

شركة القاهرة للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية

تقرير الحوكمة السنوى للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٣٠٠ دجلة المعادي ، القاهرة ، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٣٤٨٥

بريد الكتروني : info@uhy-united.com

موقع الكتروني : www.uhy-united.com

تقرير تأكد مستقل

على تقرير مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

عن الالتزام بقواعد حوكمة الشركات

كما تم إصدارها بالدليل المصري لحوكمة الشركات

الصادر بقرار مجلس إدارة هيئة الرقابة المالية رقم (٨٤) بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠١٦

الى السادة / مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بمهام التأكد المحدود بشأن إعداد وعرض التقرير المرفق للالتزام بقواعد حوكمة الشركات المعده بواسطة مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ المرفق والذي تم اعداده وفقا لنموذج تقرير مجلس الادارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨.

مسئولية الإدارة

مجلس إدارة الشركة هو المسئول عن إعداد وعرض تقرير الالتزام بقواعد الحوكمة وفقا لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية الموجه إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨. كما أنه مسئول عن التأكد من مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وفقا للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٨٤ بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠١٦، وكذلك مسئول عن تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

مسئولية مراجع الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء إستنتاج بتأكد محدود عن ما إذا كان قد نما إلى علمنا أمور تجعلنا نعتقد أن تقرير مجلس الادارة المرفق لم يتم اعداده وفقا لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية الموجه إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨ وذلك أستنادا إلى إجراءات التأكد المحدود التي قمنا بها.

وقد قمنا بمهام التأكد المحدود طبقا 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 وتنفيذ إجراءاتنا للحصول على تأكد محدود عما إذا كان قد نما إلى علمنا أى أمر يجعلنا نعتقد أن تقرير مجلس الادارة عن مدى الالتزام بقواعد الحوكمة بشكل عام لم يتم اعداده في كافة جوانبه الجوهرية طبقا لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية الموجه إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨.

إن الإجراءات التي يتم أدائها في مهام التأكد المحدود تختلف في طبيعتها وتوقيتها وهي أضيق نطاقاً من تلك التي يتم أداؤها للحصول على تأكيد معقول وبالتالي فإن مستوى التأكد الذي يتم الحصول عليه من عمليات التأكد المحدود أقل من التأكد الذي يمكن الحصول عليه من عمليات التأكد المعقول.

تستند الإجراءات التي قمنا بتنفيذها على حكمنا الشخصي وتشمل بصورة أساسية الحصول على الأدلة من واقع الاستفسارات وملاحظة بعض الإجراءات المنفذة وفحص بعض المستندات المؤيدة والمطابقة مع سجلات الشركة

وطبقاً لطبيعة مهمتنا، عند تنفيذ الإجراءات الموضحة أعلاه قمنا بما يلي:

- الاستفسار من الإدارة للحصول على تفهم للأسلوب المتبع من قبلهم في كيفية إعداد التقرير طبقاً للنموذج المشار إليه، والإجراءات التي قامت بها الإدارة للالتزام بتلك المتطلبات ومنهجية الإدارة لتقييم مدى الالتزام بالنموذج المشار إليه.
- مطابقة محتويات نموذج تقرير مجلس الإدارة عن مدى الالتزام بقواعد حوكمة الشركات مع متطلبات نموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية الموجه إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨.
- مطابقة المحتويات المعروضة بنموذج تقرير مجلس الإدارة عن مدى الالتزام بقواعد حوكمة الشركات مع السجلات والمستندات لدى الشركة.

وفقاً لمتطلبات الفقرة ٤٩ (د) من معيار ٣٠٠٠ فقد انحصرت إجراءاتنا في الأمور القابلة للقياس بشكل دقيق ولم تتضمن الجوانب غير الكمية أو مدى فاعليتها أو صحتها أو إكمالها ومنها إجراءات الإدارة للالتزام بقواعد حوكمة الشركات وكذلك تقييم أداء مجلس الإدارة ولجانته والإدارة التنفيذية، كما لم تمتد إجراءاتنا لأغراض هذا التقرير تقييم مدى فاعلية نظام الرقابة الداخلية والالتزام وفاعلية نظام الحوكمة، وقد أعد هذا التقرير إستيفاء لمتطلبات المادة (٤٠) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية المصرية وليس لأى غرض آخر وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذى أعد من أجله.

