالتكلفة المستهلكة (ايضاح رقم ٩ أ ، ١٨ ب).





### الرأي المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما ورد في الفقرات من الثانية عشر وحتى الخامسة عشر من هذا التقرير ، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة وفقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المُعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي ثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

### (ب) تقرير مراقب الحسابات المعين من قبل الجهاز المركزي للمحاسبات

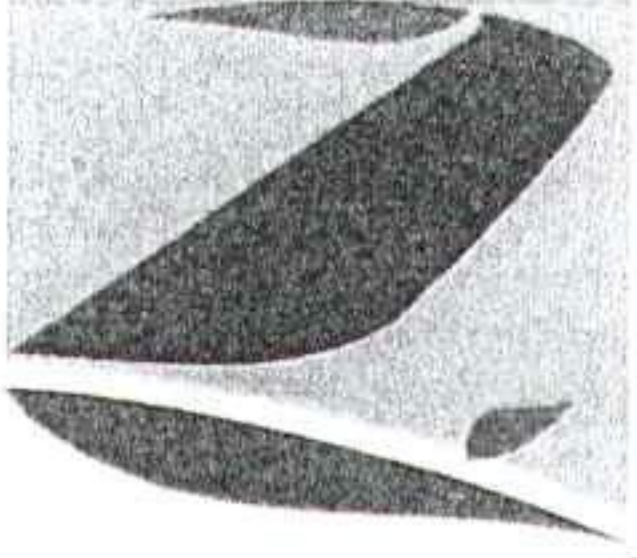
بدأ السيد المحاسب/أشرف جمال محمد - وكيل الوزارة نائب أول مدير الإدارة كل عام وسيادتكم بخير



قامت الشركة بإرسال الدعوات الخاصة بحضور الجمعية العامة المنعقدة يوم ٢٧/٤/٢٠٢٤ والواردة لنا بإدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير بتاريخ ٢١/٤/٢٠٢٤ - الجهاز المركزي للمحاسبات حيث تبين أن رد الشركة على تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية في ٣١/١٢/٢٠٢٣ يختلف عن الرد السابق تسليمه للإدارة من قبل الشركة بتاريخ ٧/٣/٢٠٢٤ فضلاً عن عدم توقيع من ممثلي الشركة أو ختمه بخاتم الشركة .

ومعروض على حضراتكم تقرير الجهاز المركزي على القوائم المالية للشركة وسوف تقوم السيدة المحاسبة / سلوى جمال السيد بعرض تقرير الجهاز المركزي :-

بدأت سيادتها بطلب اثبات تعقيب الجهاز المركزي على ردود الشركة الواردة ضمن الدعوة لحضور الجمعية العامة لكل من الفقرتين رقمي ( ٤ ، ٥ ) من توجيه الانتباه الواردة بالتقرير .



### الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير :-

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وكذا قائمة الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية وغيرها من الإيضاحات .

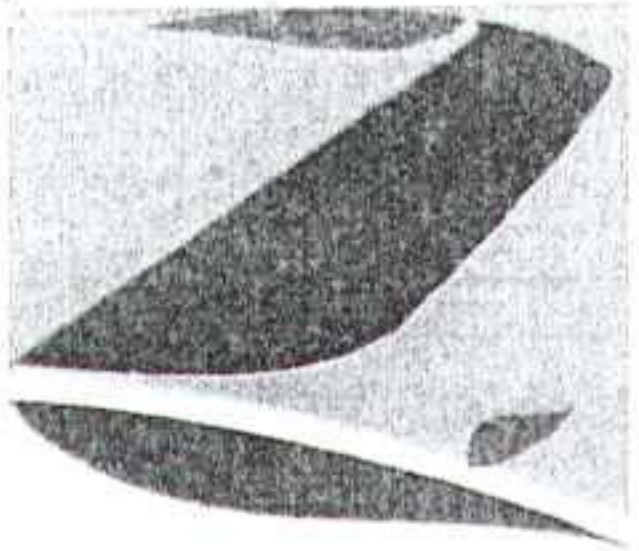
### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :-

هذه القوائم مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف

### مسئولية مراقب الحسابات :-

تتصدر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة وتشمل



**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- 11 -

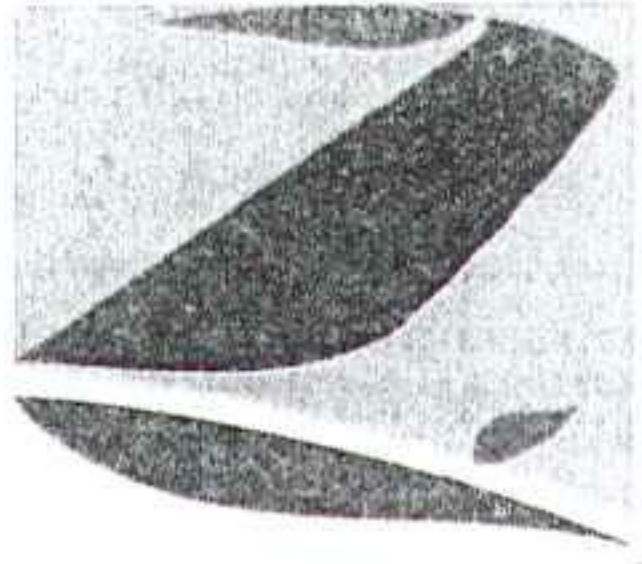
عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية . ونرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

#### أساس إبداء رأي متحفظ :-

- تضمنت مبيعات العام المالي ٢٠٢٣ عدد (٢) فيلا بالشيخ زايد ( فيلا ١٢٤ ، فيلا ١٤٧ ) تم تسليمها للعملاء خلال عام ٢٠٢٢ بقيمة ١٥,٧٣٢ مليون جنيه ( تمثل حصة الشركة في المبيعات بنسبة ٦٠ % ) كان يتعين تسويتها للأرباح المرحلة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاطفاء .
- تضمن حساب المشروعات الجاهزة ( مشروع إسكان الشطر السابع ) نحو ١,٤٦٢ مليون جنيه يمثل قيمة أتعاب التجاوز عن الإزالة لبعض مخالفات البناء التي تم تنفيذها رغم بيع أغلب وحدات المشروع مما يستلزم اجراء التصويبات اللازمة ومراعاة اثر ذلك على القوائم المالية .
- تضمنت الإيرادات المتنوعة نحو ٤,٥٦٧ مليون جنيه تمثل قيمة أعمال ومقاييس كهرباء تم تنفيذها بواسطة الشركة لعملائها ولم يتم خصم التكاليف الخاصة بها والمدرجة بحساب أعمال تحت التنفيذ على قائمة الدخل .
- تم تخفيض حساب الأرباح المرحلة في ٢٠٢٣/١٢/٣١ بنحو ١١١,١٦٢ مليون جنيه يمثل تسويات لأخطاء محاسبية تمت خلال الاعوام السابقة دون تأثير الحساب بقيمة ما يخصها من ضرائب بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل فقرة ( ١٦١ ) .

