



السيدة الاستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام إدارة الإفصاح - البورصة المصرية
تحية طيبة وبعد


نرفق لسيادتكم محضر اجتماع الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٥/٣/٢٠٢٦

بعد التوثيق.

وإذ نشكر حسن تعاونكم .

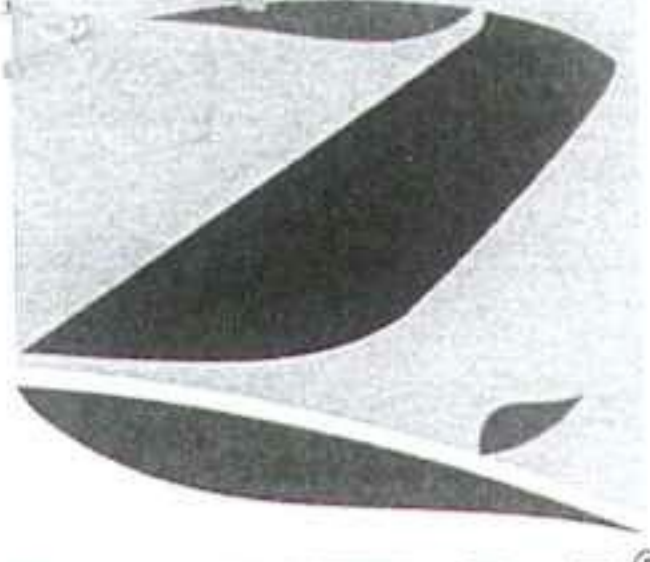
نرجو ان تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مدير عام العلاقات العامة
ومسئول علاقات المستثمرين


" دكتور / كريم ابو عيش "



تحرير في ٨/٤/٢٠٢٦



محضر الاجتماع

الجمعية العامة العادية

لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ / ٣ / ٢٠٢٦

اجتمعت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة برئاسة السيد الدكتور / أحمد حامد شاكر رئيس مجلس الإدارة ورئيس الجمعية العامة العادية وذلك في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الأربعاء الموافق ٢٥ / ٣ / ٢٠٢٦ 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 للشئون المالية والإدارية | السيد الدكتور / أحمد حسين محمود |
| عضو من ذوي الخبرة | السيدة الاستاذة / نجلاء السيد داغر |
| ممثل الشركة القابضة للتشييد والتعمير | السيد الدكتور مهندس / سامح السيد إبراهيم |

عن مكتب MOORE Egypt (شرين نور الدين)
مراقب الحسابات

كما حضر الاجتماع كل من :-

- | | |
|--|---|
| وكيل أول الوزارة - مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات | السيد المحاسب / حسين أحمد حسين |
| وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات | السيدة الدكتور المحاسب / عبده عمر محمد |
| وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات | السيد المحاسب / طارق محمد مراد |
| وكيل الوزارة - نائب أول مدير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير - الجهاز المركزي للمحاسبات | السيدة المحاسبة / رشا عبدالفتاح عبدالباقي |



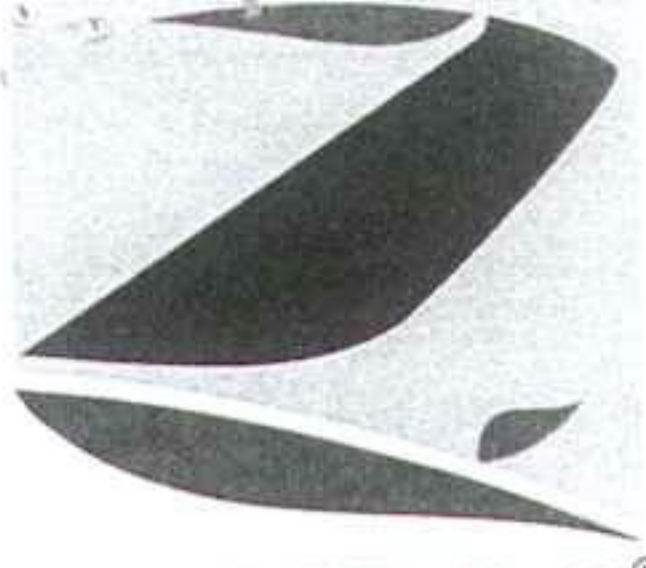
(27) 206 st., Degla, Maadi

Tel.: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277

www.zahraa-maadi.com

٢٧ شارع ٢٠٦ دجلة - المعادي
ص . ب . ٣٣ ، المعادي / ١٤٣١ - سجل تجاري ٢٠٤٠١٦

تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

افتتح السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة " السيدات والسادة الحضور باسمي وباسم أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة ارحب بكم جميعاً اسمحوا لي ان ارحب بالسيدات والسادة مراقبي الجهاز المركزي للمحاسبات وعلى رأسهم السيدة الدكتور المحاسبة / غادة عمر محمد والسيد المحاسب / **حسن أحمد حسن** مفوض عن مكتب MOORE Egypt (شرين نور الدين) مراقب حسابات الشركة والسادة ممثلي اصحاب رأس المال ونهنتكم جميعاً بانتهاء السنة المالية " ونبدأ إجراءات الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادى للاستثمار والتعمير ، وقد عينت الجمعية العامة السيدة / نصره حلمي سعيد - أمينا للسر ، والسيد الدكتور / محمد سيد محمد حسن والسيدة المحاسبة / ماجدة حلمي سعيد - فارزا أصوات .

ليفضل السيد مراقب حسابات الشركة ليعلن صحة الإجراءات

أعلن السيد المحاسب/ **حسن أحمد حسن** مفوض عن مكتب MOORE Egypt (شرين نور الدين) مراقب حسابات الشركة صحة الإجراءات لعقد الاجتماع حيث تبين أن عدد الأسهم الحاضرة تبلغ ٨٢٣ ١٤٨ ٥٣٩ سهم بنسبة ٥٣,٩٠٠٥% من مجموع أسهم الشركة البالغ عددها مليار 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- مناقشة واعتماد تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة خلال السنة المالية المنتهية

في ٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه معروض على حضراتكم تقرير نشاط الشركة ، قام السيد الدكتور / العضو المنتدب للشئون المالية والادارية بعرض بعض نقاط التقرير وهي :-

- بلغ صافي الربح بعد الضريبة ٧١٢,٢٧ مليون جنيه .