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

القيود المتأصلة

إن معظم الإجراءات التي تنفذها المنشآت للالتزام بالقواعد الإدارية والقانونية تعتمد على الأشخاص الذين يقومون بتنفيذ تلك الإجراءات، وتفهمهم لإهداف تلك الإجراءات وتقييمهم ما إذا كان قد تم تنفيذ الإجراءات بكفاءة وفي بعض الحالات لا يوجد دليل مراجعة يمكن الحصول عليه، كما نود الإشارة إلى أن تصميم إجراءات الالتزام تتبع أفضل التطبيقات التي تختلف من منشأة إلى منشأة وهي لا تمثل بالتالي معيار محدد يمكن المقارنة به.

كما أن البيانات غير المالية تخضع لقيود متأصلة أكبر من تلك المتعلقة بالبيانات المالية، إذا ما أخذنا خصائص تقرير مجلس الإدارة عن مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة والأسلوب المستخدم لإعداده.

الاستنتاج

وفي ضوء الإجراءات المطبقة أعلاه والموضحة بهذا التقرير، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن تقرير مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) عن مدى الإلتزام بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ المرفق لم يتم إعداده وعرضه في جميع جوانبه الهامة وفقا لنموذج تقرير مجلس الإدارة الاسترشادي المشار إليه في خطاب البورصة المصرية والموجه إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المؤرخ في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٨

القاهرة في ١٥ مارس ٢٠٢٦


مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س . م . م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
(UHY-United)

البيانات الأساسية للشركة:

شركة القاهرة للإسكان والتعمير			اسم الشركة
مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها إدارة وإستثمار جميع المنشآت السكنية ، والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية المتصلة بهذه الأراضي القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية			غرض الشركة
١٩٩٥ / ٠٣ / ٣٠	تاريخ القيد بالبورصة	مدة الشركة خمسة وعشرون عاماً تنتهى فى ٢٤ إبريل ٢٠٣٣ طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية فى ٢٤/٠٣/٢٠٠٨	المدة المحددة للشركة
خمسون قرشا	القيمة الاسمية للسهم	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١	القانون الخاضع له الشركة
٥٣٠.٥٠٤١٥٩ جنيه	آخر رأس مال مصدر	٢ مليار جنيه مصرى	آخر رأس مال مرخص به
١٣٩٨٤٣ بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	٥٣٠.٥٠٤١٥٩ جنيه (خمسمائة وثلاثون مليون وخمسمائة واربعة الاف ومائة وتسعه وخمسون جنيه)	آخر رأس مال مدفوع
ملحوظة : تم زيادة راس المال والمصدر والمدفوع والتأشير به في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/١٤ والقيد في البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٦/٠٢/٠٤ ليصبح راس المال الجديد بعد الزيادة ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه موزعة على عدد ١,٨٥٦,٧٦٤,٥٥٦ سهم نتيجة لتوزيع اسهم مجانية .			
عبدالله محمود مهدي			اسم مسئول الاتصال
مول بوينت ٩٠ منطقة المستثمرين الجنوبية – التجمع الخامس – القاهرة الجديدة – القاهرة			عنوان المركز الرئيسي
-	أرقام الفاكس	٠١٠١٣١٢٠٢٠١	أرقام التليفونات
www.cairo-housing.com			الموقع الالكتروني
Abdalla.mahdy@cairo-housing.com			البريد الالكتروني

الجمعية العامة للمساهمين ومجلس الإدارة

الجمعية العامة للمساهمين:

تتعد الجمعية العامة العادية للمساهمين بحد أقصى ثلاثة أشهر من إنتهاء السنة المالية، ويحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العامة، ويتم نشر الدعوة في جريدتين يوميتين، وتتعد الجمعية في أحد الأماكن التابعة للشركة أو شركاتها التابعة، مع توفير وسائل انتقال لمقر الانعقاد إذا لزم الأمر .

هيكل الملكية في ٢٠٢٥/١٢/٣١

النسبة	عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر
٣١,٥ %	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠	شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٢٧,٤٢ %	٢٩٠,٩٧٥,١٣٧	وادي للاستشارات
٢٦,٩٥ %	٢٨٦,٠٠٠,٠٠٠	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٨٥,٨٧ %	٩١١,٢٠٠,٦٤٧	الإجمالي

