

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
١	قائمة المركز المالي المجمعة
٢	قائمة الدخل المجمعة
٣	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٦-٣٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٣٥-٥٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



# بيكر تلي

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر  
أمام كارفور المعادي  
زهراء المعادي ، القاهرة

مصر

ت: +٢ ٢٣١٠١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤  
ف: +٢ ٢٣١٠١٠ ٣٠

info@bakertillywag.com  
www.bakertillyeg.com

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعمة

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ش.م.م

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعمة المرفقة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا القوائم المجمعمة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعمة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعمة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعمة عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعمة.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعمة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في -جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعمة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

### فقرة توجيه انتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٠) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة بشأن الأحداث الهامة، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٠ الى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد، مما تسبب في اضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام في مصر ، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه قامت إدارة الشركة باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره علي مركزها المالي ، إلا أنه في ظل حالة عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الأحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث يعتمد بشكل أساسي على المدى الزمني لاستمرار تلك التأثيرات التي ينتظر عندها انتهاء ذلك الحدث وما يترتب عليه من آثار ، وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي.

مراقب الحسابات

حسن بمنيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون



**بيكر تلي**

وحيد عبد الغفار  
وشركاه

٢

القاهرة في : ١٠ أغسطس ٢٠٢١

## (جميع المبالغ بالجنه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
			أصول ثابتة
١.٠٠٨.٢٣٦	٨٣٥.٦١٥	(٢٠)	مشروعات تحت التنفيذ
١.٠٠٧.٢٢٦.٤٢٠	١.٤٤٧.٧٤٥.٧١٢	(٢١)	إستثمارات عقارية
٣١٤.٠٩٢.٦١٧	٣١٢.٤٩٨.٩١٢	(٢٢)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥١.٧٢٣	٧٤.٨٨٨.٠٠٠	(٢٣)	إستثمارات مالية في شركات شقيقة
١٥٩.٩.٧.٢٥١	١٥٩.٢٤٣.٦٢٤	(٢٥)	مسدد تحت حساب إستثمارات مالية
-	١.٠٠٠.٠٠٠	(٢٤)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٩.٦٤٦.٤١٤	٥٧.٧٣٥.٨٧٣	(٢٧-١)	<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>
<u>٦٦٦.٤٣٢.٦٦١</u>	<u>٧٥٠.٩٤٧.٧٣٦</u>		<b>الأصول المتداولة</b>
١٧٣.٨٥٩	١٧٣.٨٥٩	(١٤)	وحدات جاهزة للبيع
٧.٠٧٩.٩٤٤	٤.٨٥٨.٢٢٩	(١٥)	عملاء وأوراق قبض
١٢.٨٥١.٤٧٨	١٣.٤٦٨.١١٤	(١٦)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧.٢٢٦.٤٩٥	٧.١٧٢.١٣٤	(١٧)	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
١.٥٦٩.٢٠٩	٩.٩٥١.٤٤٣	(١٨)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٩.٢٧٧.٨٨٨	٤٠.٠٦٤.٨٥٦	(١٩)	نقدية وما في حكمها
<u>٤٧.١٧٨.٨٧٣</u>	<u>٧٥.٦٨٨.٦٣٥</u>		<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<u>٧١٣.٦١١.٥٣٤</u>	<u>٨٢٦.٦٣٦.٣٧١</u>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	(٢٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٧.٨٣٨.٦٩١	٧١.٢٦٥.٦٠٤	(٢٨)	إحتياطي قانوني
(١٧.٤٦٦)	(٨٣٢)	(٢٩)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٧٧.٣٥٩.٨٤٤	٨٥.٧٦٥.٩٨١		أرباح مرحلة
<u>٣٨٥.١٨١.٠٦٩</u>	<u>٤٢١.٠٣٠.٧٥٣</u>		<b>اجمالي حقوق ملكية الشركة الأم</b>
(٧.٨٠١.٣٦٢)	-	(٢٧)	أسهم خزينه
<u>٣٧٧.٣٧٩.٧٠٧</u>	<u>٤٢١.٠٣٠.٧٥٣</u>		<b>صافي حقوق ملكية الشركة الأم</b>
١٨٤.٥٤٥.٩١٦	١٩٠.٦١٠.٣٢٦	(٣٠)	الحقوق غير المسيطرة
<u>٥٦١.٩٢٥.٦٢٣</u>	<u>٦١١.٦٤١.٠٧٩</u>		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>الإلتزامات</b>
			<b>إلتزامات غير المتداولة</b>
٣.٦٨٤.٤٨٧	٤.٢٨٤.٣٢٣	(٢-١٢)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٦١.٦٥٤.٩٩٢	٨٨.٧٠٠.٧١٣	(٣٢)	موردين ومقاولون وأوراق الدفع
٧.٨٨١.٥٢٢	٣.٥٠٩.٠٦٨	(٣٤)	دائتور وأرصدة دائنة أخرى
<u>٧٣.٢٢١.٠٠١</u>	<u>٩٦.٤٩٤.١٠٤</u>		<b>إجمالي الإلتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
٧.٢٩٣.١١٨	٣٠.٠١٣.٥٥٩	(٣١)	سهيلات إئتمانية
١٢.٤٠٤.١٠٢	٢٣.٣٦٥.٠٩٤	(٣٢)	موردين ومقاولون وأوراق الدفع
١.٥٦٩.٢٠٩	٩.٩٥١.٤٤٣	(٣٣)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٣٥.٨٢٢.٤٠٧	٤٦.٠٧٤.٤٧٠	(٣٤)	دائتون وأرصدة دائنة أخرى
٥.٤٢٣.١٤٦	٣.٧٢٥.٠٣٥	(١-١٢)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
١.٧٨١.٣٤١	٢٠٠.٠٠٠	(٢-٣٧)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
٥.١٧١.٥٨٧	٥.١٧١.٥٨٧	(٣٥)	مخصص مطالبات
<u>٧٨.٤٦٤.٩١٠</u>	<u>١١٨.٥٠١.١٨٨</u>		<b>إجمالي الإلتزامات المتداولة</b>
<u>١٥١.٦٨٥.٩١١</u>	<u>٢١٤.٩٩٥.٢٩٢</u>		<b>إجمالي الإلتزامات</b>
<u>٧١٣.٦١١.٥٣٤</u>	<u>٨٢٦.٦٣٦.٣٧١</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات</b>

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

تقرير المحقق المحسوب "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د. / إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للبلتون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى



عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
١٢ ١٢٧ ٥١٥	١٧ ٢٠٢ ٥٤٢	٢٥ ٩٩٩ ٧٥٥	٣٤ ٥٩٢ ٥٨٨	(٥)	إيرادات النشاط
(٤ ٣٤٨ ٠٨٦)	(٤ ٧٧٥ ٦٩٧)	(٧ ٢٥٤ ٧٥٥)	(٨ ٢٨٢ ٠٠٧)	(٦)	تكلفة النشاط
<u>٧ ٧٧٩ ٤٢٩</u>	<u>١٢ ٤٢٦ ٨٤٥</u>	<u>١٨ ٧٤٥ ٠٠٠</u>	<u>٢٦ ٣١٠ ٥٨١</u>		مجمل الربح
٧٤ ٩٤٢	٨٩ ٢٩٨	٤١٧ ٦٨٠	١١٦ ٤٩١	(٨)	إيرادات أخرى
-	٢٩ ٦١٦	-	٢٤ ٩٩٣	(١٣-١)	خسائر ائتمانية متوقعة
(٢ ٠٦٢ ٧١٤)	(٢ ٦٧٠ ٨١٩)	(٦ ٨٨٩ ٩٦٥)	(٤ ٧٥١ ٨٤٢)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٣٠ ٦٢٥)	(١٥٢ ٤٦٤)	(٤٤٢ ٢٥٠)	(٤٥٦ ١١٥)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٧٩ ٩٦٩)	(٩٩ ٨٧٢)	(١٦٠ ٨٧٢)	(٢٠٠ ٠٢٧)	(٢٠)	إهلاك أصول ثابتة
(٤٥٠ ٠٠٠)	(٧٥٠ ٠٠٠)	(٤٥٠ ٠٠٠)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٥)	مخصص مطالبات
٤٨٠ ٨٣٣	٣١٣ ٠٦١	٤٨٠ ٨٣٣	٦١٦ ٦٣٦	(٧)	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	(١ ٧٤٤ ٨٦٨)	-		اضمحلال في قيمة العملاء
<u>٥ ٥١١ ٨٩٦</u>	<u>٩ ١٨٥ ٦٦٥</u>	<u>٩ ٩٥٥ ٥٥٨</u>	<u>٢٠ ٦٦٠ ٧١٧</u>		نتائج أنشطة التشغيل
(٩٩٧ ١٢٥)	(٥٢٤ ٣١٨)	(٧٦٦ ٩٧٣)	(١ ٣٤٢ ٦٠٨)	(١٠)	صافي التكاليف التمويلية
-	٦١١	-	٦١١		أرباح رأسماليه
٥٧٧ ٧٦٠	(٣٢٨ ٤٥٠)	٥٣٧ ١٤٢	(٦١٢ ٩٣٣)		خسائر إستثمارات في شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>٥ ٠٩٢ ٥٣١</u>	<u>٨ ٣٣٣ ٥٠٨</u>	<u>٩ ٧٢٥ ٧٢٧</u>	<u>١٨ ٧٠٥ ٧٨٧</u>		صافي الأرباح قبل الضرائب
(١ ٦٩٦ ٠٥٨)	(١ ٧٤٦ ٦١٢)	(٢ ٧١٦ ٤٤٠)	(٤ ٣٢٤ ٨٧١)	(١٢-٣)	ضريبة الدخل
<u>٣ ٣٩٦ ٤٧٣</u>	<u>٦ ٥٨٦ ٨٩٦</u>	<u>٧ ٠٠٩ ٢٨٧</u>	<u>١٤ ٣٨٠ ٩١٦</u>		صافي أرباح الفترة
					يوزع كما يلي :-
١ ١٢٨ ٤٣٨	٤ ٠٠٨ ٣٢٨	٢ ١٩٣ ٧٠٤	٦ ٥٢٠ ٨٤١		نصيب الشركة الأم
٢ ٢٦٨ ٠٣٥	٢ ٥٧٨ ٥٦٨	٤ ٨١٥ ٥٨٣	٧ ٨٦٠ ٠٧٥		الحقوق غير المسيطرة
<u>٣ ٣٩٦ ٤٧٣</u>	<u>٦ ٥٨٦ ٨٩٦</u>	<u>٧ ٠٠٩ ٢٨٧</u>	<u>١٤ ٣٨٠ ٩١٦</u>		
<u>٠,٠٠١</u>	<u>٠,٠٠٤</u>	<u>٠,٠٠٢</u>	<u>٠,٠٠٦</u>	(١١)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٣ ٣٩٦ ٤٧٣	٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٧ ٠٠٩ ٢٨٧	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	صافي أرباح الفترة
				بنود الدخل الشامل الأخر
٣٦ ٣١١ ٧١٨	١٢ ١١٣	٢٨ ٦٣٧ ٧١١	١٦ ٦٣٤	صافي التغير بالقيمة العادلة- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٦ ٣١١ ٧١٨	١٢ ١١٣	٢٨ ٦٣٧ ٧١١	١٦ ٦٣٤	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
٣٩ ٧٠٨ ١٩١	٦ ٥٩٩ ٠٠٩	٣٥ ٦٤٦ ٩٩٨	١٤ ٣٩٧ ٥٥٠	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
				يوزع كما يلي:
٣٧ ٤٤٠ ١٥٦	٣ ٠٢٠ ٤٤١	٣٠ ٨٣١ ٤١٥	٦ ٥٣٧ ٤٧٥	نصيب الشركة الأم
٢ ٢٦٨ ٠٣٥	٣ ٥٧٨ ٥٦٨	٤ ٨١٥ ٥٨٣	٧ ٨٦٠ ٠٧٥	الحقوق غير المسيطرة
٣٩ ٧٠٨ ١٩١	٦ ٥٩٩ ٠٠٩	٣٥ ٦٤٦ ٩٩٨	١٤ ٣٩٧ ٥٥٠	

