

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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
٣٤ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٥٠ - ٣٥	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية الجمعية

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

### المقدمة

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

### نطاق الفحص المحدود

قُمنّا 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 الجمعية عمل استفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقال 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 الجمعية.

### الاستنتاج

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

#### فقرة توجيه انتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح رقم (٣٩) من الإيضاحات، المتممة للقوائم المالية المجمعة بشأن الأحداث الهامة، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال عام ٢٠٢٠ إلى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد وقد امتدت آثاره حتى تاريخه، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه تقوم إدارة الشركة حالياً باتخاذ عدة إجراءات لمواجهه هذا الخطر والحد من تأثيره علي مركزها المالي وتؤكد أن قيم الأصول والإلتزامات بالقوائم المالية تم تحديدها بناءً على أفضل تقدير لأحدث بيانات مناحة لديها.

مراقب الحسابات  
حسن بسيوني النهضة



سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)  
BT وحيد عبد الغفار وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
		الأصول
		الأصول غير المتداولة
١٠٠٨٢٢٦	٧٤٠٨١٥	(٢٠)
١٠٠٧٢٦٤٢٠	١٦٥٤٥٨٠٩٤	(٢١)
٣١٤٠٩٢٦١٧	٣١١٧٠٢٠٥٩	(٢٢)
٥١٧٢٣	٧٧٤٥٥٠٨٦	(٢٣)
١٥٩٩٠٧٢٥٩	١٦٠٢٤٧٩٤٧	(٢٤)
٩٠٦٤٦٤١٤	٥٩٦٤٠٩٥٥	(١٠٣٦)
٦٦٦٤٣٢٦٦١	٧٧٥٢٤٤٩٥٦	
		الأصول المتداولة
١٧٢٨٥٩	١٧٢٨٥٩	(١٤)
-	٦٥٣٤١٧٤	(٢٠٣٦)
٧٠٧٩٩٤٤	٥٠٣٦٦٥٢	(١٥)
١٢٨٥١٤٧٨	٩٢٣٢٧٢٨	(١٦)
٧٢٢٦٤٩٥	٩٤٢٥١٢٣	(١٧)
١٠٥٦٩٢٠٩	٨٥٣٩١٧٥	(١٨)
٩٢٧٧٨٨٨	١٤٩٣٢٩٤٩	(١٩)
٤٧١٧٨٨٧٣	٥٣٨٧٤٦٦٠	
٧١٣٦١١٥٣٤	٨٢٩١١٩٦٦٦	
		حقوق الملكية
٢٤٠٠٠٠٠٠٠	٢٦٤٠٠٠٠٠٠	(٢٥)
٦٧٨٢٨٦٩١	٧١٢٦٥٦٠٤	(٢٧)
(١٧٤٦٦)	(٧٨٠٩)	(٢٨)
٧٧٢٥٩٨٤٤	٩١٠٠٥٨٨٤	
٣٨٥١٨١٠٦٩	٤٢٦٢٦٣٦٧٩	
(٧٨٠١٢٦٢)	-	(٢٦)
٣٧٧٣٧٩٧٠٧	٤٢٦٢٦٣٦٧٩	
١٨٤٥٥٥٩١٦	١٩٦٢٨٠٦٦٤	(٢٩)
٥٦١٩٢٥٦٢٣	٦٢٢٦٤٤٣٧٣	
		الالتزامات
		الالتزامات غير المتداولة
٣٦٨٤٤٨٧	٤٦٠١٧٢	(٢-١٢)
٦١٦٥٤٩٢٢	٨٢٨١٧٥٢٩	(٣١)
٧٨٨١٥٢٢	٤٢٧٤١٩٨	(٣٣)
٧٣٢٢١٠٠١	٩١٧٩٦٩٠٠	
		الالتزامات المتداولة
٧٢٩٢٦١٨	٢٠٩٢٥٥٨٠	(٣٠)
١٢٤٠٤٦٠٢	٢٤٥٨٠٤٦٦	(٣١)
١٠٥٦٩٢٠٩	٨٥٣٩١٧٥	(٣٢)
٣٥٨٢٢٤٠٧	٤٨٥٦٧٩٤٢	(٣٣)
٥٤٢٢١٤٦	٦٢١٢٨١٢	(١-١٢)
١٧٨١٢٤١	٥٧٩٧٢٠	(٣-٣٦)
٥١٧١٥٨٧	٥١٧١٥٨٧	(٣٤)
٧٨٤٦٤٩١٠	١١٤٦٧٨٢٤٣	
١٥١٦٨٥٩١١	٢٠٦٤٧٥٢٤٣	
٧١٣٦١١٥٣٤	٨٢٩١١٩٦٦٦	

