٢٠٢٥/١٠/٢٣

بيان من الهيئة العامة للرقابة المالية

بشأن شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية

انطلاقاً من دور الهيئة العامة للرقابة المالية في حماية حقوق المتعاملين، وتعزيز سلامة واستقرار وكفاءة وشفافية الأسواق المالية غير المصرفية، وعملاً بأحكام المادة (٤) من قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩، وفي ضوء التنسيق القائم مع البورصة المصرية، أسفرت أعمال دراسة موقف الشركة بصفه عامه وفي ضوء الشكاوى المقدمة والتحقيقات وعمليات الفحص التي أجرتها الهيئة على القوائم المالية لشركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية عن وجود عدد من الملاحظات والمخالفات الجوهرية كما يلى:

١- سبق أن تقدمت الشركة بطلب للهيئة لاعتماد نشر تقرير الإفصاح المعد وفقاً لأحكام المادة (٤٨) من قواعد القيد بغرض السير في إجراءات دعوة الجمعية العامة لزيادة رأس المال من ٦,٨٧٥ مليون جنيه إلى ٢٨٦,٨٧٥ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨٠ مليون جنيه (بما يعادل نحو ٤١ ضعف رأس المال الأصلي)؛ وقد تم رفض الطلب بموجب البيان الصادر عن الهيئة بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١١ لحين قيام الشركة بتصويب الملاحظات المتعلقة بالقوائم المالية، وتقديم دراسة جدوى محدثة، وتقرير تقييم عقاري معد وفقاً لمعايير التقييم العقاري المصرية.

٢- بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٧، تقدمت الشركة بطلب ثانٍ لاعتماد نشر تقرير الإفصاح المعد وفقاً للمادة (٤٨) من قواعد القيد بغرض السير في إجراءات دعوة الجمعية العامة لزيادة رأس المال من ٦,٨٧٥ مليون جنيه إلى ١٢٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١١٣,١٢٥ مليون جنيه (بما يعادل نحو ١٦ ضعف رأس المال الأصلي تقريباً) منها زيادة نقدية بمبلغ ٧٣,٨٢٧,٨٠٥ جنيه والمتبقي من مبلغ الزيادة كرصيد دائن إلا انه بفحص تقرير التقييم الفني والمالي الكامل للوحدات التجارية والسكنية بمشروع "أبراج العز" الصادر بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٠، تبين أن إجمالي التكاليف المتوقعة لاستكمال أعمال الإنشاء والتشطيبات وإدخال المرافق يبلغ نحو ٢٣٣ مليون جنيه، في حين أوردت الشركة بتقرير الإفصاح المشار إليه أنها خصصت مبلغ ٦٧,٥ مليون جنيه فقط لاستكمال المشروع، دون إدراج تكلفة تشطيبات الوحدات السكنية، وهو ما يمثل نحو ٢٩% فقط من إجمالي القيمة التقديرية للتكاليف المتوقعة، ولم تقدم الشركة ما يفيد بآلية تغطية الفجوة التمويلية المتبقية.

٣- صدور الحكمين النهائيين في ٢٠٢٥/٣/٤ من محكمة القاهرة الاقتصادية في القضيتين (٥) و(٨) لسنة ٢٠٢٥ ضد رئيس مجلس إدارة الشركة ولم تقم الشركة باتخاذ الإجراءات المقررة وفقاً لأحكام المادة (١٨) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية، رغم إخطارها بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٢٦ بضرورة اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة.

٤- عدم وجود نظام مالي ومحاسبي معتمد بالشركة، واقتصار تسجيل الحسابات المالية على استخدام برنامج Excel Sheet فقط فى ضوء ما تبين من التحقيقات.

٥- كما أسفر فحص القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وكذا عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠، عن ما يلي:

- عدم تحقيق الشركة لأي إيرادات نشاط خلال الفترتين المشار إليهما، كما بلغت النقدية وما في حكمها مبلغ ٨،٨٣٣ جنيهًا فقط في القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠، بما يعكس ضعف المركز المالي وعدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل.
- وجود التزام متداول على الشركة بموجب حكم نهائي بات بمبلغ ٤٧,١٣١,٩٤٨ جنيه، مع استمرار العجز في السيولة بما يعكس عدم استقرار المركز المالي والتشكيك في سلامة أوجه استخدام حصيلة زيادة رأس المال المفصح عنها.
- كما تبين عدم التزام الشركة بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية، ومعيار المحاسبة رقم (١) الخاص بعرض القوائم المالية، وذلك فيما يتعلق بدراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة والمقاصة بين أصول الشركة والتزاماتها، بالمخالفة لأحكام المادة (٤٥) من قواعد القيد بالبورصة المصرية.

وبناءً على ما تقدم، وحرصاً من الهيئة العامة للرقابة المالية على حماية حقوق المتعاملين واستقرار التعاملات في السوق، فقد قررت الهيئة ما يلي:

١. رفض اعتماد نشر تقرير الإفصاح المعد من شركة الأولى للاستثمار والتنمية العقارية بغرض السير في إجراءات دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر في زيادة رأس المال المصدر، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة (٤٨) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية.
٢. إخطار البورصة المصرية للنظر في إمكانية نقل إدراج وتداول أسهم الشركة في ضوء توافر محددات إدراج الأوراق المالية بالقائمة (د)، وذلك إعمالاً لقراري رئيس مجلس إدارة البورصة المصرية رقمي ٩٢ لسنة ٢٠٢١ و٢٢٨ لسنة ٢٠٢٤.
٣. الاستمرار في متابعة موقف الشركة واتخاذ ما يلزم من إجراءات رقابية إضافية وفقاً لأحكام القانون، وذلك لحين تصويب الشركة لكافة الملاحظات والمخالفات المُشار إليها.

وتؤكد الهيئة العامة للرقابة المالية – بالتنسيق مع البورصة المصرية – على ضرورة توخي المتعاملين الحذر والدقة عند اتخاذ القرارات الاستثمارية، كما تؤكد احتفاظها بحقها في اتخاذ ما تراه مناسباً من إجراءات رقابية وفقاً لأحكام المادة (١٦) من القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩، أو أي قوانين أخرى ذات صلة، حماية لحقوق المستثمرين وضماناً لاستقرار الأسواق المالية.

****