

657 وارد خارجي رقم
المرفقات 8
10 JUN 2015
شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
١٢:٥٥
٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا بالقاهرة بورسصة

للإسكان والتعمير



شركة

ش.م.م

مكتب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



القاهرة في ٢٠١٥/٦/٩

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

يشرفني دعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية لشركة الشمس للإسكان والتعمير في تمام الساعة الثانية ظهراً من يوم الأحد الموافق ٢٠١٥/٦/٢٨ بمقر الشركة الكائن بالدور الثالث، عشر بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا - ٢٦ شارع شريف بالقاهرة ، وذلك للنظر في جدول الأعمال المعلن بجريدتي المال والبورصة يوم الخميس الموافق ٢٠١٥/٦/٢٤ - والمرفق طي هذه الدعوة .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

نواء مهندس /

محمود مغاوري محمد

رئيس الجمعية العامة





جدول أعمال الجمعية العامة العادية

المقرر انعقادها يوم الأحد الموافق ٢٠١٥/٦/٢٨

=====

النظر في الموافقة على تحويل الأرباح المرحلة للشركة بمبلغ ٢٧٩٤٤٢٧٦ جنيه
والظاهرة بالقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/١٢/٣١ والمعتمدة
من الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ إلى الأتي :

- ١ - مبلغ ١٧٩٤٤٢٧٦ جنيه إحتياطي تدعيم مشروعات .
- ٢ - مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٠٠ مليون جنيه إلى ١١٠ مليون (زيادة مجانية) مرزعة على ١٠ مليون سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد .

تقرير
للعرض على الجمعية العامة العادية

تعريف بالشركة :

تم إنشاء الشركة وفقاً للمرسوم المكي عام ١٩٤٦ تحت اسم
الشركة المصرية للمباني الحديثة .

الشركة هي حصيلة دمج أربعة شركات عريقة (شركة
الإيموبيليا والتي كان يرأسها إسماعيل باشا صدقي رئيس وزراء
مصر في ذلك الوقت - الشركة المصرية للمباني الحديثة - شركة
المساهمة المصرية لأراضى البناء (حدائق الأهرام) والتي كان
يرأسها البرنس عباس حليم - شركة المباني الممتازة بالإسكندرية)
بدأت الشركة نشاطها العقاري بممارسة نشاط تأجير العقارات
التي تمتلكها الشركة المنتشرة بالأحياء المتميزة في القاهرة
الكبرى والإسكندرية .

انطلقت الشركة في التوسع في مجالات الاستثمار العقاري
الأخرى متمثلة في الإسكان والتعمير والمشاركة في مجال
الاستثمار العقاري والفندقي وفي تقديم الاستشارات الفنية للغير في
مجال تخصص الشركة .

رأس المال للشركة:

٢٠٠ مليون جنيه

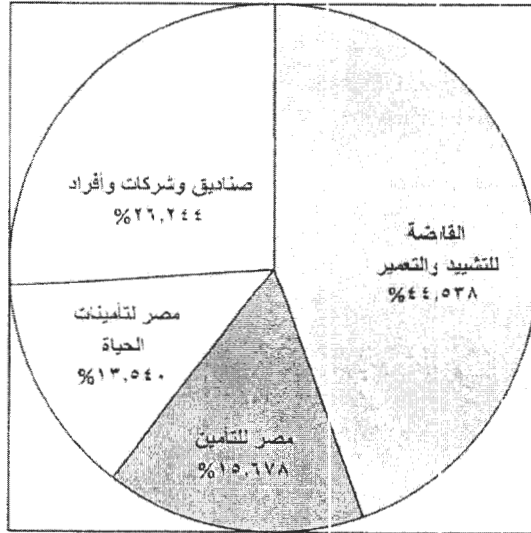
المصرح به

١٠٠ مليون جنيه

المصدر والمدفوع

هيكل الملكية:

النسبة	عدد الأسهم	المالك
%٤٤.٥٣٨	٤٤٥٣٧٧٩٦	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
% ١٥.٦٧٨	١٥٦٧٧٦١٧	شركة مصر للتأمين
%١٣.٥٤٠	١٣٥٣٩٩٤٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٢٦.٢٤٤	٢٦٢٤٤٦٤٧	صناديق وشركات وأفراد
%١٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	الإجمالي



- القابضة للتشييد والتعمير
- مصر للتأمين
- مصر لتأمينات الحياة
- صناديق وشركات وأفراد

غرض (نشاط) الشركة :

شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المبانى سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المنقمة ذكرها .

ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولانحته التنفيذية .