- بلغ مجمل أرباح النشاط ٧٦٦,٠١ مليون جنيه .

- بلغ إجمالي الإيرادات ٩٩٧,٢٩ مليون جنيه .

- بلغ إجمالي المبيعات ٨١٢,١٥ مليون جنيه .

- بلغت حقوق الملكية ٢٤٨٨,٢٤ مليون جنيه .



- تم شراء قطعة أرض بمساحة ٦٠ فدان بمنطقة سفنكس بقيمة اجمالية ٩٥٨ مليون جنيهاً وتم سداد قيمتها بالكامل .
- لا يوجد متأخرات ضريبية أو قروض من البنوك .
- لا توجد أي التزامات على الشركة حتى تاريخه .

وبعد المناقشة أصدرت الجمعية العامة القرار التالي :

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

في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ .

٢- الإحاطة بتقريرى مراقبى حسابات الشركة :-

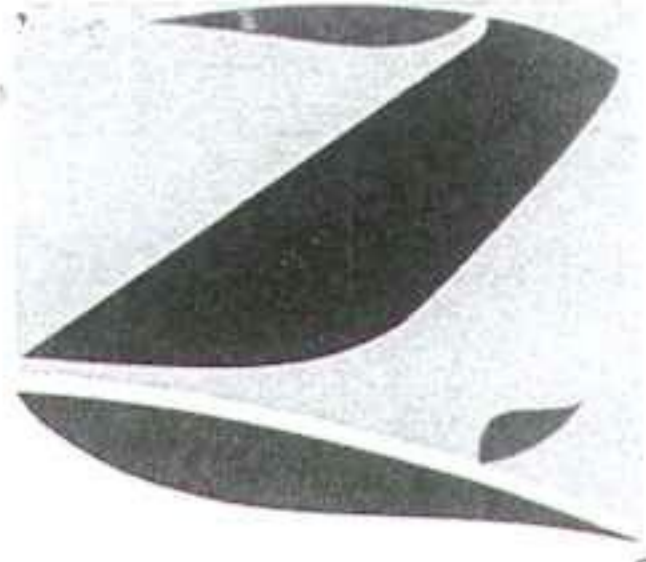
(أ) تقرير مراقب الحسابات المعين من قبل الجمعية العامة العادية :

بدأ السيد المحاسب / حسن أحمد حسن من مكتب مراقب حسابات الشركة " كل عام وسيادتكم بخير " راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة زهراء المعادي للإستثمار والتعمير " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية من السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية 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 المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .





مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص 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 منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني المراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدي 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 رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. 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 على القوائم المالية.

أساس إبداء الرأي المتحفظ

قامت الشركة بالاعتراف بالإيرادات الخاصة بالحد الأدنى المضمون الخاص بالعمليات المشتركة بمبلغ ٢٤٧ مليون جنيه مصري وذلك بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" المتعلق بشروط الاعتراف بالإيرادات مع تحميل جزء من تكلفة الأرض بمبلغ ٤٧ مليون جنيه مصري على قائمة الأرباح أو الخسائر.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا الآثار المترتبة على فقرة أساس إبداء الرأي المتحفظ، 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 ٢٠٢٥، وعن أداؤها العالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.



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 كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض منه وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

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

بدأت السيدة الدكتور المحاسبة / غادة عمر محمد - وكيل أول الوزارة - مدير الإدارة كل عام وسيادتكم بخير - معروض على حضراتكم تقرير الجهاز المركزي على القوائم المالية للشركة وسوف يقوم السيد المحاسب / طارق محمد مراد بعرض تقرير الجهاز المركزي :-

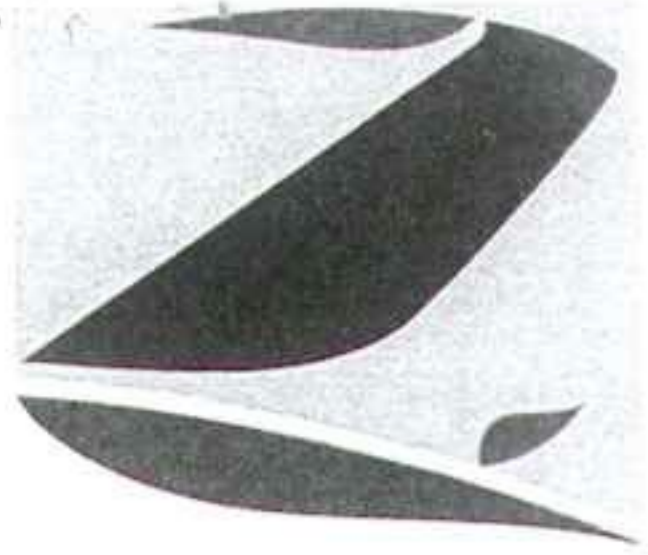
الى السادة / مساهمي شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير :-

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٢٠٢٥/١٢/٣١ 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.



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

مسئولية مراقب الحسابات :-

تتخصص 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.