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

تدقيق المحاسبين المراجعين

رئيس مجلس الإدارة

أ.د / إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ / محمد يحيى



عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		
١١ ٤٠٦ ٢٢٩	٢٣ ٤٣٥ ٦٠١	٣٧ ٤٠٥ ٩٨٤	٥٨ ٠٢٨ ١٨٩	(٥)	إيرادات النشاط
(٤ ١٧٨ ٩٧٣)	(٧ ٣٢٧ ٩٠١)	(١١ ٤٣٣ ٧٢٨)	(١٥ ٦٠٩ ٩٠٨)	(٦)	تكلفة النشاط
٧ ٢٢٧ ٢٥٦	١٦ ١٠٧ ٧٠٠	٢٥ ٩٧٢ ٢٥٦	٤٢ ٤١٨ ٢٨١		مجموع الربح
٢٤٧ ٩٥٦	٢٨٥ ٢٣٧	٦٦٥ ٦٣٦	٤٠١ ٧٢٨	(٨)	إيرادات أخرى
-	(١٢٦ ١٩٥)	(١ ٧٤٤ ٨٦٨)	(١٠١ ٢٠٢)	(١٣-١)	خسائر احتمالية متوقعة
(٢ ٦١٩ ٦٦٣)	(٢ ٦٤٥ ١٩٦)	(٩ ٥٠٩ ٦٢٨)	(٧ ٣٩٧ ٠٣٨)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارة
(٢١٧ ٠٧٠)	(١٥١ ١٦٢)	(٦٥٩ ٣٢٠)	(٦٠٧ ٢٧٧)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
(٨٦ ٢٩٠)	(٩٤ ٧٩٩)	(٢٤٧ ١٦٢)	(٢٩٤ ٨٢٦)	(٢٠)	إعلاء أصول ثلثية
(٢٥٠ ٠٠٠)	(٥٠٠ ٠٠٠)	(٧٠٠ ٠٠٠)	(١ ٥٠٠ ٠٠٠)	(٣٤)	مخصص مطالبات
١ ٠٦٢ ٩٢٤	٢٦٤ ٧٨٦	١ ٥٤٣ ٧٥٧	٨٨١ ٤٢٢	(٧)	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥ ٣٦٥ ١١٣	١٣ ١٤٠ ٣٧١	١٥ ٣٢٠ ٦٧١	٣٣ ٨٠١ ٠٨٨		نتائج أنشطة التشغيل
٣٠٤ ٨١١	(٣٤٤ ٨٠٠)	(٤٦٢ ١٦٢)	(١ ٦٨٧ ٤٠٨)	(١٠)	صافي التكاليف التمويلية
-	١١٩ ٩٩٩	-	١٢٠ ٦١٠		أرباح رأسمالية
٢٢٩ ٠٧٦	٩٩٩ ٣٢٥	٧٦٦ ٢١٨	٣٨٦ ٣٩٢		حصة الشركة في أرباح الشركات الثقيلة
٥ ٨٩٩ ٠٠٠	١٣ ٩١٤ ٨٩٥	١٥ ٦٢٤ ٧٢٧	٣٢ ٦٢٠ ٦٨٢		صافي الأرباح قبل الضرائب
(١ ٥٨٤ ٨٧٥)	(٢ ٩٠٩ ٦٢٦)	(٤ ٣٠١ ٣١٥)	(٧ ٢٣٤ ٤٩٧)	(١٢-٣)	ضريبة الدخل
٤ ٣١٤ ١٢٥	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	١١ ٣٢٣ ٤١٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥		صافي أرباح الفترة
					يوزع كما يلي :-
١ ٤٣٤ ٧٤٨	٥ ٢٣٤ ٩٠١	٣ ٦٢٨ ٤٥٢	١١ ٧٥٥ ٧٤٢		نصيب الشركة الأم
٢ ٨٧٩ ٣٧٧	٥ ٧٧٠ ٣٦٨	٧ ٦٩٤ ٩٦٠	١٣ ٦٣٠ ٤٤٣		الحقوق غير المسيطرة
٤ ٣١٤ ١٢٥	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	١١ ٣٢٣ ٤١٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥		
٠,٠٠١	٠,٠٠٥	٠,٠٠٣	٠,٠١١	(١١)	نصيب المسهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) إلى صفحة (٥٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٤ ٣١٤ ١٢٥	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	١١ ٣٢٣ ٤١٢	٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	صافي أرباح الفترة
٢١ ٩١٦ ٢٥٢	( ٦ ٩٧٧ )	٥٠ ٥٥٣ ٩٦٣	٩ ٦٥٧	بنود الدخل الشامل الأخر
٢١ ٩١٦ ٢٥٢	( ٦ ٩٧٧ )	٥٠ ٥٥٣ ٩٦٣	٩ ٦٥٧	صافي التغير بالقيمة العادلة. استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٦ ٢٣٠ ٣٧٧	١٠ ٩٩٨ ٢٩٢	٦١ ٨٧٧ ٣٧٥	٢٥ ٣٩٥ ٨٤٢	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
				إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٣ ٣٥١ ٠٠٠	٥ ٢٢٧ ٩٢٤	٥٤ ١٨٢ ٤١٥	١١ ٧٦٥ ٢٩٩	يوزع كما يلي:
٢ ٨٧٩ ٣٧٧	٥ ٧٧٠ ٣٦٨	٧ ٦٩٤ ٩٦٠	١٣ ٦٣٠ ٤٤٣	نصيب الشركة الأم
٢٦ ٢٣٠ ٣٧٧	١٠ ٩٩٨ ٢٩٢	٦١ ٨٧٧ ٣٧٥	٢٥ ٣٩٥ ٨٤٢	الأقوى غير المسيطر

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

شركة المصيرين للإنكبان والتأمين والتصرف  
(شركة مساهمة مسجلة)  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة من الفترة المحددة التالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

الإجمالي	المطوق غير المسجل	صافي حقوق ملكية الشركة الأم	اسهم خزينة	الإجمالي	أرباح مرحلة	إجمالي القيمة المتداولة - استثمارات مالية بقيمة المتداولة من خلال السوق الشامل	مطلوبات قروض	رأس المال المصدّر والمضاعف	إجمالي
188,810,889	149,177,361	389,088,070	-	389,088,070	88,133,712	(1,188,879)	77,140,160	227,000,000	الرسمية في ١ يناير ٢٠٢٠
									بأنه الدخل الشامل
									مطلوب أرباح الفترة
11,822,112	7,192,910	3,178,402	-	3,178,402	3,178,402	0,002,912	-	-	إجمالي القيمة المتداولة - استثمارات مالية بقيمة المتداولة من خلال السوق الشامل
0,002,912	-	0,002,912	-	0,002,912	3,178,402	0,002,912	-	-	مطلوبات مع مساهمي الشركة
61,877,228	7,282,920	81,187,110	-	81,187,110	-	-	-	-	زيادة رأس المال
-	-	-	-	-	(12,000,000)	-	-	12,000,000	الوصول الاحتياطي القروض
38,402,780	-	38,402,780	-	38,402,780	38,402,780	-	-	-	تغيرات الأرباح المتبقية من التغيرات على اسم شركة ذممة
(7,811,312)	-	(7,811,312)	(7,811,312)	-	-	-	-	-	جزء اسم خزينة
(4,011,823)	(1,717,071)	(5,728,894)	-	(5,728,894)	(5,728,894)	-	-	-	توزيعات المطلق وحسن إدارة
22,497,228	5,010,428	(3,127,110)	-	(3,127,110)	(3,127,110)	-	-	-	تغيرات على المتصل غير المسجل
88,671,287	18,122,128	106,793,415	(7,811,312)	98,982,103	18,122,128	-	388,011	12,000,000	إجمالي المتصل مع مساهمي الشركة الرسمية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
211,420,123	181,050,416	392,294,707	(7,811,312)	384,483,395	77,224,814	(1,174,111)	77,828,111	210,000,000	الرسمية في ١ يناير ٢٠٢١ (معاين إيمانهم)
(1,827,123)	(81,243)	(1,908,366)	-	(1,908,366)	(1,908,366)	-	-	-	إثر تطبيق معيار رقم ٤٧ الأرباح المتداولة الرسمية في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعديل)
621,222,910	181,212,217	390,386,341	(7,811,312)	382,575,029	75,316,448	(1,174,111)	77,828,111	210,000,000	بنود الدخل الشامل
50,381,180	12,320,422	11,560,742	-	11,560,742	11,560,742	-	-	-	مطلوب أرباح الفترة
4,287	-	4,287	-	4,287	-	-	-	-	إجمالي القيمة المتداولة - استثمارات مالية بقيمة المتداولة من خلال السوق الشامل
50,385,467	12,320,422	11,565,029	-	11,569,316	11,569,316	4,287	-	-	مطلوبات مع مساهمي الشركة
(1,130,043)	(1,717,123)	(8,401,122)	-	(8,401,122)	(8,401,122)	-	-	-	توزيعات المطلق وحسن إدارة
50,255,424	-	50,255,424	-	50,255,424	50,255,424	-	-	-	توزيعات المطلق وحسن إدارة
-	-	-	-	-	(21,000,000)	-	-	21,000,000	زيادة رأس المال
38,022,121	(1,717,123)	36,305,000	7,811,312	44,119,289	1,881,111	-	3,127,111	21,000,000	إجمالي المتصل مع مساهمي الشركة الرسمية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
122,122,222	181,212,217	323,222,217	-	323,222,217	41,000,881	(7,811,312)	71,222,111	212,000,000	

الإجماليات والبيانات المترتبة من صفحة (١٦) ملحق (٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه الوثيقة المجمعة وتقرأ معها.



عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>			
١٥ ٦٢٤ ٧٢٧	٢٢ ٦٢٠ ٦٨٢		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			ويتم تسويته كما يلي :
٢٤٧ ١٦٢	٢٩٤ ٨٢٦	(٢٠)	إهلاك أصول ثابتة
١ ٧٤٤ ٨٦٨	١٠١ ٢٠٢	(١-١٣)	خسائر التناحية متوقعة
—	( ٥٠ ٦١٠)		أرباح رأسماليه
( ١ ٤٩٧ ٨٢٩)	—		التغير في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤ ٧٦١ ٠٦٠	٢ ٣٩٠ ٥٥٨		إهلاك الاستثمارات العقارية
٧٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	(٣٤)	مخصص مطالبات
( ٧٦٦ ٢١٨)	( ٣٨٦ ٣٩٢)		حصة الشركة في أرباح الشركات الشقيقة
( ١ ١٤٤ ٤٣٠)	( ٥٥٧ ١٩٣)	(١٠)	صافي إيرادات فوائده
<u>١٩ ٦٦٩ ٣٤٠</u>	<u>٣٥ ٩١٣ ٠٧٣</u>		
<b>التغير في:</b>			
( ٤٥٩ ٨٨٥)	١٢ ٧٠٩ ١٥٨		عملاء و أوراق قبض
( ٤ ٠٣٨ ١٨٨)	( ٥٠ ٢١٤ ٦٨٦)		مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٢٩٠ ٦٨٦	( ٣ ١٠٢ ٣٣٦)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
( ٨٤٨ ٥٩٠)	٢٣ ٣٣٨ ٩٠٢		موردون ومقاولون وأوراق دفع
٦ ٥٤٦ ٧٣٠	( ١ ٥٣٦ ٩٨٤)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
( ٩١٢ ٩٥٧)	( ١ ٥٠٠ ٠٠٠)		المستخدم من مخصص مطالبات
( ٤ ٥٤١ ٨٦٣)	( ١٠ ١٦٥ ٠٩٩)		توزيعات أرباح العاملين ومجلس الإدارة
( ٣ ٠٧٢ ٩١٣)	( ١ ٤٥٤ ٩٥١)		مستحق للأطراف ذات العلاقة
<u>١٢ ٦٣٢ ٣٦٠</u>	<u>١٣ ٩٨٧ ٠٧٧</u>		<b>النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
( ٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	( ٥ ٤٢٣ ١٤٦)		ضريبة الدخل المسددة
<u>٥ ٤٢٣ ٠٢٠</u>	<u>٨ ٥٦٣ ٩٣١</u>		<b>صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>			
( ١٢ ٢١٦ ٥٥٧)	( ٦٤ ٧٥٩ ٩٦٩)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
( ٣ ٨٣٨ ٠٦٦)	—		مدفوعات للإستثمار العقاري
( ٣٩ ٣٧٩ ٤١٩)	( ٢ ٥٧٤ ٠٦٢)		مدفوعات لشراء أستثمارات في شركات شقيقة
( ٢١ ٢٢٦ ٢٩٤)	—		مدفوعات لشراء أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٠ ٧٩٨ ٨٠٤	—		محصلات من بيع أستثمارات في شركات شقيقة
١ ٤٩٧ ٨٢٥	—		مدفوعات شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
—	٥١ ٤٩٩		محصلات من بيع اصول ثابتة
—	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨		محصلات بيع أسهم خزينة
( ٧ ٨٠١ ٣٦٢)	—		مدفوعات لشراء اسهم خزينة
٢ ٠٤٥ ٩٩٥	١ ٠٣٠ ٩٠٢		إيراد فوائده محصلة
<u>١٩ ٨٨٠ ٩٢٦</u>	<u>( ٢٠ ٥٤٩ ٩٠٢)</u>		<b>صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>			
٦٧٥ ١٧٣	١٤ ٥١٥ ٥٤٦		محصلات - مدفوعات من تسهيلات التناحية
( ٩٥٥ ٠٤٣)	( ٤٧٣ ٧٠٩)		فوائد تسهيلات أئتمانية مدفوعة
( ٢٧٩ ٨٧٠)	١٤ ٠٤١ ٨٣٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢٥ ٠٢٤ ٠٧٦	٢ ٠٥٥ ٨٦٦		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٧ ٠٩٣ ٥٤٦	٢٢ ١٢٩ ٣٦٦		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>٣٢ ١١٧ ٦٢٢</u>	<u>٢٤ ١٨٥ ٢٣٢</u>	(١-١٩)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 إلى 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 ١١ نوفمبر ٢٠٢١ .

##### ٢-٣ عملة التعامل والعرض

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

##### ٢-٤ 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 بصفة 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 سبتمبر 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" اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ إلى تغييرات في السياسات المحاسبية وقد نتج عنها تعديلات على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. حيث تم التأثير على أرصدة الأرباح المرحله الافتتاحية في ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي:-

١ يناير ٢٠٢١	تأثير تطبيق معيار (٤٧)	١ يناير ٢٠٢١	أرباح مرحله
(قبل التعديل)	الادوات المالية *	(بعد التعديل)	
٧٧ ٣٥٩ ٨٤٤	(١٨٢ ٧١٣)	٧٧ ١٧٧ ١٣١	
—	(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 نمم 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 مبدئياً بالأصول والإلتزامات المالية عندما تصبح طرفاً 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 سبتمبر 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	٩ ٤٤٥ ٧٤٧	٩ ٤٧٥ ١٢٣
مستحق علي الأطراف ذات العلاقة	بالتكلفة المستهلكة	٦ ٦٥٣ ٨٩٤	٦ ٥٣٤ ١٧٤
علاء وأوراق أخرى	بالتكلفة المستهلكة	٧ ٢٩٨ ١٠٣	٥ ٠٣٦ ٦٥٣
النقدية وما في حكمها	بالتكلفة المستهلكة	١٤ ٩٥٢ ٥٠٤	١٤ ٩٣٢ ٩٤٩

#### 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 (إحتمالية 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.

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

#### 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 بجمع مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

#### الإلتزامات المالية

تاغي الشركة الاعتراف بالالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالالتزام 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 الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.
- 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 مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-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 سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٥- إيرادات النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	--	١ ٠٨٣ ٦١٧	--	أتعاب ادارة مشروعات*
٥ ٨٣٦ ٧٥٠	--	٥ ٨٣٦ ٧٥٠	--	اتعاب مطور عقارى**
٤٣ ٥٤٨ ١٦٦	٣٦ ٤٤١ ٠٩٤	١٦ ٠٤٨ ١٤٩	١١ ١٠٩ ٣٣٨	إيرادات وحدات مؤجرة
١ ١٤٣ ٢٧٣	٩٦٤ ٨٩٠	٤٦٧ ٠٨٥	٢٩٦ ٨٩١	إيرادات جراج المول التجارى
<u>٥٨ ٠٢٨ ١٨٩</u>	<u>٣٧ ٤٠٥ ٩٨٤</u>	<u>٢٣ ٤٣٥ ٦٠١</u>	<u>١١ ٤٠٦ ٢٢٩</u>	

\* تتمثل اتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٧/٣/٢٠٢١ 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.

\*\*وفقا لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فانة يستحق للشركة ١٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي الشركة تطويرها كاتعاب مطور عقارى وفقا للعقد المبرم بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩.

