

PRESS CLIPPING SHEET

PUBLICATION:	Al Mal
DATE:	08-September-2025
COUNTRY:	Egypt
CIRCULATION:	100,000
TITLE:	M Squared to pay EGP 500 mn in gov't dues on Ras El Hekma project
PAGE:	01, 07
ARTICLE TYPE:	Agency-Generated News
REPORTER:	Shrief Omar
AVE:	188,000

PRESS CLIPPING SHEET

سداد 20% منها والباقي على أقساط سنوية

إم سكويرد: فرض 500 مليون جنيه رسوم حكومية على مشروع مصيف رأس الحكمة

كتب - شريف عمر:

قال المهندس كريم ملش الرئيس التنفيذي لشركة «إم سكويرد» للتطوير العقاري، إنها تلقت إخطارات رسمية من جهات حكومية بفرض 500 مليون جنيه على مشروعها «مصيف رأس الحكمة» بالساحل الشمالي الغربي، وذلك في إطار قرارات هيئة المجتمعات العمرانية الأخيرة المتعلقة بتحصيل رسوم تخص إجراءات التنازل عن الأراضي في مشروعات الساحل. كانت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أقرت قبل نحو شهرين رسوماً جديدة على مشروعات الساحل الشمالي الغربي، حيث فرضت على المطورين الأجانب 20 دولاراً للمتر الواحد تسدد دفعة واحدة، بينما وحدت الرسوم على المشروعات التي ينفذها مطورون مصريون لتبلغ 1000 جنيه للمتر، بدلاً من تعدد الفئات سابقاً.

وألزمت الهيئة المطورين بسداد 20% مقدماً من إجمالي الرسوم وتقسيم الباقي على 5 سنوات بفائدة تعادل سعر الفائدة المعلن من البنك المركزي، وأوضح ملش في تصريحات خاصة لـ «المال» أن شركته التزمت بالقرارات الحكومية وسددت بالفعل 20% من قيمة الرسوم المستحقة، فيما جرى الاتفاق على تقسيط باقي المبلغ على عدة سنوات مقبلة وفق الجداول الزمنية المقررة من الجهات المختصة.

وتعد «إم سكويرد» الذراع العقارية لشركة «إيترو» للاستثمارات القابضة المملوكة لرجل



كريم ملش

الأعمال ممدوح عباس ونجله أيمن، وتدير محفظة متنوعة من المشروعات العقارية والفندقية داخل السوق المصرية. وأكد ملش أنه لا توجد نية لدى شركته لزيادة أسعار الوحدات المطروحة في مشروع مصيف رأس الحكمة بنسب كبيرة في ضوء تلك الرسوم الحكومية.

وأوضح أن المشروع مقام على مساحة 103 أفدنة بالشراكة مع جمعية «حورس»، وبدأت أعمال الإنشاء به منذ نحو 4 سنوات، وخلال تلك الفترة نجحت الشركة في استقطاب شريحة كبيرة من عملاء الساحل الشمالي لشراء وحدات داخل المشروع.

يذكر أن غرفة التطوير العقاري باتحاد الصناعات طالبت وزارة الإسكان بخفض الفائدة المطبقة على رسوم أراضي الساحل الشمالي إلى 10% فقط، وأيضاً تطبيق مبدأ المحاسبة على الأجزاء غير النعمة فقط دون تحميل الأجزاء المطورة بأي التزامات إضافية، بالإضافة إلى منح مدد زمنية إضافية للمطورين مقابل فترات التوقف التي شهدتها السوق مؤخراً.

ومن أبرز مشروعات شركة «إم سكويرد» «مصيف رأس الحكمة» وفندق «Marica» بالساحل الشمالي، و«Trio» في التجمع الخامس، و«West 31» متعدد الاستخدامات في السادس من أكتوبر، بالإضافة إلى «MIST» في القاهرة الجديدة، ومجمع «Business District 41» على طريق القطامية.

وكشف ملش أن إجمالي محفظة مشروعات الشركة يصل إلى 740 ألف متر مربع، تم تطوير نحو 35% منها حتى الآن، بينما سيتم استكمال تنمية النسبة المتبقية خلال السنوات المقبلة.

وأكد أن الشركة تدرس في الوقت الراهن الحصول على أراضٍ جديدة سواء في شرق القاهرة أو غربها، كما تفاضل بين عرضين للحصول على قطعتي أرض في الساحل الشمالي بمساحات تقارب 200 فدان، تمهيداً لإطلاق مشروع ساحلي جديد خلال عام 2026 بنظام الشراكة مع ملاك الأراضي.

