



تقرير فحص محدود على القوائم المالية الدورية

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المجموعة المصرية العقارية
"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المرفقة لشركة المجموعة المصرية العقارية "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وكذا القوائم الدورية للدخل والدخل الشامل الأخر 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 القوائم المالية الدورية هذه العرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

هذا وقد تم إجراء الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ بواسطة مراقب حسابات آخر والذي أصدر استنتاجه المتحفظ بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٠.

نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح في الفقرات من (١) الي (٤) أدناة، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية للشركة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها ". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود لا يمكننا الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية الفحص، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس الاستنتاج المتحفظ

- ١- لم يتم موافقتنا بالدراسة المتعلقة بالاضمحلال في قيمة أصول الشركة والتي يوجد تعدي عليها من الغير وهو علي النحو التالي :
- أرض الشركة الكائنة بشارع احمد عرابي والبالغ مساحتها ١٠٦٧ م٢ من قبل شركة شل حيث اقيم عليها محطة لتميوز السيارات
- تبين وجود عقد بيع مسجل خاصه بفيلا ٦٨ شهاب بالمهندسين لصالح شركة الخليج العربي للاستثمار العقاري والتي حصلت بموجبها علي قرض من البنك العقاري المصري العربي الامر الذي أدى الي قيام البنك العقاري المصري بالتنفيذ علي الفيلا واستلامها في ٢٩ مارس ٢٠١١ واقامت الشركة دعوي برقم ٤ لسنة ٢٠١٠ (اطراف العقد المشهر رقم ٥٧٣١ لسنة ٢٠٠٨) لمحو وشطب العقد المشهر ،كما اقامت الشركة الدعوي رقم ٢٨ لسنة ٢٠١١ ضد البنك وشركة الخليج والتي تم ضمها للدعوي رقم ١/١٢٤٩ ق المقامة من شركة فودافون مصر امام المحكمة الاقتصادية ضد البنك العقاري المصري .
- ٢- لم يتم موافقتنا من إدارة الشركة بالمصادقات المتعلقة بكلا من ارصدة العملاء وأرصدة الدائون المتعلقة بالأرصدة الافتتاحية التي تم مراجعتها وأصدر عليها تقرير مراجعة ، هذا ولم نستطيع القيام بأعمال مراجعة بديلة للتحقق من وجود صحة تلك الارصدة .
- ٣- لم يتم موافقتنا بالدراسة المتعلقة بمدى وجود التزامات علي الشركة في تاريخ المركز المالية تتعلق بشركة المستثمرين (شركة تابعة تحت التصفية) حيث ان اخر قوائم مالية للشركة تحت التصفية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ .
- ٤- ظهر رصيد التزامات مكافأة نهاية الخدمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ حوالي مبلغ ٧٨٠,٨ ألف جنيه مصري دون وجود دراسة اكتوبرية لعمل وتدعيم المخصص بما يتفق مع متطلبات الفقرة ٦٤ من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٨).



٥- لم تقم إدارة الشركة بالإعتراف بقيمة مخصصات الضرائب البالغة نحو ٢٥,٤ مليون جنيه مصري لمقابلة الضرائب المتنازع عليها بين الشركة ومأمورية ضرائب الاستثمار علي سنوات النزاع التالية :

السنوات ٢٠٠٤ / ١٩٩٩

توصلت الشركة لاتفاق مع اللجنة الداخلية بمصلحة الضرائب المصرية (ضرائب الأستثمار) بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣١ لانتهاء النزاع الضريبي عن السنوات ١٩٩٩ الي ٢٠٠٤ وقد بلغت الضريبة ١٣,٤٦ مليون جنيه مصري (حيث قامت الشركة بإثباتها خصما من الارباح المرحلة) مع احالة الوعاء عن بند مخالفات مالية "مخالفات الادارة التنفيذية السابقة البالغة ٥٣٧,٥ مليون جنيه مصري " وبند قيم منقولة عن رصيد حساب جاري المساهمين الي لجنة الطعن والتي قامت بالبت في جزئ هذه الأوعية بأستبعاد وعاء مخالفات بنحو ٩٦ مليون جنيه مصري ورد جزئ قدره ٤٢٣ مليون جنيه مصري للمأمورية للفحص وتحديد اثرها الضريبي ، كما اقرت وعاء مخالفات بنحو ١٨,٥ مليون جنيه مصري ووعاء قيم منقولة بنحو ٤٢,٥٧ مليون جنيه مصري .

٦- تضمنت الإيرادات مبلغ ٤ مليون جنيه خلال الفترة المالية الحالية ، والمحول من بند إيرادات مؤجلة ، دون تحديد الإيرادات التي تخص الفترة الحالية وما يخص الفترات التالية وذلك بما يخالف معايير المحاسبة المصرية .

٧- تتضمن الأرصدة الدائنة ٤,٨٩ مليون جنيه مصري في تاريخ القوائم المالية قيمة وديعة الصيانة المحصلة من العملاء بغرض إنشاء وديعة بأحد البنوك للاستفادة من عوائد هذه الوديعة ولم يتم الشروع في انشاء اتحاد الشاغلين للأبراج لتسليمه الوديعة الامر الذي يلزم معه تجنب قيمة الوديعة بحساب منفصل عن أستثمارات الشركة.

الاستنتاج المتحفظ

وفيما عدا أي تأثيرات تسويات – إن وجدت – والتي كان من الممكن تحديد ضروريا إذا ما تمكنا من الحصول علي البيانات المشار إليها اعلاه في الفقرات من (١) الي (٤) والاثار المترتبة علي الفقرات من (٥) الي (٧) من أساس الاستنتاج المتحفظ أعلاه وفي ضوء فحصنا المحدود لم يتم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعداله ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة المجموعة المصرية العقارية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

القاهرة في ١٥ أغسطس ٢٠٢١





المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة المركز المالي الدورية في ٢٠٢١/٠٦/٣٠

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	ايضاحات	البيان
			الأصول غير المتداولة
١٢٠.١٦١	١١٧٢٧٦	٣	الأصول الثابتة (بالصفى)
٦٣٣٣٩٥١٠	٦٣٢٠٥٣٥٠	٤	استثمارات عقارية
٦٣٤٥٩٦٧١	٦٣٣٢٢٧٢٦		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤١٨٣٨٢٥٦	٣٩١٧٨٢٩٤	٥	مخزون إنتاج تام
٤٤٤٩٣٣٥٩	١٦٠١٨٩٣٥	٦	إستثمارات مالية قصيرة الأجل
٢٤٨٩٣٧٥	١٦٥١١٤٥٨	٨	مدينون وارصدة مدينة اخرى (بالصفى)
٩٦٥٠٠٠٠	٩٦٥٠٠٠٠	٩	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
.	.	١٠	أطراف ذات علاقة مدينة
٨١٩٤٧٥٧	٦٦٩٠٥٣٠	١١	عملاء واوراق قبض (بالصفى)
١٧٤١١٠٠٥	٤٠٨٢٣٤٢٢	١٢	النقدية بالخزينة و البنوك
١٢٤٠٧٦٧٥٢	١٢٨٨٧٦٦٣٩		مجموع الأصول المتداولة
١٨٧٥٣٦٤٢٣	١٩٢١٩٥٣٦٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	١٣	راس المال المدفوع
٣٦٨٧٧٣١٢	٣٦٨٧٧٣١٢	١٤	الاحتياطيات
١٣٩١٣٦٦١	٢٩٦٥٥٨٧٩	١٥	ارباح مرحلة
١٦٠٢٦٢٢٧	١٢٤٦٩٨٩٠		ارباح العام
١٤٦٨١٧٢٠٠	١٥٩٠٠٣٠٨١		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٧٤٨٣١٤	٧٤٨٣١٤	١٦	ضريبة الدخل المؤجلة
٧٤٨٣١٤	٧٤٨٣١٤		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢٥٩١٠٧٧٧	٢٣١٧٦١٩١	١٧	الدائنون والارصدة المستحقة
٨٥٧٧٩٩٨	٨٠٠٠٣٢٥	١٨	إلتزامات ضريبية
٢٢٢٤	٢٢٢٤	١٩	بنك سحب على المكشوف
١١١١٥٢	١١١١٥٢	٢٠	مخصصات اخرى
٩١٣٥٧٢	٧٨٠٨٥٦	٢١	إلتزام مزاييا العاملين
٤٠٠٧٠٥٩	.	٢٢	أرباح مؤجلة
٤٤٨١٢٧	٢٩٣٢٢٢	٢٣	فوائد التسبيط (سنوات لاحقة)
٣٩٩٧٠٩٠٩	٣٢٤٤٣٩٧٠		مجموع الإلتزامات المتداولة
١٨٧٥٣٦٤٢٣	١٩٢١٩٥٣٦٥		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات



ش.م.م

رئيس مجلس الإدارة

م / جمال محمود عبد اللطيف محجوب

جمال محمود عبد اللطيف

تقرير النقص المحدود (مرفق)