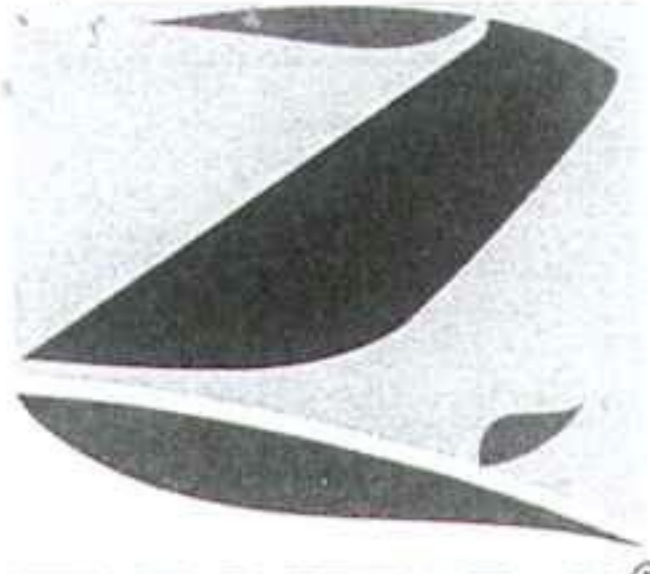
وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة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

أساس إبداء رأي متحفظ

■ تبين تحميل مشروع المشاركة بمدينة هليوبوليس الجديدة بفروق فوائد تمويل عن فترة سابقة على إبرام عقد المشاركة المؤرخ في ٢٣/١٠/٢٠٢٤ بلغت نحو ١١,٩٥٥ مليون جنيه بالمخالفة لمعياري المحاسبة المصري رقمي (٢) المخزون، (١٤) تكاليف الاقتراض مما أدى إلى تضخم تكلفة المشروع وعدم تحميل الأرباح المرحلة بالنتيجة التي تخص الفترات السابقة.

■ لم تتضمن الإفصاحات المتممة للقوائم المالية الإفصاح عن أوجه عدم التزام المطور ببعض الشروط الجوهرية بعقد المشاركة، وكذلك النزاع القضائي القائم بشأن قطعة الأرض رقم (٩٤) بمشروع هليوبوليس الجديدة، رغم ما قد يترتب على ذلك آثار محتملة على المركز المالي ونتائج الأعمال. ومن ثم فإن الإفصاح الوارد بالقوائم المالية لا يتفق ومتطلبات معايير



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E.)

٧

- تم إدراج إيرادات تخص السنة المالية ٢٠٢٤ بنحو ١٤,١٦٠ مليون جنيه عن عقد مشاركة مع المطور برايت سيتي مقابل تكلفة بنحو ٠,٤٠٩ مليون جنيه ضمن نتائج عام ٢٠٢٥ ، مما أثر على نتيجة العام والأرباح المرحلة.
- مازالت الشركة تقوم بعرض حساب شيكات أقساط مستحقة على العملاء والبالغة نحو ٧٤١,٩٩٢ مليون جنيه ضمن حساب مدينو أقساط بدلا من أوراق القبض ، مع تضمين حساب أوراق القبض شيكات ضمان بنحو ٠,٧٧٠ مليون جنيه ترجع لأعوام سابقة دون تجديد بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية.
- إدراج أقساط أرض هليوبوليس الجديدة المستحقة خلال ٢٠٢٦ والبالغة ٢٠,٦١٥ مليون جنيه ضمن الالتزامات المتداولة لعام ٢٠٢٥ بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (١).
- تم إدراج مبلغ ١٠٠ مليون جنيه (دفعة مقدمة من الحد الأدنى المضمون) عن عقد المشاركة مع شركة مدينة مصر ضمن الإيرادات وإثبات ٥٠% فقط من الحد الأدنى المضمون البالغ ٢٦٦,٣١٣ مليون جنيه بالمخالفة لمعيار رقم (٤٨).
- بلغ مخصص الضرائب ١١,٦٤ مليون جنيه دون موافقتنا بشهادة موقف ضريبي معتمدة لامكان الوقوف على كفاية المخصص من عدمه كما لم يتضمن فروق ضريبة مرتبات مقضى بها قضائيا بمبلغ ٠,٧٩٩ مليون جنيه
- تم إدراج أرض سفنكس الجديدة ضمن المخزون بمبلغ ٩٥٨,١١٣ مليون جنيه رغم عدم الاستلام الفعلي حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١ بالمخالفة للمعيار المحاسبة المصري رقم (٢).

الرأي المتحفظ :-

- فيما عدا تأثير ما تقدم من رأينا إن القوائم المشار إليها أعلاه مع الإيضاحات المتممة لها تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في ٢٠٢٥/١٢/٣١ وعن أدائها المالي وتدفقاتها عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ولذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

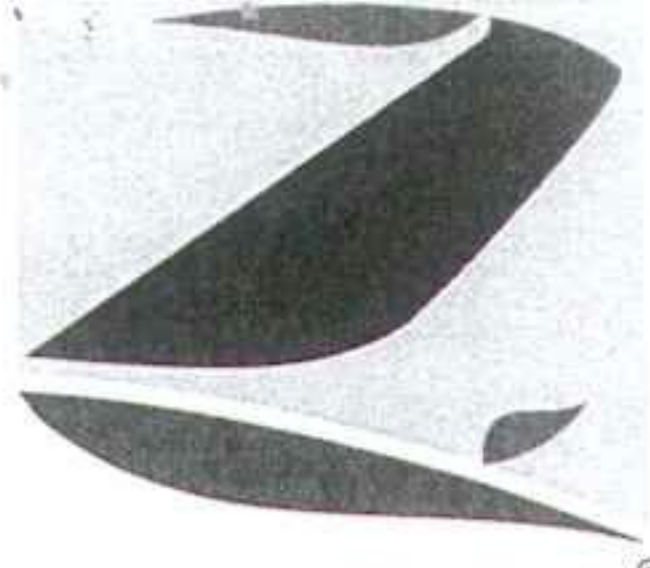


206 st., Degla, Maadi (27)
Tel.: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277
www.zahraa-maadi.com

المركزى للمحاسبة
م.أ.م.م.
رئيسة لجنة التدقيق
م.أ.م.م.
م.أ.م.م.