PRESS CLIPPING SHEET

كريم ملش الرئيس التنفيذي للذراع التابعة لمجموعة إنترو القابضة:

تخطط للتواجد في السعودية وتسريع وتيرة إنشاءات مشروعاتها المحلية

«إم سكويرد»

وتكرز العلامة التجارية الشهيرة في عالم الأغذية والمشروبات والمشروع بما في ذلك Barten Masraf التي صنعها الشركة المصرية «Alchemy Studios» بقيادة كريم متحجيجان، وOlive Tree، وTBS by the Sea، وF4S، وElle Salon.

وأوضح أن هذه الشركات تمنح «مضيف رأس الحكمة» العيون والشباب والاستثمار، بما يضمن أن يفي هذا المجتمع العمراني بوعده للمعلم منذ اليوم الأول.

حماية الشواطئ

وانتقل الحديث عن المسؤولية تجاه البيئة، فقد أبرمت شركة شراكات مع الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وهيئات مائية أخرى لحماية وتجديد شواطئ رأس الحكمة، وهو ما يؤكد دورها كمشروع يسهل للمحافظة على الأصول والموارد الطبيعية للمنطقة من أجل الأجيال القادمة.

وتتوالى التعاون مع شركة DHI المنماركية المتخصصة في تصميم البنى التحتية العالمية، لتطبيق أفضل المعايير التي توفر للمشروع الهندسة الساحلية وفقاً للاشتراطات العالمية، من أجل توفير تجربة ساحلية متميزة للسكان والزوار مع المحافظة على النظام البيئي الطبيعي في رأس الحكمة وحمايته.

وأضاف أن الدراسة مع الشركة المنماركية مارلات مستمرة وتضمن عدة مقترحات للحفاظ على الشاطئ وضمان عدم تضرر الشواطئ المحيطة، مع إمكانية إنشاء خزان بحري صغير الحجم.

وأكد أن مشروع مصيف يتميز بالسياحة والرياضة والصحة، وخلال الفترة القادمة سيصبح الساحل الشمالي محطاً اقتصادياً قوياً يعمل على مدار العام.

خدمات للسكان

وكشفت أن الشركة قررت إطلاق خدمات جديدة تلبي للحام إمكانية تأجير وحداتهم في المشروع تحت العلامة التجارية مرميركا، وهي آلية تسمح بحصول المالك على عوائد استثمارية طوال فترة عدم تواجده في الوحدة، بجانب زيادة القيمة الفندقية.

وأكد أن الفترات الماضية شهدت زيادات لافتة في التكاليف وارتفاع أسعار الأراضي وأجواء التمويل، وكلها عوامل سوف تؤدي لزيادات سريعة في وحدات الساحل الشمالي.

رسوم الساحل

وحول الرسوم الأخيرة المطبقة في مشروعات الساحل الشمالي، فقد قال إن الشركة التزمت بالقرار وبالفعل تم تحديد نحو 500 مليون جنيه كمدفوعات عليها، ثم سداد 20% منها للجهات الحكومية المختصة، وتقسيم الباقي على 5 سنوات قادمة.

واستبعد لجوء إم سكويرد لزيادة أسعار الوحدات بنسب كبير في الفترة المقبلة في ضوء تلك الرسوم.

وقال إن المعقضة الإجمالية لمشروعات الشركة تبلغ 740 ألف متر تم تطوير 35% منها وتوقع سيتم تمهينه خلال السنوات المقبلة.

وأكد أن الشركة تدرس الحصول على أراضٍ جديدة في مناطق شرق وغرب القاهرة، كما تفصل بين فرصتين في الساحل الشمالي بمساحات دون 200 فدان بهدف إطلاق مشروع ساحلي جديد في عام 2026، بنظام

الشراكة مع مالك الأرض.

وتطرق لعصول إم سكويرد على عروض بقيمة 2.5 مليار جنيه تقريبا خلال الفترة الماضية من خلال عدة بنوك مختلفة، وسنواصل الاستفادة من الآليات التمويلية المصرفية وغير المصرفية في المستقبل.



كريم ملش

8 مليارات
جنيه مبيعات
متوقعة من
«مضيف رأس
الحكمة»
طوال فترة
التمتية

خطوة
التنشيط
السياحة
العلاجية
في الساحل
الشمالي عبر
فندق مرميركا

مساح لتكرار
تجربة ساحلية
جديدة على
مساحة 200
فدان بحلول
2026

القطاع يعاني
من زيادات
التكاليف
وأعباء التمويل

مالية متكاملة، وكلها منتوجات حققت فترة قوية للمبيعات. ويعد مشروع «مضيف رأس الحكمة» إلى ما هو أبعد من مجرد كونه وجهة سكنية، حيث يهدف إلى ترسيخ مكانته كمركز رائد للسياحة العلاجية والرياضية والصحية، من خلال توفير خدمات متكاملة تشمل الملاجع ببناء البحر.