التاريخ : ٢٠٢١ / ٠٨ / ١٥

*الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣ لسنة ١٩٨٩ وتمديلاته

قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في

٢٠٢١/٠٦/٣٠

الأرقام لأقرب جنيه مصري

البيان	إيضاحات	من ٢٠٢١/٠١/٠١ حتى ٢٠٢١/٠٦/٣٠	من ٢٠٢١/٠٤/٠١ حتى ٢٠٢١/٠٦/٣٠	من ٢٠٢٠/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠	من ٢٠٢٠/٠٤/٠١ حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠
إيرادات النشاط		١٠٦٣٦٣١٨	٤١١٢٧٢٠	٩٦٦٠١٤٩	٣٩٢٧٢٩٢
أرباح وفوائد أقساط مبيعات تخص الفترة	(٢٣، ٢٢)	٤١٦١٩٦٤	١٠٥٧٧٧	٢٧٩٣٠٧٦	١١٦١٢٠٢
إجمالي إيرادات النشاط		١٤٧٩٨٢٨٢	٤٢١٨٤٩٧	١٢٤٥٣٢٢٥	٥٠٨٨٤٩٤
يخصم:					
أرباح مبيعات مؤجلة تخص فترات لاحقة	٢٣	.	.	(٢٥٥٢٤٦٧)	(١٠٤٦٨٩٤)
صافي إيرادات النشاط		١٤٧٩٨٢٨٢	٤٢١٨٤٩٧	٩٩٠٠٧٥٨	٤٠٤١٦٠٠
تكاليف النشاط		(٣٦١٢٤٣٢)	(١٠٣٩٢٧٩)	(٣١٣٩٠٤٠)	(١٤٦٩٥٤٥)
مجمول الربح		١١١٨٥٨٥٠	٣١٧٩٢١٨	٦٧٦١٧١٨	٢٥٧٢٠٥٥
عائد الإستثمارات المالية	٦	٢٨٠٢٠٢٢	١٤٧٩٩١٢	٤٣٥٥٥٢٣	١٥٩٩٩٩٨
عائد أوعية إدخارية		٢٨٥٧٩٣	٩٣٦٢١	١٦٤٧٤٠٢	٥٩٦١٤٠
إيرادات متنوعة		١٣٨٤٣٢٩	١٣٢٩٠٠٤	٢٠٢٩٠٥	٤٥٥
المصاريف الادارية والعمومية		(٢٠٥٨٥١٠)	(١٠٥٨٩٢١)	(١٩٩٩٩٩٥)	(١٠٩٥٨٦٣)
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة		.	٢٦٧٠٠٠	(٩٧٨٥٥٤)	(٦٨٤٥٥٤)
اهلاكات واستهلاكات	٣	(٤٥٤٤٧)	(٢٣٦٦٦)	(٤٨١٦١)	(٢٤١٨٤)
مصاريف وعمولات بنكية		(٣٢٠٩)	(١٢٧٧)	(٥٢٢٨)	(١٥٦٣)
صافي الربح قبل ضرائب الدخل		١٣٥٥٠٨٢٨	٥٢٦٤٨٩١	٩٩٣٥٢١٠	٢٩٦٢٤٨٤
يخصم منه:					
ضريبة الدخل الحالية	٢٤	(١٠٨٠٩٣٨)	(٨١٦٥١٦)	(٨٧١١٠٥)	٦٩٥٠٢٠
صافي أرباح الفترة		١٢٤٦٩٨٩٠	٤٤٤٨٣٧٥	٩٠٦٤١٠٥	٣٦٥٧٥٠٤
نصيب السهم في صافي أرباح الفترة (جنيه / سهم)	٢٥	١٠٠٣ جم	١٠٠٢ جم		

رئيس مجلس الاداره

م / جمال محمود عبد اللطيف محجوب
جمال محمود عبد اللطيف



ش.م.م



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٢ لسنة ١٩٨٩ وتمديلاته

٢٠٢١/٠٦/٣٠

قائمة الدخل الشامل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في

الإرقام لأقرب جنيه مصري

من ٢٠٢٠/٠٤/٠١	من ٢٠٢٠/٠١/٠١	من ٢٠٢١/٠٤/٠١	من ٢٠٢١/٠١/٠١	إيضاحات	البيان
حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٠/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢١/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢١/٠٦/٣٠		
جنيه مصري ٣٦٥٧٥.٤	جنيه مصري ٩.٦٤١.٥	جنيه مصري ٤٤٤٨٣٧٥	جنيه مصري ١٢٤٦٩٨٩٠		ربح الفترة
					الدخل الشامل الأخر
					فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
					الإستثمارات المالية المتاحة للبيع
					تغطية التدفق النقدي
					الأرباح (الخسائر) الإكتوارية من نظم المزايا المحددة للمعاشات
					ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
					مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة المالية بعد خصم الضريبة
٣٦٥٧٥.٤	٩.٦٤١.٥	٤٤٤٨٣٧٥	١٢٤٦٩٨٩٠		إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

رئيس مجلس الاداره

م / جمال محمود عبد اللطيف محجوب

جمال محمود عبد اللطيف



١
٣



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ / ٠٦ / ٢٠٢١

الارقام لاقرب جنيه مصري				الفترة المالية المنتهية في ٣٠ / ٠٦ / ٢٠٢٠	
الاجمالي	احتياطيات	ارباح (خسائر) مرحلة	راس المال	البيان	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥٥٢٧١٧٧٠	٣٤٩٢٤٥٣٨	٤٠٣٤٧٢٢٢	٨٠٠٠٠٠٠٠	حقوق المساهمين في ٢٠١٩/١٢/٣١	
٩٠٦٤١٠٥	.	٩٠٦٤١٠٥	:	صافي ربح الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/ ٠٦/ ٣٠	
(٢٥٦٤٠١)	.	(٢٥٦٤٠١)	.	الخصم والإضافة من الأرباح المرحلة	
	١٩٥٢٧٧٤	(١٩٥٢٧٧٤)	.		
(٢٤٧٢٢٧٩٨)	.	(٢٤٧٢٢٧٩٨)	.	تدعيم الإحتياطي القانوني ب ٥ % من أرباح عام ٢٠١٩ وتدعيم الإحتياطي الرأسمالي	
١٣٩٣٥٦٦٧٦	٣٦٨٧٧٣١٢	٢٢٤٧٩٣٦٤	٨٠٠٠٠٠٠٠	حقوق المساهمين في ٢٠٢٠/٠٦/٣٠	

الارقام لاقرب جنيه مصري				الفترة المالية المنتهية في ٣٠ / ٠٦ / ٢٠٢١	
الاجمالي	احتياطيات	ارباح (خسائر) مرحلة	راس المال	البيان	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١٤٦٨١٧٢٠٠	٣٦٨٧٧٣١٢	٢٩٩٣٩٨٨٨	٨٠٠٠٠٠٠٠	حقوق المساهمين في ٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٢٤٦٩٨٩٠	.	١٢٤٦٩٨٩٠	.	صافي ربح الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/ ٠٦/ ٣٠	
(٢٨٤٠٠٩)	.	(٢٨٤٠٠٩)	.	الخصم والإضافة من الأرباح المرحلة	
.	.	.	.	تدعيم الإحتياطي القانوني ب ٥ % من أرباح عام ٢٠٢٠	
١٥٩٠٠٣٠٨١	٣٦٨٧٧٣١٢	٤٢١٢٥٧٦٩	٨٠٠٠٠٠٠٠	حقوق المساهمين في ٢٠٢١/٠٦/٣٠	

رئيس مجلس الاداره

م / جمال محمود عبد اللطيف محجوب

جمال محمود عبد اللطيف



ش.م.م



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٢٠ لسنة ١٩٨٩ وتمديلاته

قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٠٦/٣٠

الإرقام لاقرب جنبه مصرى

٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
٩٩٣٥٢١٠	١٣٥٥٠٨٢٨	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤٨١٦١	٤٥٤٤٧	صافى الدخل قبل ضرائب الدخل
١٣٥٧٢٠	١٣٥٧١٠	تسويات:
١٠١١٩٠٩١	١٣٧٣١٩٨٥	٣ اهلاكات واستهلاكات الأصول الثابتة
		٤ اهلاكات واستهلاكات الإستثمارات العقارية
		إرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٣٩٩٧٢٨٤٨)	(١٥٥٠)	٤ النقص (الزيادة) في إستثمارات عقارية
٢٦٢٣٠٧٤	٢٦٥٩٩٦٢	٥ النقص (الزيادة) في مخزون إنتاج تام
٩٠٠٥٧	(١٤٠٢٢٠٨٣)	٨ النقص (الزيادة) في المدينون والارصدة المدينة الأخرى
٢٥٤٥٨٦	١٥٠٤٢٢٧	١١ النقص (الزيادة) في العملاء ووراق القبض
(٤٩٧٩١٩٩)	.	١٥ الزيادة (النقص) في الأرباح والخسائر المرحلة
(١١٤٤٤٢١)	(٢٧٣٤٥٨٦)	١٧ الزيادة (النقص) في الدائنون والارصدة المستحقة
(٣٩٩٠٩٩٣)	(١٨٦٢٦٢٠)	١٨ الزيادة (النقص) في إلتزامات ضريبية
.	.	الزيادة (النقص) في دائنو التوزيعات
.	(١٣٢٧١٦)	٢١ الزيادة (النقص) في إلتزام مزايما العاملين
(١١٤٧٨٠)	(٤٠٠٧٠٥٩)	٢٢ الزيادة (النقص) في أرباح مؤجلة
(١٢٥٨٢٩)	(١٥٤٩٠٥)	٢٣ الزيادة (النقص) في فوائد التقسيط (سنوات لاحقة)
(٢٤٩٧١٢٦٢)	(٥٠١٩٣٤٥)	صافى النقدية الناتجة من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٩٥٥٥)	(٤٢٦٦٢)	٣ مدفوعات لشراء أصول ثابتة
.	.	٣ مقبوضات بيع أصول ثابتة
٤٤٢٦٢٠٦٨	٢٨٤٧٤٤٢٤	٦ النقص (الزيادة) في إستثمارات مالية قصيرة الأجل
٤٤٢٥٢٥١٣	٢٨٤٣١٧٦٢	صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
.	.	توزيعات أرباح على المساهمين
.	.	مقبوضات (مدفوعات) من بنوك سحب على المكشوف
.	.	صافى القيمة النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٩٢٨١٢٥١	٢٣٤١٢٤١٧	التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٣٦٧١٤٣٢٦	١٧٤١١٠٠٥	النقدية وما في حكمها اول المدة
٤٥٩٩٥٥٧٧	٤٠٨٢٣٤٢٢	النقدية وما في حكمها اخر المدة