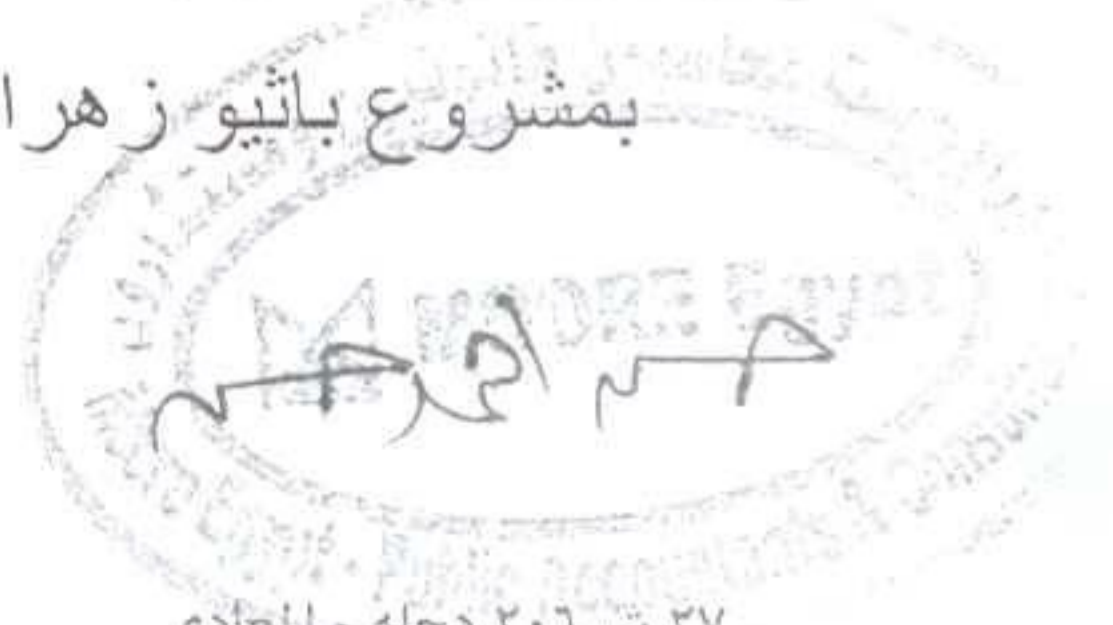
Public Accountants
MORRIS BOUT
Public Accountants

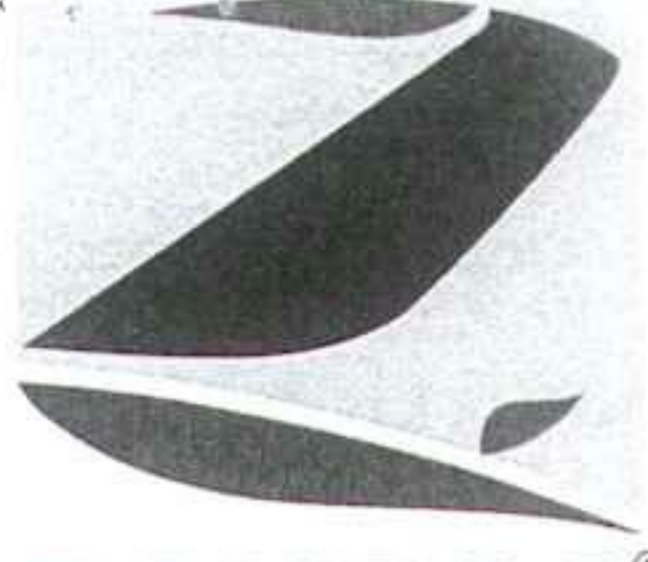
٢٧ ش ٢٠٦ دجلة - المعادي
ص . ب ٣٣٠ ، المعادي / ١١٤٣١ - سجل تجارى ٢٠٤٠١٦
تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧



فقرة توجيه الانتباه :-

- وجود فرق غير مسوى قدرة ٥٦ الف جنيه بين رصيد حساب عملاء الشيخ زايد بقائمة المركز المالي (٥١,٢١٣ مليون جنيه) وأستاذ مساعد العملاء (٥١,٢٦٩ مليون جنيه).
- بلغت الالتزامات التقديرية للمرافق العامة بمدينة زهراء المعادي نحو ٢٢٣.١٩٢ مليون جنيه وفق دراسة مؤرخة في ٢٠٢٣/١/٣١ في حين بلغت التكاليف الفعلية المنفذة ١٨٤.٧٧٨ مليون جنيه دون الأخذ بها عند تحديد تكلفة المبيعات.
- بلغت مساحات الأراضي غير مستغلة بالشركة نحو ١,٠٣٠ مليون متر مربع بمنطقة زهراء المعادي بتكلفة نحو ٣٩,٩٠٣ مليون جنيه.
- بلغت متأخرات العملاء نحو ٣٥,٤٨٥ مليون جنيه منها نحو ٢٢,٨٢٠ مليون جنيه تخص سنوات سابقة بنسبة ٦٤%.
- بلغ إجمالي ثمن أرض الشيخ زايد بمدينة ٦ أكتوبر (بمساحة ٧٦,٢٥ فدان) بنحو ٥٥٩,٢ مليون جنيه وقد تم سداد كامل الثمن منذ عام ٢٠١٨ دون توثيق العقد حتى تاريخ التقرير .
- قامت الشركة بإرسال مصادقات لبعض عملائها من مشتري الأراضي والعقارات بمعرفتها في ٢٠٢٥/٢/٢٣ بدون إشرافنا عليها ولم نتلق أي ردود عليها.
- تم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس إدارة الشركة لممثلي المال العام بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣.
- أقرت الجمعية العامة العادية للشركة المعقدة في ٢٠٢٤/٤/٢٧ بتعيين عضو بمجلس الإدارة من ذوي الخبرة (مستقل) بالمخالفة للمادة (١٧٧) من القانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وبالمخالفة للمادة رقم (٤) من قواعد قيد وسطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية.
- وجود عدد من المواد بالنظام الأساسي للشركة لا يتوافق مع القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ومن امثلة ذلك المواد ارقام (٥ ، ٢٠ ، ٤٦ ، ٥٤ ، ٥٦ ، ٥٧).
- وجود عدد (٦) فيلات (منها ٢ محل نزاع قضائي) وعدد (١١٠) محل تجاري ومكتب ادراي بمشروع بانثيو زهراء الشيخ زايد مع عدم الانتهاء من تشطيب المول التجاري منذ ٢٠١٩.





تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :-

■ تمسك شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير 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 طبقاً للأصول المرعية.

■ البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القرار : اعتماد تقرير مراقبي 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 ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ :-

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

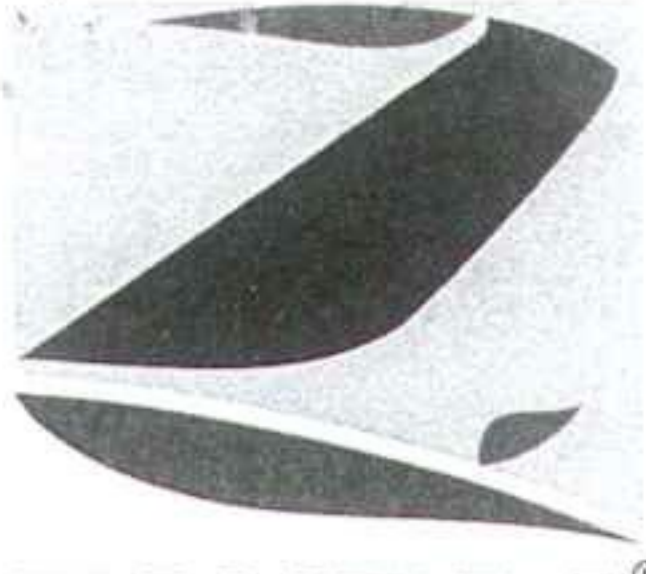
وسوف يقوم السيد الدكتور / أحمد حسين محمود - العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية بعرض مؤشرات المركز المالي للشركة .
بدأ سيادته مرحباً بالسيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة والسادة أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات والجهاز المركزي للمحاسبات والعاملين بالشركة، ثم قام بعرض بعض بنود القوائم المالية للعام المالي ٢٠٢٥ مقارنة بعام ٢٠٢٤ ، كما لا يوجد أي التزامات على الشركة وسداد كافة المستحقات عن العام المالي ٢٠٢٥ ، كما أفاد أنه تم صرف ٢١٤ الف جنيه تبرعات خلال العام .

كما قام سيادته بعرض جميع الإيضاحات بالتفصيل والرد على كافة استفسارات السادة المساهمين .

وبعد المناقشة أصدرت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق على الميزانية وقائمة الدخل والتوزيع والتبرعات المنصرفة عن السنة

المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ .



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

١٠

■ حساب توزيع الأرباح عن العام المالي المنتهى فى ٢٠٢٥ / ١٢ / ٣١ :-

تبلغ الأرباح الصافية طبقاً لما تظهره قائمة الدخل عن العام المالي المنتهى فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ مبلغ ٧١٢ ٢٦٧ ٠٠٠ جنيهاً ، ومن ثم فإننا نعرض على الجمعية العامة - فيما يلي - بيان حساب توزيع الأرباح المقترح عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٥/١٢/٣١ للنظر فى إقراره وذلك على النحو التالي حيث تبلغ نسبة الأرباح المقترح توزيعها على المساهمين بعد التعديل طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية ليصبح - بعد التوزيعات القانونية على العاملين ومجلس الإدارة والاحتياطي القانوني ٢٥ % من رأس المال المدفوع بإجمالي ٢٥٠ مليون جنيه توزيع نقدي، مع تعديل حصة مجلس الإدارة المقترحة بمبلغ ٢٧,٧٧ مليون جنيهاً لتصبح ١٦ مليون جنيهاً .

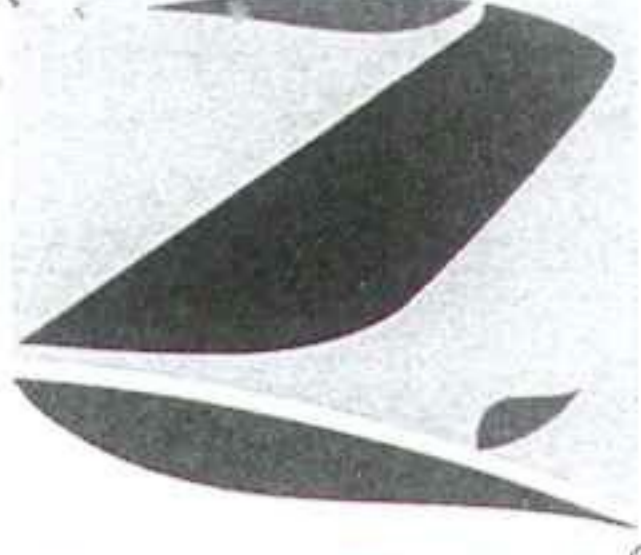
٧١٢ ٢٦٧ ٠٠٠	صافى ربح العام ٢٠٢٥
٣٥ ٦١٣ ٣٥٠	يجنب : احتياطي قانوني
٦٧٣ ٦٥٣ ٦٥٠	<u>الباقى</u>
٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع أول على المساهمين (بنسبة ٥% من رأس المال المدفوع)
٦٢٦ ٦٥٣ ٦٥٠	<u>الباقى</u>
٧١ ٢٢٦ ٧٠٠	يخصم : نصيب العاملين ١٠% من صافي الربح
٥٥٥ ٤٢٦ ٩٥٠	<u>الباقى</u>
١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	يخصم : نصيب مجلس الإدارة
٥٣٩ ٤٢٦ ٩٥٠	<u>الباقى</u>
٥٩٢ ٤٥٦ ٥٤٣	تضاف : أرباح مرحلة من العام الماضى
١ ١٣١ ٨٨٣ ٤٩٣	<u>الباقى</u>
٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	يخصم : توزيع ثان على المساهمين (٢٠% من رأس المال المدفوع)
٩٣١ ٨٨٣ ٤٩٣	<u>أرباح مرحلة للعام القادم</u>



(Handwritten signature)

(Handwritten signature and stamp of the Board of Directors)

(Handwritten signature and stamp of the Public Accountant & Auditor)



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

١١

القرار : الموافقة على حساب توزيع الأرباح المقترح للعام المالي المنتهى في ٢٠٢٥/١٢/٣١ مع تعديل توزيع للسادة المساهمين بنسبة ٢٥ % من راس المال المدفوع بدلاً من ٢٠ % المقترحة سابقاً توزيع نقدي بما يعادل ٢٥٠ مليون جنية بواقع ٠,٢٥ جنية للسهم الواحد موزعه على دفعتين الأولى بواقع ١٠٠ مليون جنية نهاية شهر ابريل ٢٠٢٥ بواقع عشرة قروش والثانية بواقع ١٥٠ مليون جنية نهاية شهر أغسطس ٢٠٢٥ بواقع خمسة عشرة قروش.