كما من المقرر مع حلول ربيع 2026 إطلاق برنامج The Reset Program المصمم من «مضيف رأس الحكمة» وهو عبارة عن برنامج صحي متكامل على مدار 7 أيام، يقدم باقات لاستعادة اللياقة وضبط الوزن وإزالة السموم، بحسب ملش.

كما يعمل «مضيف رأس الحكمة» على جذب شريحة جديدة من الزوار عبر برامج الإقامة القصيرة لموظفي الشركات، التي تخرج بين الإنتاجية والرياضة، مما يعزز من مكانة مصر السياحية ويساهم في زيادة تدفقات النقد الأجنبي.

مد الموسم الصيفي

وقال إن إم سكويرد قررت مد الموسم الصيفي هذا العام، ومواصلة تشغيل مرافق مصيف رأس الحكمة وخدماته حتى نهاية أكتوبر، مما يوسع بقالة أكبر للمعلم، ويحقق أثرًا ملموسًا ودعم الاقتصاد الوطني في الساحل الشمالي.

ولفت إلى أنه سيتم هذا العام أيضاً مد فترة تشغيل الفندق حتى نهاية أكتوبر 2025 لدعم هذا التوجه، بينما يستهدف العام المقبل تشغيل الفندق لمدة 5 أشهر، في خطوة أخرى تستهدف تحويل الساحل الشمالي لوجهة ساحلية تعمل لموسم أطول.

كما أكد أنه مع التوسع المستمر في زيادة معدلات التشغيل، يسعى «مضيف رأس الحكمة» إلى دعم رؤية

وهدف الدولة المصرية بتحويل الساحل الشمالي لوجهة ماهرة ونشطة على مدار العام.

شراكات متميزة

يعتمد نجاح «مضيف رأس الحكمة» على شبكة قوية من الشركاء المتميزين، من بينهم «Wander»، التي طورت مركز «Ritsa» الترفيهي، والذي يعد مركز الجذب الثقافي والتجاري لجميع سكان المشروع، فيما تتولى شركة «Birdnest» إدارة الأصول والإيجار والتأجير، أما مقاولو التشطيبات فهما Scas وSigma، والشريك القلبي بأعمال

اللاجون Fluidra

خلال موسم الربيع المقبل بهدف ضمان تشغيل المشروع مبكراً في العام القادم، ويتم حالياً التواصل مع عدة علامات تجارية عالمية لجذب سياح بحلول أبريل 2026.

وأضاف الرئيس التنفيذي لشركة إم سكويرد، بأن عدد غرف فندق مرميركا يبلغ حالياً 28 ، ومن المخطط زيادة في الصيف المقبل إلى 42 ، عبر صنع استثمارات في حدود 250 مليون جنيه.

وأوضح أن الشركة تلمح لتكرار تجربة مرميركا في التوسع بالعلامة التجارية إم سكويرد للفندق عبر الحصول على عقود جديدة مع مطوريين آخرين لإدارة الفرق أو الفنادق التابعة لهم، في محاولة لتخلق نموذج

مصري في مجال الفنادق.

وقال إن الطلب القوي على وحدات «مضيف رأس الحكمة»، والتي تضم شاليهات مطلة على البحر ومزودة بمصاعد كهربائية، وكذلك فيلات مائية تعمل على ترسيخ مكانته كأحد أهم مشروعات الساحل الشمالي، حيث يضم حالياً 17 منتقداً تجارياً للأغذية والمشروبات، والرياضة، ومتاجر التجزئة.

وتابع ملش أن العرض الرئيس لتطوير مشروع «مضيف رأس الحكمة» يتمثل في تمكين الأسر من الاستفادة بخدماتهم وتجربة معيشية متكاملة منذ اليوم الأول لتسليمهم الوحدات، قبل مواجعتها المقررة، والخدمات تعمل بكامل طاقتها منذ البداية، بما في ذلك المطاعم ومتاجر التجزئة والنوادي الرياضية وخدمات الضيافة.

وأشار إلى أن الشركة استطاعت تحقيق عائدًا استثماريًا

مميزاً للمعلم بالمشروع بدور حول 655% سنوياً، والذي

تزايد مؤخرًا بعد الإعلان عن الصفقة الكبرى الممثلة

في مدينة رأس الحكمة الجديدة، والتي أدت لارتفاع لافت

في أسعار البيع بالمشروع لقيمة الشيد من التوسعات

الإدارية المرموقة.

ورأى أن إم سكويرد تحاول صياغة معايير مبتكرة لسوء

المقرات الساحلية، من خلال توفير أسلوب حياة متكامل

ولا يحتاج لسنوات بعد تسليمه لكي يتم تشييده بالكامل.