مجلس الإدارة :

الإسم	الوظيفة	الجهة المالكة
السيد المهندس / محمود مغاوري محمد	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	
السيدة المحاسب / نادية عبد العزيز محمود	عضو مجلس إدارة	الشركة القابضة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية	للتشييد والتعمير
السيدة المحاسب / هيام كمال عبد اللطيف	عضو مجلس إدارة	
السيد المهندس / محمد سمير على	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / حسنى إسماعيل محمد	عضو مجلس إدارة	شركة
السيد الأستاذ / ناصر عبد الحميد موسى	عضو مجلس إدارة	مصر للتأمين
السيد الأستاذ / على السيد غنيم	عضو مجلس إدارة	شركة مصر
الأستاذ الدكتور / عبد الرحمن محمود عليان	عضو مجلس إدارة	لتأمينات الحياة من ذوى الخبرة

نشاط الشركة :-

نشاط التأجير :

تمتلك الشركة أحد عشر عمارة في أكثر المناطق حيوية في كلاً من القاهرة والجيزة وتدار هذه العمارات وفقاً لأحكام القوانين التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر وتبلغ القيمة الدفترية للأرض المقام عليها هذه العمارات ٧٨٩.١٠٠ جنيه في حين تبلغ القيمة العادلة لهذه الأراضي ما يزيد على خمسمائة مليون جنيه بفرض أن متوسط سعر المتر (أرض) ٣٠ ألف جنيه وهذه العمارات يوضحها البيان التالي :

م	العقار	العنوان	(م ٢)
١	عمارة الإيموبيليا	٢٦ شارع شريف - القاهرة	٥٤٤٨
٢	عمارة القصر العيني	٩٣ شارع القصر العيني - القاهرة	١٧٥٨
٣	عمارة الفلكي	٣٢ شارع المبتديان - القاهرة	٥١٤
٤	عمارة الأورمان	٩٤ شارع ثروت - الأورمان - الجيزة	٧٨٠
٥	عمارة قصر النيل	٥ شارع قصر النيل - القاهرة	٦٦٣
٦	عمارة عدلي	٢٢ شارع عدلي - القاهرة	٨٨٨
٧	عمارة المنصور محمد	٣٦ شارع المنصور محمد - الزمالك	٩١٣
٨	عمارة كورنيش النيل	١١٠٣ كورنيش النيل - القاهرة	١٥٥٤
٩	عمارة لومومبا	٣٠ شارع لومومبا - الإسكندرية	٢٧٥٤
١١.١٠	عمارة عبد الخالق ثروت	٣٢، ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة	١٣٨٤

ومن الجدير بالذكر إنتهاء العلاقة الإيجارية لبعض الوحدات بهذه العمارات إما بأحكام قضائية وقد نهجت الشركة سياسة الإستثمار الأمثل للوحدات المؤجرة بالتخلص من عقود الإيجار السارية بالتخارج بمقابل مادي يقتن وفقاً لطبيعة العقد وقيمة الوحدة أو بالتراضي مع المستأجرين ويكون التصرف فيها بالبيع بنظام التمليك، حيث يقتصر هذا النظام للمبنى فقط وتظل ملكية الأرض للشركة فالبيع هو حق إنتفاع للمشتري طيلة عمر المبنى وتستخدم عوائد البيع في تمويل إستثمارات جديدة .

نشاط الإسكان والتعمير :

النشاط الرئيسي للشركة وقد أنشأت الشركة العديد من المشروعات بمناطق القاهرة والجيزة والإسكندرية والمدن الجديدة (مدينة ٦ أكتوبر ومدينة العبور) شملت الإسكان الفاخر - فوق المتوسط - الاقتصادي - المنخفض التكاليف .

المشروعات الجاري تنفيذها :

تقوم الشركة بتنفيذ مشروع "جاردنيا الشمس" على مساحة ١٢٠ فدان بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر إقامة مجتمع عمراني متكامل من أعمال مرافق داخلية ورصف طرق وتشجير وحدائق وعمارات سكنية .
تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع حوالي مليار جنيه تم الانتهاء من أعمال المرافق الداخلية وتجري حاليا أعمال توصيلات الغاز الطبيعي .
بدأ الشركة في أعمال التشجير للمناطق التي انتهت بها أعمال الإنشاءات .
تم التنفيذ لعدد ٢٢ عمارة وجاري التسليم بتكلفة إنشائية ٣٥ مليون جنيه .
عدد ٧٠ عمارة بالمشاركة مع شركة الصعيد بمتوسط تكلفة إنشائية ١٢٠ مليون جنيه
عدد ٧٢ عمارة وتجري حاليا أعمال الأستلام من الشركات المنفذة (المقاولين) والتسليم لحاجزي الوحدات المباعة (ما تم التعاقد عليه) بتكلفة إنشائية ب ١٤٥ مليون جنيه .
تجري أعمال التنفيذ لعدد ٨٥ عمارة وبلغت نسبة المنفذ منها حوالي ٣٥% بتكلفة إنشائية ب ١٨٥ مليون جنيه .
كما تجرى أعمال استكمال التنسيق العام للموقع للأجزاء التي إنتهت الأعمال الإنشائية عليها .