٦- تكلفة النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
٢ ٥٣٣ ٢٥٤	٢ ٩٥١ ٤٨٢	٤٩٥ ٤١١	٩٨٦ ٣٦١	أجور ومرتبات
٢ ٣٩٠ ٥٥٨	٤ ٧٦١ ٠٦٠	٧٩٦ ٨٥٢	١ ٥٨٦ ٩٩٥	إهلاك استثمارات عقارية*
٤ ٧٤٥ ٣٤٨	٣ ٧٢١ ١٨٦	١ ٥٥٣ ١٠١	١ ٦٠٥ ٦١٧	حراسة ونظافة وترخيص وصيانة وأخري
٢ ٩١٨ ٣٧٥	--	٢ ٩١٨ ٣٧٥	--	تكلفة المطور العقارى**
٣ ٠٢٢ ٣٧٣	--	١ ٥٦٤ ١٦٢	--	تكلفة إدارة مشروعات
<u>١٥ ٦٠٩ ٩٠٨</u>	<u>١١ ٤٣٣ ٧٢٨</u>	<u>٧ ٣٢٧ ٩٠١</u>	<u>٤ ١٧٨ ٩٧٣</u>	

\* ايضاح رقم (٢٢).

\*\*وفقا للعقد المبرم بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ فانة يستحق لشركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ٥٠% من قيمة الاتعاب التي تتقاضاها الشركة من صندوق المصريين للاستثمار العقاري -ايضاح (٥)  
٧- صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
٦٢٩ ٤١٠	٤٥ ٩٢٨	١٢ ٧٧٤	(٤٣٤ ٩٠٥)	التغير في القيمة العادلة
٢٥٢ ٠١٢	١ ٤٩٧ ٨٢٩	٢٥٢ ٠١٢	١ ٤٩٧ ٨٢٩	أرباح بيع إستثمارات مالية
<u>٨٨١ ٤٢٢</u>	<u>١ ٥٤٣ ٧٥٧</u>	<u>٢٦٤ ٧٨٦</u>	<u>١ ٠٦٢ ٩٢٤</u>	

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

٨- إيرادات أخرى

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٦٦ ٢٢٨	١١٣ ٦٣٦	١٩ ٧٣٧	٤٤ ٤٥٦
٣٣٥ ٥٠٠	٥٥٢ ٠٠٠	٢٦٥ ٥٠٠	٢٠٣ ٥٠٠
٤٠١ ٧٢٨	٦٦٥ ٦٣٦	٢٨٥ ٢٣٧	٢٤٧ ٩٥٦

\* قيمة فروق تعديل بمشروع مجمع الفيلات بالنجم الخامس Emerald park.

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

٩- مصروفات عمومية وإدارية

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٤ ٠٦١ ٧٨٨	٣ ٨٤٦ ٥٨٤	١ ٧٦٦ ٣٠٢	١ ٥٥٦ ٤١٨
--	٢ ٤٨٧ ٣٢٩	--	--
٨٩١ ٦٥٢	٩٥٣ ٤٢٢	١٧٧ ٦٣١	٢٣٧ ٦٠٩
٥٣٠ ٢٤٣	٤٠٣ ٣٨٣	١٤٢ ٥٠١	٩٤ ٤٤٠
٤٣٢ ٩١٩	٥١١ ٤١٨	١٧١ ١٧٥	٢٧٥ ٧٧٥
٢٥ ٥٦٦	٢٦ ٦٠١	٨ ٥٢٨	١٨ ٩١٦
١٧٦ ٧٩٠	١٥١ ٧٣٧	٩ ٥٥٠	١٦ ٤٤٤
٣٣١ ٠٩٨	٢٧٩ ٠١٧	٧٢ ١٢٠	٨٢ ٥٣١
٥٧٦ ٥١٨	٦٠٤ ٧٩٧	٢٤٧ ٠٦٨	٢٦٥ ١٤٧
٣٧٠ ٤٦٤	٢٤٥ ٣٤٠	٥٠ ٣٢١	٧٢ ٣٨٣
٧ ٣٩٧ ٠٣٨	٩ ٥٠٩ ٦٢٨	٢ ٦٤٥ ١٩٦	٢ ٦١٩ ٦٦٣

١٠- صافي التكاليف التمويلية

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
١ ٠٧٨ ٨٤٩	٢ ٠٢٥ ٠٠٨	٥٢٥ ٤٩٤	٤٨٦ ٣٩٥
--	٢ ٧٣٤	--	--
١ ٠٧٨ ٨٤٩	٢ ٠٢٧ ٧٤٢	٥٢٥ ٤٩٤	٤٨٦ ٣٩٥
(٢ ٢٤٤ ٦٠٠)	(١ ٤٩٦ ٥٠٦)	(٧٤٨ ٠٠٠)	--
(٥٢١ ٦٥٧)	(٩٩٣ ٣٩٨)	(١٢٢ ٢٩٤)	(١٨١ ٥٨٤)
(٢ ٧٦٦ ٢٥٧)	(٢ ٤٨٩ ٩٠٤)	(٨٧٠ ٢٩٤)	(١٨١ ٥٨٤)
(١ ٦٨٧ ٤٠٨)	(٤٦٢ ١٦٢)	(٣٤٤ ٨٠٠)	٣٠٤ ٨١١



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

#### ١١- نصيب السهم في الأرباح

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٢٥ ٣٨٦ ١٨٥	١١ ٣٢٣ ٤١٢	١١ ٠٠٥ ٢٦٩	٤ ٣١٤ ١٢٥
١١ ٧٥٥ ٧٤٢	٣ ٦٢٨ ٤٥٢	٥ ٢٣٤ ٩٠١	١ ٤٣٤ ٧٤٨
١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠	١.٥٦.٠٠٠.٠٠٠
٠.٠١١	٠.٠٠٣	٠.٠٠٥	٠.٠٠١

صافي أرباح الفترة  
صافي أرباح أصحاب حقوق الملكية  
الشركة الأم  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم  
نصيب السهم في صافي الأرباح

#### ١٢- ضرائب الدخل

##### ١٢-١ التزامات ضريبية الدخل الجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥ ٤٢٣ ١٤٦	٧ ٢٠٩ ٣٤٠
(٥ ٤٢٣ ١٤٦)	(٧ ٢٠٩ ٣٤٠)
٦ ٣١٣ ٨٦٣	٥ ٤٢٣ ١٤٦
٦ ٣١٣ ٨٦٣	٥ ٤٢٣ ١٤٦

الرصيد في أول الفترة/العام  
ضرائب مسددة خلال الفترة/العام  
مكون خلال الفترة/العام  
الرصيد في نهاية الفترة/العام

##### ١٢-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤٨٠ ٤٢٠	٤٨٠ ٤٢٠
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢
(٦٠٧٢ ١١٥)	(٥ ١٥١ ٤٢٩)
(٤ ٦٠٥ ١٧٣)	(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)
(٣ ٦٨٤ ٤٨٧)	(٣ ٠٢٠ ٤٠٥)
(٩٢٠ ٦٨٦)	(٦٦٤ ٠٨٢)

الاضمحلال في قيمة العملاء  
مخصص مطالبات  
الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية  
صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام  
يخصم:  
الضريبة المؤجلة السابق تحميلها  
المحمل على قائمة الدخل عن الفترة/العام