#### الرأي المتحفظ :-

- وفيما عدا تأثير ما تقدم فمن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلاه مع الايضاحات المتممة لها تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .



**فقرة توجيه الانتباه :-**

■ بلغ رصيد حساب عملاء أقساط أراضي بالمركز المالي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ نحو ٣٠٨,٨١٥ مليون جنيه بينما بلغ أرصدة العملاء بدفاتر الإدارة العقارية نحو ٣٠٧,٣٧١ مليون جنيه بفارق نحو ١,٤٤٤ مليون جنيه وكذا وجود فرق بين رصيد حساب عملاء الشيخ زايد بالمركز المالي وبين رصيده بدفاتر الإدارة العقارية بنحو ٢١,٦٠١ مليون جنيه

**تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-**

■ تمسك شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات وقد تم جرد الأصول والمخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية ■ البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وبمجلس التدقيق وتعديلاته متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي يثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

**القرار :** اعتماد تقرير مرقني حسابات الشركة ( المعين من قبل الجمعية العامة العادية والمعين من قبل الجهاز المركزي للمحاسبات ) .

**٣- التصديق على الميزانية وقائمة الدخل والتوزيع والتبرعات المنصرفة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١ .**

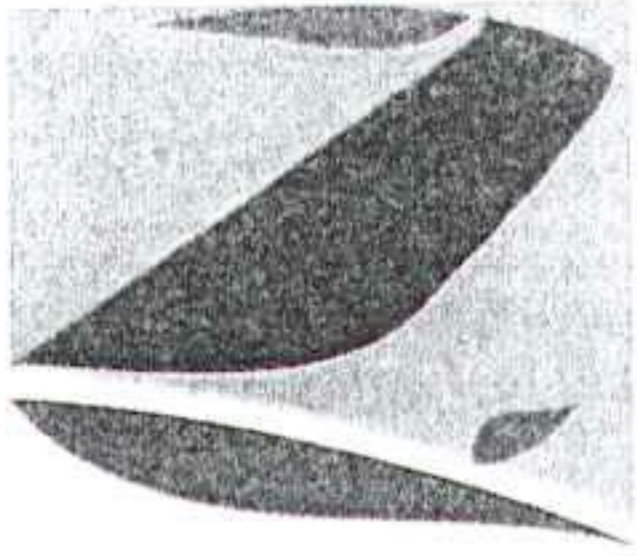
أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه معروض على حضراتكم القوائم المالية وكذا حساب توزيع الأرباح .

وسوف يقوم السيد الدكتور / احمد حسين محمود - العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بعرض مؤشرات المركز المالي للشركة .



Handwritten signature and date: ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١





بدأ سيادته مرحباً بالسيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة والسادة أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والجهاز المركزي للمحاسبات والعاملين بالشركة، ثم قام بعرض بعض بنود القوائم المالية للعام المالي ٢٠٢٣ مقارنة بعام ٢٠٢٢ طبقاً لما يلي :-

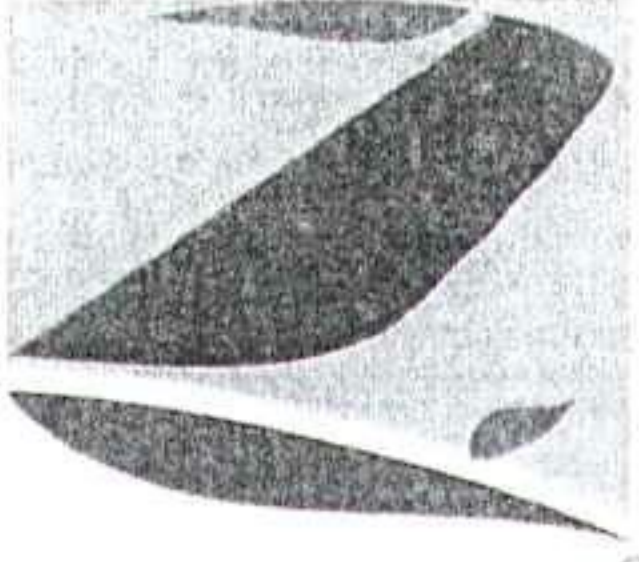
- بلغ صافي الربح بعد الضريبة ٣٢٤,٢٣ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٢٤,٢ % .
  - بلغ مجمل أرباح النشاط ٤٧١,٥٨ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٢٢,٧ % .
  - بلغ إجمالي الإيرادات ٤٨٨,٢٧ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٢٤,٥ % .
  - بلغ إجمالي المبيعات ٧٣٢,٦٣ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٤١ % .
  - بلغ إجمالي الأقساط الآجلة والمستحقة بالصافي ١٢٩٢,٤٢ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٩,٦٥ % .
  - بلغ إجمالي الأصول ٢٥٤٩,٦٧ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٠,٧ % .
  - بلغ إجمالي المشروعات ٣٢٨,٠٧ مليون جنيه بنسبة انخفاض (-) (٢٤,١ %)
  - بلغ إجمالي عوائد التقسيط ٢٨٨,٨٧ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٥٢,٢ % .
  - بلغ رصيد الأرباح المرحلة ٦٦٨,١٨ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ١,٤ % .
  - بلغت حقوق المساهمين ١٦٦١,٢٦ مليون جنيه بنسبة تطور (+) ٥,٤ % .
- كما قام سيادته بعرض جميع الأيضاحات بالتفصيل والرد على كافة الاستفسارات .

وبعد المناقشة أصدرت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق على الميزانية وقائمة الدخل والتبرعات المنصرفة عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١ .

▪ حساب توزيع الأرباح عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١ :

تبلغ الأرباح الصافية طبقاً لما تظهره قائمة الدخل عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مبلغ ٣٢٤ ٢٣٤ ٠٥٦ جنيهاً ، ومن ثم فإننا نعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - بيان حساب توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ للنظر في إقراره وذلك على النحو التالي حيث تبلغ نسبة الأرباح المقترح توزيعها على



**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- ١٤ -

المساهمين - بعد التوزيعات القانونية على العاملين ومجلس الإدارة والاحتياطي القانوني  
٣٩٣٩,١٠٤ % من رأس المال المدفوع بإجمالي ٢,٥٥١ مليون جنيه يتم توزيعها كالاتي :-

- ١٥ % توزيع نقدي بما يعادل ٢,٧٩ مليون جنيه .

- ٣٩٣٩,٨٩ % توزيع اسهم مجانية بواقع ٠,٨٩٣٩ سهم لكل سهم واحد  
بما يعادل ٤٧٢ مليون جنيه .