رئيس مجلس الاداره

م / جمال محمود عبد اللطيف محجوب

جمال محمود عبد اللطيف



ش.م.م



السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية
في ٣٠/٠٦/٢٠٢١

١- نبذة عن الشركة :

تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " بتاريخ ١ فبراير ١٩٨٦ بنظام أستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ، الشركة مسجلة بالسجل التجاري تحت رقم ٧٣١٥٦ والشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (قانون الشركات المساهمة) وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاتهما .
يقع مقر الشركة الرئيسي في ٢٢ شارع السد العالي - ميدان فيني الدقى - الجيزة .
والشركة مسجلة في البورصة المصرية بكود AREH.CA و AREHA.CA
الغرض الأساسي من الشركة هو :-

- إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ وذلك للتمليك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .
 - نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .
 - إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .
 - مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للإستثمار .
- يبلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصرى موزعه على ٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية ٢ جنيه للسهم (فى ٢٠٢١/٠٣/٣١)

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١- أسس إعداد القوائم المالية

أصدر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٠٥/٠٨/٢٠٢١ القوائم المالية للشركة في ٣٠/٠٦/٢٠٢١

أ. الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.
تم إتباع نفس السياسات والأسس المحاسبية المتبعة مع آخر قوائم مالية دورية مقارنة وعند حدوث أى تغيير يتم الإفصاح عن ذلك وتحديد أثر التغيير.



ب. أسس القياس

إعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن الاستثمارات المالية المتاحة للبيع والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

ت. عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل بالنسبة للشركة.

ث. استخدام التقديرات والحكم الشخصي

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الادارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل اخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الاساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيمة الدفترية للأصول والالتزامات بطريقة اكثر وضوحاً من مصادر اخرى هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

- ✓ يتم اعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- ✓ يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير التقدير.

٢-٢ تحقق الأيراد :

يتحقق الأيراد للوحدات المباعة ويتم الاعتراف به على أساس ما يلي :

- **البيع النقدي :** يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة بعد تحصيل الثمن المحدد وتوقيع عقود البيع النهائية والتسليم للعميل حيث :-
 ١. تنتقل جميع المخاطر و المنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المباعة إلى العميل طبقاً لشروط التعاقد .
 ٢. لا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري المستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية أو الرقابة الفعالة على الوحدات المباعة .
 ٣. يمكن قياس قيمة الأيراد بشكل دقيق .
 ٤. يتوافر توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة لعملية البيع إلى الشركة .
 ٥. يمكن تحديد قيمة التكاليف التي تحملتها أو ستحملها الشركة فيما يتعلق بعملية البيع بشكل دقيق .

• البيع بالتقسيط :

✓ يتم إثبات قيمة المبيعات خلال الفترة المالية بعد تحصيل الدفعة المقدمة و دفعة التعاقد وتوقيع عقود البيع الإبتدائية والتسليم للعميل على أن يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح أقساط مؤجلة) حيث أن :-

١. جميع المخاطر و المنافع والعوائد الأساسية لملكية الوحدة المباعة تنتقل إلى المشتري أما نقل الملكية فلا ينتقل للمشتري إلا بسداد كافة الأقساط المستحقة
٢. طبقاً للعقود المحررة مع العملاء يحق للشركة فسخ التعاقد في حالة عدم إكمال سداد كافة الأقساط المستحقة .



- ✓ يتم إثبات فوائد التقيسيط عند إثبات عملية البيع مباشرة ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد تقيسيط مؤجلة) .
- ✓ يتم إثبات ما يخص الفترة من أرباح الأقساط المؤجلة طبقاً لما تم سداه من أقساط للوحدات المباعة خلال السنوات السابقة.
- ✓ يتم إثبات فوائد تقيسيط الوحدات المباعة خلال السنوات السابقة والتي يحين تاريخ استحقاقها خلال الفترة المالية طبقاً لأساس الإستحقاق .

• ايراد الايجار:-

يتم الاعتراف واثبات ايراد الايجار بقائمة الدخل على اساس الايجار المدرج بعقود الايجار.

• ايراد الفوائد:-

يتم إثبات ايراد الفوائد على أساس الإستحقاق وفقاً لمعدل الفائدة المتفق عليه .

• ايراد التوزيعات:-

يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات حين يحق للشركة تحصيل مبالغ هذه التوزيعات .

• ايرادات من عقود المشاركة :-

يتم الاعتراف بالإيراد من عقود المشاركة وفقاً لعقود المشاركة المبرمة مع بعض الشركات ويتحقق الإيراد وفقاً وسياسة الإيراد من الوحدات المباعة .

٢- ٣ تكلفة العمليات :

يحمل حساب الأرباح وخسائر العام بتكلفة الوحدات المباعة والتي تتمثل في نصيب هذه الوحدات من تكلفة المشروع على أساس نسبة مساحة الوحدات المباعة الي إجمالي مساحة المشروع المتاحة للبيع ، وتحدد تكلفة المشروع على أساس التكلفة الفعلية حتى تاريخ الميزانية مضافاً إليها نصيبها من المصاريف الغير مباشرة التي تخصها فقط وكذا التزام إستكمال الأعمال حتي الأتمام إن وجد .

٢- ٤ ترجمة العملات الأجنبية :

يتم تقييم العملات الأجنبية بالجنية المصري وتدرج في الدفاتر على أساس سعر الصرف السائد في تاريخ العملية .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية الي الجنيه المصري وفقاً لسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ .

يتم ترجمه الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف التي كانت سائدة وقت تحديد القيم العادلة وتدرج فروق العملة الناتجة عن المعاملات خلال الفترة وكذا إعادة التقييم في نهاية كل فترة مالية بقائمة الدخل .

٢- ٥ الأدوات المالية وادارة المخاطر المتعلقة بها :

(أ) تتضمن الأدوات المالية الواردة بالميزانية (النقدية وما في حكمها والاستثمارات وأرصدة العملاء والدائنين التجاريين والأيجارات والقروض) وقد تم عرض السياسة الخاصة لأثبات كل



بند من هذه البنود ضمن أهم السياسات المحاسبية المتبعة وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية .

(ب) القيمة العادلة للأدوات المالية :

تعادل قيمة الأصول والخصوم المالية التالية قيمتها الحالية (النقدية والأستثمارات وأرصدة العملاء الدائنين والمدينين الأخرى والالتزامات وقروض طويلة الأجل والتوزيعات الدائنة) .

✓ مخاطر السوق : وتتضمن ثلاثة أنواع من المخاطر:

(١) مخاطر العملة – هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية .

(٢) مخاطر القيمة العادلة لسعر الفائدة – هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق .

(٣) مخاطر السعر – هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق بصرف النظر عما إذا كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل متعلقة بالأداة المالية أو مصدرها أو العوامل المؤثرة في كافة الأدوات التي يتم تداولها في السوق .
ولا تشمل مخاطر السوق إمكانية الخسارة فقط ولكن تشمل كذلك إمكانية الربح .

✓ خطر الائتمان :

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة المدينين على سداد المستحق عليهم ولتخفيض هذا الخطر تقوم الشركة بالموافقة للعملاء على اتخاذ إجراءات نقل الملكية بعد سداد كامل المديونية كما تحصل الشركة على فوائد تاخير على الاقساط المتأخرة عن مواعيد استحقاقها وتحسب عند تاريخ التحصيل .

✓ خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء او كل من التزاماتها وطبقا لسياسة الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر الى الحد الأدنى وتعتمد الشركة بدرجة كبيرة على مبيعاتها النقدية وتقوم بإدارة اموالها بما يسمح لها بتوفير السيولة اللازمة لعمليات التشغيل وتمويل التوسعات الجديدة ولسداد الضرائب والتوزيعات كل في الوقت المحدد .

✓ مخاطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة –

وهي مخاطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق ، فعلى سبيل المثال في حالة أداة الدين ذات الفائدة المعومة Floating rate تؤدي مثل هذه التغيرات إلى تغير في معدل الفائدة الفعلي للأداة المالية غالباً بدون حدوث تغير مقابل في قيمتها العادلة .

٦-٢ النقدية وما في حكمها :

لغرض أعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدي البنوك والودائع لأجل لا تزيد عن ٣ شهور بعد تاريخ إنتهاء الفترة المالية .
أما الودائع لأجل تزيد عن ٣ شهور تدرج منفردة ضمن قائمة المركز المالي .
- تم أدراج أرصدة السحب علي المكشوف بالخصوم المتداولة في الميزانية .



٧-٢ العقلاء وأوراق القبض :

تثبت أرصدة العقلاء وأوراق القبض بقيمتها الدفترية بعد خصم الإضمحلال في قيمتها .
يتم حساب الإضمحلال في قيمة العقلاء و أوراق القبض و الأرصدة المدينة الأخرى على أساس ١٠٠ % من قيمة هذه الأرصدة التي مر عليها عام ولم يتم تحصيلها بالطرق الودية أو القانونية (نظراً لطول مدى التقاضى بالمحاكم) .