##### ١٢-٣ ضرائب الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٦ ٣١٣ ٨٦٣	٤ ٢٥٩ ٤١٥	٢ ٥٨٨ ٨٢٨	١ ٤٢٦ ٧٨٦
٩٢٠ ٦٣٤	٤١ ٩٠٠	٣٢٠ ٧٩٨	١٥٨ ٠٨٩
٧ ٢٣٤ ٤٩٧	٤ ٣٠١ ٣١٥	٢ ٩٠٩ ٦٢٦	١ ٥٨٤ ٨٧٥

ضريبة الدخل  
الضريبة المؤجلة  
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 سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

#### ١٣- خسائر ائتمانية متوقعة

##### ١-١٣ التأثير على قائمة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
٣٥٨	--	(٥٥٤٠)	--
(١١٣٩٠٣)	--	(١١٩٧٢٠)	--
(٧٨٣٥)	--	١٩٣٨٠	--
٢٠١٧٨	--	(٢٠٣١٥)	--
(١٠١٢٠٢)	--	(١٢٦١٩٥)	--

##### ٢-١٣ التأثير على الأرباح المرحلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
(١٩٩١٣)	--
(٥٨١٧)	--
(١٢٧٨٩)	--
(١٢٩٥٠٥)	--
(٧١٤٢)	--
(٧٥٤٧)	--
(١٨٢٧١٣)	--

#### ١٤- وحدات جاهزة للبيع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩

جراج برج إيران بالدقي

#### ١٥- عملاء وأوراق القبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦٢٤٩٦٢٩	٦٩٧٥٢٤٠
١٠٣٤٩٧٤	١٦٢٢٣٢٨
١٣٥٠٠	٦٣٤٥٠٠
٧٢٩٨١٠٣	٩٢٣٢٠٦٨
(٢٢٦١٤٥١)	(٢١٥٢١٢٤)
٥٠٣٦٦٥٢	٧٠٧٩٩٤٤

عملاء- ايجارات المول التجاري

أوراق القبض

عملاء- كمبوند

يخصم:

خسائر ائتمانية متوقعة \*

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

° تتمثل الحركة على الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٢ ١٥٢ ١٢٤	(٢ ١٥٢ ١٢٤)	الرصيد في أول الفترة / العام
--	(١٢٩ ٥٠٥)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
--	٢٠ ١٧٨	المكون خلال الفترة
<u>٢ ١٥٢ ١٢٤</u>	<u>(٢ ٢٦١ ٤٥١)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٦- استثمارات مالية بالقيعة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عدد الوثائق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	الفائمه/وثيقة	عدد الوثائق	وثائق استثمار - صندوق ثمار
١٢ ٨٥١ ٤٧٨	٩ ٢٣٢ ٧٢٨	٢١ ٣٠٧		
<u>١٢ ٨٥١ ٤٧٨</u>	<u>٩ ٢٣٢ ٧٢٨</u>			

\* 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 تم بيع عدد ١٠ ٥٢١ وثيقة  
بمتوسط سعر بيع ٤٢٧.٧٣ نتج عنها ربح قدرة ٢٥٢ ٠١٢ جنيه مصري وقد بلغت سعر الوثيقة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٣٣.٣١٩ جنيه مصري إيضاح رقم (٧).

١٧- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٣ ١٩٦ ٦٠٤	٤ ٥٨٠ ٠٨١	موردين ومقاولون دفعات مقدمة
٩٧١ ٢٠٨	١ ٢٨٧ ٠٥٩	مصروفات مدفوعة مقدما
١ ٣٢٤ ٢١٢	١ ٣٢٤ ٢١٢	تأمينات لدى الغير
١ ٠٠٩ ٠٣٤	١ ٢٤٢ ٨٢٩	الخصم تحت حساب الضريبة
--	١٣٨ ١٦٩	سلف وعهد عاملين
٢٥ ٢٦٢	--	إيرادات مستحقة
٧٠٠ ١٧٥	٨٧٣ ٣٩٧	أرصدة مدينة أخرى
<u>٧ ٢٢٦ ٤٩٥</u>	<u>٩ ٤٤٥ ٧٤٧</u>	
--	(٢٠ ٦٢٤))	يخصم :
<u>٧ ٢٢٦ ٤٩٥</u>	<u>٩ ٤٢٥ ١٢٣</u>	خسائر أئتمانية متوقعة*



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

\* تتمثل الحركة على الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	(١٢ ٧٨٩)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
--	(٧ ٨٣٥)	المكون خلال الفترة
--	(٢٠ ٦٢٤)	الرصيد آخر الفترة / العام
١٨-ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات		

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٦٩ ٢٠٩	٦٣٩ ١٧٥	حسابات جارية بالبنوك
١٠ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٩٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٨ ٥٣٩ ١٧٥	

\*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمندرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ٣٢)

١٩-نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	٩٣ ٥٧٧	نقديه بالصندوق
٧ ٤٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل *
١ ٤٣٢ ٥٨٨	٣ ٦٩٤ ٣٩٢	بنوك - حسابات جارية
٤٤٥ ٣٠٠	٨ ١٦٤ ٥٣٥	شيكات تحت التحصيل
٩ ٢٧٧ ٨٨٨	١٤ ٩٥٢ ٥٠٤	
--	(١٩ ٥٥٥)	يخصم :
٩ ٢٧٧ ٨٨٨	١٤ ٩٣٢ ٩٤٩	خسائر ائتمانية متوقعة**

\* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

\*\* تتمثل الحركة على الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	(١٩ ٩١٣)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
--	٣٥٨	المكون خلال الفترة
--	(١٩ ٥٥٥)	الرصيد آخر الفترة / العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
 تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
 ( جميع المبالغ الواردة بالإفصاحات 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 سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠	
٩٣ ٥٧٧	١١٣ ٠٧٤	نقدية بالصندوق
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	١١ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٣ ٦٩٤ ٣٩٢	٨ ٣٨٧ ٥٠٤	بنوك - حسابات جارية
٩ ٢٣٢ ٧٢٨	١٢ ٥٤٥ ٧٣٨	وثائق استثمار - صافي ائتماني
٨ ١٦٤ ٥٣٥	٧١ ٣٠٦	شركات، اتحاد، التحويلات
<u>٢٤ ١٨٥ ٢٣٢</u>	<u>٣٢ ١١٧ ٦٢٢</u>	

شركة المصرفين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية الورقية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢٠ - أصول ثابتة

