

PRESS CLIPPING SHEET

PUBLICATION:	Al Mal Newspaper
DATE:	08-September-2025
COUNTRY:	Egypt
CIRCULATION:	100,000
TITLE:	M Squared to pay EGP 500 mn in gov't fees for its Ras El Hekma project
PAGES:	01, 07
ARTICLE TYPE:	Agency-Generated News
REPORTER:	Sherief Omar
AVE:	120,000

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 مطوروون 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 «إنترو» 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 «جورس»، 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 المُنمأة فقط دون تحميل الأجزاء المطورة بأى 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 «Mar-» «marica» بالساحل الشمالي، و«Trio» في التجمع الخامس، و«West 31» متعدد الاستخدامات في السادس من أكتوبر، بالإضافة إلى «MIST» في القاهرة الجديدة، ومجمع «41 Business District» 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 سكوير»

وذكر العلامات التجارية الشهيرة في عالم الأغذية والمشروبات بالشروع بما في ذلك Barten Masysb التي ستمثلها الشركة المصرية Alchemy Studios بقيادة كريم ملش، وتحتوي Olive Tree و TBS by the Sea و F&S و Elle Salon.

وأوضح أن هذه الشراكات تمنح "مضيف رأس الحربة" الحيوية والنشاط والاستمرارية، بما يضمن أن يبقى هذا المجتمع العمراني بوعوده للعملاء منذ اليوم الأول.

حماية الشواطئ
وانتقل الحديث عن المسؤولية تجاه البيئة، فقد أبرمت شركته شراكة مع الهيئة المصرية العامة لحماية الشواطئ وبنكات شديدة أخرى لحماية وتجهيز شاطئ رأس الحربة، وهو ما يؤكد دورها كمطور رئيسي للحفاظ على الأصول والموارد الطبيعية للمنطقة من أجل الأجيال القادمة.

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

وأضاف أن الدراسة مع الشركة الهندسية مازالت مستمرة وتضمن عدة مقترحات للحفاظ على الشاطئ وضمان بحرية صغيرة الحجم.

وأكد أن مشروع مصيف شاطئ بالسياسة والترفيهية المصممة، وخلال الفترة القادمة، يصبح الساحل الشمالي محركاً اقتصادياً قوياً يعمل على مدار العام.

خدمات للسكان
وكشفت أن الشركة قررت إطلاق خدمات جديدة تتيح للملاك إمكانية تأجير وحداتهم في المشروع تحت العلامة الفندقية مرمريكا، وهي آلية تسمح بحصول المالك على عوائد استثمارية طوال فترة عدم تواجده في الوحدة، بجانب زيادة نسبة الإشغال.

وأكد أن التفرات المصممة شهدت زيادات لافتة في التكاليف ومواد البناء وأسعار الأراضي وأجور العمالة، وكلها عوامل سوف تؤثر في زيادات سريعة في وحدات الساحل الشمالي.

رسوم الساحل
وحول الرسوم الأخيرة المطبقة في مشروعات الساحل الشمالي، فقد قال إن الشركة التزمت بالقرار والتعامل مع تحديد نوع 500 مليون جنيه كمؤقتة عليها، ثم سداد 20% منها للجهات الحكومية المختصة، وتقسيم الباقي على 5 سنوات قادمة.

واستبعد لجوء إم سكوير لزيادة أسعار الوحدات بسبب كبير في الفترة المقبلة في ضوء تلك الرسوم.

وقال إن المحفظة الاستثمارية لمشروعات الشركة تبلغ 740 ألف متر تم تطوير 65% منها والتشييد سيتم تكميته خلال السنوات المقبلة.

وأكد أن الشركة تدرس الحصول على أراضي جديدة في مناطق شرق وغرب القاهرة، كما تتفاحل بين فروعهم في الساحل الشمالي بمساحات تدور حول 200 فدان بهدف إطلاق مشروع ساحلي جديد في عام 2026، بنظام الشراكة مع مالك الأرض.

وتتطلع للحصول إم سكوير على فروع بقيمة 2.5 مليار جنيه تقريبا خلال الفترة القادمة من خلال عدة بنوك مختلفة ومتواصل الاستفادة من الآليات التمويلية المصرفية وغير المصرفية في المستقبل.

شريف عمر



كريم ملش

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

وأضاف الرئيس التنفيذي لشركة إم سكوير، بأن عدد غرف فندق مرمريكا بلغ حالياً 28 ومن المخطط زيادتها في الصيف المقبل إلى 42 ، عبر ضج استثمارات في حدود 250 مليون جنيه.