٨-٢ المخزون العقاري :

يتم تقييم المخزون في تاريخ القوائم المالية وإثباته علي النحو التالي :
مخزون إنتاج تام: يتم تقييمه بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .
مخزون إنتاج غير تام: يتم تقييمه بالتكلفة الفعلية والممثلة في قيمة التكلفة الانشائية للوحدات التي لم تستكمل الاعمال بها شاملة تكلفة إقتناء الأرض المقام عليها المشروع وكافة تكاليف التراخيص و البناء و التجهيزات التي تتحملها المنشأة حتى تصل الوحدات إلى مرحلة الإتمام .
استثمارات عقارية: يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري كأصل فقط في الحالات الآتية :
(أ) عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار العقاري إلى المنشأة.
(ب) عندما يمكن قياس تكلفة الاستثمار العقاري بصورة يعتمد عليها .

٩-٢ المخصصات :

يتم تكوين المخصصات عند وجود التزام حال (قانوني / حكومي) ويحتمل تحمل أعباء مالية لمقابلة هذه الالتزامات ومن الممكن تحديد هذه الالتزامات بشكل يعتمد عليه يتم فحص المخصصات في تاريخ اعداد كل ميزانية ويتم تسويتها لتعكس افضل تقدير حال .

١٠-٢ الأصول الثابتة :

الإعتراف والقياس

تثبت الأصول الثابتة بصافي التكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك و اى اضمحلال في قيمتها ، متضمنة جميع المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء الأصل حتي يصبح صالحاً للإستخدام ويجري أهلاك تلك الأصول على مدار العمر الإنتاجي المتوقع بطريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات السنوية التالية :

النسبة	البيان
٢ %	عقارات
٦ %	أثاث ومفروشات
٢٠ %	سيارات
٢٥ %	معدات مكتبية
١٠ %	تجهيزات مقر الشركة
١٥ % - ٢٠ %	عدد وأدوات

ويتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة بصفة دورية .
النفقات اللاحقة على الإقتناء



لا تأخذ الشركة في الإعتبار نفقات خدمة الأصل اليومية اللاحقة لإقتتانه أو إنشائه ضمن القيمة الدفترية حيث تدرج هذه التكلفة في قائمة الدخل عند حدوثها ، أما النفقات اللاحقة الخاصة بإحلال أو إستبدال المكونات الرئيسية للأصل يتم معالجتها أصول ثابتة منفصلة لأن عمرها الإنتاجي المقدر يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل الأساسي .

يتم إستبعاد قيد الأصول المستبدلة أو المجددة من السجلات و الدفاتر المحاسبية عند إستبعاده أو في حالة عدم توقع أية منافع مستقبلية منه سواء من الإستخدام أو الإستبعاد .

الأرباح والخسائر الرأسمالية

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إستبعاد أى أصل ثابت و الناشئة من الفرق بين صافى قيمة الإستبعاد و القيمة الدفترية للأصل المستبعد ضمن قائمة الدخل .

١١-٢ الإستثمارات المالية في شركات تابعة وشقيقة :

يتم اثبات الاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة بالتكلفة مخصوما منها اي خسائر اضمحلال في قيمتها .

١٢-٢ الإستثمارات المالية - في أذون الخزانة :

تثبت الإستثمارات في أذون الخزانة القابلة للخصم لدى البنك المركزى بالقيمة الاسمية كما يثبت خصم الإصدار على هذه الأذون بالدفاتر ببند دائنون وحسابات دائنة أخرى و تظهر أذون الخزانة بالميزانية بقيمتها الاسمية مستبعداً منها قيمة خصم الإصدار من تاريخ المركز المالى حتى تاريخ الإستحقاق .

١٣-٢ الأحتياطي القانونى :

وفقا لقانون الشركات والنظام الاساسى للشركة يتم تجنيب ما قيمته ٥ % من صافى ربح كل سنة للإحتياطي القانونى حتى يبلغ ذلك الأحتياطي ٥٠ % من رأس المال المصدر فيجوز حينئذ وقف التجنيب المذكور ومتى نقص عن ذلك يتعين العودة إلى تكوينه.

١٤-٢ التزام إستكمال الأعمال :

يتمثل في نصيب الوحدات المباعة في قيمة التكاليف التقديرية للأعمال المتبقية و التى لم يتم تنفيذها لإنهاء تلك الوحدات ويتم إثباته على أساس نسبة مساحة الوحدات المباعة الي أجمالى مساحة المشروع المتاحة للبيع مضروباً في إجمالى قيمة التكاليف التقديرية اللازمة لإستكمال المشروع .

١٥-٢ الإضمحلال في قيمة الاصول :

يتم دراسة القيمة الدفترية للاصول المملوكة للشركة في تاريخ القوائم المالية وفي حالة توافر مؤشرات تدل على اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاصول عن القيمة الدفترية فانه يتم تخفيض قيمة هذه الاصول الي القيمة القابلة للاسترداد ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل.

وفي حالة ارتفاع القيمة التى يمكن استردادها من الاصول التى تم تخفيض قيمتها من قبل يتم ادراج قيمة ذلك الارتفاع (عكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال القيمة) في قائمة الدخل وذلك في حدود قيمة خسائر الاضمحلال السابق ادراجها عن هذه الاصول.

١٦-٢ مزايا العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية حيث يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون بنسبة ثابتة من الأجور ويقتصر إلتزام الشركة على قيمة

مساهمتها وتحمل مساهمات الشركة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق كما تمنح الشركة العاملين الذين بلغوا سن التقاعد مكافأة نهاية خدمة بواقع شهر عن كل سنة خدمة .

١٧-٢ ارقام المقارنة :

يتم إعادة تبويب ارقام المقارنة للفترة المناظرة بالعام السابق لتتضمن مع عرض القوائم المالية للفترة الحالية اذا تطلب الامر ويتم الإفصاح عن طبيعة إعادة التبويب وقيمة البنود المعاد تبويبها وكذلك سبب إعادة التبويب وأثر ذلك على عرض القوائم المالية .

١٨-٢ قائمة التدفقات النقدية :

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية فان النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك اقل من ٣ شهور.

- يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة الغير مباشرة .

١٩-٢ نصيب السهم من الارباح :

يتم احتساب نصيب السهم في الارباح او الخسائر بقسمة الربح او الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الاسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال الفترة.

٢٠-٢ الضرائب :

ضريبة الدخل

تشمل ضرائب الدخل علي ارباح الفترة الضريبية الجارية و يتم الاعتراف بضرائب الدخل بقائمة الدخل فيما عدا الضرائب المتعلقة ببند مثبتة مباشرة في حقوق المساهمين ففي هذه الحالة يتم اثباتها ضمن حقوق المساهمين .

تتمثل الضريبة الجارية في الضريبة المحسوبة علي الربح الضريبي للفترة باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية والبالغة ٢٢,٥ % بالاضافة الى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

الضريبة المؤجلة :

هي الضريبة المحتسبة بطريقة الالتزام للفروق المؤقتة بين تقييم الاصول والالتزامات وفقاً للقانون الضريبي المعمول به وبين قيمها بالقوائم المالية .

يتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة باستخدام اسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد القوائم المالية ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة والمبالغ المرحلة للاصل غير المستخدم والخسائر غير المستخدمة كاصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية استخدام هذا الاصل لتخفيض الضرائب المستحقة علي الشركة خلال السنوات المستقبلية ويتم مراجعة الضريبة المؤجلة وتخفيضها بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية .

٢١-٢ إدارة رأس المال:

إن سياسة إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط ويتولى مجلس الاداره متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافى إيرادات النشاط مقسوما على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الادارة مستوى توزيعات الارباح للمساهمين، لا توجد أية تغيرات في استراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة، كما لاتخضع الشركة لاية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٣- كشف تعطيل الأصول الثابتة وأهلاكها:

بيان	عقارات		أراضي	أثاث ومفروشات		سيارات	معدات مكتبية		تجهيزات مقر الشركة		عدد وأدوات	الأجمالي
	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)		(جنيه مصري)	(جنيه مصري)		(جنيه مصري)	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)		
التكلفة:												
رصيد أول يناير ٢٠٢١	١٢٠,٠٠٠		٠	٤٢٦,١٣٤	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٦٣٩,٩٢١	٤٤,٣٧٠	٢٥٧,٢٣٥	٢٢٢,٤٦٦	١١٦٦٢	٢,٢٢٨,٨٨٨
الإضافات خلال الفترة	٠		٠	٠	٠	٠	٤٢٦,١٣٤	٠	٠	٠	٠	٠
الاستخدامات خلال الفترة	١٢٠,٠٠٠		٠	٤٢٦,١٣٤	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٦٣٩,٩٢١	٤٤,٣٧٠	٢٥٧,٢٣٥	٢٢٢,٤٦٦	١١٦٦٢	٢,٢٢٨,٨٨٨
التكلفة في ٣٠/٠٦/٢٠٢١	١٢٠,٠٠٠		٠	٤٢٦,١٣٤	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٦٣٩,٩٢١	٤٤,٣٧٠	٢٥٧,٢٣٥	٢٢٢,٤٦٦	١١٦٦٢	٢,٢٢٨,٨٨٨
الأهلاك:												
مجموع الأهلاك في أول يناير ٢٠٢١	٧٦٨,٠٠٠		٠	٤١٩,٩٠٤	٣٠٦,٤٤٦	٦٦٦,٧١٦	٦١١,٧١٦	٤٤,٣٧٠	٤٠١,٣٣٤	٣٦٣,٣٣٤	١١٦,٦٦٢	٢,٢٢٨,٨٨٨
أهلاك العام	١٢,٠٠٠		٠	٨٥٨	١٨٤٤	٣٥٦	٦٥٦	٠	٠	٠	٠	٠
أهلاك الاستيعادات	٠		٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
مجموع الأهلاك في ٣٠/٠٦/٢٠٢١	٧٨٠,٠٠٠		٠	٤٢٠,٧٦٢	٣٠٨,١٣٠	٦٦٦,٧١٦	٦١١,٧١٦	٤٤,٣٧٠	٤٠١,٣٣٤	٣٦٣,٣٣٤	١١٦,٦٦٢	٢,٢٢٨,٨٨٨
صافي القيمة الدفترية في ٣٠/٠٦/٢٠٢١	٤٢,٠٠٠		٠	٥٣٧٢	٨٧٧	٨٧٧	٤٢٨,٢٠٥	٠	٠	٠	٠	٠