التخطيط المستقبلي للشركة :

تسعى الشركة إلى توفير أراضى جديدة لإقامة مشروعات جديدة بمناطق مختلفة على مستوى الجمهورية بالقاهرة الكبرى والمحافظات بالإضافة إلى إقامة

مشروعات بنظام المشاركة وهذا يحتاج إلى توفير سيولة نقدية سريعة لتمويل شراء الأراضي .

ولكون الشركة تقوم بالتمويل الذاتي لمشروع جاردينيا الشمس بأكتوبر بالجهود الذاتية وما يتطلبه ذلك لتوفير تمويل الإستثمارات الجارية من مستحقات المقاولين لمشروع ٨٥ عمارة وإستكمال المرافق من أعمال التسوية والرصف للشوارع الداخلية والمحيطة بالمشروع وأعمال الحدائق والتشجير واستكمال الخدمات .

تسعى الشركة على زيادة حجم الإنتاج بالتوسع فى مشروعات جديدة تلبى طموحات المساهمين والإدارة بما يحقق زيادة الإستثمارات والعائد على رأس المال وهذا لا يتحقق إلا بتوافر السيولة بما يساعد الإدارة فى تحقيق الأهداف المستقبلية للشركة متمثلة فى :

- استكمال مشروع جاردينيا الشمس بإستثمارات مكتملة .
- شراء أراضى جديدة (تبدأ بسداد دفعة التعاقد للإستلام الأرض حتى يمكن البدء فى إقامة إستثمارات جديدة .
- السعى لتوفير إستثمارات بنظام المشاركة .

وقد أقرت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ أرباح مرحلة قدرها ٢٧٩٤٤٢٧٦ جنيه بموجب قرار توزيع الأرباح .

حقوق المساهمين :

المبلغ	
١٠٠٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٩٥٨٤٤٢٠	احتياطيات
٢٧٩٤٤٢٧٦	أرباح مرحلة

تضمن محضر الجمعية العامة العادية للشركة (إستخدام جزء من الأرباح المرحلة بقيمة ١٠ مليون جنيه فى زيادة رأس المال المصدر بأسهم مجانية بعد إتباع إجراءات التصديق عليها والسير فى إجراءات دعوة الجمعية العامة العادية وغير

العادية وذلك طبقاً للمادة ٤٨ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة
والمادة رقم ٥٢ من الإجراءات التنفيذية لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية) .

نعرض على الجمعية العامة العادية :

النظر في الموافقة على تحويل الأرباح المرحلة للشركة بمبلغ
٢٧٩٤٤٢٧٦ جنيه والظاهرة بالقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية
في ٢٠١٤/١٢/٣١ والمعتمدة من الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة
بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ إلى الأتي :

- ١ - مبلغ ١٧٩٤٤٢٧٦ جنيه احتياطي تدعيم مشروعات .
- ٢ - مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من
١٠٠ مليون جنيه إلى ١١٠ مليون (زيادة مجانية) موزعة على ١٠
مليون سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد .



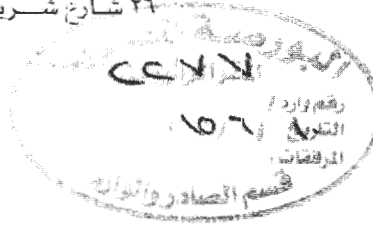
شركة

للإسكان والتعمير

ش.م.م

مكتب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

رقم خارجي رقم 656
المسجلة 3
10 JUN 2015
شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون
١٥٩ لسنة ١٩٨١
١٢:٥٥
شارع شريف - عمارة الإيموبيليا بالقاهرة بورسصة



القاهرة في ٢٠١٥/٦/٩

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

يشرفني دعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة عمارة الإيموبيليا
الشمس للإسكان والتعمير في تمام الساعة الثالثة مساء يوم الأحد الموافق
٢٠١٥/٦/٢٨ بمقر الشركة الكائن بالدور الثالث عشر بالجناح القبلي بعمارة
الإيموبيليا - ٢٦ شارع شريف بالقاهرة ، وذلك للنظر في جدول الأعمال المعلن
بجريدتي المال والبورصة يوم الخميس الموافق ٢٠١٥/٦/٤ - والمرفق طي هذه
الدعوة .