قام السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بسؤال السادة المساهمين عن موافقتهم على نسبة  
مشروع توزيع الارباح.

وقد طلب السيد الاستاذ / علاء عمرو جبر - مفوض من الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
وبعض السادة المساهمين تخفيض نسبة مجلس الإدارة في الارباح من ٢١ مليون جنيهاً الى ١٥  
مليون جنيهاً ونشكر إدارة الشركة على الجهد المبذول .

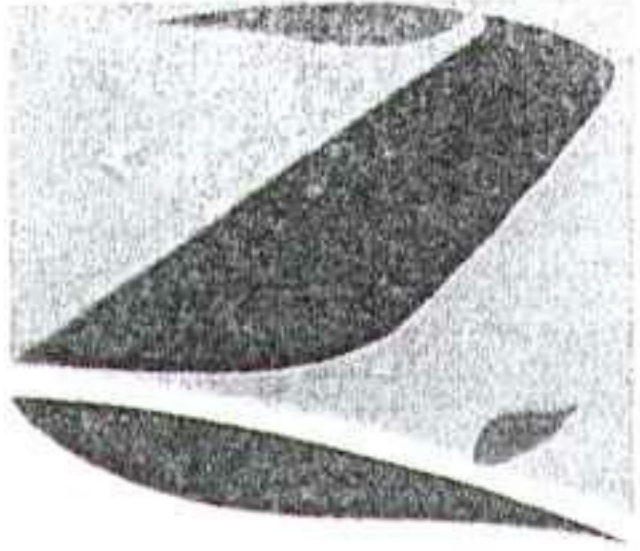
وقد اعترضت على تخفيض نسبة مجلس الإدارة السيدة المهندسة / العضو المنتدب والرئيس  
التنفيذي حيث أنها هذه أول مرة التي يحدث فيها هذا منذ أن بدأت الشركة ولم يتم تخفيض نسبة  
مجلس الإدارة كما أن الشركة محققة نتائج جيدة والمجلس كانت نسبته أكثر في العام السابق  
والمجلس قام بعمله والاعضاء التنفيذيين بذلوا مجهود لانتهاء العام بهذه الارقام .

كما اعترض على تخفيض نسبة مجلس الإدارة في الارباح بنك الاستثمار العربي  
والسيد / محمد السيد درويش (مساهم)

وبعد مناقشة السادة أعضاء الجمعية العامة تم التصويت على هذا التعديل وبلغت نسبة موافقة  
السادة أعضاء الجمعية على تخفيض قيمة أرباح مجلس الإدارة في الارباح من ٢١ مليون جنيهاً  
الى ١٥ مليون جنيهاً بنسبة موافقة ٧٢,٧٤ % من إجمالي نسبة الحضور فيما يخص مجلس  
الإدارة،

أما باقي حساب التوزيع والخاص بتوزيعات أرباح السادة المساهمين والعاملين كما بالمقترح  
السابق .





**ZAHRAA**®maadi  
Investment & Development (S.A.E)

- ١٥ -

وبناء عليه تم تعديل حساب التوزيع على الوجه التالي :-

صافي ربح العام ٢٠٢٣	٣٢٤ ٢٣٤ ٠٥٦
يجنب : احتياطي قانوني	١٦ ٢١١ ٧٠٣
<u>الباقى</u>	٣٠٨ ٠٢٢ ٣٥٣
يخصم : توزيع أول على المساهمين ( بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع)	٢٦ ٤٠٠ ٠٠٠
<u>الباقى</u>	٢٨١ ٦٢٢ ٣٥٣
يخصم : نصيب العاملين ١٠% من صافي الربح	٣٢ ٤٢٣ ٤٠٦
<u>الباقى</u>	٢٤٩ ١٩٨ ٩٤٧
يخصم : نصيب مجلس الإدارة	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
<u>الباقى</u>	٢٣٤ ١٩٨ ٩٤٧
تضاف : أرباح مرحلة من العام الماضى	٦٦٨ ١٨٢ ٣٤٨
<u>الباقى</u>	٩٠٢ ٣٨١ ٢٩٥
يخصم : توزيع ثان على المساهمين (٩٩,٣٩٣٩% من رأس المال المدفوع)	٥٢٤ ٨٠٠ ٠٠٠
أرباح مرحلة للعام القادم	٣٧٧ ٥٨١ ٢٩٥



القرار : الموافقة بالأغلبية بنسبة ٧٢,٧٤% من اجمالي نسبة الحضور على حساب توزيع الأرباح للعام المالى المنتهى فى ٢٠٢٣/١٢/٣١ وتوزيع للسادة المساهمين بنسبة ١٠٤,٣٩٣٩% من رأس المال المدفوع بما يعادل ٥٥١,٢ مليون جنية يتم توزيعها كالتالى :-

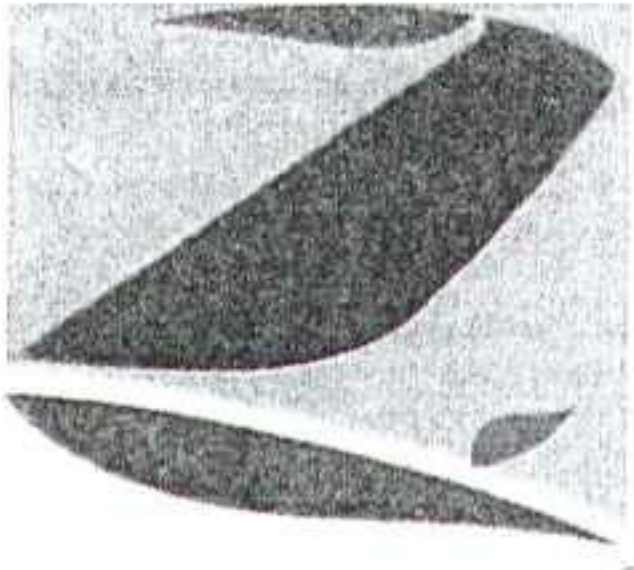
- ٨٩,٣٩٣٩% من رأس المال بما يعادل ٤٧٢ مليون جنية مقابل ٤٧٢ مليون سهم مجانى يتم توزيعها فور انتهاء الاجراءات اللازمة .

- ١٥% من رأس المال المدفوع توزيع نقدي بما يعادل ٧٩,٢ مليون جنية موزعة على دفعتين الأولى بواقع ٢٦,٤ مليون جنية نهاية شهر مايو ٢٠٢٤ بواقع خمسة قروش والثانية بواقع ٥٢,٨ مليون جنية نهاية شهر اغسطس ٢٠٢٤ بواقع عشرة قروش .



Handwritten signatures and stamps.