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المسويين للإسكان والتنمية والمصارف  
(شركة مساهمة مسبوقة)  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021

الإجمالي	التغير غير المبسطة	مساهم حقوق ملكية الشركة الأم	أسماء خزينة	الإجمالي	أرباح مبرجة	إجمالي القيمة المالية - استثمارات مالية بالقيمة المالية من خلال الدخل الكامل	إجمالي لائقي	رأس المال المصدر والمطوع	إجمالي
٤٨٨ ٦١٥ ٨٦٩	١٤٩ ١٢٧ ٢٦٤	٢٢٩ ٠٨٨ ٥٢٥	-	٢٢٩ ٠٨٨ ٥٢٥	٥٥ ١٢٢ ٧١٢	(١٠ ١٨٥ ٨٢٧)	٢٧ ١٤٠ ١٥٠	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير 2020 بدء الدخل الكامل
٧ ٠٠٩ ٧٨٧	٤ ٨١٥ ٥٨٢	٢ ١٩٢ ٧٠٤	-	٢ ١٩٢ ٧٠٤	٢ ١٩٢ ٧٠٤	-	-	-	مساهم أرباح التورق
٧٨ ٢٣٧ ٧١١	-	٧٨ ٢٣٧ ٧١١	-	٧٨ ٢٣٧ ٧١١	-	٧٨ ٢٣٧ ٧١١	-	-	إجمالي القيمة المالية - استثمارات مالية بالقيمة المالية من خلال الدخل الكامل
٢٥ ٢٤٦ ٩٩٨	٤ ٨١٥ ٥٨٢	٢٠ ٨٢٦ ٤١٥	-	٢٠ ٨٢٦ ٤١٥	٢ ١٩٢ ٧٠٤	٧٨ ٢٣٧ ٧١١	-	-	إجمالي الدخل الكامل
-	-	-	-	-	(٩٦٨ ٤٢٠)	-	٩٦٨ ٤٢٠	-	مخالفات مع مساهمي الشركة
٢٤ ٤٥٤ ٧٦١	-	٢٤ ٤٥٤ ٧٦١	-	٢٤ ٤٥٤ ٧٦١	٢٤ ٤٥٤ ٧٦١	-	-	-	العمول الاحتياطي التورقي
(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	-	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
(٤ ٥٤٦ ٨٦٢)	(١ ٧١٢ ٠٧٢)	(٢ ٨٧٨ ٧٩١)	-	(٢ ٨٧٨ ٧٩١)	(٢ ٨٧٨ ٧٩١)	-	-	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
٢٢ ٤١٧ ٧٢٢	٥٥ ٥١٠ ٤٢٨	(٢ ٠١٢ ٢١٦)	-	(٢ ٠١٢ ٢١٦)	(٢ ٠١٢ ٢١٦)	-	-	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
٤٤ ٦٠٩ ٢٥٨	٢٢ ٧٩٧ ٨٦٦	٢ ٠١٢ ٢١٦	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	٧٨ ٦١٢ ٧٥٤	٢٧ ٩١٤ ٧١٢	-	(٢٧ ٠٣٩)	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
٥٦٨ ٤٧٢ ١٥٥	١٧٧ ٧٤٠ ٨١٢	٢٩ ٧٢٦ ٤٤٢	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	٢٨٥ ٥٢٢ ٧٠٤	٨٥ ٢٤٢ ١٦٩	١٨ ٤٥٦ ٨٨٤	٢٦٨ ٠٤١	٢٢٧ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في 30 يونيو 2021
٥٦١ ٩٢٥ ٦٦٢	١٨٤ ٥٤٥ ٩١٦	٢٧٧ ٢٧٩ ٧٠٧	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	٢٨٥ ١٨١ ٠٦٩	٧٧ ٢٥٩ ٨٤٤	(١٧ ٤٦٦)	٢٧ ٨٢٨ ٦٩١	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير 2021 (كما سبق إسناده)
(١٨٢ ٧١٢)	(٨١ ٦١٩)	(١٠١ ٠١٤)	-	(١٠١ ٠١٤)	(١٠١ ٠١٤)	-	-	-	الرصيد في ١ يناير 2021 (بعد الاحتياط)
٥٦١ ٧٤٢ ٩١٠	١٨٤ ٤٦٤ ٢٩٧	٢٧٧ ٢٧٨ ٦٩٢	(٧ ٨٠١ ٢٦٢)	٢٨٥ ٨٠ ٠٥٥	٧٧ ٢٥٨ ٨٢٠	(١٧ ٤٦٦)	٢٧ ٨٢٨ ٦٩١	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير 2021 (بعد الاحتياط)
١٤ ٢٨٠ ٩١٦	٧ ٨١٠ ٠٧٥	١ ٥٢٠ ٨٤١	-	١ ٥٢٠ ٨٤١	١ ٥٢٠ ٨٤١	-	-	-	بدء الدخل الكامل
١٦ ٦٢٤	-	١٦ ٦٢٤	-	١٦ ٦٢٤	-	١٦ ٦٢٤	-	-	مساهم أرباح التورق
١٤ ٢٦٧ ٥٠٠	٧ ٨١٠ ٠٧٥	١ ٥٢٧ ٤٧٥	-	١ ٥٢٧ ٤٧٥	١ ٥٢٠ ٨٤١	١٦ ٦٢٤	-	-	إجمالي القيمة المالية - استثمارات مالية بالقيمة المالية من خلال الدخل الكامل
-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الكامل
(١٠ ١٦٥ ٠٩٩)	(١ ٧١٢ ٩٦٦)	(٨ ٤٥١ ١٢٢)	-	(٨ ٤٥١ ١٢٢)	(٢ ٤٦٦ ٩١٢)	-	٢ ٤٦٦ ٩١٢	-	مخالفات مع مساهمي الشركة
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	-	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	٧ ٨٠١ ٢٦٢	٢٧ ٩٠٠ ٢٦٦	٢٧ ٩٠٠ ٢٦٦	-	-	-	العمول الاحتياطي التورقي
-	-	-	-	-	(٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	-	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
(٢٦ ٠١٠)	-	(٢٦ ٠١٠)	-	(٢٦ ٠١٠)	(٢٦ ٠١٠)	-	-	-	توزيعات الأرباح الناتجة عن المخالفات على أسهم شركة ذميمة
٢٥ ٥٠٠ ٦١٩	(١ ٧١٢ ٩٦٦)	٢٧ ٩١٤ ٥٨٥	٧ ٨٠١ ٢٦٢	٢٩ ٤٦٢ ٢٢٢	١ ٩٨٦ ٢١٠	(٨٢٦)	٢ ٤٦٦ ٩١٢	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير 2021
١١١ ٦٤١ ٠٧٩	١٩٠ ٦١٠ ٢٦٦	٤٢١ ٠٢٠ ٧٥٢	-	٤٢١ ٠٢٠ ٧٥٢	٨٥ ٢٦٥ ١٨١	(٨٢٦)	٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٢٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في 30 يونيو 2021

الإيضاحات و التسميات الواردة من صفحة (٢) إلى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وفقاً لمبدأ:



عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>			
٩ ٧٢٥ ٧٢٧	١٨ ٧٠٥ ٧٨٧		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
١٦٠ ٨٧٢	٢٠٠ ٠٢٧	(٢٠)	ويتم تسويته كما يلي :
--	( ٢٤ ٩٩١)	(١٣-١)	إهلاك أصول ثابتة
--	( ٦١١)		خسائر ائتمانية متوقعة
( ٤٨٠ ٨٣٣)			أرباح رأسماليه
١ ٧٤٤ ٨٦٨	--		فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣ ١٧٤ ٠٦٥	١ ٥٩٣ ٧٠٥		اضمحلال في قيمة العملاء
٤٥٠ ٠٠٠	١ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٥)	إهلاك الاستثمارات العقارية
( ٥٣٧ ١٤٢)	٦١٢ ٩٣٣		مخصص مطالبات
( ١ ٥٣٨ ٦١٣)	( ٥٢١ ٠٤٠)	(١٠)	أرباح استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقه حقوق الملكية
٧٧٧ ٠١١	٣٦٨ ٥٤٨	(١٠)	إيراد فوائد
<u>١٣ ٤٧٥ ٩٥٥</u>	<u>٢١ ٩٣٤ ٣٥٨</u>		فوائد ومصروفات تمويلية
<b>التغير في:</b>			
٦ ٠١٣ ٢٦٧	٢ ١٣٢ ٧٠١		علاء و أوراق قبض
( ١ ١٦٦ ٥١٦)	( ٤٣ ٦٩٠ ٤٤٣)		مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
( ١ ٠٢٦ ٥٧٣)	٦ ٥٤٣ ٢٠٦		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٦ ٣٢٩ ١٣٠	٣٨ ٠٠٦ ٧١٣		موردون ومقاولون وأوراق دفع
١٢ ٤٩٦ ٤٣٢	( ٦٤٩ ٢٤٥)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
( ٦٦٢ ٩٥٧)	( ١ ٠٠٠ ٠٠٠)		المستخدم من مخصص مطالبات
( ٤ ٥٤١ ٨٦٣)	( ١٠ ١٦٥ ٠٩٩)		توزيعات أرباح العاملين ومجلس الادارة
( ٣ ٠٧٢ ٩١٣)	٢٠٠ ٠٠٠		مستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>٦٧ ٨٤٣ ٩٦٢</u>	<u>١٣ ٣١٢ ١٩١</u>		<b>النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
( ٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	( ٥ ٤٢٣ ١٤٦)		ضريبة الدخل المسدده
<u>٦٠ ٦٣٤ ٦٢٢</u>	<u>٧ ٨٨٩ ٠٤٥</u>		<b>صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>			
( ٥٢ ٣٣٩ ٣٣٢)	( ٤٤ ٠٤٧ ٥٨٧)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
( ١٥ ٣٥٢ ٢٦١)	--		مدفوعات للاستثمار العقارى
( ٣٩ ١٧٣ ١٧٧)	( ١ ٠٠٠ ٠٠٠)		مدفوعات لشراء أستثمارات في شركات شقيقة
( ٢٤ ٨٠٠ ٢٦١)	--		مدفوعات لشراء أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٩٦ ٧٩٨ ٨٠٤	--		متحصلات من بيع أستثمارات في شركات شقيقة
( ٧ ٨٠١ ٣٦٢)	--		مدفوعات لشراء اسهم خزينة
١ ٢٥٠ ٣٥٦	٥٢١ ٠٤٠		إيراد فوائد محصلة
<u>( ٤١ ٤١٧ ٢٣٣)</u>	<u>( ٤٤ ٥٢٦ ٥٤٧)</u>		<b>صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>			
٨٠٧ ٩٨١	٢٢ ٧٢٠ ٤٤١		متحصلات - مدفوعات من تسهيلات ائتمانية
( ٧٧٧ ٠١١)	( ٣٦٧ ٠٤٨)		فوائد تسهيلات ائتمانية مدفوعه
--	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨		متحصلات بيع أسهم خزينه
	--		مدفوعات لشراء أسهم خزينه
<u>٣٠ ٩٧٠</u>	<u>٦٨ ٠٥٥ ١٢١</u>		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل</b>
١٩ ٢٤٨ ٣٥٩	٣١ ٤١٧ ٦١٩		<b>صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة</b>
٧ ٠٩٣ ٥٤٦	٢٢ ١٢٩ ٣٦٦		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>٢٦ ٣٤١ ٩٠٥</u>	<u>٥٣ ٥٤٦ ٩٨٥</u>	(١٩-١)	<b>النقدية وما في حكمها في آخر الفترة</b>

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤.
- وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.
- مقر الشركة الرئيسي هو ٢١ شارع مصر حلوان الزراعي - المعادي - القاهرة، وقد تم تغيير المقر الإداري للشركة الى ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة.
- رئيس مجلس إدارة الشركة -الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
- الشركة مقيدة في البورصة المصرية للأوراق المالية.

٢-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمسكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢-٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة لشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.
- تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للإصدار من قبل إدارة الشركة في ١٠ اغسطس ٢٠٢١.

٣-٢ عملة التعامل والعرض

- العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المجمعة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٤-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- أهم التغييرات في السياسات المحاسبية

معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

أدى تطبيق المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١ إلى تغييرات في السياسات المحاسبية وقد نتج عنها تعديلات على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١. حيث تم التأثير على أرصدة الأرباح المرحلة الافتتاحية في ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي :-

١ يناير ٢٠٢١      تأثير تطبيق معيار (٤٧)      ١ يناير ٢٠٢١

(قبل التعديل)      الادوات المالية \*      (بعد التعديل)

٧٧ ٣٥٩ ٨٤٤      (١٨٢ ٧١٣)      ٧٧ ١٧٧ ١٣١

أرباح مرحله

--      (١٨٢ ٧١٣)      (١٨٢ ٧١٣)

الخسائر الإئتمانية المتوقعه

\* إيضاح (١٣-٢)

يحدد المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" متطلبات تحقق وقياس الأصول المالية والإلتزامات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية باستثناء الحقوق والالتزامات بموجب عقود الإيجار التي ينطبق عليها المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار". ومع ذلك، فإن ذمم الإيجار المدينة المعترف بها من قبل المؤجر تخضع لمتطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة طبقاً لهذا المعيار، والذي يحل محل المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس".

الاعتراف الأولي

تعترف الشركة مبدئيًا بالأصول والإلتزامات المالية عندما تصبح طرفًا في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية.

تصنيف وقياس الأصول المالية والإلتزامات المالية

يحتوي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: تقاس بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بشكل عام على نموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية الخاصة به.

يلغي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" فئات المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" السابقة المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع. ومع ذلك، فإن المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" يحتفظ إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" لتصنيف وقياس الإلتزامات المالية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

يوضح الجدول التالي تصنيف وقياس الأصول المالية للشركة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦  
"الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" ومعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٧ "الأدوات المالية":

التصنيف طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٦	التصنيف طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٦	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	٧ ٢١٢ ١٣٨	٧ ١٧٢ ١٣٤	علاء وأوراق قبض
بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	٧ ٠٩٩ ٣٦٥	٤ ٨٥٨ ٢٩٩	النقدية وما في حكمها
بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	٤٠ ٠٧٨ ٨٧١	٤٠ ٠٦٤ ٨٥٦	

### إضمحلال قيمة الأصول

يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.

بالنسبة لمديونيات العملاء التي انخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة استلامها، واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (احتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات استرداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح و الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.



#### إلغاء الاعتراف

#### الأصول المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بشكل كبير أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

#### الالتزامات المالية

تلغي الشركة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضًا بإلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ المسجل والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات متحملة) في الربح والخسارة.

#### قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخرًا، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريّة-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٥- إيرادات النشاط \*

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١١ ٨٣٨ ٧٩٨	١٣ ٦٢٩ ٢٦٨	٢٥ ٣٣١ ٧٥٦	٢٧ ٥٠٠ ٠١٧	إيرادات وحدات مؤجرة
٢٨٨ ٧١٧	٣١٤ ٧٥٣	٦٦٧ ٩٩٩	٦٧٦ ١٨٨	إيرادات جراج المول التجارى
--	٣ ٢٥٨ ٥٢١	--	٦ ٤١٦ ٣٨٣	اتعاب ادارة مشروع ايدج *
<b>١٢ ١٢٧ ٥١٥</b>	<b>١٧ ٢٠٢ ٥٤٢</b>	<b>٢٥ ٩٩٩ ٧٥٥</b>	<b>٣٤ ٥٩٢ ٥٨٨</b>	

\* تتمثل اتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والخاص بإدارة المشروع المملوك لشركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات بالقرية الذكية والمقام علي قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) وذلك عن أعمال تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الالكتروميكانيك.

٦- تكلفة النشاط

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٩٢٤ ٠٠٩	١ ٠٧٣ ٠٧٨	١ ٩٦٥ ١٢١	٢ ٠٣٧ ٨٤٣	أجور ومرتببات
١ ٥٨٧ ٠٣٢	٧٩٦ ٨٥٢	٣ ١٧٤ ٠٦٥	١ ٥٩٣ ٧٠٥	إهلاك استثمارات عقارية *
١ ٨٣٧ ٠٤٥	٢ ١٣٥ ٩٨٣	٢ ١١٥ ٥٦٩	٣ ١٩٢ ٢٤٨	حراسة ونظافة وتراخيص وصيانة وأخري
--	٧٦٩ ٧٨٤	--	١ ٤٥٨ ٢١١	تكلفة ادارة مشروع ايدج
<b>٤ ٣٤٨ ٠٨٦</b>	<b>٤ ٧٧٥ ٦٩٧</b>	<b>٧ ٢٥٤ ٧٥٥</b>	<b>٨ ٢٨٢ ٠٠٧</b>	

\* ايضاح رقم (٢٢).

٧- صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٤٨٠ ٨٣٣	٣١٣ ٠٦١	٤٨٠ ٨٣٣	٦١٦ ٦٣٦	التغير في القيمة العادلة *
<b>٤٨٠ ٨٣٣</b>	<b>٣١٣ ٠٦١</b>	<b>٤٨٠ ٨٣٣</b>	<b>٦١٦ ٦٣٦</b>	

٨- إيرادات أخرى

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن السنة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٦٨ ٧٥٠	١٩ ٢٩٨	٣٤٨ ٥٠٠	٤٦ ٤٩١	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير *
٦ ١٩٢	٧٠ ٠٠٠	٦٩ ١٨٠	٧٠ ٠٠٠	إيرادات المول التجارى **
<b>٧٤ ٩٤٢</b>	<b>٨٩ ٢٩٨</b>	<b>٤١٧ ٦٨٠</b>	<b>١١٦ ٤٩١</b>	

\* قيمة فروق تعديل مشروع مجمع الفيلات بالتجمع الخامس Emerald park وذلك خلال عام ٢٠٢٠.