تشكيل مجلس الإدارة

م	إسم العضو	صفة العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)	عدد الأسهم المملوكة للشخص الاعتباري	تاريخ الالتحاق	جهة التمثيل
١	السيد الأستاذ / خالد عبدالعال عبدالحافظ	غير تنفيذي	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠		شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٢	السيد الأستاذ/ ياسر محمد زكى ابراهيم	غير تنفيذي - غير مستقل			
٣	السيد الأستاذ / احمد محمد مصطفى سليمان القدرى	تنفيذي	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠		شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٤	السيد الأستاذ/ احمد مجاهد ذكي محمد مجاهد	تنفيذي	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠		شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٥	السيد الأستاذ/ عبد العزيز ابراهيم عبد العزيز حسين	تنفيذي	٢٩٠,٩٧٥,١٣٧		شركة وادي للاستشارات
٦	السيدة الأستاذة/ راندا محمد الطيب محمد	غير تنفيذي	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠		شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group
٧	السيد الأستاذ/ وليد محمد زكى ابراهيم	غير تنفيذي - غير مستقل			
٨	السيد الأستاذ/ عصام عرفات عبدالحمد حلاوة	غير تنفيذي - غير مستقل			
٩	السيدة الأستاذة / فريدة محمود جابر محمود المغربي	غير تنفيذي - غير مستقل			

دور مجلس الإدارة ومسئوليته:

يعد مجلس الإدارة الكيان الإداري الرئيسى للشركة، ويتولى مجلس إدارة الشركة إدارة أمورها بناءً على التكليف الصادر من الجمعية العامة له، ويقوم المجلس بعرض التقرير السنوى لمجلس الإدارة عن نتائج الأعمال عن السنة المالية المنتهية على الجمعية العامة العادية خلال ثلاثة الشهور التالية من إنتهاء السنة المالية،

- ويطلع المجلس بمسئوليته ومهامه وفقاً للنظام الأساسي للشركة وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية من خلال:
- وضع الآليات والنظم التي تضمن التزام كافة العاملين بالشركة بالقوانين والمواثيق والسياسات الداخلية للشركة، ويكون مسئولاً كذلك عن وضع نظام للإنذار المبكر لكشف أي خلل أو انحراف قد يحدث، وضمان سرعة اتخاذ الإجراء المناسب. ولا بد أن يتضمن هذا النظام سبل لحماية مصادر المعلومات والمبلغين عن الفساد والانحراف.
- وضع خطة لتتابع السلطة داخل الشركة وذلك للوظائف الإدارية العليا فضلاً عن أعضاء مجلس الإدارة بما يضمن استدامة الشركة وسير أعمالها بشكل فعال.
- تحديد الصلاحيات التي يقوم بتفويضها لأحد أعضائه أو لجانه أو غيرهم، وكذلك يجب على المجلس تحديد مدة التفويض، ودورية التقارير التي يحصل عليها من اللجان والإدارة التنفيذية، ومتابعة نتائج ممارسة تلك الصلاحيات المفوضة.
- وضع الإجراءات الوقائية والأدوات والآليات التي تعمل على تأمين تدفق المعلومات والسيطرة على دقة وسلامة البيانات داخل الشركة وحمايتها من التلاعب والاختراق سواء من داخل الشركة أو من خارجها مثل تأمين استخدام الانترنت وأجهزة المحمول ضد الاختراقات والقرصنة.
- الإشراف العام على عملية الإفصاح عن البيانات وقنوات الاتصال، وضمان نزاهة التقارير المالية والمحاسبية الصادرة عن الشركة، وكذلك ضمان استقلالية كل من نشاط المراجعة الداخلية والالتزام بالشركة.

رئيس مجلس الإدارة:

رئيس مجلس الإدارة هو المسئول عن الإدارة المثلى لأعمال المجلس وتفعيل أدائه وتطوير أعماله، كما تقع على عاتقه أيضاً مسؤولية أخذ كل التدابير اللازمة لضمان قيام المجلس بمسئوليته ووظائفه كاملة، والتأكد من أن أعضاء المجلس يدركون دورهم ومسئولياتهم كما يحترمون الحدود والصلاحيات المحددة لمجلس الإدارة، وتلك التي تم تحديدها لإدارة الشركة. ومن أبرز مهامه ومسئوليته ما يلي:

١. توجيه الدعوة لانتقاد مجلس الإدارة ووضع جدول أعماله وإدارة جلساته.
٢. دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانتقاد للنظر في جدول الأعمال المعروض من مجلس الإدارة.
٣. التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
٤. التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على أساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوعات مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فعالية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب.
٥. تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها على المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم بشأنها.
٦. التأكد من قيام كل أعضاء المجلس بإجراء التقييم الذاتي الذي يبين مدى التزام العضو بواجبات وظيفته.
٧. التأكد من التزام المجلس بإتجاز مهامه على أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب تعارض المصالح.
٨. التأكد من فعالية نظام الحوكمة المطبق بالشركة وكذلك فعالية أداء لجان المجلس.