* تشمل العقارات في القيمة الدفترية لمقر الشركة الكائن في ٢٢ شارع السد العالي - ميدان فيني - الدقي .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٢٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٤- كشف تحليل الإستثمارات العقارية:

الإجمالي	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢١/٠٦/٣٠	مجموع الإهلاك في ٢٠٢١/٠٦/٣٠	إجمالي	إهلاك الفترة	مجموع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	الإجمالي	الكلفة في ٢٠٢١/٠٦/٣٠	الإستثمارات خلال الفترة	الأضافات خلال الفترة	رصيد أول يناير ٢٠٢١	الأرض / البرج
١٧٨٤٨٩٥٤	٣٢٣٧١٥٩	٢١١٥٧٣٧	٢٠٧١٤٦٩١	٩٢٢٩٤	٣٨٢٨٠٠٣	٩٢٢٩٤٦	١١٥٢١٧٩٥	٠	٠	٩٢٢٩٤٦	وحدات مؤجرة شهاب عقارات
	١١٥٢١٧٩٥		٢٠٧١٤٦٩١			١١٥٢١٧٩٥				١١٥٢١٧٩٥	أرضي
٣٧٩٢٨٤٦	١٠٧٢٦٦١	٣٨٩٣١٣	٩٥١١٧١٤	١٤٦٥٦	٣٧٤٦٥٧	١٤٦٥٦٧٤	٣٧٢٠٤٨٥	٠	٠	١٤٦٥٦٧٤	عقارات
	٣٧٢٠٤٨٥		٩٥١١٧١٤			٣٧٢٠٤٨٥				٣٧٢٠٤٨٥	أرضي
٤٠٠٨٥٣٢	٨٥٣٢		٤٠٠٨٥٥٧			٨٥٣٢	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٥٥٠	١٥٥٠	٨٢٩٢	عقارات
	٤٠٠٠٠٠٠٠		٤٠٠٨٥٥٧			٤٠٠٠٠٠٠٠				٤٠٠٠٠٠٠٠	أرضي
٦٠٦٦٢	٦٠٦٦٢	٣٠٢٤٠	٩٠٩٠٢	٩٠٨	٢٨٣٢٢	٩٠٩٠٢	٠	٠	٠	٩٠٩٠٢	عقارات
			٩٠٩٠٢			٩٠٩٠٢				٩٠٩٠٢	أرضي
٢٧٥٥٠٠	٢٧٥٥٠٠	٣٠٤٥٠٠	٥٨٠٠٠٠	٥٨٠٠٠٠	٢٨٧٠٠٠	٥٨٠٠٠٠٠	٠	٠	٠	٥٨٠٠٠٠٠	عقارات
			٥٨٠٠٠٠			٥٨٠٠٠٠٠				٥٨٠٠٠٠٠	أرضي
٥٩٤٩١٣	٥٩٤٩١٣	٦٨٤٣٧٦	١٢٧٦٨٦١	١٢٧٦٨٦١	٦٨٤٣٧٦	١٢٧٦٨٦١	٠	٠	٠	١٢٧٦٨٦١	عقارات
			١٢٧٦٨٦١			١٢٧٦٨٦١				١٢٧٦٨٦١	أرضي
٥٤٢٩٤٠	٥٤٢٩٤٠	٣١٨٨٥٥	٨١٦١٨٢٥	٨١٦١٨٢٥	٣١٨٨٥٥	٨١٦١٨٢٥	٠	٠	٠	٨١٦١٨٢٥	عقارات
			٨١٦١٨٢٥			٨١٦١٨٢٥				٨١٦١٨٢٥	أرضي
١			١			١	٠	٠	٠	٠	عقارات
			١			١	٠	٠	٠	٠	أرضي
١			١			١	٠	٠	٠	٠	عقارات
			١			١	٠	٠	٠	٠	أرضي
٦٣٢٠٥٣٥	٦٣٢٠٥٣٥	٤٦١٣٤٦٨	٦٧٨٤٧٨١	٦٧٨٤٧٨١	٤٦١٣٤٦٨	٦٧٨٤٧٨١	٠	١٥٥٠	١٥٥٠	٦٧٨٤٧٨١	وحدات الأتور ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج السنزة - بالرباطك عقارات
			٦٧٨٤٧٨١			٦٧٨٤٧٨١				٦٧٨٤٧٨١	أرضي
١			١			١	٠	٠	٠	٠	عقارات
			١			١	٠	٠	٠	٠	أرضي

تم تقييم الإستثمارات بالكلفة الدفترية والتي تعد أقل بكثير من قيمتها الحالية وفقاً وأخر تقييمات معده .
فيلا رقم ٦٨ شهاب بالمهندسين مساحتها ٢٠٥٥٠ و التي تحتفظ الشركة بصورة ضريبية من عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٢/٠٣/١٩٩٤ وقد قام البنك العقاري بالتنفيذ على الفيلا وسلاها في ٢٩/٠٣/٢٠١١ بناء على محضر تسليم خالي من يشغله بمعرفة محكمة القاهرة الاقتصادية وتحاول الشركة إثبات احتياها في هذه الفيلا .
أرض رقم ٥٢ شارع أحمد عز الدين بالمهندسين مساحتها ١٠٦٧٠ ٢٠ تحاول الشركة إثبات احتياها فيها رغم عدم وجود أصل عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٠١/٠٢/١٩٩٥ لصالح الشركة والتي تحتفظ الشركة بصورة ضريبية منه وقد قام السيد / صبحي فكي عبد الملك بوضع يده عليها منذ ٢٤/٠٤/٢٠٠٤ بموجب قرار السيد الأستاذ المستشار المحامي العام لثبات شمال الجيزة .
وحدات الأتور ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج السنزة - بالرباطك تم الاستيلاء عليها بمعرفة السيدين / عمرو وحمام حمزة الشرقي أعضاء الإدارة التنفيذية السابقة وقد أقامت الشركة ضد السيد / حمام الشرقي الدعوى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كى إيجارات جنوب القاهرة وقضى فيها بعدم قبول الدعوى وذلك لعدم وجود أصول مستندات لهذه الوحدات بالشركة أو ما ثبت ملكية الشركة لهذه الوحدات وتحاول الشركة إثبات احتياها في هذه الوحدات .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٥- مخزون إنتاج تام و غير تام .

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤٨٣	٤١٤٨٣	برج النصر
٤٤٨٦٧٩	٣٤٠٥٦٣	برج شهاب
٢١٥٥٦٤١٤	١٨٩٦١٠٧٣	برج البطل
٢٢٧٤٥١٠	٢٢٧٤٥١٠	برج مراد
١٧٥١٧١٧٠	١٧٥٦٠٦٦٥	وحدات برج المنتزه
٤١٨٣٨٢٥٦	٣٩١٧٨٢٩٤	الأجمالي

أولاً :- مخزون إنتاج تام

* تم تقييم المخزون بالتكلفة الدفترية والتي تعد أقل بكثير من قيمتها الحالية وفقاً وآخر تقييمات معده .

تم إستلام الوحدات والمساحات الكائنة ببرج المنتزه بالزمالك المقدمة من نيابة الأموال العامة بقرارها في البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا و المقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا لتسوية مديونيات السيد / عمرو النشترق للشركة الصادر بها قرار نيابة الأموال العامة . وهي عبارة عن

الأول :

□ الشقتين رقمي (١٢ ، ١١) بمساحة ٢٨١,٩٨ م^٢ تقريباً تطل على النيل مباشرة

□ الشقتين رقمي (١٤ ، ١٣) بمساحة ٢٥٤,٧٠ م^٢ تقريباً تطل على النيل مباشرة

٢- نصف مساحة الجراج بمساحة ٢٧٠,٦٣ م^٢ تقريباً .

٣- جزء فضاء من مساحة الدور الأرضي ومستغل حالياً لتخزين السيارات بمساحة ١٧٢,٢٥ م^٢ تقريباً .