- تعديل حصة مجلس إدارة الشركة في توزيعات الأرباح لتصبح ١٥ مليون جنيه بدلا من ٢١ مليون جنيه وعلى ان يتم توزيع حصة مجلس الإدارة بنظام النقاط وطبقاً لقرار السادة اعضاء الجمعية والموافقة على ١٥ مليون جنيه بنسبة ٧٢,٧٤% كالآتي :-

- رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي (١,٥) نقطة
- العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (٢) نقطة
- العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية (٢) نقطة
- عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (١) نقطة

٤- زيادة رأس المال المدفوع من ٥٢٨ مليون جنيه الى مليار جنيه، علماً أن الزيادة من أسهم مجانية وتعديل المادتين (٦ ، ٧) .

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه قد وافق مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ على اعتماد تقرير الإفصاح بغرض السير في إجراءات زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٢٨ مليون جنيه مصري الى مليار جنيه مصري بزيادة ٤٧٢ مليون جنيه مصري بما يعادل ٤٧٢ مليون سهم وتمول الزيادة عن طريق توزيع اسهم مجانية من توزيعات الأرباح المستحقة عن عام ٢٠٢٣ ورصيد الأرباح المرحلة الظاهر بالقوائم المالية .  
والأمر معروض على الجمعية العامة العادية للنظر في الموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٢٨ مليون جنيه مصري الى مليار جنيه مصري وتعديل المادتين (٦ ، ٧) من النظام الأساسي للشركة .

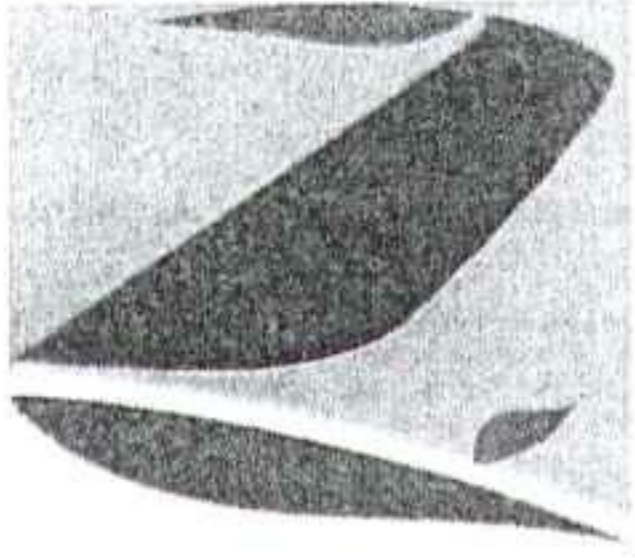
وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : الموافقة على زيادة رأس المال المدفوع من ٥٢٨ مليون جنيه الى مليار جنيه علماً بأن الزيادة من اسهم مجانية وتعديل المادتين ٧،٦ من النظام الاساسي للشركة

٥- عرض تقرير الحوكمة المعد من إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ .

أفاد السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي - بأنه تم إرسال تقرير الحوكمة للشركة

وقد قام سيادته بعرض تقرير الحوكمة .



**ZAHRAA** maadi  
Investment & Development (S.A.E.)

- ١٧ -

### المقدمة

قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية" عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

### مسئولية الإدارة

إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري والقوانين والقرارات ذات العلاقة كما هو موضح في تقرير الشركة عن مدى الالتزام بقواعد الحوكمة، كما أن مسؤولية الإدارة تمتد إلى تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

### مسئولية المراجع

تتخصر مسئوليتنا في اختبار المعلومات الواردة في تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المعد بمعرفة إدارة الشركة وإبداء استنتاج في ضوء الاختبارات التي تم أدائها، وقد قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية، وتخطيط وأداء عملية الاختبار للحصول على تأكيد بأن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة خالي من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

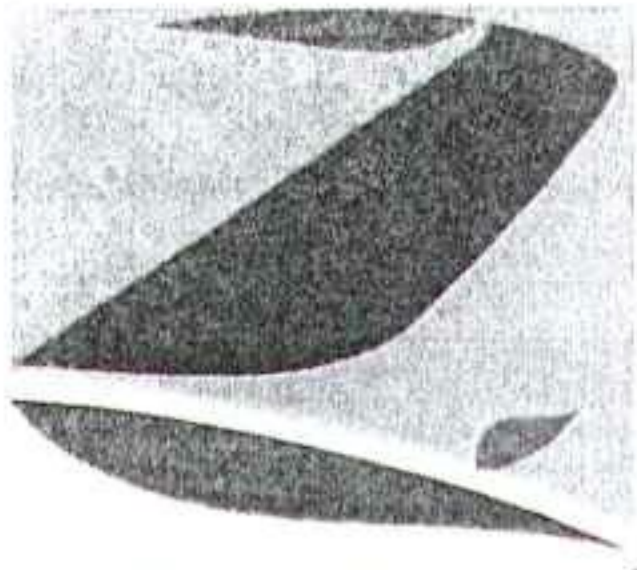
ويشمل اختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن إعداد تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة والاطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً.

ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا.

وقد أعد هذا التقرير لتقديمه إلى الهيئة العامة للرقابة المالية بناءً على تكليف إدارة الشركة، وليس لأي غرض آخر. وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذي أعد من أجله.



م.م.م. زهراء المعادي  
التعمير والاستثمار



### أساس إبداء استنتاج متحفظ

- تبين لنا أن الشركة لا يوجد بها لجان لكل من الترشيحات - المكافآت - المخاطر - الحوكمة.
- تشكيل مجلس اداره الشركة يتضمن عضو غير تنفيذي من ذوي الخبرة غير مستقل مخالفة بذلك ماده رقم (١٧٧) من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومادة رقم (4) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

### الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه والموضحة بهذا التقرير، وباستثناء ما جاء في فقرتي أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المشار إليه أعلاه يعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبه الهامة عن مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ استناداً إلى التعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر عن مركز المديرين المصري والقوانين والقرارات ذات العلاقة.

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق على تقرير الحوكمة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣  
وتقرير مراقب الحسابات عليه

٦- اعتماد قرار مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ بشأن الموافقة على قواعد توزيع

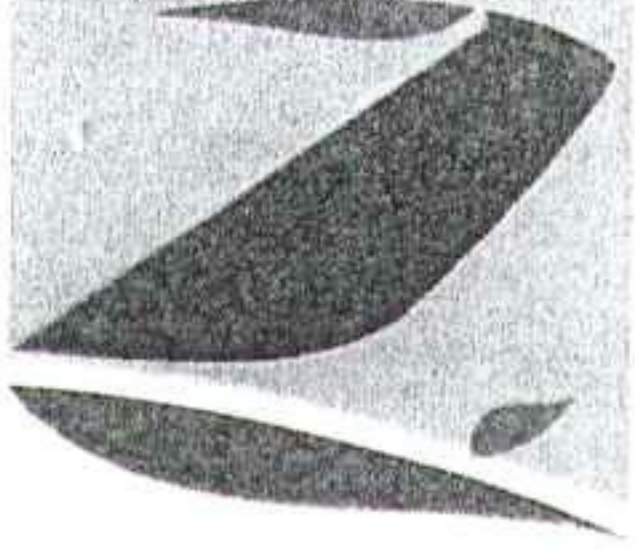
حصة العاملين في الأرباح الموزعة عن السنة المالية ٢٠٢٣ .