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب:

ويمثل أعلى رتبة تنفيذية ضمن القوى العاملة للشركة وهو المسئول عن الإدارة التنفيذية اليومية والعامة للشركة أمام مجلس الإدارة . فيما يلي، دور ومهام الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب :

١. رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع إدارات وأقسام الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة، واتخاذ ما يراه من قرارات لتنظيم العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضا العملاء عن الشركة.
٢. العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة.
٣. اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور مع رئيس المجلس.
٤. الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية عن نتائج أعمال الشركة وتقييم أدائها، وكذلك تقرير حوكمة الشركات، ومراجعة كافة الردود على استفسارات مراقبي الحسابات قبل إعداد هذه التقارير.
٥. المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة واقتراح نظم الإثابة والتحفيز وآليات تتابع السلطة التي يعتمد عليها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
٦. تحديد اختصاصات ومسئوليات كافة العاملين بالشركة وفقاً للوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.

أمين سر مجلس الإدارة:

١. يقوم بالتنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة وإدارة الشركة من خلال:
 - الإعداد والتحضير وإدارة لوجستيات اجتماعات المجلس واللجان، ومعاونة رئيس المجلس في إعداد جدول أعمال الاجتماعات، وتحضير المعلومات والبيانات والتفاصيل الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى الأعضاء قبل الاجتماع بوقت كافي.
 - معاونة رئيس المجلس في الإعداد والتحضير لاجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإدارة لوجستياتها.
 - متابعة استصدار وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وإبلاغ الإدارات المعنية بها وكذلك إعداد تقارير متابعة لما تم بشأنها.
 - حفظ وتوثيق كل ما يتعلق بقرارات المجلس والموضوعات المعروضة عليه، مع التأكد من حصول المجلس على المعلومات الهامة في الوقت المناسب.
 - التنسيق مع كافة لجان المجلس بما يكفل الاتصال الفعال بين تلك اللجان ومجلس الإدارة.
 - التنسيق مع اللجان المعنية في إطار إتاحة ما يلزم من معلومات لمساندة رئيس المجلس في عملية تقييم أعضاء المجلس وأعضاء اللجان، والمقترحات التي يقدمها المجلس للجمعية العامة فيما يخص اختيار أو استبدال أحد الأعضاء.

لجان مجلس الإدارة

• تشكيل للجنة المراجعة

م	إسم العضو	صفة العضو	المنصب	تاريخ الالتحاق
١	السيد الأستاذ / ياسر محمد زكى ابراهيم	غير تنفيذي	رئيس اللجنة	٢٠١٨
٢	السيدة الأستاذة / فريدة محمود جابر محمود المغربي	مستقل	عضو	٢٠٢٤
٣	السيد الأستاذ/ عصام عرفات عبدالحميد حلاوة	مستقل	عضو	٢٠٢٤

سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه:

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان والجمعية العامة العادية والغير عادية خلال عام ٢٠٢٥

م	إسم العضو	مجلس الإدارة	الجمعية العامة العادية وغير العادية	لجنة المراجعة
١	السيد الأستاذ/ ياسر محمد زكى ابراهيم	١٣/١٣	٣/٣	٤/٤
٢	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group ويمثلها السيد / خالد عبدالعال عبدالحافظ	٥/١٣	٣/٣	
٣	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group ويمثلها السيد / احمد محمد مصطفى سليمان القدرى	١٣/١٣	٣/٣	
٤	السيد الأستاذ/ وليد محمد زكى ابراهيم	١٣/١٣	٣/٣	
٥	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group ويمثلها السيد / احمد مجاهد ذكي محمد مجاهد	١٣/١٣	٣/٣	
٦	شركة وادى للاستشارات ويمثلها السيد / عبد العزيز ابراهيم عبد العزيز حسين	١٣/١٣	٣/٣	
٧	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group وتمثلها السيدة / راندا محمد الطيب محمد	٩/١٣	٣/٣	
٨	السيدة / فريدة محمود جابر محمود المغربي	١٣/١٣	٣/٣	٤/٤
٩	الاستاذ / عصام عرفات عبدالحميد حلاوة	١٣/١٣	٣/٣	٤/٤

مهام لجنة المراجعة:

- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
- فحص ومراجعة السياسات المحاسبية المطبقة في الشركة والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبة جديدة
- فحص ومراجعة وظيفة المراجعة الداخلية وإجراءاتها وخططها ونتائجها
- فحص ومراجعة المعلومات الإدارية الدورية التي تقدم إليها المستويات الإدارية المختلفة ونظم إعدادها وتوقيت عرضها
- فحص الإجراءات التي تتبع في إعداد ومراجعة مايلي:
 - أ- القوائم المالية الدورية والسنوية
 - ب- نشرات الطرح العام أو الخاص للأوراق المالية
 - ت- الموازنات التقديرية ومن بينها قائمة التدفقات النقدية وقائمة الدخل التقديرية
- التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة والتقييم الدوري لتلك الإجراءات الإدارية للتأكد من الالتزام بالقواعد واعداد تقارير بذلك لمجلس الإدارة.
- وعلى اللجنة التحقق من استجابة إدارة الشركة لتوصيات مراقبي حسابات الشركة والهيئة العامة للرقابة المالية.
- غير ذلك مما يرى مجلس إدارة الشركة من صلاحيات، وبما يتفق مع قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة.

البيئة الرقابية

نظام الرقابة الداخلية:

- مجلس إدارة الشركة هو الجهة المسنولة عن نظام الرقابة الداخلية للشركة ومراجعته بشكل سنوي والتأكد من فاعليته. وذلك من خلال تبني مسؤوليات وهياكل حوكمة من شأنها تحقيق مهام الرقابة الداخلية بشكل فعال وضمان كفاءة واستمرارية أوجه الرقابة الداخلية بالشركة، وتبني مجموعة من السياسات والإجراءات وأخلاقيات العمل للعمل على:
- الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
 - ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.
 - حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.
 - زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
 - ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
 - ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.
- وتقوم لجنة المراجعة بتقديم تقريرها لمجلس الإدارة كل ثلاثة أشهر، كما يحق للجنة طلب معلومات من أى إدارة فى الشركة كما تمارس اختصاصاتها وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية.

إدارة المراجعة الداخلية:

توجد إدارة مستقلة للمراجعة الداخلية بالشركة وتعمل على تقويم وتحسين فاعلية الرقابة الداخلية، ونظام إدارة الشركة بما يمكن من تحقيق أهداف الشركة وحماية أصولها وإضافة قيمة للشركة

نطاق عمل إدارة المراجعة الداخلية:

- الفحص الدوري للإدارات، بما في ذلك أنظمة الرقابة وإدارة المخاطر في الشركة، خلال فترات ملائمة لتحديد ما إذا كانت المهام والوظائف الإدارية والمحاسبية والرقابية يتم إنجازها بفاعلية ، وذلك طبقا للسياسات والإجراءات والتعليمات المعتمدة في الشركة وبما يتوافق مع أهداف الشركة وأفضل الممارسات الإدارية بما في ذلك ما يلي:
- الوسائل والأساليب المستخدمة للحفاظ على وحماية أصول الشركة بما فيها الأصول المعلوماتية من خطر السرقة والتلف والتدمير وسوء الاستخدام والإهمال وعدم الكفاءة والممارسات التجارية غير السليمة والإفصاح غير الملئم أو الفساد.
 - مدى إمكانية الاعتماد على أمن وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية المعدة داخل الشركة ، والوسائل المستخدمة في تحديد وقياس وتصنيف والتقرير عن تلك المعلومات

- النظم الموجودة لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات التي لها تأثير على الشركة
- مدى الفعالية والكفاءة في توظيف الموارد وبتكلفة معقولة .
- إبلاغ الموظفين المسؤولين في الإدارة التي تم فحصها بنتائج الفحص الذي قامت به المراجعة الداخلية وما تم التوصل إليه من آراء وتوصيات بغرض التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة ما تبين من أوجه ضعف • .تقويم الخطط والإجراءات المتخذة من قبل الإدارات ذات العلاقة لمعالجة الملاحظات والتوصيات التي تضمنها تقرير المراجعة وفي حالة عدم كفاية الإجراءات المتخذة يتم مناقشة هذا الأمر مع الموظفين المسؤولين للتأكد من كفاية الإجراءات المتخذة .
- المساعدة في التخطيط وتصميم وتطوير نظم المعلومات بغرض التأكد من وجود رقابة كافية على الأنظمة ، وإن جميع إجراءات فحص الأنظمة تتم في الوقت الملائم .
- تقديم الخدمات الاستشارية بناء على طلب من مجلس الإدارة ، أو لجنة المراجعة ، أو الإدارة التنفيذية للمساعدة بتحسين فاعلية وكفاءة عمليات الشركة ، والقيام بعمليات التقصي لحالات الغش، والفساد، أو أي عمليات فحص خاصة بناء على طلب مجلس الإدارة أو لجنة المراجعة أو إدارة الشركة، أو إذا توفر لدى المراجعة الداخلية أدلة كافية تظهر احتمال وجود مثل هذه الحالات.
- وضع خطة المراجعة للأقسام المراد فحصها، بناء على تقدير للمخاطر الموجودة في الشركة ككل وتقوم الإدارة بتقديم تقارير ربع سنوية وسنوية، بالإضافة للتقارير الخاصة بأعمال ومهام محدده