الاجمالي	حسابات خصصت في أماكن مؤجرة	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات آوية وبرامج *	وسائط نقل وتكامل
٣ ٢٢٢ ٨٥٥	٤٠٩ ٤٥٢	٥١٧ ٣١٢	٢٩٠ ٢٢٠	٥٢٧ ٨٧١	١ ٤٧٨ ٩٠٠
٤٢٩ ٨٢٢	٣٨ ٧٣٩	--	٧ ٨٩٥	١٣ ١٩٨	٣٨٠ ٠٠٠
( ٢٠٣ ٠٩٦ )	--	( ٥٦ ١٥١ )	--	( ٥٨ ٠٤٥ )	( ١٨٨ ٩٠٠ )
٣ ٣١٠ ٥٩١	٤٤٨ ١٩٠	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٨٣ ٠٢٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠
٣ ٣١٠ ٥٩١	٤٤٨ ٠٩١	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٤٨٣ ٠٢٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠
٢٨ ٢٩٥	١٤ ٧٩٥	--	--	١٣ ٥٠٠	--
( ١٣٥ ٩٧٠ )	--	--	--	( ١٣٥ ٩٧٠ )	--
٣ ٢٥٢ ٩١٦	٤٦٢ ٨٨٥	٤٦١ ١٦١	٢٩٨ ٢١٥	٣٩٠ ٥٥٤	١ ٦٧٠ ٠٠٠
٢ ٣٠٨ ٢٢٤	٢٩٩ ٧٥٨	٤٨٦ ٥٠٤	٢٩٠ ٢١٢	٤٦٩ ٧٦١	٦٦١ ٨٩٩
٣٤٧ ٢٠١	١٠ ٦٠٢	١٥٣ ٠٤	--	٣٧ ٩٥٤	٢٨٣ ٣٣٤
( ٢٠٣ ٠٧٠ )	--	( ٥٦ ١٥١ )	--	( ٥٨ ٠٤١ )	( ١٨٨ ٨٧٨ )
٢ ٣٥٢ ٣٥٥	٤١٠ ٣٥٧	٤٤٥ ٦٥٧	٢٩٠ ٢١٢	٤٤٩ ١٧٤	٧٥٦ ٣٥٥
٢ ٣٥٢ ٣٥٥	٤١٠ ٣٥٧	٤٤٥ ٦٥٧	٢٩٠ ٢١٢	٤٤٩ ١٧٤	٧٥٦ ٣٥٥
٢٩٤ ٨٢٦	١٢ ٠٩٠	٩ ١٠٠	٩٨٧	٢١ ٩٤٨	٣٥٠ ٥٠١
( ١٣٥ ٠٨٠ )	--	--	--	( ١٣٥ ٠٨٠ )	--
٢ ٥١٢ ١٠١	٤٢٢ ٤١٧	٤٥٤ ٧٥٧	٢٩١ ٢٩٩	٣٢٢ ٥٢٢	١ ٠٠٦ ٨٥٦
٧٤٠ ٨١٥	٤٠ ٣٣٩	٦٤٠ ٤	٦ ٩١٦	٢٤ ٠١٢	٦٦٣ ١٤٤
١ ٠٠٨ ٢٣١	٣٧ ٨٢٤	١٥٥ ٠ ٤	٧ ٩١٣	٣٣ ٣٥٠	٩١٣ ٦٤٥

مجمع الإفصاحات في أول يناير ٢٠٢١  
إفصاحات الفترة

مجمع الإفصاحات في أول يناير ٢٠٢٠  
إفصاحات العام

مجمع الإفصاحات في أول يناير ٢٠٢٠  
إفصاحات خلال الفترة

مجمع الإفصاحات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
مجمع الإفصاحات خلال العام

مجمع الإفصاحات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
مجمع الإفصاحات خلال العام

مجمع الإفصاحات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
مجمع الإفصاحات خلال العام

\* ترتبط الراسخ بعمليات تقبيل الحساب الألي حيث تعقر جزء مكملا لأجزاء الحساب الألي.

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

٢١- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
		١-٢١ مبنى اداري بالقريّة الذكيه
٥٩ ١٢٩ ١١٥	٨٤ ٩٩١ ٠٩٧	دفعات مسددة *
٦ ٤٦٣ ٥٤٠	١٢ ٢٨١ ٨٧٩	فوائد التمويل المرسمة اثنى دى
--	٢٢ ٦٦٥ ٠٢٦	دفعات مقدمه - موردين **
--	١ ٤٦١ ٤٥٤	أخرى
<u>٦٥ ٥٩٢ ٦٥٥</u>	<u>١٢١ ٣٩٩ ٤٥٦</u>	

٢-٢١ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

٨٦١ ٩٨٣	٢ ٩٠٠ ٠٠٠	دفعات مقدمه - موردين ***
٢٩ ٧٠٤ ٢٣٣	٣٦ ٥٩١ ٠٨٩	أعمال أعتيادية
٢ ٦٠٥ ٨٢١	٢ ٦٠٥ ٨٢١	أعمال اليكتروميكانيك
١ ٩٦١ ٧٢٨	١ ٩٦١ ٧٢٨	أخرى
<u>٣٥ ١٣٣ ٧٦٥</u>	<u>٤٤ ٠٥٨ ٦٣٨</u>	
<u>١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠</u>	<u>١٦٥ ٤٥٨ ٠٩٤</u>	

\* دفعات مسددة عن عقد شراء مبنى اداري بالقريّة الذكيه

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبنى إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وادارة المشروعات (طرف اول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الاول الى الطرف الثانى مبنى ادارى مكون من عدد ٣ بدروم و ارضى و ٥ ادوار متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع لقطعة الارض المملوكة للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بقاء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكاتنة بالقريه الذكيه بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بمبلغ ١٣٧ ٦٥٥ ٠٠٠ جنيه مصري(مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصري فقط لا غير) على ان يتم سداد قيمة المبنى المشار اليه وفقاً للجدول الزمنى المحدد بالعقد.وقد بلغت قيمة المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩ مليون جنيه مصري.

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

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

\*\* أعمال تصميم داخلي ونشطيات

بموجب العقد المبرم بين الشركة وشركة لفلز في ٢٥ ابريل ٢٠٢١ تم دفع مبلغ ٤ ٩٥٨ ٤٨٥ جنيه مصري تمثل ٣٠ % من العقد البالغ إجمالية ٢٨٤ ٢٨٠ ٥٢٨ ١٦ جنيه مصري عن اعمال التصميم الداخلي والنشطيات بالدور الخامس (مبنى A).

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

تشمل على مبلغ ٣٥٣ ٠٤٤ ٠٥٤ جنيه قيمة الدفعة المقدمة من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والبالغ اجماليه ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصري بالاضافة الي مبلغ ٢ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري مدفوعه تحت الحساب.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية التورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥٨.٣٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠
١٥ ٣٥٢ ٢٢١	--	--	١٥ ٣٥٢ ٢٦١
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١
٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨	١٣ ٤٣٣ ٠٣٨	١٣ ٨٣٥ ٨٨٠	--
٥ ٥٥٧ ٩١٢	٢ ٣٧٠ ٥٠٢	٣ ١٨٧ ٤١٠	--
٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥٨.٣٥٧٠	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	--
٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥٨.٣٥٧٠	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	--
٢ ٣٩٠ ٥٥٨	--	٢ ٣٩٠ ٥٥٨	--
٣٥ ٢١٧ ٤١٨	١٥٨.٣٥٧٠	١٩ ٤١٣ ٨٤٨	--
٣١١ ٧٠٢ ٠٥٩	--	١٣٩ ٩٥٣ ٤٥٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١
٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧	--	١٤٢ ٣٤٤ ٠١٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١
١٥٨.٣٥٧٠	١٥٨.٣٥٧٠	--	--

٢٢ - استثمارات عقارية

التكلفة

٢٠٢٠ في أول يناير

الإضافات خلال العام

٢٠٢٠ في ديسمبر

٢٠٢١ في سبتمبر

مجمع الإهلاك

٢٠٢٠ في أول يناير

إهلاك العام

٢٠٢٠ في ديسمبر

مجمع الإهلاك في أول يناير

إهلاك الترة\*

٢٠٢١ في سبتمبر

صافي القيمة الدفترية

٢٠٢٠ في ديسمبر

٢٠٢٠ في ديسمبر

الأصول المهلكة تقريبا بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

\* إيضاح رقم (٦)



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 تجارى متكامل.
- بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للإستثمار العقاري المصريين امواج للإستثمار العقاري والسباحى سابقا) - شركة مساهمة مصرية - وشركة لولو هابير ماركت للتجارة (ش.ذ.م.م) بنص على قيام الطرف الثاني باستئجار كامل مساحة الدور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هابير 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 للإستثمار العقاري و السياحى 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 قسطن 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 ٢٣٣٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ٣١ مارس ٢٠١٧ شامل العائد ضمن بند موردون ومقاولون 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 وأخرين 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 ولائحته التنفيذية واللوائح و القرارات المنظمة له، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانوناً 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 سبتمبر 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 دالتون وأرصدة دائنة أخرى  
إيضاح رقم (٣٢).

#### القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

- تبلغ للقيمة العادلة للاستثمار العقاري ٨٢٣ ٠٠٠ ٩٤٠ جنيه مصري (تسعمائة وأربعون مليون ثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف) وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقرار مؤرخ في ٤ يوليو ٢٠١٩ وذلك من خبير تقييم عقاري.

#### ٢٣- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

		عدد الأسهم	نسبة		
		القائمة	المساهمة		
		سهام	%	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات المالية*	٣٣ ٣٤٣ ٧٦٢	١٧.٢٤	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٥١ ٧٢٣
شركة كفر الزيات للمبيدات	٢٠٤٦	٠.٠١٧	٦١ ٣٨٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٥١ ٧٢٣
			٧٧ ٤٥٥ ٠٨٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٥١ ٧٢٣

\* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستشارات 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 رأس المال وقد تم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ علي استخدام قيمة البيع في زيادة رأس مال شركة أودن كابيتال جروب لتصبح نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ١٧.٤٢% في رأسمال شركة أودن كابيتال جروب، وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١ وقد بلغت قيمة تكلفة اقتناء تلك النسبة ٧٤ ٨١٩ ٦٦٧ جنيه مصري.

\* وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستشارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ١٣٠ ٠٠٠ ٥٠٠ جنيه مصري لتداعي المساهمين بزيادة قدرها ٠٣٨ ٧٨٠ ١٤ جنيه مصري نصيب الشركة فيها ٠٣٩ ٥٧٤ ٢ جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١ بذلك الزيادة.



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

٢٤- استثمارات مالية في شركات شقيقة

نسبة المساهمة /		الإكتتاب	
		في وثائق الصندوق	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٢٨ ٠٨١ ٣٤١	٢٨ ٠٨١ ٣٤١
٢٨ ٠٩١ ٧٥٥	٢٨ ٠٨١ ٣٤١	%١٤	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري *
١٣١ ٨١٥ ٤٩٦	١٣٢ ١٦٦ ٦٠٦	%٤٩.٩٩	شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات
١٥٩ ٩٠٧ ٢٥١	١٦٠ ٢٤٧ ٩٤٧		

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار 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 للاستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها للصندوق 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 ٨٠١٤ وثيقة.

وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري ولم تقم الشركة وباقي المؤسسين 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.

٢٥- 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 المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع باصدار اسهم تابة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الارباح للمرحلة الاجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ 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 للتأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٠،
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ الموافقة بالاجماع 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 للتأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس 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 رأس المال وقد تم للتأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.



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

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	
٢٩.٩٧	٧٩ ١٢١ ٥١٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	شركة أودن للاستثمارات المالية
١٦.٢٣	٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	ميد بنك ش.م.م
٥.٧٣	١٥ ١٢٥ ٠٠٠	٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	شركة نيو سماتر للإستثمارات الصناعية والتجارية
٥.٤٢	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	نظام الاثابة والتحفيز
٤٢.٦٥	١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	أفراد مؤسسات أخرى
١٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٩ ٠٠٠ ٠٠٠	

#### ٢٦- أسهم خزينة

قامت الشركة بشراء عدد ٤ ٤٦٣ ٥٦١ سهم قبل التجزئة من أسهمها خلال الفترة من ١٧ مارس ٢٠٢٠ حتى ٦ ابريل ٢٠٢٠ وذلك بنسبة ٣.٩% من رأس المال المصدر وقد بلغت تكلفة إقتنائها مبلغ ٧ ٨٠١ ٣٦٢ جنيه مصري، وتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع كامل اسهم الخزينة بقيمة ٧٢٧ ٧٠١ ٤٥٠ جنيه مصري ونتج عن ذلك أرباح بيع بقيمة ٣٦٦ ٩٠٠ ٣٧ جنيه مصري وقد تم إدراجها في الأرباح المرحطة.

#### ٢٧- إحتياطي قانوني

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

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 ٩١٣ ٩١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العائم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علاوة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين مقابل الاستحواذ على ٥٠% من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات ولتقييم الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة إمبرالد 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 أدنى ٥% لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

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

٢٨- احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة		متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	عدد الأسهم القائمة في ٢٠٢١/٩/٣٠ سهم	شركة كفر الزيات للمبيدات
		القيمة السوقية للاستثمارات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	القيمة السوقية للسهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٦٩ ١٨٩	٦١ ٣٨٠	٣٠.٠٠٠	٣٣.٨٢	٢٠٤٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦٩ ١٨٩	٦١ ٣٨٠				
(١٧ ٤٦٦)	(١٧ ٤٦٦)	(٧ ٨٠٩)				
(١٧ ٤٦٦)	(١٧ ٤٦٦)	(٧ ٨٠٩)				

شركة المصريين الإسكان والتنمية والتعمير  
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٩ - الحقوق غير المسيطرة

الاجمالي	صافي ربح العام / الفترة	أرباح مرحلة	إحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	
١٨٤٥٤٥٩١٦	١١٦٢٠٦٨٦	١٨٥٩٢٢٥٠	١٨٣٢٧٥٨	١٥٢٥٠٠٢٢٢	
(٨١٦٩٩)	(٥٨١٠٣٤)	(٨١٦٩٩)	٥٨١٠٣٤	-	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
-	(٦١٠٠٠١)	-	-	-	إثر تطبيق معيار رقم ٤٧ الأدوات المالية
(٦١٠٠٠١)	(١٠٣٩٦٥)	-	-	-	المحول للاحتياطي القانوني
(١٠٣٩٦٥)	(٩٢٢٥٦٨٦)	٩٢٢٥٦٨٦	-	-	توزيعات مجلس إدارة
-	-	(١٥٢٥٠٠٢٢)	-	-	توزيعات العاملين
-	-	١٢٥٨٦٢١٥	٢٤١٣٧٩٢	١٥٢٥٠٠٢٢	المحول الى الأرباح للمرحلة
١٨٢٧٥٠٢٥١	-	١٢٥٨٦٢١٥	٢٤١٣٧٩٢	١٢٧٧٥٠٢٤٤	زيادة رأس مال شركة اميرالد الاستقلال العقاري
١٣٦٣٠٤٤٣	١٣٦٣٠٤٤٣	-	-	-	
١٩٦٣٨٠٦٩٤	١٣٦٣٠٤٤٣	١٢٥٨٦٢١٥	٢٤١٣٧٩٢	١٢٧٧٥٠٢٤٤	صافي ربح الفترة
					الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١



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

٣٠- تسهيلات إئتمانية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٧ ٢٩٣ ١١٨	٣ ٦٨١ ٣٥٣	* تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي*
--	١٨ ١٢٧ ٣١١	** تسهيل إئتماني - شركة انماء للتمويل**
--	(٨٨٣ ٠٨٤)	فوائد مؤجله
<u>٧ ٢٩٣ ١١٨</u>	<u>٢٠ ٩٢٥ ٥٨٠</u>	

#### \* 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 (أثنين 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 بأنه لم تحصل الشركة على الشريحة الثانية من القرض حتى تاريخه.