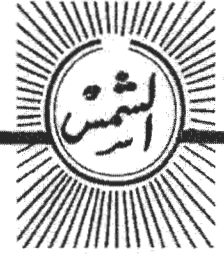
وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

نواء مهندس

محمود مغاورى محمد
رئيس الجمعية العامة





جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية

المقرر انعقادها يوم الأحد الموافق ٢٨/٦/٢٠١٥

=====

- ١ - النظر فى الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٠٠ مليون جنيه إلى ١١٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٠ مليون جنيه زيادة مجانية موزعة على عدد ١٠ مليون سهم مجانى بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم .
- ٢ - الموافقة على تعديل نص المادتين ٦ ، ٧ من النظام الأساسى للشركة .
- ٣ - تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب فى إدخال أية تعديلات قد تراها الجهات الإدارية بخصوص تلك التعديلات .

تقرير
للعرض على الجمعية العامة غير العادية

بناءً على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٠٠ مليون جنيه إلى ١١٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٠ مليون جنيه زيادة مجانية موزعة على عدد ١٠ مليون سهم مجاني بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم يتعين عن ذلك تعديل المادتين (٦ ، ٧) من النظام الأساسي للشركة :

المادة (٦) قبل التعديل :

حدد رأسمال الشركة المرخص به ببلغ ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (مائتان مليون جنيه) وحدد رأس مال الشركة المصدر ببلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (مائة مليون جنيه مصرى) موزعة على عدد ١٠٠ مليون سهم (مائة مليون سهم) قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وجميعها أسهم إسمية مسددة قيمتها بالكامل .

المادة (٦) بعد التعديل :

حدد رأسمال الشركة المرخص به ببلغ ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (مائتان مليون جنيه) وحدد رأس مال الشركة المصدر ببلغ ١١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (مائة وعشرة مليون جنيه مصرى) موزعة على عدد ١١٠ مليون سهم (مائة وعشرة مليون سهم) قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وجميعها أسهم إسمية مسددة قيمتها بالكامل .

المادة (٧) قبل التعديل :

يتكون رأس المال المصدر للشركة والمدفوع بالكامل من عدد ١٠٠ مليون سهم (مائة مليون سهم) قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وموزعة على النحو التالى :

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	النسبة
القابضة للتشييد والتعمير	٤٤٥٣٧٧٩٦	٤٤٥٣٧٧٩٦	%٤٤.٥٣٧٨
مصر للتأمين	١٥٦٧٧٦١٧	١٥٦٧٧٦١٧	%١٥.٦٧٧٦
مصر لتأمينات الحياة	١٣٥٣٩٩٤٠	١٣٥٣٩٩٤٠	%١٣.٥٣٩٩
صناديق وشركات وأفراد	٢٦٢٤٤٦٤٧	٢٦٢٤٤٦٤٧	%٢٦.٢٤٤٧
الإجمالى	١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠٠	%١٠٠

وتبلغ مساهمة المصريين ٩٩.٢٠% ورأس المال المصدر مسدد بالكامل بموجب التأشير فى السجل التجارى .

المادة (٧) بعد التعديل :

يتكون رأس المال المصدر للشركة والمدفوع بالكامل من عدد ١١٠ مليون سهم (مائة وعشرة مليون سهم) قيمة كل سهم واحد جنيه مصرى وموزعة على النحو التالى :

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	النسبة
القابضة للتشييد والتعمير	٤٨٩٩١٥٧٦	٤٨٩٩١٥٧٦	%٤٤.٥٣٧٨
مصر للتأمين	١٧٢٤٥٣٧٩	١٧٢٤٥٣٧٩	%١٥.٦٧٧٦
مصر لتأمينات الحياة	١٤٨٩٣٩٣٤	١٤٨٩٣٩٣٤	%١٣.٥٣٩٩
صناديق وشركات وأفراد	٢٨٨٦٩١١١	٢٨٨٦٩١١١	%٢٦.٢٤٤٧
الإجمالى	١١٠٠٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠٠	%١٠٠

وتبلغ مساهمة المصريين % ورأس المال المصدر مسدد بالكامل بموجب التأشير فى السجل التجارى