مراقب الحسابات:

يتم تعيين مراقب حسابات الشركة من خلال ترشيح لجنة المراجعة والحوكمة وعرض ذلك الترشيح على مجلس الإدارة للعرض على الجمعية العامة للشركة في نهاية السنة المالية، وقد تم تعيين الأستاذ/ الأستاذ محمد احمد ابو القاسم مراقب الحسابات - المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية – UHYUnited مراقب حسابات الشركة وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠٢١ ، ويقوم مراقب الحسابات بتقديم تقريرهما الربع سنوى عن القوائم المالية الدورية للشركة، وتقديم تقريرهما السنوى عن أعمال مراجعة القوائم المالية بصورة مستقلة إلى أعضاء الجمعية العامة للشركة، ويتم التعامل مع مراقب الحسابات والرد على استفساراتهم بخصوص القوائم المالية للشركة وكافة الاجراءات المتعلقة بأعمال المراجعة والحوكمة في وقتها.

الإفصاح والشفافية

المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي:

تلتزم الشركة بمتطلبات الإفصاح المقررة من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية، وتسعى الشركة لتحقيق هدف الشفافية من خلال الإفصاح عن معلومات الشركة المالية وغير المالية من خلال الإفصاح عن قوائمها المالية السنوية والدورية وتقارير مراقب الحسابات السنوية والدورية، وكذلك تقرير مجلس الإدارة والسياسات المحاسبية والموازنات التقديرية والمعلومات الجوهرية والمعلومات الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة، هيكل المساهمين وتوزيعات الأرباح، وذلك من خلال موقع الشركة الإلكتروني، وتسليمها إلى إدارة الإفصاح بالبورصة المصرية، وكذلك النشر بالجراند اليومية فيما يخص القوائم المالية الدورية والسنوية وتقرير الإدارة التنفيذية.

كما تقوم الشركة بالإفصاح من خلال التقارير المالية الدورية والسنوية، والبورصة المصرية بالإضافة إلى موقع الشركة الإلكتروني عن المعلومات التالية:

- المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورويتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة وإستراتيجيتها المستقبلية.
- هياكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.
- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.
- الإفصاح لمساهميها وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة.

- موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع، كما تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.
- موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها.
- موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.
- موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبحد أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع.
- الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.
- الإفصاح عند تجاوز أو انخفاض ما يملكه أحد المساهمين والأطراف المرتبطة به لنسبة ٥% ومضاعفاتها من عدد الأوراق المالية الممثلة لرأس مال الشركة المقيدة بالبورصة أو حقوق التصويت بها، بما في ذلك الأسهم التي تم الاكتتاب فيها عن طريق شراء حقوق الاكتتاب لها.
- الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم بشأن إدارة الشركة إذا بلغت النسبة المشتراه منه والأطراف المرتبطة به ٢٥% أو أكثر من رأس مال الشركة أو حقوق التصويت فيها.
- الإفصاح فور صدور أي أحكام قضائية بعقوبة سالبة للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الجهة المصدرة أو أحد المسؤولين الرئيسيين بها.

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١	غرامة تاخير في تقديم القوائم المالية عن فترة ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ للبورصة المصرية	تم السداد بتاريخ ٢٠٢٦/٠١/١٣
٢	التزام مالي نظراً لمخالفة الشركة أحكام المادة (٢٦) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والمادة (٢٦) من الإجراءات التنفيذية لها	تم السداد بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠٢

وتحرص الشركة على الالتزام بتطبيق قواعد القيد وقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحتهما التنفيذية وخاصة ما ورد به من أقصاحات وبيانات تتاح للمساهمين في مواعيدها .