- تعديل حصة مجلس إدارة الشركة في توزيعات الأرباح لتصبح ١٦ مليون جنية بدلاً من ٢٧,٧٧ مليون جنيهاً المقترحة سابقاً وعلى أن يتم توزيع حصة مجلس الإدارة بنظام النقاط كالآتي:

- رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي (١,٥) نقطه.
- العضو المنتدب والرئيس التنفيذي (٣) نقطه.
- العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية (١,٥) نقطه.
- عضو مجلس إدارة غير تنفيذي (١) نقطه.

٤- **التصديق على تقرير الحوكمة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١**

وتقرير مراقب الحسابات عليه :-

أفاد السيد المحاسب / حسن احمد حسن- بأنه تم إرسال تقرير الحوكمة للشركة وقد قام سيادته بعرض تقرير الحوكمة **مقدمة** قمنا بمهام التأكد المناسبة بشأن إعداد وعرض تقرير مجلس الإدارة عن مدي تطبيق قواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير "شركة مساهمة مصرية" عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وذلك وفقاً لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار اليه في خطاب البورصة المصرية إلى مجلس ادارة الشركة.

مسئولية الإدارة

مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن إعداد وعرض تقريره عن مدي تطبيق قواعد الحوكمة وفقاً لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار اليه في خطاب البورصة المصرية لمجلس إدارة الشركة. كما أن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن التأكد من تطبيق قواعد الحوكمة وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري الحوكمة الشركات



ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

١٢

الصادر بموجب قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨٤ بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠١٦ وكذلك مسئول عن تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

مسئولية المراجع

تتخصص مسئوليتنا في ابداء استنتاج بتأكيد مناسب بشأن مدى التزام الشركة في إعداد وعرض تقرير مجلس الإدارة المشار إليه اعلاء بنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية لمجلس إدارة الشركة، في ضوء الاجراءات التي تم ادائها وقد قمنا بمهام التأكد المناسب وفقا للمعيار المصري المهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية.

ومن أجل التوصل لهذا الاستنتاج تضمنت اجراءاتنا الحصول بصورة اساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الاشخاص المسؤولين عن إعداد وعرض تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة والاطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً. ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا.

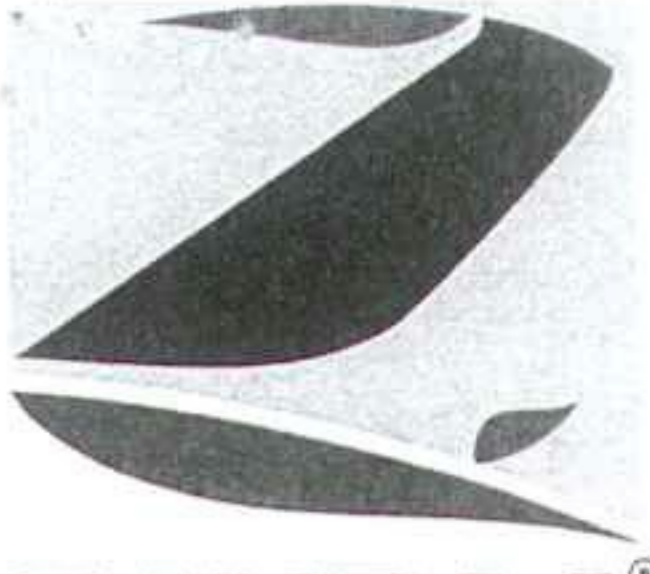
وفقا لمتطلبات الفقرة ٤٩ (د) من معيار ٣٠٠٠ فقد انحصرت اجراءاتنا في الأمور القابلة للقياس بشكل دقيق ولم تتضمن الجوانب غير الكمية أو مدى فاعليتها أو صحتها أو اكتمالها ومنها اجراءات الإدارة للالتزام بقواعد حوكمة الشركات وكذلك تقييم اداء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية والمخالفات والأحكام ومن ثم لم تمتد مسئوليتنا أو اجراءاتنا لأغراض هذا التقرير إلى تقييم مدى فاعلية نظام الرقابة الداخلية والالتزام بنظام الحوكمة وفاعليته.

وقد أعد هذا التقرير استناداً لمتطلبات المادة (١٠) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية وليس لأي عرض آخر وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام الا للغرض الذي أعد من أجله.

أساس ابداء استنتاج المتحفظ

- لا يوجد بالشركة 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 (٤) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١)





ZAHRAAmaadi
Investment & Development (S.A.E)

١٣

- تقوم الشركة بصرف بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة من ممثلي المال العام بصفتهم الشخصية مخالفة بذلك المادة رقم (١) من قانون (٨٥) لسنة ١٩٨٣ .

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه والموضحة بهذا التقرير، وباستثناء ما جاء في فقرات أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن تقرير مجلس الإدارة المرفق عن مدى تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة المشار إليه أعلاه لا يعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبه الهامة عن مدى التزام شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير " شركة مساهمة مصرية " بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وتم إعداده وعرضه في جميع جوانبه الهامة وفقا لنموذج تقرير مجلس الإدارة الإسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية إلى مجلس إدارة الشركة .

وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : التصديق علي تقرير الحوكمة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليه .

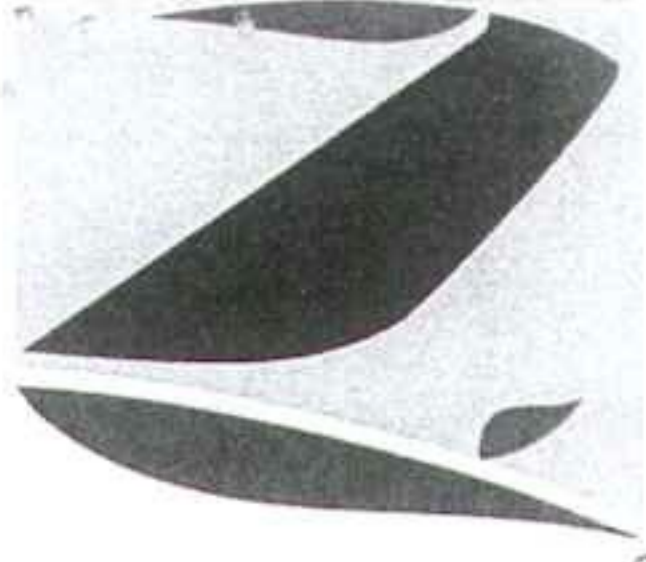
٥- اعتماد قرار مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٢٦ بشأن قواعد توزيع حصة العاملين في الأرباح الموزعة عن السنة المالية ٢٠٢٥ :-

عرض السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة مضمون المذكرة والذي يتضمن القواعد الخاصة بتوزيع الأرباح على العاملين
القرار : اعتماد قرار مجلس الإدارة بجلسته ٢٦/٢/٢٠٢٥ بشأن 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 ٢٦/٢/٢٠٢٥ .

٦- الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة خلال عام ٢٠٢٦ :-

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة أنه معروض على حضراتكم للموافقة على الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة خلال عام ٢٠٢٦ .

لذا فالأمر معروض على الجمعية العامة العادية



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

١٤

القرار : الموافقة على الترخيص لمجلس الإدارة بإبرام عقود المعاوضة خلال عام ٢٠٢٦ على ان يتم عرض ما يتم ابرامه من عقود معاوضه على الجمعية العامة للشركة وفقاً للمادة ٢١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

٧- إقرار التغييرات والتعيينات التي تمت في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٥ :-

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأنه تمت التغييرات الآتية خلال السنة المالية ٢٠٢٥ حتى تاريخه .

- بتاريخ ١٥ / ٤ / ٢٠٢٥ ورد خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بترشيح السيد المهندس / سامح السيد إبراهيم عضو بمجلس إدارة الشركة ممثلاً عن الشركة القابضة للتشييد والتعمير بدلاً من السيد المهندس / محمد محمود صلاح وذلك اعتباراً من ١٥ / ٤ / ٢٠٢٥ ، كما وافق مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ ٢٩ / ٤ / ٢٠٢٥ على تعيين سيادته رئيساً للجنة المراجعة.

- بتاريخ ٩ / ٤ / ٢٠٢٥ ورد خطاب من بنك نكست باستقالة كل من السيد الاستاذ / عمرو عبد الفتاح صادق جمالي والسيد الاستاذ / ناجي نبيل بانوب من عضوية مجلس إدارة شركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير .

القرار : اقرار التغييرات والتعيينات التي تمت في أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية ٢٠٢٥ والموضحة بالمذكرة المعروضة على الجمعية العامة .

٨- ابراء ذمة السادة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهى في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ :-

القرار : الموافقة على ابراء ذمة السادة رئيس واعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٥ .

٩- تحديد المعاملة المالية لرئيس مجلس الإدارة وبدلات حضور الجلسات والانتقالات لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٦ :-

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة أنه معروض على حضراتكم تحديد المعاملة المالية لرئيس مجلس الإدارة وتحديد بدلات حضور الجلسات والانتقالات للسادة أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من مجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠٢٦ .

وقد وافق جميع السادة المساهمين

ش ٢٧ دجلة - المعادي

ص . ب . ٣٣٠ المعادي / ١١٤٣١ - سجل تجارى ٢٠٤٠١٦

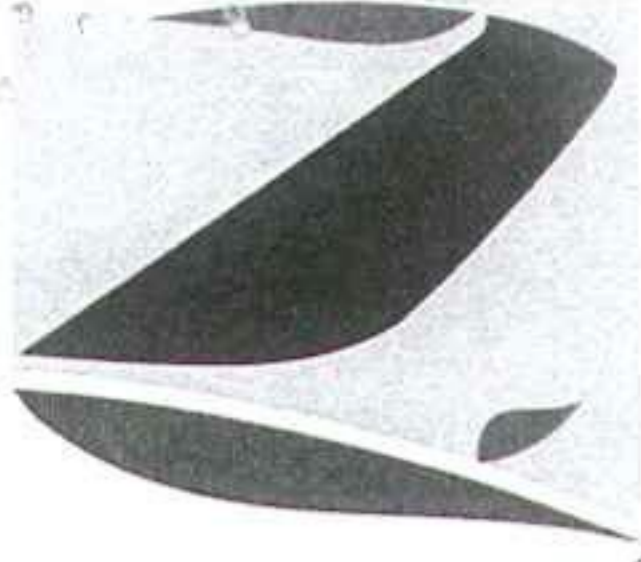
تليفون : ٢٥١٩٦٨٣٠ - ٢٥١٩٦٨٣١ - فاكس : ٢٥١٩٧٢٧٧

(27) 206 st., Degla, Maadi

Tel.: 25196831 / 25196830, Fax: 25197277

www.zahraa-maadi.com

رئيس مجلس الإدارة
طارق حلو



القرار:

- الموافقة على تحديد راتب رئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي بمبلغ ٦٠.٠٠٠ جنيهاً خالصة الضريبة وذلك اعتباراً من ٢٠٢٦/١/١ .
- تحديد بدلات أعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٦ خالصة الضريبة وذلك اعتباراً من ٢٠٢٦/١/١ طبقاً للاتى :
- ١٥.٠٠٠ جنية بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة.
- ١٥.٠٠٠ جنية بدل حضور جلسات لجنة المراجعة واللجان المشكلة من مجلس الإدارة.
- ٥.٠٠٠ جنية مصروفات الانتقال للجلسة.