\*\* قيمة المتحصل من عدم إلتزام بعض المحلات التجارية بالمساحات المخصصة لهم وبيع بعض المخلفات.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٩- مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١ ٢٤٣ ٠٨٩	١ ٢٤٢ ٨٩٧	٢ ٢٩٠ ١٦٦	٢ ٢٩٥ ٤٨٦	أجور وما في حكمها
--	--	٢ ٤٨٧ ٣٢٩	--	رسوم و اتعاب قيد الشركة بالبورصة
٨١ ٨٧٨	٤٥٠ ٢٥٦	٧١٥ ٨١٣	٧١٤ ٠٢١	رسوم وضرائب واشتراكات
١٨٦ ٨٥٢	٢٤٢ ٩٤٣	٣٠٨ ٩٠٣	٣٨٧ ٧٤٢	مصروفات مكتبية و بريد وهاتف و ضيافة
١١٦ ٩٧٣	١٣٤ ٩٦٨	٢٣٥ ٦٤٣	٢٦١ ٧٤٤	إيجارات وكهرباء وصيانة مباني
٣ ١٣٥	٧ ٩٨٩	٧ ٦٨٥	١٧ ٠٣٨	مصروفات وعمولات بنكية
٦٦ ٨٩٣	٤٠ ٨٠٠	١٣٠ ٤٩٣	١٦٧ ٢٤٠	مصروفات دعاية وجمعيات عامة
٧٣ ٢٠٠	١٣٨ ٩٣٢	١٩٦ ٤٨٦	٢٥٨ ٩٧٨	مصروفات إنتقالات
١٦٨ ٧٠٠	١٧١ ٦٠٠	٣٣٩ ٦٥٠	٣٢٩ ٤٥٠	أتعاب مهنية وضريبية وإستشارات مالية
١٢١ ٩٩٤	٢٤٠ ٤٣٤	١٧٧ ٧٩٧	٣٢٠ ١٤٣	مصروفات أخرى
<b>٢ ٠٦٢ ٧١٤</b>	<b>٢ ٦٧٠ ٨١٩</b>	<b>٦ ٨٨٩ ٩٦٥</b>	<b>٤ ٧٥١ ٨٤٢</b>	

١٠- صافي التكاليف التمويلية

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١٢٩ ٤٥٢	٣٩٨ ٦٣٩	١ ٥٣٨ ٦١٢	٥٥٣ ٣٥٦	إيراد فوائد
٢ ٧٣٤	--	٢ ٧٣٤	--	ايرادات كوبونات
<b>١٣٢ ١٨٦</b>	<b>٣٩٨ ٦٣٩</b>	<b>١ ٥٤١ ٣٤٦</b>	<b>٥٥٣ ٣٥٦</b>	<b>إجمالي الإيرادات التمويلية (بخصم):</b>
(٧٤٨ ٥٠٥)	(٧٤٨ ٦٠٠)	(١ ٤٩٦ ٥٠٥)	(١ ٤٩٦ ٦٠٠)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٣٨٠ ٨٠٦)	(١٧٤ ٣٥٧)	(٨١١ ٨١٤)	(٣٩٩ ٣٦٤)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<b>(١ ١٢٩ ٣١١)</b>	<b>(٩٢٢ ٩٥٧)</b>	<b>(٢ ٣٠٨ ٣١٩)</b>	<b>(١ ٨٩٥ ٩٦٤)</b>	<b>إجمالي التكاليف التمويلية</b>
<b>(٩٩٧ ١٢٥)</b>	<b>(٥٢٤ ٣١٨)</b>	<b>(٧٦٦ ٩٧٣)</b>	<b>(١ ٣٤٢ ٦٠٨)</b>	<b>صافي التكاليف التمويلية</b>

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١١- نصيب السهم في الأرباح

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٣ ٣٩٦ ٤٧٣	٦ ٥٨٦ ٨٩٦	٧ ٠٠٩ ٢٨٧	١٤ ٣٨٠ ٩١٦	صافي أرباح الفترة
١ ١٢٨ ٤٣٨	٤ ٠٠٨ ٣٢٨	٢ ١٩٣ ٧٠٤	٦ ٥٢٠ ٨٤١	صافي أرباح أصحاب حقوق الملكية الشركة الأم
١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,٠٠١	١,٠٠٤	١,٠٠٢	١,٠٠٦	نصيب السهم في صافي الأرباح

١٢- ضرائب الدخل

١٢-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٧ ٢٠٩ ٣٤٠	٥ ٤٢٣ ١٤٦	الرصيد في أول الفترة/العام
(٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	(٥ ٤٢٣ ١٤٦)	ضرائب مسدده خلال الفترة/العام
٥ ٤٢٣ ١٤٦	٣ ٧٢٥ ٠٣٥	مكون خلال الفترة/العام
٥ ٤٢٣ ١٤٦	٣ ٧٢٥ ٠٣٥	الرصيد في نهاية الفترة/العام

١٢-٢ التزامات ضريبة مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٤٨٠ ٤٢٠	٤٨٠ ٤٢٠	الاضمحلال في قيمة العملاء
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢	مخصص مطالبات
(٥ ١٥١ ٤٢٩)	(٥ ٧٥١ ٢٦٥)	الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)	(٤ ٢٨٤ ٣٢٣)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام يخصم:
(٣ ٠٢٠ ٤٠٥)	(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(٦٦٤ ٠٨٢)	(٥٩٩ ٨٣٦)	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة/العام

١٢-٣ ضرائب الدخل

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١ ١٦٦ ٩٨٤	١ ٥٦٩ ٢٩٨	٢ ٨٣٢ ٦٢٩	٣ ٧٢٥ ٠٣٥	ضريبة الدخل
٥٢٩ ٠٧٤	١٧٧ ٣١٤	(١١٦ ١٨٩)	٥٩٩ ٨٣٦	الضريبة المؤجلة
١ ٦٩٦ ٠٥٨	١ ٧٤٦ ٦١٢	٢ ٧١٦ ٤٤٠	٤ ٣٢٤ ٨٧١	المحمل على قائمة الدخل خلال الفترة



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٣- خسائر إنتمانية متوقعة

١-١٣ التأثير علي قائمة الدخل

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
--	(٣ ٣٩٠)	--	(٥ ٨٩٨)	النقدية وما في حكمها إيضاح(١٩)
--	(٦٢ ٩٠٩)	--	(٥ ٨١٧)	مستحق علي أطراف ذات علاقة -متداول
--	١٨ ٧٥٢	--	٢٧ ٢١٥	مدينون وارصدة مدينة اخري إيضاح(١٧)
--	١٧ ٩٣١	--	(٤٠ ٤٩٣)	عملاء وأوراق قبض إيضاح(١٥)
--	(٢٩ ٦١٦)	--	(٢٤ ٩٩٣)	

٢-١٣ التأثير علي الأرباح المرحلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
--	١٩ ٩١٣	النقدية وما في حكمها إيضاح(١٩)
--	٥ ٨١٧	مستحق علي أطراف ذات علاقة - متداول إيضاح
--	١٢ ٧٨٩	مدينون وارصدة مدينة اخري إيضاح(١٧)
--	١٢٩ ٥٠٥	عملاء وأوراق قبض إيضاح(١٥)
--	٧ ١٤٢	نصيب الشركة في صندوق أستثمار المصريين للإستثمار العقاري
--	٧ ٥٤٧	نصيب الشركة في شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
--	١٨٢ ٧١٣	

١٤- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩

جراج برج إيران بالدقي

١٥- عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٦ ٩٧٥ ٢٤٠	٥ ٦٩٦ ٩٩٩	عملاء-إيجارات المول التجاري
١ ٦٢٢ ٣٢٨	١ ٢٨٧ ٤٤٣	أوراق القبض
٦٣٤ ٥٠٠	١١٤ ٩٢٣	عملاء-كمبوند
٩ ٢٣٢ ٠٦٨	٧ ٠٩٩ ٣٦٥	
(٢ ١٥٢ ١٢٤)	(٢ ٢٤١ ١٣٦)	
٧ ٠٧٩ ٩٤٤	٤ ٨٥٨ ٢٢٩	

يخصم:

خسائر إنتمانية متوقعة \*

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢ ١٥٢ ١٢٤	٢ ١٥٢ ١٢٤	الرصيد في أول الفترة / العام
١٢٩ ٥٠٥	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
( ٤٠ ٤٩٣ )	--	المكون خلال الفترة
٢ ٢٤١ ١٣٦	٢ ١٥٢ ١٢٤	الرصيد آخر الفترة / العام

١٦- أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارياح أو الخسائر

عدد الوثائق

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القائمة/وثيقة	وثائق استثمار - صندوق ثمار
١٣ ٤٦٨ ١١٤	١٢ ٨٥١ ٤٧٨	٣١ ٨٢٨	
١٣ ٤٦٨ ١١٤	١٢ ٨٥١ ٤٧٨		

- تم شراء عدد ٣١ ٨٢٨ وثيقة في صندوق الاستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار بسعر ٣٩٢,٧٣ جنيه للوثيقة باجمالي قيمة ١٢ ٤٩٩ ٨١٠ جنيه مصري وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مبلغ ٤٢٣,١٥٣ جنيه مصري مقابل ٤٠٣,٧٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مما نتج عنه تغير في القيمة العادلة مبلغ ٦١٦ ٦٣٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

١٧- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٦٣٠ ٢٠٨	٣ ١٩٦ ٦٠٤	موردين ومقاولون دفعات مقدمة
١ ٣٧٤ ٥٦٦	٩٧١ ٢٠٨	مصروفات مدفوعة مقدما
١ ٣٢٤ ٢١٢	١ ٣٢٤ ٢١٢	تأمينات لدى الغير
٢٤٦ ٢٩٥	١ ٠٠٩ ٠٣٤	الخصم تحت حساب الضريبة
٢٦٤ ٧٦٦	--	سلف وعهد عاملين
٣٧ ٣٤٠	٢٥ ٢٦٢	إيرادات مستحقة
١ ٤٦١ ٣٥٤	--	فوائد مؤجله
٨٧٣ ٣٩٧	٧٠٠ ١٧٥	أرصدة مدينة أخرى
٧ ٢١٢ ١٣٨	٧ ٢٢٦ ٤٩٥	
( ٤٠ ٠٠٤ )	--	يخصم :
٧ ١٧٢ ١٣٤	٧ ٢٢٦ ٤٩٥	خسائر أئتمانية متوقعة*



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
--	--	الرصيد في أول الفترة / العام
١٢ ٧٨٩	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
٢٧ ٢١٥	--	المكون خلال الفترة
٤٠ ٠٠٤	--	الرصيد آخر الفترة / العام
<b>١٨- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات</b>		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٥١ ٤٤٣	٦٩ ٢٠٩	حسابات جارية بالبنوك
٩ ٩٠٠ ٠٠٠	١٠ ٥٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
٩ ٩٥١ ٤٤٣	١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	

\* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ٣٣)

**١٩- نقدية وما في حكمها**

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١٨٤ ٥٣١	--	نقديه بالصندوق
٣٦ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٤٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل *
٢ ٧٨٥ ٧٢٧	١ ٤٣٢ ٥٨٨	بنوك - حسابات جارية
٦٠٨ ٦١٣	٤٤٥ ٣٠٠	شيكات تحت التحصيل
٤٠ ٠٧٨ ٨٧١	٩ ٢٧٧ ٨٨٨	
		يخصم :
(١٤ ٠١٥)	--	خسائر أئتمانية متوقعة**
٤٠ ٠٦٤ ٨٥٦	٩ ٢٧٧ ٨٨٨	

\* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

\*\* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
--	--	الرصيد في أول الفترة / العام
١٩ ٩١٣	--	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٥ ٨٩٨)	--	المكون خلال الفترة
١٤ ٠١٥	--	الرصيد آخر الفترة / العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٩-١ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:

عن الفترة المالية المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٦٥ ٨٦٨	١٨٤ ٥٣١	نقديه بالصندوق
١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٦ ٥٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٤ ٤٨٣ ٩٠٢	٢ ٧٨٥ ٧٢٧	بنوك - حسابات جارية
--	١٣ ٤٦٨ ١١٤	وثائق استثمار - صندوق ثمار
٢ ٧٩٢ ١٣٥	٦٠٨ ٦١٣	شيكات تحت التحصيل
<u>٢٦ ٣٤١ ٩٠٥</u>	<u>٥٣ ٥٤٦ ٩٨٥</u>	

## ٢٠ - أصول ثابتة

الإجمالي	تصنيفات	أثاث ومعدات	آلات	حاسبات اليد	وسائل نقل	
	في أماكن موجودة	مكاتب	ومعدات	وبرامج *	ورانتال	
٣ ٢٢٣ ٨٥٥	٤٠٩ ٤٥٢	٥١٧ ٢١٢	٢٩٠ ٣٢٠	٥٢٧ ٨٧١	١ ٤٧٨ ٩٠٠	الكافة في أول يناير ٢٠٢٠
٤٣٩ ٨٣٢	٣٨ ٧٣٩	--	٧ ٨٦٥	١٣ ١٩٨	٣٨٠ ٠٠٠	الإضافات خلال العام
( ٣٠٣ ٠٩١)	--	( ٥٦ ١٥١)	--	( ٥٨ ٠٤٥)	( ١٨٨ ٩٠٠)	الإستثمارات خلال العام
٣ ٣٦٠ ٥٩١	٤٤٨ ١٩١	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٨٣ ٠٢٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠	الكافة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣ ٣٦٠ ٥٩١	٤٤٨ ١٩١	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٨٣ ٠٢٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠	الكافة في أول يناير ٢٠٢١
٢٨ ٢٩٥	١٤ ٧٩٥	--	--	١٣ ٥٠٠	--	الإضافات خلال الفترة
( ٤ ٠٠٠)	--	--	--	( ٤ ٠٠٠)	--	الإستثمارات خلال الفترة
٣ ٣٨٤ ٨٨٦	٤٦٢ ٩٨٦	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٩٢ ٥٢٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠	الكافة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٢ ٣٠٨ ٢٢٤	٢٩٩ ٧٤٨	٤٨٦ ٥٠٤	٢٩٠ ٣١٢	٤٦٩ ٧٦١	٦٦١ ٨٩٩	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠
٣٤٧ ٢٠١	١٠ ٦٠٩	١٥ ٣٠٤	--	٣٧ ٩٥٤	٢٨٣ ٣٣٤	إهلاك العام
( ٣٠٣ ٠٧٠)	--	( ٥٦ ١٥١)	--	( ٥٨ ٠٤١)	( ١٨٨ ٨٧٨)	إهلاك الإستثمارات
٢ ٣٥٢ ٣٥٥	٤١٠ ٣٥٧	٤٤٥ ٦٥٧	٢٩٠ ٣١٢	٣٤٩ ٦٧٤	٧٥٦ ٣٥٥	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢ ٣٥٢ ٣٥٥	٤١٠ ٣٥٧	٤٤٥ ٦٥٧	٢٩٠ ٣١٢	٤٤٩ ٦٧٤	٧٥٦ ٣٥٥	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
٢٠٠ ٠٢٧	٨ ٠٥٧	٦ ٢٣٨	٦٥٨	١٨ ٠٧٤	١٦٧ ٠٠٠	إهلاك الفترة
( ٣ ١١١)	--	--	--	( ٣ ١١١)	--	إهلاك الإستثمارات
٢ ٥٤٩ ٢٧١	٤١٨ ٤١٤	٤٥١ ٨٥٥	٢٩٠ ٨٧٠	٤٦٤ ٦٣٧	٩٢٣ ٣٥٥	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٨٣٥ ٦١٥	٤٤ ٥٧٢	٩ ٢٦٦	٧ ٢٤٥	٢٧ ٨٨٧	٧٤٦ ٦٤٥	صافي القيمة النظرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
١ ٠٠٨ ٢٣٦	٣٧ ٨٣٤	١٥٥ ٥٠٤	٧ ٩٠٣	٣٣ ٣٥٠	٩١٣ ٦٤٥	صافي القيمة النظرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

\* يرتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً مكملاً لأجهزة الحاسب الآلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢١- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
		١-٢١ مبني اداري بالقرية الزكية
٥٩ ١٢٩ ١١٥	٧٩ ١٢٩ ١١٥	دفعات مسددة *
٦ ٤٦٣ ٥٤٠	٩ ٠٦٨ ١٣٥	فوائد التمويل المرسمة ائش دي
--	٤ ٩٥٨ ٤٨٩	دفعات مقدمه - موردين **
<u>٦٥ ٥٩٢ ٦٥٥</u>	<u>٩٣ ١٥٥ ٧٣٩</u>	

٢-٢١ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

	١١ ٦١٥ ٠٢٧	٣٣ ٠٥٥ ٩٢٤	
٨٦١ ٩٨٣			دفعات مقدمه - موردين ***
٢٩ ٧٠٤ ٢٣٣			أعمال أعتيادية
٢ ٦٠٥ ٨٢١			أعمال اليكتروميكانيك
١ ٩٦١ ٧٢٨			أخرى
<u>٣٥ ١٣٣ ٧٦٥</u>	<u>٥١ ٥٨٩ ٩٧٣</u>		
<u>١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠</u>	<u>١٤٤ ٧٤٥ ٧١٢</u>		

\* دفعات مسددة عن عقد شراء مبني اداري بالقرية الزكية

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبني إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات (طرف اول ) والشركة (طرف ثان ) وبموجب هذا العقد باع الطرف الاول الى الطرف الثاني مبني اداري مكون من عدد ٣ بدروم و ارضى و ٥ ادوار متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع تمثل جزء من قطعة الارض المملوكه للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالقرية الزكية بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بمبلغ ١٣٧ ٦٥٥ ٠٠٠ جنيه مصرى (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصرى فقط لا غير ) على ان يتم سداد قيمة المبني المشار اليه وفقا للجدول الزمنى المحدد بالعقد.وقد بلغت قيمة المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩ مليون جنيه مصرى .

وخلال الربع الاول من عام ٢٠٢٠ قامت الشركة بسداد مبلغ ٥٠ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى لشركه ايدج للتطوير وإدارة المشروعات يتمثل في تحويل من الشركه بقيمه ٢ مليون جنيه مصرى بالاضافه الي مبلغ ٤٨ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى تم تمويله من شركه ائش دي للتأجير التمويلي .

وخلال الربع الثانى من عام ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى لشركه ايدج للتطوير وإدارة المشروعات يتمثل في تحويل من الشركه .

\*\* أعمال تصميم داخلي وتشطيبات

بموجب العقد المبرم بين الشركة وشركة لفلز في ٢٥ ابريل ٢٠٢١ تم دفع مبلغ ٤ ٩٥٨ ٤٨٥ جنيه مصرى تمثل ٣٠ % من العقد البالغ إجمالية ٢٨٤ ٢٨٤ ١٦ ٥٢٨ ٢٨٤ جنيه مصرى عن اعمال التصميم الداخلي والتشطيبات بالدور الخامس (مبني A).

\*\*\* الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

تشمل على مبلغ ٥ ٣٥٣ ٠٤٤ جنيه قيمة الدفعة المقدمة من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والبالغ اجماليه ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصرى بالاضافة الي مبلغ ٢ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى مدفوعه تحت الحساب .



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يوليو ٢٠٢١

الاجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أرضي	٢٢ - استثمارات عقارية الكافئة
٢٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	الكافئة في أول يناير ٢٠٢٠
١٥ ٣٥٢ ٢١١	--	--	١٥ ٣٥٢ ٢١١	الإضافات خلال العام
٢٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	الكافئة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	الكافئة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨	١٣ ٤٣٣ ٠٦٨	١٣ ٨٣٥ ٨٨٠	--	مجمع الإهلاك
٥ ٥٥٧ ٩١٢	٢ ٣٧٠ ٥٠٢	٣ ١٨٧ ٤١٠	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠
٢٢ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٢ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	--	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١
١ ٥٩٣ ٧٠٥	--	١ ٥٩٣ ٧٠٥	--	إهلاك الفترة*
٢٤ ٤٢٠ ٥٦٥	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٨ ٦١٦ ٩٩٥	--	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٣١٢ ٨٩٨ ٩١٢	--	١٤٠ ٧٥٠ ٣١١	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	صافي القيمة التقديرية
٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧	--	١٤٢ ٣٤٤ ٠١٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	١٥ ٨٠٣ ٥٧٠	--	--	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				الأصول المساهمة تقريبا بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

\* أيضا رقم (٦)



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

وتتمثل الإستثمارات العقارية فيما يلي :-

- تتمثل الأراضي في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م<sup>٢</sup> بمدينة القاهرة الجديدة تخصص لإقامة مركز تجاري متكامل.
- بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين امواج للاستثمار العقاري والسياحي سابقا) - شركة مساهمة مصرية - وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني باستئجار كامل مساحة الدور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاؤ فترة ستة أشهر من تاريخ استلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة. وذلك مقابل إيجار سنوي قدره ٢,١٢٥ مليون دولار أمريكي.
- وبناءً على ذلك العقد تقدمت شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين امواج للاستثمار العقاري و السياحي سابقا) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري وذلك بمساحة ١٢٢٣١ متر مربع وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ تقدير مبلغ ٥٠٥٠ جنيه مصري كعلاوة تعديل لكل متر مربع لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣، تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ على أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥ %.
- بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنيه مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة العائد ٢٣٢٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ٣١ مارس ٢٠١٧ شامل العائد ضمن بند موردين و مقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.
- قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى ، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولاحتته التنفيذية واللوائح و القرارات المنظمة له ، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه اثر اتجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري و تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

\* بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلى الشركة مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإستكمال إجراءات التنازل عن قطعة الأرض التي تم شراؤها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٣٢).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

- تبلغ القيمة العادلة للاستثمار العقاري ٠٠٠ ٨٣٣ ٩٤٠ جنيه مصري (تسعمائة وأربعون مليون ثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف) وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بتقرير مؤرخ في ٤ يوليو ٢٠١٩ وذلك من خبير تقييم عقاري.