علاقات المستثمرين

يقوم مسئول علاقات المستثمرين بالشركة بالعمل على تحسين نوعية خدماتها والعلاقات بين المستثمرين بالعمل على اتصال الشركة بسوق الاستثمار، وفتح قنوات التواصل مع المستثمرين ونقل وجهات نظر السوق وتخوفات المستثمرين لمجلس الإدارة بصفة مستمرة، مع تنشيط وتوطيد العلاقة مع المستثمرين الحاليين والمرتقبين مع بيان إمكانية حضور مسئول علاقات المستثمرين اجتماعات الجمعية العامة للشركة واجتماعات مجلس الإدارة للتعرف على السواق الداخلية للشركة وذلك من خلال مايلي:

- عقد اللقاءات مع المستثمرين المتوقعين، وتطوير الاستراتيجيات اللازمة لاستهداف وجذب مستثمرين جدد طويلي الأمد.
- تعزيز صورة الشركة في الأسواق المالية وفي الإعلام المالي.
- تكوين علاقة دائمة مع المحللين الماليين من خلال اجتماعات خاصة وعامة، ومؤتمرات، ودراسات التوقعات، واستفسارات وتحليلات ردود الأفعال.
- كتابة وتوزيع التقارير المالية الدورية والسنوية والبيانات الصحفية.
- تنسيق مصادر التقارير المالية الداخلية والتأكد من التفسير المناسب للبيانات.
- التشراك مع الإدارة المالية في الشركة فيما يتعلق بالأمور التي يراود الإفصاح عنها.
- تعزيز المشاركة على الصفحة الإلكترونية للشركة، إعداد تقارير الإفصاح المطلوبه من الشركة وإعداد صفحات علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة وتحديثها بصفة مستمرة.

- الحفاظ على المستثمرين الحاليين وجذب مستثمرين جدد من خلال توعية السوق بأعمال الشركة وبفرص النمو المستقبلية لها، والتعرف على العوامل التي تؤثر على ربحيتها.
- التواصل مع المحللين والمستثمرين وممثلي الإعلام وتوفير المعلومات للحد من الشائعات والبيانات غير الصحيحة التي تؤدي إلى تقلبات في أسعار وأحجام التداول.
- تنظيم المعلومات الصادرة عن الشركة طبقاً لقواعد الإفصاح المعمول بها.
- إنشاء ومتابعة قاعدة بيانات المستثمرين والمحللين الماليين ومديرى المحافظ الإستثمارية.

أدوات الإفصاح:

تقرير مجلس الإدارة السنوي:

تقوم الشركة بإصدار تقريراً سنوياً طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية، للعرض على الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرقابية، هذا بالإضافة إلى تقرير الإدارة التنفيذية عن القوائم المالية الدورية.

تقرير الإفصاح:

تقوم الشركة بإصدار تقرير إفصاح ربع سنوي عن هيكل المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة يعد من قبل إدارة الشركة بمعاونة إدارة علاقات المستثمرين بها.

تقرير الاستدامة:

تصدر الشركة تقرير متوازن عن الاستدامة، يشتمل على انجازات الشركة في المجالات البيئية والاجتماعية والاقتصادية و يشرح قيم ومبادئ الشركة واستراتيجيتها والتزاماتها تجاه المجتمع الذي تعمل فيه بالشكل الذي يدعم سمعة الشركة وكذلك كيفية إدارة مخاطر الشركة.

الموقع الالكتروني:

موقع الشركة الالكتروني يتضمن البيانات المالية وغير المالية الخاصة بالشركة ومشروعاتها المختلفة ويتم تحديثه بصفة مستمرة بالمعلومات التي يتم نشرها وامكانية التواصل مع الشركة بطريقة سهلة.

المواثيق والسياسات:

ميثاق الأخلاق والسلوك المهني:

هو قيام الموظف بأداء واجباته الوظيفية بأمانة ونزاهة وموضوعية، والعمل باستمرار على تحقيق أهداف المجموعه، وأن تكون ممارسته في حدود الصلاحيات المخولة له، وأن يؤدي عمله بحسن نية، متجرباً من سوء القصد أو الإهمال أو مخالفة القانون، أو الضرر بالمصلحة العامة، لتحقيق مصلحة خاصة له أو للغير. تقوم الشركة بتنفيذ أعمالها بشرف ونزاهة، مع احترام مصالح شركاء النشاط مع الالتزام بسياسات المجموعه ومبادئ العمل الساندة. يلتزم جميع أفراد الشركة دائماً بالمحافظة على سمعة الشركة الطيبة ويجب عليهم التركيز على النقاط التالية بسياسات الشركة مثل: تضارب المصالح، التعامل مع الآخرين، الحفاظ على سرية المعلومات، قبول وتقديم الهدايا، الرشوة والفساد، عدم التمييز، الالتزام بالقوانين واللوائح، ومنع التحرش الجنسي.