١٠- تعيين مراقب الحسابات عن السنة المالية ٢٠٢٦ وتحديد اتعابه :-

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة العادية - بأن مجلس إدارة الشركة وافق على ترشيح مكتب MOORE Egypt (شرين نور الدين) مراقباً لحسابات الشركة عن العام المالي ٢٠٢٦ .
وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار: الموافقة على تعيين مكتب Moore Egypt (شرين نور الدين) مراقباً لحسابات

الشركة عن السنة المالية ٢٠٢٦ بأتعاب ٣٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط ثلاثمائة الف جنيهاً لا غير) مقابل اتعاب مراجعه القوائم الدورية والسنوية ومبلغ ٧٥,٠٠٠ جنيهاً (فقط خمسة وسبعون الف جنيهاً لا غير) مقابل مراجعه تقرير الحوكمة ومبلغ ٢٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط مائتان الف جنيهاً لا غير) نظير الاعمال الإضافية المطلوبة للشركة وذلك بإجمالي مبلغ وقدره ٥٧٥,٠٠٠ جنيهاً (فقط خمسمائة خمسة وسبعون الف جنيهاً لا غير) .

كما وافق السادة الاعضاء على تحديد اتعاب الجهاز المركزي للمحاسبات بواقع ٣٠٠,٠٠٠ جنيهاً (فقط ثلاثمائة الف جنيهاً لا غير) سنوياً .

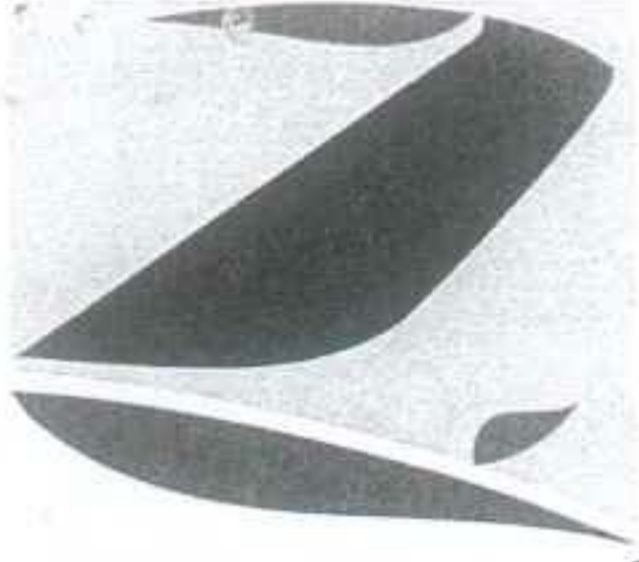
١١- تفويض مجلس الإدارة بالتبرع في ما يزيد عن ١٠٠٠ جنية حتى مليون جنية

خلال عام ٢٠٢٦ لحين العرض على الجمعية العامة :-

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

القرار: اعتماد التبرعات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

وتفويض مجلس ادارة الشركة بالتبرع حتى مليون جنية خلال العام المالي ٢٠٢٦ .



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

١٦

١٢ - اعتماد قرار مجلس الادارة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣٠ بشأن تخفيض فروق تكلفة المرافق
لقطعتي الارض (٩ ، ١٠) بالشرط الثامن بمدينة زهراء المعادي والمباعة للشركة الاهلية
للاستثمار والتعمير :-

أفاد السيد الدكتور / رئيس الجمعية العامة بأن الامر معروض على الجمعية العامة للشركة
وبعد المناقشة قررت الجمعية العامة القرار التالي :-

القرار : الموافقة على قرار مجلس الادارة الصادر بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٣٠
بشأن تخفيض فروق تكلفة المرافق لقطعتي الارض رقمي (٩ ، ١٠) بالشرط الثامن
بمدينة زهراء المعادي والمباعة للشركة الاهلية للاستثمار والتعمير
من مبلغ ٦,٠٧٥ مليون جنيهاً لتصبح ٣,٦٤٥ مليون جنيهاً وذلك طبقاً للمبررات
الموضحة بالمذكرة المعروضة على الجمعية العامة العادية .

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 الرابعة عصراً.

مراقبو حسابات الجهاز المركزي
رئيس الجمعية العامة

مراقب الحسابات

أمين السر

فارزا أصوات

" دكتور / أحمد حامد شاكر "

أقر أنا دكتور / أحمد حامد شاكر بصفتي رئيس الجمعية العامة العادية لشركة زهراء المعادي
للاستثمار والتعمير انني مسئول مسؤولية 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، واتفاقها واحكام القانون، والنظام الاساسي للشركة وتعديلاته،
والالتزام بتقديمها عند طلبها .

٤



(قطاع الشؤون القانونية)

Legal Affairs Sector

الإدارة المركزية لشئون التأسيس والشركات

أقرأنا / كريمة احمد محمد ابراهيم ابوليس
بصفتي / وكيلة
اجتماع (جمعية ناهي ناديه) شركة : زلزالر المهادر للاستهلاك والغير
المنعقد بتاريخ ٢٠٢٦ / ٢ عدد صفحات المحضر (١٦) صفحة - عدد النسخ (٣) نسخة، وذلك تحت مسئوليتي
ودون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة ويأبى مفوض في تسليم واستلام المحضر.
وذلك بعد سداد الرسم المقرر وقدره (٨٢٠٠) بموجب إيصال رقم (٢٧٦١٩)
بتاريخ ٢٠٢٦ / ٤ / ٥ والمقدم للهيئة بتاريخ : ٢٠٢٦ / ٤ / ٥
توقيع مقدم الطلب
كريمة احمد محمد ابراهيم ابوليس

" 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 بالأسهام والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم 159
لسنة 1981، وفي ضوء ما قدمته الشركة من مستندات وبيانات من الناحية الإجرائية فقط دون التطرق إلى محتوى المحضر
أو مضمون ما ورد فيه من قرارات، ودون أدنى مسئولية 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 : ينصب التصديق على مضمون القرارات فقط وعلى الشركة
مراعاة قواعد توزيع الارباح وعلى الشركة مراعاة المادة ٩٩ لقانون
١٥١ لك بشأنه عقود المعاونة وعلى الشركة مراعاة المادة ١٠١ ذات
القانون بشأنه التبرع ويتم التصديق في ضوء القرار رقم ١٦٠ لسنة
والقرار رقم ٤٧٠ لسنة



المدير العام

٢٠٢٦

٢٠٢٦

المحامي

٢٠٢٦/٤/٥

F-ISS/B-01-09