وضرب ملش مثلاً بأن مشروع مصيف وضع معايير

جديدة للتأكد من المنتجات القارية بالساحل، فهناك

شاليهات مطلة على البحر بارتفاع 30 متراً كأعلى نقطة

في رأس الحكمة، وبعد الأولى من نوعها في الساحل

الشمالي، كما أن هناك منتج شاليهات اللاجون بواجهة

تضطط شركة إم سكويرد للتطوير العقاري للتوسع في السوق السعودية من خلال الحصول على قطعة أرض لإنشاء مشروع سكني متكامل، تزامناً مع مواصلة خططها لتسريع وتيرة التنمية في مشروعاتها بمصر وتحديدًا بمنطقة رأس الحكمة بالساحل الشمالي.

وتعتبر «إم سكويرد» للتطوير، الذراع القابضة لشركة «إنترو» للاستثمارات القابضة، المملوكة لرجل الأعمال

ممدوح عباس ونجلاء أمين.

جدير بالذكر أن مخططة مشروعات إم سكويرد في السوق المحلية، تضم مصيف رأس الحكمة، وفندق «Marmarica» وفي القاهرة الجديدة قدم مشروع «Trio» أول مفهوم للمعيشة وسط حدائق متعددة المستويات، وفي مدينة السادس من أكتوبر يعد مشروع 31West تعريف

تجربة الحياة الفاخرة في مشروع متعدد الاستخدامات، كما

طورت أيضاً (MST) المشروع السكني المصري في القاهرة

الجديدة، إضافة إلى مشروع 41 Business District،

مجمع الأعمال والمركز التجاري على طريق القاهرة.

بدأية قال المهندس كريم ملش الرئيس التنفيذي لشركة

«إم سكويرد» لـ «المدى» إنها تدرس عدة فرص استثمارية

وأعدت في السوق السعودية في منطقة الرياض، بهدف

إنشاء مشروع سكني متكامل، ولازالت المفاوضات مستمرة

للتوصل لأفضل فرصة.

وأدت إلى أن السوق السعودية تتميز بتوافر الفرص كما

أن هناك خطة من الماكلة لزيادة العمرانية، وهو

ما دفع إم سكويرد لمحاولة الاستفادة من تلك التوسعات.

وانتقل الحديث عن مشروع مصيف رأس الحكمة، وقال

إنه تم الانتهاء من تسليم 665% من الوحدات المستهدفة

خلال عام 2025 بالمشروع وتلك قبل موعدتها المحدد

بعد تتراوح بين 6 و12 شهراً.

وأوضح أن المشروع مقام على مساحة 103 أفدنة

بالشركة على جميع حورس، وتم بدء الإنشاءات منذ نحو

4 سنوات تقريباً، وخلال تلك الفترة استطاعت الشركة

استقطاب اهتمام شريحة من رواد الساحل الشمالي

للحصول على وحدات في المشروع.

فندق مرميركا

ويضم المشروع أيضاً فندق مرميركا «Marmarica»

«Boutique Cabanas»، والذي تمت زيادة سعته بنسبة

60% إلى طر لزيادة الإقبال على خدماته، تماشيًا مع خطة

الحكومة لرفع عدد الوحدات الفندقية في منطقة الساحل

الشمالي.

وتكر أنه من المصنف أن تصل مبيعات المشروع إلى

2.7 مليار جنيه حتى نهاية أكتوبر القادم.

ولمحت إلى أنه تم الاتفاق مع هيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة على تركيز ممرات في البحر لتيسير حركة التنزل

وتحسين المنطقة المصغرة.

وأوضح أن إجمالي الاستثمارات المخصصة لمشروع

مصيف الساحل الشمالي بلغت 15 مليار جنيه، تم اتفاق

3.5 مليار منها حتى الآن، في حين بلغت المبيعات

التركيبة لنحو 12 ملياراً.

ونو، إلى أنه تم بيع 917 وحدة من إجمالي 1317 ، بينما

جرى تسليم 104 وحدات، مع استهداف تسليم 140 أخرى

خلال العام المقبل.

وأكد أن العمالة غير المطورة في المشروع من شأنها

تحقيق مبيعات مستهدفة تصل إلى 8 مليارات جنيه طوال

فترة التتمية.

ووصف أداء الشركة خلال موسم الصيف الجاري بالتاج

في ظل حضور أكثر من جنسية أجنبية وأوروبية لإقامة في

فندق المشروع، بخلاف تسليم عدد من الوحدات للمعلم.

السياحة العلاجية

وأكد أن الشركة تدرى التوسع في مجال السياحة العلاجية

شريف عمر