سياسة تتابع السلطة Succession Planning:

إعداد سلم للتدرج المهني (CareerLadder)، وتأكيد قيم الالتزام والقبالية للتطوير في جميع المستويات الإدارية بالمجموعة. واعداد نظام بناء كوادر الصف الثاني (Succession Plan) وذلك لضمان استمرار العمل لتنفيذ السياسات للمجموعه حيث يجب تواجد البدائل للوظائف القيادية الحيوية لضمان استمرار تنفيذ رؤيه الاداره العليا (دون الارتباط او التأثير بالاشخاص في حال حدوث اي عارض). وتسكين احتياجات الهيكل بالموظفين المناسبين (طبقاً للمهارات والجدارات المطلوبه للوظيفه) سواء من الحاليين او تعيين موظفين جدد.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات Whistleblowing:

الإبلاغ عن المخالفات هي العملية المتبعة في التبليغ عن الأمور الغير اخلاقية داخل الشركة ويمكن أن تشمل الأفعال الخاطئة أو السلوك غير القانوني أو الممارسات المالية الخاطئة أو الأخطار التي تهدد العاملين أو المجموعه. مجموعة طلعت مصطفى تحرص على توفير السياسه لحماية الشخص الذى قام بالإبلاغ لضمان تشجيع العاملين بالمجموعه وغيرهم للمبادره بالكشف عن المخالفات والإبلاغ عنها مع ضمان السريه التامه للشخص المُبلغ أخذاً في الاعتبار أن عملية الإبلاغ تتم بناء على مستندات او معلومات موضوعيه.

سياسة تعامل الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة:

- ❖ يتوافر بالشركة سياسة تهدف الى التحكم بعمليات تداول الداخليين على اسهم الشركة طبقا لقواعد الجهات الرقابية وتبين مدي التزام الداخليين والمؤسسين والمساهمين الرئيسيين والمجموعات المرتبطة بهم الا يكونوا طرفا في اى عقد من عقود المعاوضة الا بعد موافقة الجمعية العامة على ان يعرض هذا التصرف على الجمعية بكافة تفاصيله وبياناته مقدما بما في ذلك السعر والكمية قبل إجراء التصرف وذلك دون ان يحق للطرف المعنى بعقد المعاوضة التصويت في الجمعية العامة وتضمن تفهم كافة الاطراف المعنية لتعريف التداول الداخلى وقواعد تنظيمه وتضمن خذخ السياسة الاتى :
- ❖ يتم تسجيل اسماء جميع الداخليين على النظام المعد لذلك بالبورصة المصرية ويتم تحديثه وفقا للبيانات الواردة من الداخليين.
- ❖ يتم اخطار الداخليين بفترات الحظر وذلك من خلال ارسال ايميل من البريد الالكتروني الموثق.
- ❖ حظر تعمل اعضاء مجلس ادارة الشركة ايا كانت نسبة مساهمته في راس المال والمسئولين بها او الاشخاص الذين في أماكنهم الاطلاع على معلومات غير متاحة للغير ويكون لها تاثير على سعر الورقة المالية شراء او بيع هذه الاوراق المالية حتى الاعلان عن هذه المعلومات.

جدول متابعة تعاملات الداخليين على أسهم الشركة

م	اسم العضو	عدد الاسهم المملوكة اول العام	الاسهم المشتراه خلال العام (تضاف)	الاسهم المباعه خلال العام (تخصم)	رصيد الاسهم في نهاية العام
١	بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اى جروب P R E Group	٣٣٢,٠٧٢,٩٣٥	٢,١٥٢,٥٧٥	-	٣٣٤,٢٢٥,٥١٠
٢	مشارك للاستثمار العقارى	٢٩٦,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٦,٠٠٠,٠٠٠
	وادي للاستشارات	١٢٨,٤٨٣,٣٣٨	١٦٢,٤٩١,٧٩٩	-	٢٩٠,٩٧٥,١٣٧
٣	سمو للاستشارات	١٢,٧٢٤,٠٠٠	-	-	١٢,٧٢٤,٠٠٠

سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية:

- تقوم الشركة بالمساهمة في اعمال التنمية المستدامة بما فيها صحة ورفاهية القوم العاملة بالشركة.
- تقوم الشركة بالمساهمة في التنمية الاقتصادية وفي الوقت ذاته تحسين نوعية حياة القوى العاملة بالشركة واسرهم وتوظيف الافراد بصورة مباشرة من خلال تعيين موظفين دائمين او مؤقتين بموجب عقود.
- تقوم الشركة بالاستثمار المالى على اساس قصير الامد او طويل الامد بما يعود على المجتمعات المحلية بالعديد من الفوائد.
- تقوم الشركة بتحفيز التنمية الاقتصادية من خلال توفير الموارد من شركات موجودة في المجتمعات المحلية.

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


أحمد محمد مصطفى سليمان القدرى