وأوضح أن الشركة تلعب لتكرار نجاح تجربة مرمريكا في التوسع بالعلامة التجارية إم سكوير للفندقية عبر الحصول على عقود جديدة مع مطوريين آخرين لإدارة المشروع أو الشرائح التابعة لهم، في محاولة لتخلق نموذج مصري في مجال الفندق.

وقال إن الطلب القوي على وحدات مصيف رأس الحربة، والتي تضم شاليهات مطلة على البحر ومزودة بمصاعد كهربائية، وكذلك فيلات مائية تعمل على ترسيح مكانته كأحد أقم مشروعات الساحل الشمالي، حيث يضم حالياً 17 منفذاً تجارياً للأغذية والمشروبات، والترفيهية المصممة، ومتاجر التجزئة.

وتابع ملش أن الفرض الرئيسى لتطوير مشروع مصيف رأس الحربة هو تمكين الأسر من الاستمتاع بحياتهم وتجربة معيشة متكاملة منذ اليوم الأول لتسليم الوحدات، قبل مواجعتها المقررة، والخدمات تعمل بكامل طاقتها منذ البداية؛ بما في ذلك المطاعم ومتاجر التجزئة والتوادرى الرياضية وخدمات الضيافة.

وأشار إلى أن الشركة استأنفت تحقيق عائداً استثمارياً مثيراً للعملاء بالمشروع بدور حول 95% سنوياً، والذي تزايد مؤخراً بعد الإعلان عن المحفظة الكبرى المملوكة في مدينة رأس الحربة الجديدة، والتي أدت لارتفاع لاهت في أسعار البيع بالمشروع لقربه الشديد من التوسعات الإماراتية المرتقبة.

ورأى أن إم سكوير تحاول صياغة معايير مبتكرة لسوق العقارات الساحلية، من خلال توفير أسلوب حياة متكامل ولا يعتناح استراحت بعبء شاليهه، لكن يتم تشييده بالكامل.

وتسبب ملش مثلاً بأن مشروع مصيف رأس الحربة وضع معايير جديدة للابتكار في المنتجات الفندقية بالسياسة، فهناك شاليهات مطلة على البحر يارتفاع 30 متراً كأعلى نقطة في رأس الحربة، وتعد الأولى من نوعها في الساحل الشمالي، كما أن هناك منتج شاليهات اللاجون بأجواء

مائية متكاملة، وكلها منتجات حققت حقرة قوية للبيعات، ويعد مشروع "مضيف رأس الحربة" إلى ما هو أبعد من مجرد كونه وجهة سكنية، حيث يهدف إلى ترسيح مكانته كمركز رائد للسياحة العلاجية والترفيهية المصممة، من خلال توفير خدمات متكاملة تشمل العلاج بياه البحر، كما من المقرر مع حلول ربيع 2026 إطلاق برنامج The Reset Program الحصري من مصيف رأس الحربة، وهو عبارة عن برنامج صحي متكامل على مدار 7 أيام، يقدم باقات لاستعادة اللياقة وضبط الوزن وإزالة السموم، كما يعمل "مضيف رأس الحربة" على جذب شريحة جديدة من الزوار عبر برامج الإقامة القصيرة لموظفي الشركات، التي تمزج بين الإنتاجية والترفيهية، مما يعزز من مكانة مصر السياحية ويساهم في زيادة تدفقات النقد الأجنبي.

مد الموسم الصيفي
وقال إن إم سكوير قررت مد الموسم الصيفي هذا العام، ومواصلة تشغيل مرافق مصيف رأس الحربة وخدماته حتى نهاية أكتوبر، مما يعود بفائدة أكبر للعملاء، ويحقق أثراً ملموساً ويدعم 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 لشهيق تحريك الساحل الشمالي لوجبة ساحلية تعمل لموسم أطول.

كما أكد أنه مع التوسع المستمر في زيادات معدلات التشغيل، يسعى "مضيف رأس الحربة" إلى دعم رؤية وحذف الدولة المصرية بتحويل الساحل الشمالي لوجبة ساحلية ونشطة على مدار العام.

شركات متعيرة
باعتد نجاح مصيف رأس الحربة، على شبكة قوية من الشركات المتميزين، من بينهم "Birdnest" التي طورت مركز "Ritsa" الترفيهي، والذي يعد مركز الجذب الثقافي والتجاري لجميع سكان المشروع، فيما تتولى شركة "Birdnest" إدارة الأصول والإيجار والتأثيث، أما مقاولو التشييد فهما Sigma و Seas، والشريك القائم بأعمال اللاجون Fluidra.