٦- إستثمارات مالية قصيرة الأجل :

أذون خزائنة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٠٢٥٠٠٠	١٧٢٧٥٠٠٠	القيمة الاسمية لأذون خزائنة
(٥٣١٦٤١)	(١٢٥٦٠٦٥)	يخصم : رصيد خصم الإصدار
٤٤٤٩٣٣٥٩	١٦٠١٨٩٣٥	صافي القيمة " القيمة الحالية " إستثمارات مالية قصيرة الأجل في ٢٠٢١/٠٦/٣٠

٧ - تساهم شركة المجموعة في شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري " تحت التصفية " بنسبة ٩٩ % بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه تم تسوية قيمة الإستثمار بالكامل تحميلاً على نتائج الأعمال خلال عام ٢٠٠٤ ويرجع تاخر إجراءات التصفية خلال الأعوام الماضية إلى عدم وجود أعضاء مجلس إدارة شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري سواء نتيجة الوفاة أو التواجد خارج البلاد هذا وجارى حالياً السير في إجراءات تصفية شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري وبما لا يؤثر على المركز المالي لشركة المجموعة المصرية العقارية حيث تم تشكيل مجلس إدارة جديد لشركة المستثمرون بالجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨ / ٣ / ٢٠١٨ والمعتمدة من هيئة الإستثمار بتاريخ ١٨ / ٠٧ / ٢٠١٨ وتم التأشير بتشكيل المجلس الجديد بالسجل التجارى ..



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٨- المدينون والإرصدة المدينة الأخرى :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧٠٠	١٠٩٣٥	سلف عاملين
٢٠٥٥٨	٩٢٣٢٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤١٨٩٢	٤١٨٩٢	خزينة محكمة بندر الجيزة
١٩٨١٨٦	١٨٨٩٣٦	شركة الإدارة ببرج شهاب (مياه السكنى بشهاب)
١٠٩١٨٣	٧٣٠٦	تكاليف تركيب عدادات كهرباء وتوصيلات غاز لبرج البطل (تسترد من مشتري الوحدات)
٥٣١٤	٧٦٢٢	عاملين مدينون تأمينات
٠	٢٦٣٧٠	عاملين فروق ضريبة كسب عمل
١٢٧٨١٦	٧٧٠٥	إيرادات فوائد وعوائد مستحقة
١٩١٨٩٢٤	٣٠٩٢٤٠١	شركة الغد المشرق - مشروع الدقي
٠	٣٠٢٠٠٠	الإدارة التنفيذية السابقة
١٠٥٠٠	١٠٥٠٠	مكتب صفوت نور الدين - دفعات مقدمة أعمال الضرائب
٥٢٣٠٢	٨٣٤٦٣	ضرائب أ. ت. صناعية (مدينة)
٠	١٢٦٤٠٠٠٠	شركة بلتون
٢٤٨٩٣٧٥	١٦٥١١٤٥٨	الأجمالي

٩- أصول أخرى (قيمة مخالفات تم تحميلها على الإدارة التنفيذية السابقة) :-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٦٥٠٠٠٠	٩٦٥٠٠٠٠	السيد / آل النشرفي
٩٦٥٠٠٠٠	٩٦٥٠٠٠٠	صافي قيمة مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة

* بلغ إجمالي المخالفات الواردة بتقرير مراقب حسابات الشركة مكتب صفوت نور الدين وتقرير الجهاز المركزي للحسابات نحو ٥٣٧ مليون جنيه وتم إبلاغ النيابة العامة بهذه المخالفات بالبلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة وصدر قرار من نيابة الأموال العامة العليا بإلزام السيد / عمرو أمين النشرفي بسداد قيمة بعض المخالفات بأجمالي مبلغ ١٨٠,٥ مليون جنيه وقد قام السيد المذكور بإيداع قيمتها لحساب الشركة طرف نيابة الأموال العامة جزء عيني وجزء نقدي ولكن الشركة تمسكت بسداد إجمالي المبلغ بشكل نقدي . كما أن هناك الدعوى رقم ١/٢٠٢٥ في مقامة من الشركة ضد السيد / هشام أمين النشرفي بالمحكمة الاقتصادية دعوى تعويض عن مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة وتم الحكم فيها بجلسة ٢١/٠٥/٢٠١٥ بالرفض وتم الطعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة بعد .

* تم تسوية بنود الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والإبقاء على رصيد مدين بقدر نحو ٢٧,١ مليون جنيه وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٠٢/٠٥/٢٠١٩ بالموافقة على المعالجة المحاسبية لبنود الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مستمرة في إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ على حقوقها عن هذه المخالفات .

* هذا وقد تم نهاية عام ٢٠٢٠ تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٧,٥ مليون جنيه مقابل المساحات الكائنة ببرج المنتزه بالزمالك المقدمة من نيابة الأموال العامة بقرارها في البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا و المقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا

١٠ - أطراف ذات علاقة مدينة :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣١٦٨٤	٦٣١٦٨٤	مستحق من المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري
(٦٣١٦٨٤)	(٦٣١٦٨٤)	يخصم من مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٠	٠	الأجمالي

* يتمثل الرصيد المستحق على شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري والتي تساهم الشركة في رأسمالها بواقع ٩٨,٩% من رأسمالها في قيام المجموعة بالاتفاق على بعض اوجه الصرف الخاصة بالشركة المستثمر فيها لعدم توافر سيولة بها و تم تكوين مخصص بكامل قيمة المديونية نظرا لكون الشركة تحت التصفية.



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١١- العملاء وأوراق القبض :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
١٢٩٨٤٧٩٣	١٢٠٢٩٥٦٦	أوراق قبض
٨٦٨٤١٩٨	٨١٣٥١٩٨	
		يخصم منه
(١٣٤٧٤٢٣٤)	(١٣٤٧٤٢٣٤)	الإضمحلال في قيمة العملاء و أوراق القبض
٨١٩٤٧٥٧	٦٦٩٠٥٣٠	الأجمالي

١٢- النقدية بالخبزينة و البنوك :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	العملة	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية بالبنوك
٤٥١٨٤٩٣	٣٧٨٩٤١٦٠	دولار	حسابات جارية بالبنوك
٥٤٦٤	٥٤٦٤	جنيه مصري	ودائع قصيرة الأجل
١٢٧٢٥١٩٦	٢٨٠٠٦١٤	جنيه مصري	نقدية بالخبزينة
١٦١٨٥٢	١٢٣١٨٤	جنيه مصري	
١٧٤١١٠٠٥	٤٠٨٢٣٤٢٢		الأجمالي

١٣- رأس المال المدفوع :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	رأس المال المرخص به :
١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	(عبارة عن ٥٠٠ مليون سهم بقيمة اسمية ٢٠ قرش للسهم الواحد)
٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المصدر (فقط ٤٠٠ مليون سهم بقيمة اسمية ٢٠ قرش للسهم الواحد)
٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المدفوع

رأس المال المصدر :

البيان	السنة	عدد الأسهم	قيمة الأصدار (جنيه مصري)	نوع الأسهم
الأصدار الأول	١٩٨٦	٥٣٠٠٠٠	٥٣٠٠٠٠٠	اسمية
الأصدار الثاني	١٩٩١	٥٧٠٠٠٠	٥٧٠٠٠٠٠	اسمية
الأصدار الثالث	١٩٩٥	١١٠٠٠٠٠	١١٠٠٠٠٠٠	اسمية
الأصدار الرابع	١٩٩٧	٢٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠٠	اسمية
الأصدار الخامس	١٩٩٨	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	لحاملة
		٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠٠	اسمية

تعديل قيمة السهم الاسمية من ١٠٠٠٠ جنيهه الى ١٠ جنيهه بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٦ يونيو ١٩٩٨

بناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٠٠ تم اتخاذ قرار بتحويل الأسهم لحاملة الي أسهم اسمية ولم يتقدم لذلك سوى مساهمين يمتلكون عدد ٩٣٢٢٦٨ سهم لحامله ووافقت الهيئة العامة لسوق المال بتاريخ ٢٩/٧/٢٠٠١ وكذا الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ٩/٩/٢٠٠١ بالقرار رقم ٢٧٨٦ لسنة ٢٠٠١ علي تحويل عدد ٩٣٢٢٦٨ سهم من الأسهم لحاملة الي أسهم اسمية وبالتالي أصبح عدد الأسهم لحاملة ٤٦٦٦٣٢ سهم فقط يتم تداولها بالبورصة منفصلاً عن الأسهم الاسمية وذلك طبقاً لقرار لجنة القيد بتاريخ ٢٠/١٢/٢٠٠١ حتى صدر القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٨ بتعديل أحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وإلغاء الأسهم لحامله حيث وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة في ١٨/١٠/٢٠١٨ على إلغاء الأسهم لحامله وتحويلها إلى أسهم اسمية وتم تعديل بعض مواد النظام الأساسي للشركة (منها المادتين ٦ و ٧) وتوقيع عقد التعديل من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢٧/٠١/٢٠١٩ ومن مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بتاريخ ٠٦/٠٢/٢٠١٩ وصدر موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية و البورصة ل يتم تعديل قيد أسهم الشركة لتصبح ٨ مليون سهم أسى بقيمة اسمية للسهم ١٠ جنيهه .

بتاريخ ٢٦/٠٩/٢٠١٩ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة من ١٠ جنيهه مصري إلى ٢ جنيهه مع بقاء رأس مال الشركة المصدر كما هو مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري ليصبح موزعاً على عدد ٤٠ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ٢ جنيهه للسهم الواحد وصدرت موافقة الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٩ .

* تم تجزئة السهم على ١٠ ليصبح عدد الأسهم ٤٠٠ مليون سهم بدلاً من ٤٠ مليون سهم وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٨ فبراير ٢٠٢١ وقرار لجنة القيد بجلستها المنعقدة في ١٩ مايو ٢٠٢١ وبإيد التداول على السهم بعد التجزئة بجلسته ٢٥ مايو ٢٠٢١ .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

بيان المساهمين الحازنين ل ٥% فأكثر وفقاً ونسب المساهمة الواردة من شركة مصر للمقاصة طبقاً للموقف في ٣٠/٠٦/٢٠٢١ لإجمالي أسهم الشركة البالغة ٤٠٠ مليون سهم .