٢٣- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عدد الأسهم القائمة	نسبة المساهمة %	٣٠ يونيو ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
		٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١
٥٣٠ ٦٦٦ ٢٨	١٧,٢٤	٧٤ ٨١٩ ٦٤٣	---	---	---
٢٠٤٦	٠,٠١٧	٦٨ ٣٥٧	٥١ ٧٢٣	٥١ ٧٢٣	٥١ ٧٢٣
		٧٤ ٨٨٨ ٠٠٠	٥١ ٧٢٣	٥١ ٧٢٣	٥١ ٧٢٣

\* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٥٧٩ ٦٢٩ ٧٤ جنيه مصري لشركة أودن كابيتال جروب وتم اثبات القيمة كدائنية علي شركة أودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة راس المال وقد تم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ علي استخدام قيمة البيع في زيادة راس مال شركة أودن كابيتال جروب لتصبح نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ١٧,٤٢% في شركة أودن كابيتال جروب وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١.

٢٤- مسدد تحت حساب استثمارات مالية

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ٠٠٠ ٠٠٠	---
١ ٠٠٠ ٠٠٠	---

\* وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي اقرت زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ١٣٠ ٠٠٠ ٥٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين كلا بنسبة مساهمة في راس المال وبذلك يبلغ نصيب الشركة مبلغ ٠٦٣ ٥٧٤ ٢ جنيه مصري في هذه الزيادة وقد تم تحويل مبلغ مليون جنيه مصري نقدا الي شركة أودن كابيتال جروب تحت حساب زيادة رأسمال وسوف يتم استكمال باقي الزيادة نقدا بعد افتتاح باب الاكتتاب وفقاً لدعوة الاكتتاب المطروحة علي قدامي المساهمين وذلك خلال فترة الاكتتاب التي تبدأ من ٧ يوليو ٢٠٢١ وتنتهي في ٨ اغسطس ٢٠٢١ وجاري العمل علي انهاء الاجراءات والتأشير في السجل التجاري.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

## ٢٥- استثمارات مالية في شركات شقيقة

نسبة المساهمة /		الإكتتاب	في وثائق	الصندوق	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١				
٢٨.٠٩١.٧٥٥	٢٨.٠٣١.٠١٣			١٤%	* شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
١٣١.٨١٥.٤٩٦	١٣١.٢١٢.٦١١			٤٩,٩٩%	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات**
١٥٩.٩٠٧.٢٥١	١٥٩.٢٤٣.٦٢٤				

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠.٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠.٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠.٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٠١٤ وثيقة.

وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤% ومازلت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق. بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة إمبرالد للإستثمار العقاري طرح رأس مال الشركة في بورصة الأوراق المالية المصرية وذلك من خلال طرح عدد ٧٠ مليون سهم من أسهمها وقد تم قيد الشركة ببورصة الأوراق المالية بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠. تمتلك الشركة القدرة علي التحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة ومن ثم فهي شركة تابعة للمجموعة.

- قامت الشركة خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ ببيع عدد ٣٥ مليون سهم من الاسهم المملوكة لها - إيضاح رقم (٥).  
- تم شراء عدد ١٢,٥ مليون سهم لتصبح عدد الاسهم المملوكة للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ عدد ٧٧٨ ٤٩٩ ٩٧ سهم.

## ٢٦- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه موزع علي ٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع باصدار اسهم اثابة عدد ٦ ٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الارباح المرحلتها إجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ١٢٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم وقد وافقت لجنة قيد الأوراق المالية في البورصة المصرية علي تلك الزيادة بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٠.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ الموافقة بالإجماع علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه للسهم الواحد الي ٢٥ قرش للسهم الواحد ليصبح عدد الاسهم ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بدلا من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة راس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري الي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري موزع علي ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الارباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠% من راس المال وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة المساهمة%
٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	٧٩ ١٢١ ٥١٧	٢٩,٩٧
١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	١٦,٢٣
٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	١٥ ١٢٥ ٠٠٠	٥,٧٣
٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	٥,٤٢
٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	٤٢,٦٥
١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠

شركة أودن للاستثمارات المالية  
ميد بنك ش.م.م  
شركة نيو سمارت للإستثمارات الصناعية والتجارية  
نظام الاثابة والتحفيز  
أفراد مؤسسات أخرى

٢٧- أسهم خزينة

قامت الشركة بشراء عدد ٤ ٤٦٣ ٥٦١ سهم قبل التجزئة من أسهمها خلال الفترة من ١٧ مارس ٢٠٢٠ حتي ٦ ابريل ٢٠٢٠ وذلك بنسبة ٣,٩% من راس المال المصدر وقد بلغت تكلفة إقتنائها مبلغ ٧ ٨٠١ ٣٦٢ جنيه مصري، وبتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع كامل اسهم الخزينة بقيمة ٤٥ ٧٠١ ٧٢٧ جنيه مصري ونتج عن ذلك أرباح بيع بقيمة ٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦ جنيه مصري وقد تم إدراجها في الارباح المرحلة.

٢٨- إحتياطي قانوني

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
إحتياطي قانوني	٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٦٧ ٨٣٨ ٦٩١
	٧١ ٢٦٥ ٦٠٤	٦٧ ٨٣٨ ٦٩١

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا بلغ الإحتياطي قدرأ يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع.

\* يتضمن الإحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علاوة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين مقابل الاستحواذ على ٥٠% من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والقيمة الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
 ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معامل المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل وقد تم إضافتها بالكامل للإحتياطي القانوني بعد خصم مصروفات الإصدار الخاصة بها بمبلغ ٤٥٨ ١١٧ ١ جنيه مصري.  
 ويجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

٢٩- إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في	تكاليف الإقتناء	القيمة السوقية للإستثمارات في	القيمة السوقية للسهم في	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	عدد الأسهم القائمة في ٦/٣٠/٢٠٢١	احتياطي القيمة العادلة	
						٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	٦٩ ١٨٩	٦٨ ٣٥٧	٣٣,٤١	٣٣,٨٢	٢٠٤٦	شركة كفر الزيات للمبيدات	
	٦٩ ١٨٩	٦٨ ٣٥٧				(٨٣٢)	(١٧ ٤٦٦)
	٦٩ ١٨٩	٦٨ ٣٥٧				(٨٣٢)	(١٧ ٤٦٦)



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

٣٠ - الحقوق غير المسيطرة

الاجمالي	صافي ربح العالم / الفترة	أرباح مرحلة	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	
١٨٤٥٤٥٩١٦	١١٦٢٠٦٨٦	١٨٥٩٢٢٥٠	١٨٢٢٧٥٨	١٥٢٥٠٠٢٢٢	
(٨١٦٩٩)	(٥٨١٠٣٤)	(٨١٦٩٩)	٥٨١٠٣٤	-	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١ أثر تطبيق معيار رقم ٤٧ الأدوات المالية
-	(٦١٠٠٠١)	-	-	-	المحول للاحتياطي القانوني
(٦١٠٠٠١)	(١١٠٣٩٦٥)	-	-	-	توزيعات مجلس إدارة
(١١٠٣٩٦٥)	(٩٢٢٥٦٨٦)	٩٢٢٥٦٨٦	-	-	توزيعات العاملين
-	-	(١٥٢٥٠٠٢٢)	-	١٥٢٥٠٠٢٢	المحول الى الأرباح المرحلة
-	-	١٢٥٨٦٢١٥	٢٤١٣٧٩٢	١٦٧٧٥٠٢٤٤	زياده رأس مال امواج
١٨٢٧٥٠٢٥١	٧٨٦٠٠٧٥	-	-	-	
٧٨٦٠٠٧٥	٧٨٦٠٠٧٥	-	-	-	صافي ربح الفترة
١٩٠٦١٠٣٢٦	٧٨٦٠٠٧٥	١٢٥٨٦٢١٥	٢٤١٣٧٩٢	١٦٧٧٥٠٢٤٤	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

### ٣١- تسهيلات إئتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٧ ٢٩٣ ١١٨	٣ ٦٤٦ ٥٥٩	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي*
--	٢٦ ٣٦٧ ٠٠٠	تسهيل إئتماني - شركة انماء للتمويل**
٧ ٢٩٣ ١١٨	٣٠ ٠١٣ ٥٥٩	

#### \* تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي

- تم الاتفاق بين الشركة وبنك قطر الوطني الاهلي بموجب عقد تسهيل ائتماني في صورة قرض متوسط الاجل خلال الربع الأخير من ٢٠١٦ على قيام البنك بمنح الشركة تسهيل ائتماني في صورة قرض متوسط الاجل وذلك بمبلغ ٧٥ مليون جنيه مصري (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري) وذلك على شريحتين:

#### الشريحة الأولى

- بمبلغ ٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وثلاثون مليون جنيه مصري)
- الغرض من التمويل: تمويل تنفيذ التزامات الشركة المالية متوسطة الاجل قبل بنك المصرف المتحد

#### الشريحة الثانية

- بمبلغ ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أربعون مليون جنيه مصري) وذلك على النحو التالي:
- الغرض من التمويل: استخدام جزء من الشريحة بمبلغ ٢٢ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أثنى وعشرون مليون ومائتان ألف جنيه مصري) في سداد المبلغ المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- استخدام الجزء المتبقي من الشريحة والبالغ قدرة مبلغ ١٧ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (سبعة عشر مليون وثمانمائة ألف جنيه مصري) في سداد المبالغ المستحقة للموردين والخاصة بإعمال الاليكتروميكانيكال لأصول الشركة الثابتة.
- هذا على ألا يزيد المستخدم من القرض بشريحتيه عن مبلغ ٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري)، مع عدم إتاحة التسهيل بشريحتيه للسحب النقدي.
- علما يانه لم تحصل الشركة علي الشريحة الثانية من القرض حتي تاريخه .

#### مدة العقد والسداد

- مدة العقد بشريحتيه خمس سنوات تبدأ من تاريخ العقد. ويتم السداد على عدد ٢٠ (عشرون) قسطا ربع سنوي متساوية القيمة، قيمة كل قسط مبلغ ١ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري).

#### العوائد والعمولات

- تم تحديد سعر العائد بواقع ٢% سنويا فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري " الكوريدور" ويحتسب العائد ويعلى على الأصل ويستحق السداد كل شهر ، وعمولة إدارة بواقع ٠,٢ % تستحق على أعلى رصيد مدين خلال الشهر.