عرض السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة مضمون المذكرة والذي يتضمن القواعد الخاصة بتوزيع الأرباح على العاملين .

القرار : الموافقة على قواعد توزيع حصة العاملين في الأرباح بما يعادل مجموع الأجور

السنوية للعاملين بالشركة طبقاً لنص المادة ٤١ من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١

وطبقاً للقواعد التي اعتمدها مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١٥ .



**٧- إقرار التغييرات والتعيينات التي تمت في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٣**

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه تمت التغييرات الآتية خلال السنة المالية ٢٠٢٣ حتى تاريخه .

- بتاريخ ١٠ / ٨ / ٢٠٢٣ ورد خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير والذي يفيد استقالة السيد المهندس / **تامر محمد محمد ناصر** من عضوية مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير وذلك اعتباراً من ٢٠٢٣/٨/٦ .

- بتاريخ ١٨ / ٩ / ٢٠٢٣ ورد خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بترشيح السيد الاستاذ / **اسامة الحسيني حمد سلامة** للنظر في تعيينه عضواً من ذوى الخبرة وبتاريخ ٢٤/٩/٢٠٢٣ وافق مجلس الإدارة على تعيين سيادته عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة وقد تقدم سيادته باستقالته من عضوية مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (عضواً ذوى خبرة) اعتباراً من ٢٠٢٤/١/٤ .

- بتاريخ ١٦ / ١٠ / ٢٠٢٣ ورد خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بطلب العرض على مجلس إدارة الشركة للنظر في ترشيح السيدة الاستاذة / **نجلاء السيد داغر** عضواً من ذوى الخبرة في مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير وبتاريخ ٩/١١/٢٠٢٣ وافق مجلس الإدارة على تعيين سيادتها عضواً من ذوى الخبرة في مجلس الإدارة، والامر معروض على الجمعية العامة العادية لاعتماد تعيين سيادتها وطبقاً لسابق قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٥ .

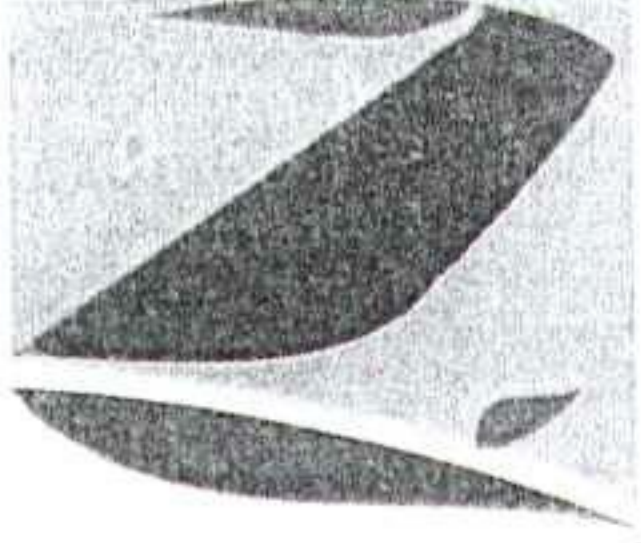
- وقد تمسك السادة مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات على الاعتراض على قرار تعيين عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة ( عضو مستقل )، كما اعترض السيد / ممثل بنك الاستثمار العربي على نفس القرار اضافة الى مجموعة من المساهمين .

- كما أفاد السادة ممثلي الجهاز المركزي للمحاسبات بأن تعيين العضو ذوى الخبرة المشار اليه هو من سلطة الجمعية العامة للشركة .

وفي ضوء المناقشات التي تمت واستعراض ما تضمنه قرار مجلس الوزراء رقم (٨٧٣)

لسنة ٢٠١٦ وكذلك ما تضمنه قواعد القيد والشطب من وجود تعريف لعضو مجلس الإدارة

المستقل وتعريف اخر للأطراف المرتبطة ولكل منهما مجال اعماله وفقاً لهذه القواعد.



وعليه تم مناقشة البند واتخاذ القرار طبقاً للاتي :-

القرار : الموافقة بالأغلبية بنسبة ٧٢,٢٩ % من إجمالي الحضور على التغييرات والتعيينات التي تمت في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٣ وحتى تاريخه وبما في ذلك العضو من ذوي الخبرة .

٨- إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٣ .

القرار : الموافقة بالأغلبية بنسبة ٩٩,٥٦ % من إجمالي الحضور على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٣ .

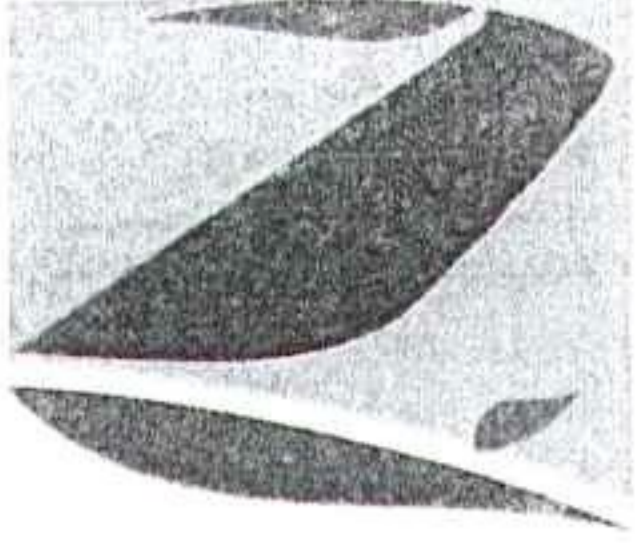
٩- تحديد بدل حضور الجلسات والانتقالات لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٤ .  
أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة أنه معروض على حضراتكم تحديد بدلات الحضور والانتقال للسادة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠٢٤ .  
وقد وافق جميع السادة المساهمين .

القرار : الموافقة على تحديد بدل حضور الجلسات بمبلغ ٧٠٠٠ جنيهاً " فقط سبعة آلاف جنيه لا غير " لكل جلسة خالصة الضريبة وبدل الانتقال الشهري ٧٠٠٠ جنيهاً " فقط سبعة آلاف جنيه لا غير " عن حضور كل جلسة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة .

١٠- تحديد بدل حضور جلسات لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٤ .

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه معروض على حضراتكم تحديد بدل حضور لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة .

القرار : الموافقة بالمثل على تحديد مبلغ ٧٠٠٠ جنيهاً ( فقط سبعة آلاف جنيه لا غير )  
بدل حضور لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة  
وكذا مبلغ ٧٠٠٠ جنيهاً " فقط سبعة آلاف جنيه لا غير " بدل انتقال كل جلسة عن السنة المالية ٢٠٢٤ خالصة الضريبة لكل جلسة .



١١- تعيين مراقب الحسابات عن السنة المالية ٢٠٢٤ وتحديد اتعابه .

أفاد السيد الاستاذ / أحمد مصطفى شوقي - بأنه تم ارسال خطاب الى الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٤/٢٢ بعرض موضوع زيادة اتعاب مكتبنا عن مراجعة القوائم المالية للشركة عن عام ٢٠٢٤ على الجمعية العامة العادية لتصبح ٧٠٠٠٠٠٠ جنيهاً (فقط سبعمائة الف جنيهاً لا غير) بدلاً من ٥٠٠٠٠٠٠ جنيهاً (فقط خمسمائة الف جنيهاً لا غير) لزيادة حجم أعمال الشركة وانشطتها. وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار: الموافقة على تعيين د / أحمد مصطفى شوقي ( مصطفى شوقي Mazrs )

مراقباً لحسابات الشركة عن العام المالي ٢٠٢٤ بأتعاب ٢٥٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان وخمسون الف جنيهاً لا غير) مقابل اتعاب مراجعة القوائم الدورية والسنوية بالإضافة الى ١٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائة الف جنيهاً لا غير) مقابل مراجعة تقرير الحوكمة ومبلغ ٢٥٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان وخمسون الف جنيهاً لا غير) نظير الأعمال الإضافية المطلوبة للشركة، وذلك بإجمالي مبلغ وقدره ٦٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط ستمائة الف جنيهاً لا غير) وذلك طبقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية .

كما وافق السادة الاعضاء على تحديد اتعاب الجهاز المركزي للمحاسبات بواقع ٢٥٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان وخمسون الف جنيهاً لا غير) سنوياً .

١٢- تفويض العضو المنتدب والرئيس التنفيذي بالتبرع في ما يزيد عن ١٠٠٠ جنيه

حتى مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٤ .

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بان الأمر معروض على الجمعية العامة .

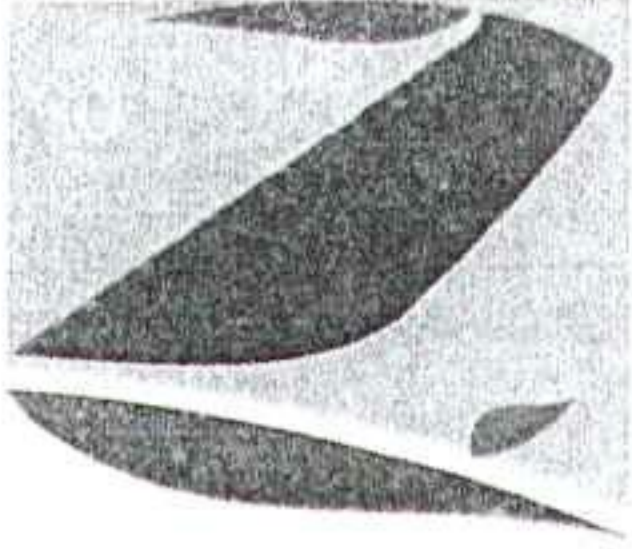
القرار: اعتماد التبرعات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

وتفويض مجلس ادارة الشركة بالتبرع حتى مليون جنيه خلال العام المالي ٢٠٢٤ .



أحمد مصطفى شوقي  
رئيس الجمعية العامة





هذا وقد شكر السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة السادة الأعضاء والسيد مراقب حسابات الشركة والسادة مراقبي حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات والسادة أعضاء مجلس الإدارة، وكذا قدم الشكر للسادة العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة في تأدية أعمالهم بكل إتقان وإخلاص .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الثانية عشر ظهراً .



مراقب الحسابات

أمين السر

فارزا أصوات

رئيس الجمعية العامة

دكتور / خالد عصام خشبه "



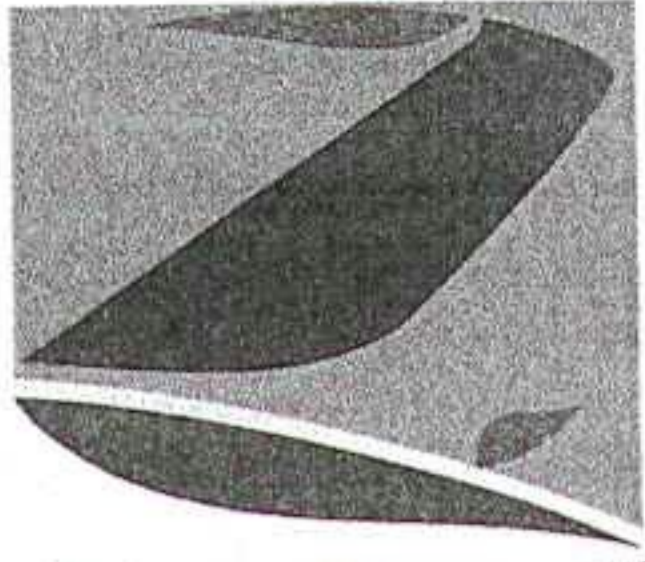
أقر أنا دكتور / خالد عصام خشبه بصفتي رئيس الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير اننى مسئول مسؤولية قانونية كاملة عن صحة ما ورد فى هذا المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات انعقاد وذلك فى مواجهة الغير والمساهمين او الشركاء بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، وأقر بالاحتفاظ بجميع المستندات المؤيدة لما ورد بالاجتماع فى مقر الشركة، واتفاقها واحكام القانون، والنظام الاساسى للشركة وتعديلاته، والالتزام بتقديمها عند طلبها .

خالد عصام خشبه









## محضر الاجتماع

### الجمعية العامة غير العادية

لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٢٤

اجتمعت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة برئاسة السيد الدكتور / خالد عصام خشبه رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة غير العادية وذلك في تمام الساعة الثانية عشر ظهراً يوم السبت الموافق ٢٧ / ٤ / ٢٠٢٤ بمقر شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير الكائن ٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي .

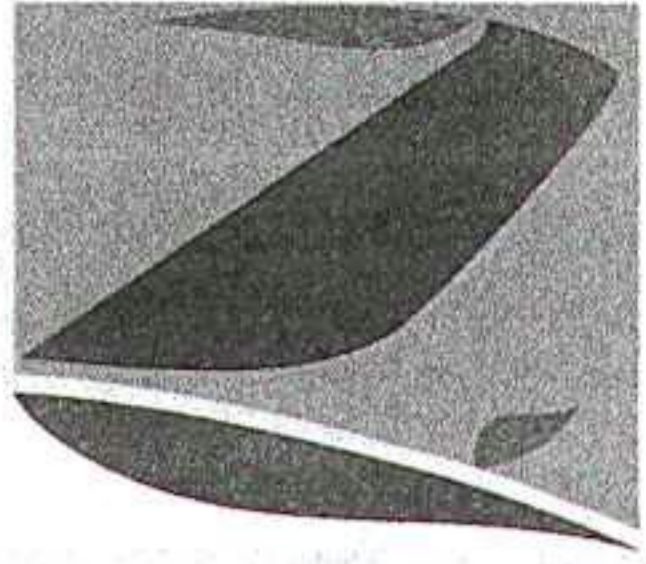
### وقد حضر الاجتماع السادة أعضاء مجلس الإدارة :-

- |   |   |
|---|---|
| السيدة المهندسة / مشيرة كمال المغربي    | العضو المنتدب والرئيس التنفيذي                              |
| السيد الدكتور / أحمد حسين محمود         | العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية                      |
| السيدة الاستاذة / نجلاء السيد داغر      | عضو من ذوي الخبرة   |
| السيد المهندس / محمد محمود صلاح         | ممثلي الشركة القابضة للتشييد والتعمير                       |
| السيد المهندس / محمد مصطفى حنفي         |   |
| السيد الاستاذ / سعيد رمضان عرفه         | ممثلي شركة النصر للإسكان والتعمير                           |
| السيدة الأستاذة / أمل على طه عبد الباسط | مفوضه عن بنك الاستثمار العربي<br>ممثلي بنك الاستثمار العربي |
| السيد الأستاذ / ناجي نبيل بانوب         |   |

### كما حضر الاجتماع كل من :-

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي  | عن مكتب (Mazars مصطفى شوقي)<br>مراقبي الحسابات |
| السيد المحاسب / عمرو فتحي مسلمي  |  |
| السيدة المحاسبة / محاسن عامر آدم |  |





- السيد المحاسب / أشرف جمال محمد  
وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات
- السيدة المحاسبة / سلوى جمال السيد  
وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات
- السيدة المحاسبة / سلوى محمود علي  
وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات

افتتح السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة نبداً إجراءات الجمعية العامة غير العادية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير مرحباً سيادتكم بالسيادة الحضور ، وقد عينت الجمعية العامة السيدة / نصرة حلمي سعيد أميناً للشؤون المحاسبية / محمد سيد محمد حسن والسيدة المحاسبة / ماجدة حلمي سعيد - قارزاً أصوات .

ليتفضل السيد مراقب حسابات الشركة ليعلن صحة الإجراءات

أعلن السيد المحاسب / أحمد مصطفى شوقي من مكتب مراقب حسابات الشركة صحة الإجراءات لعقد الاجتماع حيث تبين أن عدد الأسهم الحاضرة تبلغ ١٦٦ ٩٢٥ ٣٩٤ سهم بنسبة ٧٤,٦٥٢ % من مجموع أسهم الشركة البالغ عددها ٥٢٨ مليون سهم ، الامر الذي يتوفر معه النصاب القانوني لصحة الاجتماع وفقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الاساسي للشركة .  
ثم بدأ الاجتماع بنظر جدول الأعمال .

**١- تعديل المادة ( ٦ ) بشأن زيادة رأس المال المرخص به الى خمسة مليار جنيه مصري :-**

افاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة غير العادية بأنه معروض على حضراتكم

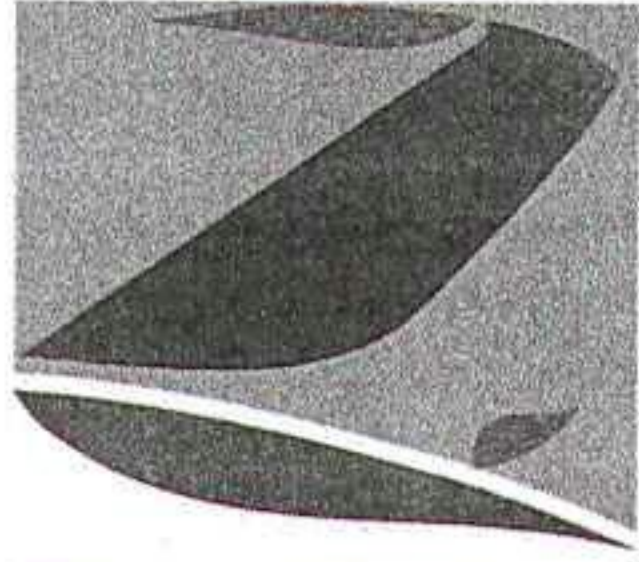
تعديل المادة ( ٦ ) من النظام الاساسي للشركة طبقاً للاتي :-



نصرة  
حلمي



عكس



النص بعد التعديل	النص قبل التعديل
حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ خمسة مليار جنيها مصريا وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ مليار جنيها مصريا منه ما يعادل خمسة ملايين ومائة وخمسة وعشرون ألف جنيها مصريا بالعملة الأجنبية موزع على مليار سهم نقدي قيمة كل سهم جنيها واحد مصري .	حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ مليار جنيها مصريا وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ مليار جنيها مصريا منه ما يعادل خمسة ملايين ومائة وخمسة وعشرون ألف جنيها مصريا بالعملة الأجنبية موزع على مليار سهم نقدي قيمة كل سهم جنيها واحد مصري .

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية القرار التالي :-

القرار : الموافقة على تعديل المادة ( ٢٥ ) من النظام الاساسي للشركة .

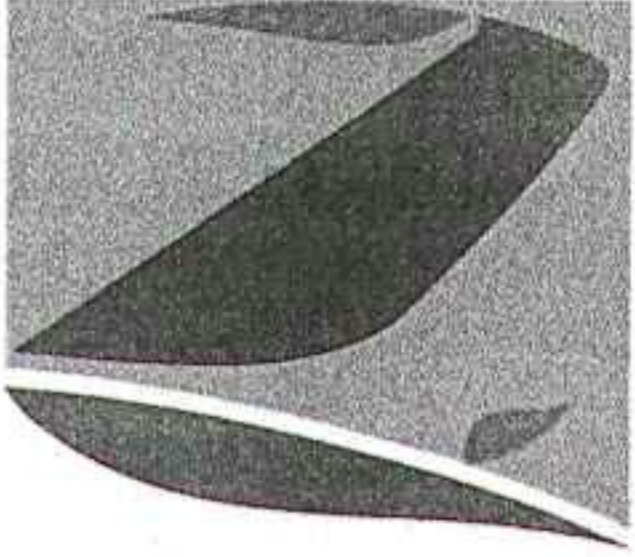
٢ - تعديل المادة ( ٢٥ ) بشأن طريقة انعقاد اجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة :-

افاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة غير العادية بأنه معروض على حضراتكم

تعديل المادة ( ٢٥ ) من النظام الاساسي للشركة طبقاً للاتي :-

النص بعد التعديل	النص قبل التعديل
يعقد مجلس الإدارة جلساته في مركز الشركة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضائه، ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة. ويجوز أيضا أن يعقد مجلس الإدارة والجمعيات العامة خارج مركز الشركة أو بواسطة تقنيات الاتصال الحديثة.	يعقد مجلس الإدارة جلساته في مركز الشركة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب سبعة من أعضاء مجلس الإدارة . ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يجوز أن تنقضي أربعة أشهر كاملة دون انعقاد المجلس . ويجوز أيضا أن يعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون جميع أعضائه حاضرين أو ممثلين





النص بعد التعديل	النص قبل التعديل
	في الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع في مصر . ويجوز أن ينص على عقد اجتماعات استثنائية لمجلس ادارة الشركة في مدينة معينة خارج مصر اذا توافرت لدى الشركة ظروف خاصة تبيح هذا الاستثناء .

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية القرار التالي :-

القرار : الموافقة على تعديل المادة ( ٢٥ ) من النظام الاساسي للشركة .



٣- تعديل المادة ( ٣٨ ) بشأن مقر انعقاد اجتماع الجمعية العامة :-

افاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة غير العادية بأنه معروض على حضراتكم

تعديل المادة ( ٣٨ ) من النظام الاساسي للشركة طبقاً للاتي :-

النص بعد التعديل	النص قبل التعديل
الجمعية العمومية المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها الا في محافظة القاهرة والجيزة .	الجمعية العمومية المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها الا في مدينة القاهرة .

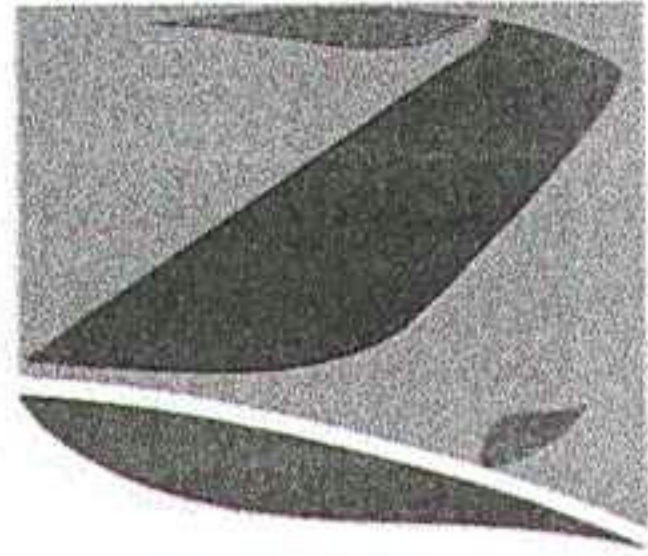
وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة غير العادية القرار التالي :-

القرار : الموافقة على تعديل المادة ( ٣٨ ) من النظام الاساسي للشركة .



Handwritten signature in Arabic script.

Handwritten signature in Arabic script.



**ZAHRAA**maadi  
Investment & Development (S.A.E)

شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير ن.م.م

٥

هذا وقد شكر السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة غير العادية السادة الأعضاء  
والسيد مراقب حسابات الشركة والسادة مراقبي حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات  
والسادة أعضاء مجلس الإدارة .

وانتهى الاجتماع حيث كانت الساعة الواحدة ظهراً .



أمين السر

نعم

فارزا أصوات

طاهر

رئيس الجمعية العامة غير العادية

خالد

"دكتور / خالد عصام خشبه"



أقر أنا دكتور / خالد عصام خشبه بصفتي رئيس الجمعية العامة غير العادية لشركة زهراء  
المعادي للاستثمار والتعمير اني مسئول قانونية كاملة عن صحة ما ورد في هذا  
المحضر من بيانات ووقائع وإجراءات انعقاد وذلك في مواجهة الغير والمساهمين او الشركاء  
بالشركة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، وأقر بالاحتفاظ بجميع المستندات المؤيدة  
لما ورد بالاجتماع في مقر الشركة، واتفقها واحكام القانون، والنظام الاساسي للشركة  
وتعديلاته، والالتزام بتقديمها عند طلبها .

خالد



( 27 ) 206 st., Degla, Maadi  
Tel.: 25196831 / 25196830 Fax: 25197277  
www.zahraa-maadi.com

٢٧ ش ٢٠٦ دجلة - المعادي

ص . ب ٣٣٠ ، المعادي / ١١٤٣١ - سجل تجاري ٢٠٤٠١٦  
تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧



وعنه أفرد حسينا

(قطاع الشؤون القانونية)

Legal Affairs Sector

الإدارة المركزية لشؤون التأسيس والشركات

أقرأنا / مسكوكي  
بصفتي / .....  
اجتماع ( ..... ) شركة : .....  
المنعقد بتاريخ ١٤ / ٢٠٢٤ عدد صفحات المحضر ( ٥ ) صفحة - عدد النسخ ( ١ ) نسخة، وذلك تحت مسؤوليتي  
ودون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ويأتمنى مفوض في تسليم واستلام المحضر.  
وذلك بعد سداد الرسم المقرر وقدره ( ..... ) بموجب إيصال رقم ( ..... )  
بتاريخ ١٥ / ٥ / ٢٠٢٤ والمقدم للهيئة بتاريخ : ١٥ / ٥ / ٢٠٢٤  
توقيع مقدم الطلب  
.....

"دون إخلال بحقوق المساهمين أو الشركاء في الشركة، فقد تم التصديق على هذا المحضر في حدود السلطة المقررة للهيئة  
بنص قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم 159  
لسنة 1981، وفي ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات من الناحية الإجرائية فقط دون التطرق إلى مستوى المحضر  
أو مضمون ما ورد فيه من قرارات، ودون أدنى مسؤولية على الهيئة في مواجهة المساهمين أو الشركاء في الشركة أو الغير  
عن مضمون ما ورد في المحضر من قرارات أو إجراءات أو بيانات".

ملاحظات الهيئة :

أضه المراه اعتباراً أنه تم تصويب عبارة "محافظة" بـ "محافظة" بـ "محافظة" بـ "محافظة"  
الواردة من المادة ٢٨ بعد التصحيح تصبح عبارة "مدينة القاهرة أو الجيزة"  
وفقاً لكل ما ورد في المادة ٢٨ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وذلك بعد التصديق عليه



مدير الإدارة

المحامي

F-ISS/B-01-09