البيان	عدد الأسهم	قيمة الأصدار جنيه مصري	نسبة المساهمة
تارجيت للإستثمار العقارى والتنمية والاستصلاح الزراعى والتنمية السياحيه	٤٥٣٧٦٨٣٥	٩٠٧٥٣٦٧	%١١,٣٤
محمد عبد الناصر حامد	٧٠٨٥٠٩٨٥	١٤١٧٠١٩٧	%١٧,٧١
محمد فرج محمد مسعود المحجربى	٥٤١٣٧٠٠٠	١٠٨٢٧٤٠٠	%١٣,٥٣
على محمود عبد اللطيف محجوب	٧١٨٣٥٨٤٣	١٤٣٦٧١٦٩	%١٧,٩٦
أحمد فاروق أحمد عبد اللطيف	٣٣٥٩٦٨١٨	٦٧١٩٣٦٤	%٨,٤٠
خلفان فرج محمد مسعود المحجربى	٢١٨٧١٩٢٠	٤٣٧٤٣٨٤	%٥,٤٧
آخرون	١٠٢٣٣٠٥٩٩	٢٠٤٦٦١٢٠	%٢٥,٥٨
الإجمالي	٤٠٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠	%١٠٠,٠٠

١٤- الأحتياطيات :

البيان	رصيد ٢٠٢١/٠١/٠١	التدعيم خلال العام	الأستخدام خلال العام	رصيد ٢٠٢١/٠٦/٣٠
احتياطي قانوني	٣٣.٥٩.٥٢	٠	٠	٣٣.٥٦.٥٢
احتياطي عام	٣.٠٠٠.٠٠	٠	٠	٣.٠٠٠.٠٠
احتياطي رأسمالي	٨٢١٢٦٠	٠	٠	٨٢١٢٦٠
الإجمالي	٣٦٨٧٧٣١٢	٠	٠	٣٦٨٧٧٣١٢

الإحتياطى القانونى : يتم حساب الإحتياطى القانونى بواقع ٥% من الأرباح الصافية الناتجة عن العمليات التى باشرتها الشركة خلال السنة المالية وذلك بعد خصم جميع التكاليف اللازمة لتحقيق هذه الأرباح وبعد تجنيب كافة الإستهلاكات و المخصصات التى تقضى الأصول المحاسبية بحسبانها وتجنيبها العام ويجوز للجمعية العامة بناء على تقرير من مراقب الحسابات وقف تجنيب هذا الإحتياطى إذا بلغ ما يساوى نصف رأس المال المصدر ويجوز إستخدام الإحتياطى القانونى فى تغطية خسائر الشركة وفى زيادة رأس المال وذلك الإلتزاماً بأحكام المادتين ١٩١ و ١٩٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

الإحتياطى العام : تم تكوينه عام ١٩٩٥ كتوزيع من الأرباح المرحلة و أرباح العام ويجوز إستخدامه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين بعد موافقة الجمعية العامة للشركة بناءً على إقتراح من مجلس الإدارة .

الإحتياطى الرأسمالى : رصيد الإحتياطى الرأسمالى فى اول المدة تم تكوينه عام ٢٠٠٤ بإجمالى تقييم الزيادات فى الأصول الثابتة (معدات مكتبية) وتم تدعيمة خلال العام بالأرباح الرأسمالية المحققة عامى ٢٠١٦ و ٢٠١٧ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة فى ٢٧/٠٤/٢٠١٧ و ٢٤/٠٥/٢٠١٨ .

١٥- الأرباح (الخسائر) المرحلة :

البيان	٢٠٢١/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/١٢/٣١
رصيد أول المدة	٢٩٩٣٩٨٨٨	٤٠٣٤٧٢٣٢
تخفيض الأرباح المرحلة بقيمة فروق مخالفات آل النشرى وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	٠	٠
تخفيض الأرباح المرحلة لتدعيم الإحتياطى القانونى وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	٠	(١٩٥٢٧٧٤)
تخفيض الأرباح المرحلة بقيمة توزيعات الأرباح عن عام ٢٠١٩ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة	٠	(٢٤٧٢٢٧٩٨)
تخفيض / إضافة مصروفات (إلتزامات) / إيرادات تخص سنوات سابقة	(٢٨٤.٠٠٩)	٢٤٢٠٠١
رصيد الأرباح (الخسائر) المرحلة	٢٩٦٥٥٨٧٩	١٣٩١٣٦٦١

١٦- ضريبة الدخل المؤجلة :

البيان	٢٠٢١/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	٧٤٨٣١٤	٧٤٨٣١٤
الأجمالي	٧٤٨٣١٤	٧٤٨٣١٤



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١٧ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
٢٧٩٤٣٠٤	٢٨٤٤٣٠٤	إتحاد ملاك برج شهاب
٢٦٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	إتحاد ملاك برج البطل (ودیعة الصيانة)
١٢٠٢٩	٥٠٣٢	عائد ودیعة صيانة البطل
٣٨٠٧٠	٠	مبالغ محتجزة من المفاولين ضمان أعمال
٣٧٦١٤٤٤	٨٩٥٧٧٢	عملاء دائنون (دفعات مقدمة)
٧٦٦٠٣٥	٨٠٣٥٢٠	* تأمين إيجار
٢٣٩٩٨٦	٢٣٩٩٨٦	أمانات للغير
٢٦٠٥٢٥	٨٦٧٠٩	مصروفات مستحقة
١٤٩٤٤٢٥٠	١٤٩٤٤٢٥٠	مطالبية رسوم قضائية
٣٥٣٤٨٣	١٦٦٩١٠	شركة الغد المشرق
٣٣٠٠٠	٣٣٠٠٠	الجهاز المركزي للمحاسبات
٢٢٠٠٠	٦٦٠٠٠	مكتب مور إيجيبت
١٢٧٢	٦٣١٥	جزاءات عاملين
٣١٣٤٠	٣١٣٤٠	إستقطاعات من العاملين
١٧٥١٠	١٧٥١٠	عملاء دائنون حجز وحدات
٣٥٥٢٩	٣٥٥٤٣	هيئة التأمينات الاجتماعية
٢٥٩١٠٧٧٧	٢٣١٧٦١٩١	الأجمالي

١٨ - التزامات ضريبية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
٦٠٣٠٤١	٤٢٦١٨٣	مصلحة الضرائب - شركات أموال
٧٤٦١٨١٥	٧٤٦١٨١٥	مستحقات ضرائب ١٩٩٤ - ٢٠٠٤
٤٨٠٩٩	٤٤٥٢٠	ض . أرباح تجارية وصناعية دائنة
٧٥٤٤	٨٤١٨	ض . كسب العمل
٩٨٣٣	١٦٥٥٢	ض . مهن حرة
٣٩٥١٩٥	٦٨٤٥٣	ض . عقارية
٥٢٤٧١	٥٤٣٨٤	ض . قيمة مضافة
٨٥٧٧٩٩٨	٨٠٨٠٣٢٥	الأجمالي

* بلغت ضريبة الدخل المحسوبة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٠٦/٣٠ نحو ١,٠٠٨ مليون جنيه .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

١٩- بنوك دائنة وبنوك سحب علي المكشوف :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	بنك الاهلى سوسيتيه جنرال - فرع الجيزة
٢٢٢٤	٢٢٢٤	
٢٢٢٤	٢٢٢٤	الأجمالي

٢٠- المخصصات:

٢٠٢١/٠٦/٣٠	رصيد	الاستخدام خلال العام	التدعيم خلال العام	٢٠٢١/٠١/٠١	رصيد	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص قضايا
١١١١٥٢	.	.	.	١١١١٥٢		
١١١١٥٢	.	.	.	١١١١٥٢		الأجمالي

* مخصص القضايا مكون لمواجهة أخطار القضايا المرفوعة من و ضد الشركة و يتم تعديله كل عام مالى وفقاً و البيان المقدم من الإدارة القانونية بالشركة .

٢١- التزام مزايا العاملين :

٢٠٢١/٠٦/٣٠	رصيد	الاستخدام خلال العام	التدعيم خلال العام	٢٠٢١/٠١/٠١	رصيد	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التزام مقابل مكافأة نهاية الخدمة
٧٨٠٨٥٦	(١٣٢٧١٦)	.	.	٩١٣٥٧٢		
٧٨٠٨٥٦	(١٣٢٧١٦)	.	.	٩١٣٥٧٢		الأجمالي

وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة بصرف مكافأة نهاية خدمة للعامل عند بلوغ سن التقاعد فقد تم تحميل كل سنة مالية بنصيبها من المكافأة التي تقدر بشهر عن كل سنة خدمة للعامل .

٢٢- الأرباح المؤجلة :

٢٠٢١/٠٦/٣٠	رصيد	إستخدامات الفترة	إضافات الفترة	٢٠٢١/٠١/٠١	رصيد
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
.	(٤٠٠٧٠٥٩)	.	.	٤٠٠٧٠٥٩	
.	(٤٠٠٧٠٥٩)	.	.	٤٠٠٧٠٥٩	

تم إقفال كافة الأرباح المرحلة في ضوء معيار الإيراد .