#### الضمانات والتأمينات

- تسجيل ونقل ملكية أرض المول البالغ مساحتها حوالي ١٩ ٥٠٠ م٢ الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- رهن عقارى رسمي من الدرجة الأول لصالح بنك قطر الوطنى الاهلى على أرض المول البالغ مساحتها حوالى ٢٠١٩٥٠٠.
- رهن محل تجارى من الدرجة الأولى على كافة مقوماتها المادية والمعنوية .
- وثيقة تأمين على المول التجارى ضد جميع الاخطار وتغطى نسبة ما يعادل ١١٠% من قيمة القرض.
- تم تحرير توكيل بالرهن العقارى لصالح بنك قطر الوطنى ولم يتم اجراء أي رهونات لصالح البنك نظرا لعدم حصول الشركة علي الشريحة الثانية من القرض .

**\*\* تسهيل إئتماني - شركة انماء للتمويل**

- بموجب عقد التخصيم المبرم بين كلا من الشركة وشركة إنماء للتمويل في ١٦ مارس ٢٠٢١ تم الاتفاق علي قيام الشركة بحوالة حق القيمة الايجارية الخاصه بالعمل (اللؤلؤ هايبير ماركت) لمدة عام والبالغة ٣٢,٩٨٥,٧٤٤ جنية مصري مقابل قيام شركة إنماء بتمويل الشركة بمبلغ ٢٦,٣٦٧,٠٠٠ جنية مصري تمثل ما نسبتة ٨٠% من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالاضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٧٤٤ ٢٣٦ جنية مصري تمثل مصاريف ادارية وعمولة تخصيم تم رسملتها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى.

**٣٢- موردين ومقاولون وأوراق دفع**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
٥٠ . . . . .	٨٨ ٤٣٥ ٥٥٣	شركة أتش دى للتأجير التمويلى*-أوراق دفع
١ ٩٠٣ ٣٧٠	١ ٤٧٤ ٥٣٠	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
<u>٧٤ ٠٥٩ ٠٩٤</u>	<u>١١٢ ٠٦٥ ٨٠٧</u>	

**موردين ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٣٩ ٤٩٩ ٢٦٨)	(٦٦ ٥٤٤ ٩٨٩)	شركة أتش دى للتأجير التمويلى
<u>(٦١ ٦٥٤ ٩٩٢)</u>	<u>(٨٨ ٧٠٠ ٧١٣)</u>	موردين ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
<u>١٢ ٤٠٤ ١٠٢</u>	<u>٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤</u>	موردين ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

\*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ إيضاح (٢١).

**٣٣- داتنو صيانة مجمع الفيلات**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٩ ٩٥١ ٤٤٣	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة
<u>١٠ ٥٦٩ ٢٠٩</u>	<u>٩ ٩٥١ ٤٤٣</u>	

- قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك في ودائع أدرجت ضمن بند ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات بقائمة المركز المالي (إيضاح رقم ١٨).



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
٦ ٧٢٤ ٢١٢	٦ ٩٧٥ ٩٢٢	دائنو حجز - مرافق وتأمين فيلات
٣ ٠١٤ ٣١٣	١ ٥٣٦ ٩٠٧	إيراد إيجار مقدم
٨ ٨٧٩ ٠٩٥	٧ ٨٧٠ ٩٩٦	تأمينات للغير
٢ ٧٩٨ ١٠٦	٣ ١٨٤ ٨٢٦	مصرفوات مستحقة
١ ٣١٦ ٩٤٠	١ ٣٥٩ ٦٣٤	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢ ٤٤٠ ٦٢٢	٢ ٤٥٩ ٠٦٦	تأمينات اجتماعية - مقاولين
٥٨٢ ٤٢٨	١ ٦٠٨ ٣٥٣	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٥ ٢٥٧ ٣٧٩	١١ ٧٨٦ ٢٢٨	عملاء دفعات مقدمة
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة
٩٢٦ ٥٤٣	١ ٠٣٧ ٣١٥	حسابات دائنة أخرى
<u>٤٣ ٧٠٣ ٩٢٩</u>	<u>٤٩ ٥٨٣ ٥٣٨</u>	
(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	(٣ ٥٠٩ ٠٦٨)	دائنون وحسابات دائنة أخرى - غير متداولة
<u>٣٥ ٨٢٢ ٤٠٧</u>	<u>٤٦ ٠٧٤ ٤٧٠</u>	تأمينات للغير
		دائنون وحسابات دائنة أخرى - متداولة

٣٥- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
٥ ٣٨٤ ٥٤٤	٥ ١٧١ ٥٨٧	الرصيد في أول الفترة / العام
١ ٣٠٠ ٠٠٠	١ ٠٠٠ ٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(١ ٥١٢ ٩٥٧)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة / العام
<u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u>	<u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u>	

٣٦- الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	ما تم سداده حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١	إجمالي قيمة التعاقد	عقود - مقاولين وموردين
<u>٢٧ ٧٦٧ ٧٩٨</u>	<u>١٢ ٨١١ ٥٢٩</u>	<u>٤٠ ٥٧٩ ٣٢٧</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
 ( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٧- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك فيها الشركة أو المساهمين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

٣٧-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-غير متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
١٥ ٨٢٦ ٧٤٧	١٧ ٤٨٥ ٨٧٣	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
--	٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
٧٤ ٨١٩ ٦٦٧	--	شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات الماليه
<u>٩٠ ٦٤٦ ٤١٤</u>	<u>٥٧ ٧٣٥ ٨٧٣</u>	

\* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ وبناءً على اتفقيه وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية الذكية المملوك لشركة إيدج للتطوير وإداره المشروعات وسداد مبلغ ٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع الاتفاقية وقد وافقت الجمعية العامة العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير والمنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١،

٣٧-٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	
١ ٧٦٥ ٥٧١	--	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	٢٠٠ ٠٠٠	شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات الماليه
١٥ ٧٧٠	--	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
<u>١ ٧٨١ ٣٤١</u>	<u>٢٠٠ ٠٠٠</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٨- الموقف الضريبي للمجموعة

أولاً: شركة المصريين للإسكان والتنمية و التعمير - شركة قابضة

#### أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقاً للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقاً لما نصت عليه المادة الأولى من هذا القانون التي أجازت انهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.
- وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

#### ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- بالنسبة للفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى تاريخه لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

#### ت- ضرائب الدمغة

- تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ثانياً: شركة إمبرال للإستثمار العقاري (المصريين - أمواج للإستثمار العقاري والسياحي سابقاً) - شركة تابعة

#### أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٤، تم الفحص جزائياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجاري التجهيز للفحص الفعلي.  
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠، قدمت الشركة الإقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### ب- ضريبة كسب العمل

- السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٦، تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.  
- الفترة ١ يناير ٢٠١٧ حتى تاريخه، لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

#### ت- ضريبة الدمغة

- الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى تاريخه، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

#### ث- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناء عليه :-

أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعتضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الادارى في الميعاد القانونى وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع.

وبصدور القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبى وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠.٠٠٠ ١ جنيه مصري تقريباً سنوياً.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للبدروم العلوى والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠.٠٠٠ جنية سنوياً تقريباً، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

وقامت المأمورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠.٠٠٠ جنية تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنية تقريبا .

**ج- ضريبة القيمة المضافة**

- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ .  
- تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية ومداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

**٣٩- إدارة المخاطر المالية**

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق
- خطر العملة
- خطر سعر الفائدة
- إدارة رأس المال

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلا من المخاطر المذكورة أعلاه والتي تتضمن أيضاً خطر العملة وخطر سعر الفائدة وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

**٣٩-١ خطر الائتمان**

يتمثل خطر الائتمان في تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم قدرة الأطراف المتعاملة معهم تنفيذ تعاقدهم مع الشركة. وينشأ هذا الخطر بصفه رئيسية من أرصدة المدينين والأطراف ذات العلاقة ويعتبر هذا الخطر محدوداً نظراً لتركزه في الارصدة المستحقة على الأطراف ذات العلاقة - شركات شقيقة.

**٣٩-٢ خطر السيولة**

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣-٣٩ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

٤-٣٩ خطر العملة

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، ونظراً لأن معاملات الشركة بالعملات الأجنبية تعتبر محدوده جداً لذا فإن الشركة تقدر هذا الخطر بأنه محدود.

٥-٣٩ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك.

ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

٦-٣٩ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام.

٧-٣٩ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح	
٧ ٠٧٩ ٩٤٤	٤ ٨٥٨ ٢٢٩	(١٥)	عملاء وأوراق قبض
٧ ٢٢٦ ٤٩٥	٧ ١٧٢ ١٣٤	(١٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩ ٢٧٧ ٨٨٨	٤٠ ٠٦٤ ٨٥٦	(١٩)	نقدية وما في حكمها



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل من ١٢ شهور	أقل من ٦ شهور	القيمة الدفترية	ايضاح	
				٣٠ يونيو ٢٠٢١
---	٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤	٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤	(٣٢)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٢٣ ٦٩٥ ٤٤٢	٢٢ ٣٧٩ ٠٢٨	٤٦ ٠٧٤ ٤٧٠	(٣٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ٤٢١ ٥٨٧	---	٥ ٤٢١ ٥٨٧	(٣٥)	مخصص مطالبات
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧ ٢٩٩ ٤٧٤	٥ ١٠٤ ٦٢٨	١٢ ٤٠٤ ١٠٢	(٣٢)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٢٤ ١٧٠ ١٨٢	١١ ٦٥٢ ٢٢٥	٣٥ ٨٢٢ ٤٠٧	(٣٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ١٧١ ٥٨٧	---	٥ ١٧١ ٥٨٧	(٣٥)	مخصص مطالبات

٤٠- أحداث هامة:

انتشر فيروس كورونا "COVID-١٩" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-١٩" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية.

تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا "COVID-١٩" وتأثيره على العمليات والأداء المالي.

نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا ("COVID-١٩") وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٤١- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقوم الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بثبات خلال الفترات المالية المعروضة بالقوائم المالية المجمعة.

٤١-١ تجميع الاعمال

تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة. كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المكتتاه القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.

ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء أية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.

ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.

لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المكتتاه والمقتتاه وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة.

تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة، وتتمثل الشركات التابعة في الآتي: -

اسم الشركة التابعة	بلد	نسبة المساهمة	
		٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
		%	%
شركة إمبرالد للاستثمار العقاري	مصر	٣٩	٣٩

الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المكتتاه.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

#### فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها.

مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة فيما عدا العمليات التي تحت سيطرة مشتركة يتم إثباتها بالقيمة الدفترية.

#### استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمناً التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء.

ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الآخر في الشركة المستثمر فيها.

#### الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

#### ٢-٤١ العملات الأجنبية

##### ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).
- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

#### ٣-٤١ العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.
- يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع ايها أقرب.
- عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة، يتم تعديل ارقام المقارنة بالأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية فترة المقارنة.

#### ٤-٤١ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرجح الحدوث والتكاليف المرتبطة واحتمالية رد البضائع من الممكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وأنه لا يوجد التدخل الإداري المستمر المرتبط بالبضاعة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها. يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوقيت الذي قامت فيه المجموعة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناءً على شروط اتفاقية البيع.

#### ١-٤-٤١ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

- تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد المتولد عن بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عندما تكون جاهزة للتسليم طبقاً لشروط التعاقد وذلك بإخطار مالكي الوحدات وتحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة ولا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري والمستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية.

#### - في حالة البيع النقدي:

- تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

#### - في حالة البيع الأجل:

- يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف.
- ويتم الاعتراف كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني آخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

#### ٤١-٤-٢ الفوائد الدائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الاستحقاق على أساس نسبة زمنية باستخدام معدل العائد الفعلي المستهدف.

#### ٤١-٤-٣ إيرادات بيع أوراق مالية

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين التكلفة وسعر البيع مطروحاً منه مصروفات وعمولات البيع.

#### ٤١-٤-٤ أرباح أسهم في استثمارات مالية متاحة للبيع

يتم الاعتراف بالأرباح الموزعة عن استثمارات في أسهم إعتباراً من تاريخ صدور قرارات الجمعيات عامة للشركات الخاصة بتوزيعات الأرباح.

#### ٤١-٥ مزايا عاملين

##### مزايا عاملين قصيرة الاجل

يتم الاعتراف بمزايا عاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدي المجموعة التزام قانوني او ضمني لدفع هذ المبلغ كنتيجة قيام عامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها.

##### المدفوعات المبنية علي اسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكزيادة مقابلة في حقوق الملكية اثناء فترة الاستحقاق. ويتم تعديل المبلغ المعترف به كمصروف ليعكس عدد المنح التي تكون الخدمات ذات العلاقة وشروط الأداء متوقع استيفائها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائماً على أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

وبالنسبة لمنح أدوات حقوق ملكية بشروط عدم الاستحقاق، يتم قياس القيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية لتعكس تلك الشروط ولا يوجد تعديل لاحق للاختلافات بين النتائج المتوقعة والمحقة.

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمبلغ المدفوع للعاملين فيما يتعلق بحقوق ارتفاع قيمة الأسهم (SAR)، والتي يتم تسويتها نقداً كمصروف وكزيادة مقابلة في الالتزامات اثناء فترة الاستحقاق التي يصبح مستحق الدفع للعاملين بشكل غير مشروط. ويتم إعادة قياس الالتزام في تاريخ اعداد القوائم المالية وفي تاريخ التسوية على أساس القيمة العادلة لحقوق ارتفاع قيمة الأسهم. ويتم الاعتراف باي تغيرات في الالتزام في الأرباح او الخسائر.



#### مزاي الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزاي الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

تساهم المجموعة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام المجموعة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات المجموعة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

#### مزاي العاملين المحددة

يتم احتساب صافي التزامات المجموعة عن نظم مزاي العاملين المحددة بشكل منفصل لكل نظام على حدي عن طريق تقدير صافي القيمة الحالية لمزاي العاملين مقابل خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة، بعد استبعاد القيمة العادلة لأصول للنظام.

ويتم احتساب التزامات المزاي المحددة سنوياً عن طريق استخدام الأساليب الاكتوارية. وعندما تزيد القيمة العادلة للأصول عن صافي القيمة الحالية للالتزامات، فيتم الاعتراف بالأصل في حدود القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية المستقبلية المتاحة في صورة استرداد نقدي مستقبلي من النظام أو تخفيض في الاشتراكات المستقبلية للنظام.

ولتحديد القيمة الحالية للمنافع الاقتصادية يأخذ في الاعتبار الحد الأدنى من متطلبات التمويل المطبقة. يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزام المزاي المحددة، والذي يتكون من الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، والعائد على أصول النظام، باستثناء الفائدة، وأثر سقف الأصل (إن وجد باستثناء الفائدة) مباشرة في الدخل الشامل الآخر. وتقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد علي صافي أصول / التزامات نظام المزاي المحددة خلال الفترة عن طريق تطبيق سعر خصم مستخدم لقياس التزامات المزاي المحددة في بداية الفترة المالية علي صافي أصول / التزامات المزاي المحددة، مع الأخذ في الاعتبار تغيرات في صافي أصول / التزامات المزاي المحددة خلال الفترة كنتيجة للاشتراكات والمزاي المدفوعة. يتم الاعتراف بصافي مصروف الفوائد والمصروفات الأخرى ذات العلاقة بنظم المزاي المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم تعديل مزاي النظام أو عندما يتم تسوية النظام، يتم الاعتراف بالتغيرات الناتجة في المزاي المتعلقة بالخدمة السابقة أو أرباح أو خسائر التسوية مباشرة في الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بالاعتراف بأرباح أو خسائر التسوية عندما تتم التسوية.

#### مزاي العاملين الأخرى طويلة الأجل

صافي التزام المجموعة بالنسبة لمزاي العاملين الأخرى طويلة الأجل هي مبلغ المزاي المستقبلية المكتسبة للعاملين مقابل خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة. ويتم خصم تلك المزاي لقيمتها الحالية. ويتم الاعتراف بإعادة القياس في الأرباح أو الخسائر.



#### مزاياء إنهاء الخدمة

تعترف المجموعة بمزاياء إنهاء الخدمة كمصروف في أحد التاريخين التاليين أيهما يأتي أولاً، عندما لا يعد بإمكان المجموعة الغاء عرض تلك المزاياء وعندما تعترف المجموعة بتكاليف إعادة الهيكلة. عندما لا يكون من المتوقع ان يتم تسوية المزاياء بكاملها خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ اعداد القوائم المالية فانه يجب خصمها.

#### ٦-٤١ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- إيرادات فوائد
- مصروف الفوائد
- توزيعات أرباح
- توزيعات أرباح الأسهم الممتازة المبوبة للالتزامات المالية
- صافي ربح او خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع
- صافي ربح او خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
- أرباح او خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
- أرباح إعادة تقييم أي علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناه بالقيمة العادلة
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
- صافي أرباح او خسائر أدوات التغطية المعترف بها في الأرباح او الخسائر
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الاخر
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح او الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

#### ٧-٤١ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح او خسائر السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

#### ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في السنة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

• الاعتراف الأولي بالشهرة،

• أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:

(١) ليست تجميع الأعمال.

و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

• الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة التي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية لكل شركة من شركات المجموعة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها المجموعة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### ٨-٤١ وحدات تحت التنفيذ / وحدات جاهزة للبيع

تشتمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع. وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.



#### ٩-٤١ الأصول الثابتة والإهلاك

##### الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. و إذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

##### التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسمة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للمجموعة.

##### الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إهلاك الأراضي.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)
وسائل نقل و إنتقال	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
الآت والمعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١٠-٣

- الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الإعتراف بها في قائمة الدخل.
- يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.
- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

##### إعادة التوييب العقاري

- يتم إعادة توييب العقارات التي يتم تغيير استخدامها من عقارات مشغولة بمعرفة المالك الى استثمارات عقارية من الأصول ثابتة الي الاستثمارات عقارية.

#### ١٠-٤١ المشروعات تحت التنفيذ

- يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.



#### ١١-٤١ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
  - يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.
  - وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:
- | السنوات | الاستثمار العقاري |
|---------|-------------------|
| ٥٠      | مباني وتجهيزات    |
| ٥       | آلات ومعدات       |
- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

#### ١٢-٤١ الأدوات المالية:

السياسات المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

#### تصنيف وقياس الأصول المالية

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة ، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

#### الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في اصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.

أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

#### الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

### الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة ، إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة ، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.

### تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛

- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛

- عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، واسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك ، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءا من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

### طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

الأداة المالية	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	القيمة العادلة من خيار لمرة واحدة عند الاعتراف خلال الأرباح أو الخسائر الأولى ولا يتم الرجوع فيه
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع



### إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيت على السيطرة على الأصل المالي. أو
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيت على السيطرة على الأصل المالي.
- وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

### إضحلال قيمة الأصول المالية

تطبق الشركة منهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغيير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

#### المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول ، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان) . خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

#### المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الاخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

#### المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

### الإلتزامات المالية

يتم تصنف الإلتزامات المالية عند الإثبات الاولي بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة . ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر عند تكبدها. يتم قياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر .

يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة . لاحقاً للإثبات الاولي يتم قياس هذه الإلتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:

- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
  - الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
  - عقود ضمان مالي
- يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.
- يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الاخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم او التكاليف التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي و يتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

### إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

يتم الغاء اثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء مدتها . وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما او عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال او التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الاصول والإلتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الاصول مع الإلتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الاصول وتسديد الإلتزامات في آن واحد.

### السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

تقوم الشركة بتبويب الاصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: اصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، واصول مالية متاحة للبيع. تقوم الشركة بتبويب الإلتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئه التزامات مالية اخري.

#### الأصول المالية والالتزامات غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالنتائج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في المركز المالي عندما، فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفوذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

#### الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

##### القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تيويب الالتزام المالي كقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تيويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تيويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الأخرى يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصصاً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### الاضمحلال في قيمة الأصول

##### المياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الإعتراض والقياس" بنموذج "خسائر الإنتمان المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم .

الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية المتوقع إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الأعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الأقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح و الخسائر والدخل الشامل الأخر.

يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

المياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

#### الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوبة مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق او التأخر في السداد بواسطة مدين.
  - اعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف اخرى.
  - مؤشرات على افلاس المدين او المصدر.
  - التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين او المصدرين.
  - اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير الى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

بالنسبة للاستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الادلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام او المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر الشركة ان الانخفاض بنسبة ٢٠% هام وان مدة تسعة أشهر يعتبر مستمر.

#### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك ادلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الاصول المنفردة.

الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية. يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارياح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الارياح او الخسائر.

#### الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المفتتية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارياح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والامتهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٣-٤١ المخصصات:

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

١٤-٤١ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة على إضافة باب جديد للنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بشأن إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الإستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦ وبناء علي قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.