إقتراض 2.5 مليار جنيه من تحالفات بنكية خلال العام الجاري

تعاون مع DHI

الدنماركية

إعداد دراسات

لحماية الشواطئ من التآكل

مفاضلة بين أكثر من فرصة في المملكة

وتحديداً في الرياض

تطوير 35% فقط من المحفظة في شرق وغرب القاهرة

تخطط شركة إم سكوير 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 وتحميداً بمنطقة رأس الحربة بالساحل الشمالي.

وتعتبر "إم سكوير" للتطوير، الذراع العقارية لشركة "إنترو" للاستثمارات القابضة، المملوكة لرجل الأعمال ممدوح عباس ونجله أيمن.

جدير بالذكر أن محفظة مشروعات إم سكوير في السوق المحلية، تضم مصيف رأس الحربة، وشيف "Marmarica"، وفي القاهرة الجديدة قدم مشروع "760"، أول عمود للمعيشة بسط، جاذباً متعدد المستويات، وفي مدينة السادس من أكتوبر يقدم مشروع STWest تعريف تجربة الحياة الفاخرة في مشروع متعدد الاستخدامات، كما طورت أيضاً MJST، المشروع السكني المصري في القاهرة الجديدة، إضافة إلى مشروع 41 Business District.

مجمع الأعمال والمركز التجاري على طريق المطاطية، بدايةً قال المهندس كريم ملش الرئيس التنفيذي لشركة "إم سكوير" - "الجمال"، أنها تدرس عدة فرص استثمارية وأعدة في السوق السعودية في منطقة الرياض، بهدف إنشاء مشروع سكني متكامل، وإزالة المفاوضات مستمرة للوصول لأتسب فرصة.

ولفت إلى أن السوق السعودية تتميز بتوافر الفرص كما أن هناك خطة من المملكة لزيادة الرقعة العمرانية، وهو ما دفع إم سكوير لمحاولة الاستفادة من تلك التوسعات. وانتقل الحديث عن مشروع مصيف رأس الحربة، وقال إنه تم الانتهاء من تسليم 95% من الوحدات المستهدفة خلال عام 2025 بالمشروع وذلك قبل موعدها المحدد بعدد تتراوح بين 5 - 12 شهراً.

وأوضح أن المشروع مقام على مساحة 103 أفدنة بمشاركة من جمعية حورس، وتم بدء الإشارات منذ نحو 4 سنوات تقريباً، وخلال تلك الفترة استأجرت الشركة استقطاب اعتماد شركة من رواد الساحل الشمالي للحصول على وحدات في المشروع.

تسريع مرمريكا
ويضم المشروع أيضاً فندق مرمريكا Marmarica Boutique Cabanas، والذي تمت زيادته سعة بنسبة 60% في ظل تزايد الأقبال على خدماته، تماشياً مع خطة الحكومة لرفع عدد الوحدات الفندقية في منطقة الساحل الشمالي.

وتذكر أنه من المستهدف أن تصل مبيعات المشروع إلى 2.7 مليار جنيه حتى نهاية أكتوبر القادم.

ولفت إلى أنه تم الاتفاق مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على تركيب مرمرات في البحر لتيسير حركة التزول وتغادي المنطقة المصبورية.

وأوضح أن إجمالي الاستثمارات المخصصة لمشروع مصيف الساحل الشمالي تبلغ 15 مليار جنيه، تم إنفاق 3.5 مليار منها حتى الآن، في حين بلغت المبيعات التراكمية 12 ملياراً.

ونوه إلى أنه تم بيع 917 وحدة من إجمالي 1317 ، بينما جرى تسليم 104 وحدات، مع استهداف تسليم 140 أخرى خلال العام المقبل.

وأكد أن المساحة غير المطورة في المشروع من شأنها تعظيم مبيعات مستهدفة تصل إلى 8 مليارات جنيه طوال فترة التنمية.

ووسط أداء الشركة خلال موسم الصيف الجاري بالتأجج في ظل حضور أكثر من نسبة أجنبية وأوروبية للإقامة في فندق المشروع، بخلاف تسليم عدد من الوحدات للعملاء،

السياحة العلاجية
وأكد أن الشركة تنوي التوسع في مجال السياحة العلاجية