٢٣- فوائد التسيط (سنوات لاحقة) :

٢٠٢١/٠٦/٣٠	رصيد	إستخدامات الفترة	إضافات الفترة	٢٠٢١/٠١/٠١	رصيد
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩٣٢٢٢	(١٥٤٩٠٥)	.	.	٤٤٨١٢٧	
٢٩٣٢٢٢	(١٥٤٩٠٥)	.	.	٤٤٨١٢٧	

بلغ نصيب الفترة من فوائد التسيط المستحقة على أقساط الوحدات المباعة ببح شهاب وبح مراد مبلغ نحو ١٥٥ ألف جنيه .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م REAL ESTATE EGYPTIAN CONSORTIUM S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٢٤- تسويات لإحتساب السعر الفعلى للضريبة على الدخل :

٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠٢١/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسي قبل الضريبة
٩٩٣٥٢١٠,٠٠	١٣٥٥٠٨٢٨,٠٠	يخصم :- إيرادات أذون الخزانة
(٤٣٥٥٥٢٣,٠٠)	(٢٨٠٢٠٢٢,٠٠)	صافي الربح المحاسي قبل الضريبة وإيرادات أذون الخزانة
٥٥٧٩٦٨٧,٠٠	١٠٧٤٨٨٠٦,٠٠	تسويات على الربح المحاسي للوصول للربح الضريبي
٠,٠٠	٠,٠٠	صافي المكون أو المستخدم من المخصصات
٠,٠٠	٠,٠٠	الإضمحلل في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة وأرصدة عملاء مدينة وأوراق قبض
٤٨١٦١,٠٠	٤٥٤٤٧,٠٠	فرق الإهلاك المحاسي والضريبي
٩٧٨٥٥٤,٠٠	٠,٠٠	بدلات مجلس الإدارة
٠,٠٠	٠,٠٠	مبالغ مخصومة على الأرباح المرحلة
(٢٠١٩٠٤٢٥,٠٠)	(٨٤٨٠٧٧٢,٠٠)	خسائر ضريبية مرحلة
(١٣٥٨٤٠٢٣,٠٠)	٢٣١٣٤٨١,٠٠	الربح الضريبي (وعاء ضريبة الدخل)
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٠,٠٠	٥٢٠٥٣٣,٢٣	عبء الضريبة وفقاً للقانون
٤٣٥٥٥٢٣,٠٠	٢٨٠٢٠٢٢,٠٠	إيرادات أذون خزانة
٨٧١١٠٤,٦٠	٥٦٠٤٠٤,٤٠	الضريبة على إيرادات أذون الخزانة
٨٧١١٠٤,٦٠	١٠٨٠٩٣٨,٠٠	عبء الضريبة بقائمة الدخل
%٨,٧٧	%٧,٩٨	سعر الضريبة الفعلى

٢٥- نصيب السهم في صافي أرباح الفترة :-

٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠٢١/٠٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي أرباح الفترة طبقاً لقائمة الدخل
٩٠٦٤١٠٥	١٢٤٦٩٨٩٠	يخصم :-
(٩٠٦٤١١)	(١٢٤٦٩٨٩)	حصة العاملين في الأرباح ١٠%
(٧٤١٦٠٩)	(١٠٢٠٢٦٤)	مكافأة مجلس الإدارة
٧٤١٦٠٨٦	١٠٢٠٢٦٣٧	صافي الأرباح المتاح للتوزيع على المساهمين
٤٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	عدد الأسهم
٠,٠٢	٠,٠٣	نصيب السهم في صافي أرباح الفترة

جم

جم

* تم حساب نصيب السهم في الأرباح وفقاً لمقتضيات الفقرة (1 / 12) من معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) وتم تعديل الفترة المقارنة في ضوء تجزئة السهم إلى ١٠ أسهم .



المجموعة المصرية العقارية ش.م.م Real Estate Egyptian Consortium S.A.E

خاضعة لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ وتعديلاته

٢٦- الإلتزامات العرضية والمسئوليات الإحتمالية :

(أ) وثائق التأمين :-

تبلغ وثائق التأمين المبرمة مع شركات التأمين في ٣٠/٠٦/٢٠٢١ ما يعادل مبلغ ١٣٥ مليون جنيه لمواجهة أخطار الحريق و السطو والمسئولية المدنية على برج شهاب والسرقه وخيانة الأمانة على أمين الخزينة . .

(ب) خطابات الضمان الصادرة من الشركة :-

لا توجد أى خطابات ضمان صادرة من الشركة لصالح الغير في ٣٠/٠٦/٢٠٢١ .

(ج) الرهونات :-

لا يوجد أى رهونات على أراضي وعقارات الشركة وذلك بعد الإنتهاء من رفع رهن أرض و مبانى العقار رقم ٢٤ شارع شهاب - المهندسين .

٢٧- الإلتباطات الرأسمالية :

لا توجد أى إرتباطات تعاقدية لإقتناء أصول ثابتة في ٣٠/٠٦/٢٠٢١ .

٢٨-الموقف الضريبي :

• أولا : ضريبة الشركات الإعتبارية السنوات ١٩٩٩ / ٢٠٠٤ .

تم فحص هذه السنوات بموجب مذكره اعاده الفحص والى قدرت أوعية ضريبية يستحق عليها ضريبة بمبلغ ٢٩٠ مليون جنيه مصري وتم الاعتراض من جانب الشركة على نتيجة اعاده الفحص روقد تم الطعن عليها برقم ٢٩٠ لسنة ٢٠١١ وبتاريخ ٠٦/٠٢/٢٠١٦ صدر قرار لجنة الطعن ببطلان نموذج ١٩ ضرائب شركات أموال عن سنوات النزاع ٩٩ / ٢٠٠٤ قامت المأمورية بإعادة إخطار الشركة بنموذج (١٩) وتم الطعن عليه وقد قام المستشار الضريبي للشركة المكلف بمتابعة هذا الملف بالتوصل مع مصلحة الضرائب باللجنة الداخلية بالمأمورية بأن تكون الضريبة المستحقة عن هذه السنوات حوالى ١٣,٤٦ مليون جم (سدد منها ٦ مليون جنيه) و احوالة بند مخالفات الادارة التنفيذية السابقة الى لجنة الطعن للبت فيها واتخاذ قرار بشأنها وقد صدر قرار لجنة الطعن بجلستها السرية المنعقدة في ٠٣/٠٢/٢٠١٨ حيث خفضت اللجنة وعاء سنة ٢٠٠٤ إلى ٤٨٢ مليون أحيل منها نحو ٤٢٣,٦ مليون جنيه الى المأمورية لفحصها وبيان أثرها الضريبي وإخضاع ما يجب إخضاعها وحددت اللجنة وعاء قيم منقولة نحو ٤٢,٦ مليون جنيه .
وقد قامت الشركة بالأتى :-

- ١- تقديم تظلم الى لجنة الطعن والامانه الفنيه للجنة بتاريخ ١٧/٠٣/٢٠١٨ للتظلم من القرار وعرض اسباب التظلم من عدم تطبيق صحيح القانون في قرار اللجنة .
- ٢- تقديم مذكرة الى مأموريه الضرائب الاستثمار بتاريخ ٠٢/٠٤/٢٠١٨ بشأن المخالفات بمبلغ ٤٢٣ مليون جنيه كما اوصي قرار لجنة الطعن في القرار صفحة ١٨ وتدعيم تلك المذكرة بمستندات قانونيه وكافه اوجه الدفاع .
- ٣- إقامه الدعوى رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ شق عاجل للطعن على قرار لجنة الطعن في المحكمة المختصة وحواله كافه اوجه النزاع الى المحكمة لابداء الرأي واتخاذ القرار بشأنها في ظل المخالفات التي قد دفعت بها لجنة الطعن وايضا الدفوع القانونيه التي تم عرضها في عريضة الدعوى وقد تم تحديد جلسة بتاريخ ٠٧/٠٥/٢٠١٨ وتم إحالتها للمحكمة المختصة للنظر في الشق المستعجل فيها وتحديد جلسة نظرها .
- ٤- تقديم تظلم للجنة فض المنازعات بشأن قرار لجنة الطعن بجلستها السرية المنعقدة في ٠٣/٠٢/٢٠١٨ وجرى نظره حالياً .

• السنوات ٢٠٠٥ / ٢٠٢٠

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات و لم يتم الفحص عن تلك السنوات حتى تاريخه.

ثانيا : ضريبة كسب العمل

• السنوات من بداية النشاط حتى ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٧

تم فحص الشركة عن هذه السنوات ولا يستحق اية متأخرات ضريبية .

• السنوات ٢٠٠٨ / ٢٠٢٠

تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة شهريا و بانتظام وقد تم فحص ضرائب كسب العمل عن أعوام ٢٠٠٨ / ٢٠١١ وربط فروق ضريبية تم سدادها .

ثالثا : ضريبة الدمغة

• السنوات من بداية النشاط حتى ٣١ / ٧ / ٢٠٠٦

تم فحص الشركة من جانب المأمورية وسداد الضرائب المستحقة عدا الربط النهائي لاعوام ٢٠٠١ حتى ٢٠٠٣ حيث يوجد خلاف مع مصلحة الضرائب بشأنها وقد تم تقديم طلب الى اللجنة الثانية لاعادة النظر في الربط النهائي عن الاعوام المذكورة والى يستحق عنها مبلغ ١٥٠٥٨٢,٣ جنية (فقط مائة وخمسون الف وخمسة اثنان وثمانون و ٣٠ / ١٠٠ جنية مصري).

• السنوات من ٠١ / ٠٨ / ٢٠٠٦ وحتى ٣١ / ١٢ / ٢٠١١

تم فحص ضريبة الدمغة الخاصة بالشركة عن الفترة من ٠١ / ٨ / ٢٠٠٦ حتى ٣١ / ١٢ / ٢٠١١ وسداد الضريبة المستحقة عن هذه الفترة .

رابعا : الضريبة العقارية

تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة سنويا بانتظام على أى وحدات ملك الشركة خاضعة لهذه الضريبة .