#### مدة العقد والساد

- 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 م<sup>٢</sup> الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.
- رهن عقارى رسمي من الدرجة الأول لصالح بنك قطر الوطني الاهلي على أرض المول البالغ مساحتها حوالي ٢٠١٩٥٠٠ م<sup>٢</sup>.

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

- رهن محل تجارى من الدرجة الأولى على كافة مقوماتها المادية والمعنوية.
- وثيقة تأمين على المول التجارى ضد جميع الاخطار وتغطي نسبة ما يعادل ١١٠% من قيمة القرض.
- تم تحرير توكيل بالرهن العقارى لصالح بنك قطر الوطني 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 بحواله حق القيمة الاجارية الخاصه بالعمل (اللولو هايبر ماركت) لمدة عام والبالغه ٣٢.٩٨٥.٧٤٤ جنيه مصري مقابل قيام شركة إنماء بتمويل الشركة بمبلغ ٢٦.٣٦٧.٠٠٠ جنيه مصري تمثل ٨٠% من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالإضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٢٣٦ ٧٤٤ جنيه مصري تمثل مصاريف ادارية وعمولة نخصيم نم رسملنها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى.

#### ٣١-موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٣ ٠٨٣ ٣١٢	شركة أتش دى للتأجير التمويلي*-أوراق دفع
١ ٩٠٣ ٣٧٠	٢ ١٥٨ ٩٥٩	موردون ومقاولين وأوراق دفع أخرى
<u>٧٤ ٠٥٩ ٠٩٤</u>	<u>١٠٧ ٣٩٧ ٩٩٥</u>	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
(٣٩ ٤٩٩ ٢٦٨)	(٦٠ ٦٦١ ٨٠٥)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٦١ ٦٥٤ ٩٩٢)	(٨٢ ٨١٧ ٥٢٩)	شركة أتش دى للتأجير التمويلي
<u>١٢ ٤٠٤ ١٠٢</u>	<u>٢٤ ٥٨٠ ٤٦٦</u>	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
		موردون ومقاولون وأوراق دفع-متداولة
		*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ إيضاح (٢١).

#### ٣٢-دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٨ ٥٣٩ ١٧٥	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة
<u>١٠ ٥٦٩ ٢٠٩</u>	<u>٨ ٥٣٩ ١٧٥</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 سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

### ٣٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٦ ٧٢٤ ٢١٢	٧ ٢١٦ ٩٠٣	دائنو حجز - مرافق وتأمين فيلات
٣ ٠١٤ ٣١٣	٧٦٥ ٨٨٤	إيراد إيجار مقدم
٨ ٨٧٩ ٠٩٥	٧ ٠٧١ ٥٢٦	تأمينات للغير
٢ ٧٩٨ ١٠٦	٣ ٢٣٣ ٢٥٦	مصرفات مستحقة
١ ٣١٦ ٩٤٠	١ ٧٥٤ ٠٦١	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٢ ٤٤٠ ٦٢٢	٢ ٦٨٩ ٩٤٢	تأمينات اجتماعية-مقاولين
٥٨٢ ٤٢٨	١ ٩٢٠ ٨٤١	مصلحة الضرائب أخرى
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٥ ٢٥٧ ٣٧٩	١٦ ٠٣٢ ٥٧٢	عملاء دفعات مقدمة
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة
٩٢٦ ٥٤٣	٤٩٢ ٨٦٤	حسابات دائنة أخرى
<u>٤٣ ٧٠٣ ٩٢٩</u>	<u>٥٢ ٩٤٢ ١٤٠</u>	
(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	٤ ٣٧٤ ١٩٨))	دائنون وحسابات دائنة أخرى -غير متداولة
<u>٣٥ ٨٢٢ ٤٠٧</u>	<u>٤٨ ٥٦٧ ٩٤٢</u>	تأمينات للغير
		دائنون وحسابات دائنة أخرى -متداولة

### ٣٤- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
٥ ٣٨٤ ٥٤٤	٥ ١٧١ ٥٨٧	الرصيد في أول الفترة / العام
١ ٣٠٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(١ ٥١٢ ٩٥٧)	(١ ٥٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة / العام
<u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u>	<u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u>	

### ٣٥- الارتباطات الرأسمالية للمجموعة

المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	ما تم سداده حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	إجمالي قيمة التعاقد	عقود - مقاولين وموردين
١٨ ٦١١ ٦٢٧	٢١ ٩٦٧ ٧٠٠	٤٠ ٥٧٩ ٣٢٧	



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

### ٣٦- 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.

#### ٣٦-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-غير متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
١٥ ٨٢٦ ٧٤٧	١٨ ٤١٣ ٩٣٩	شركة إيميرال للتطوير وإدارة المشروعات
--	٤١ ٢٢٧ ٠١٦	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
٧٤ ٨١٩ ٦٦٧	--	شركة أون كابيتال جروب، الاستشارات، المالية
<u>٩٠ ٦٤٦ ٤١٤</u>	<u>٥٩ ٦٤٠ ٩٥٥</u>	

\* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ وبناءً على اتفقيه وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية الذكية المملوك لشركة إيدج للتطوير وإداره المشروعات ومداد 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

#### ٣٦-٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة-متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	٦ ٦٥٣ ٨٩٤	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
--	(١١٩ ٧٢٠)	يخصم
--	<u>٦ ٥٣٤ ١٧٤</u>	خسائر ائتمانية متوقعة*

\* تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
--	(٥ ٨١٧)	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
--	(١١٣ ٩٠٣)	المحمل على قائمة الدخل الفترة / العام
--	<u>(١١٩ ٧٢٠)</u>	

#### ٣٦-٣ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	
١ ٧٦٥ ٥٧١	١٢٩ ٧٣٠	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	٤٥٠ ٠٠٠	شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات الماليه
١٥ ٧٧٠	--	شركة إيميرال للتطوير وإدارة المشروعات
<u>١ ٧٨١ ٣٤١</u>	<u>٥٧٩ ٧٣٠</u>	

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

#### ٣٧- 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، لانهاء 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 إنهاء 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 وارسالها عبر الجوابة 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 الفترة 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 سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )  
ثانياً: شركة إيميرالد 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.

#### ج- 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.

#### د- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون للضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناء عليه :-  
- أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءً عليه أخطرت والشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت 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 اتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب اتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ اتعقدت جلسة لانهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبى وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ١ ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري تقريباً سنوياً.

- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للبدروم العلوى والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ جنيه سنوياً تقريباً، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

- وقامت المأمورية بتعديل الربط على البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠ ٠٠٠ جنيه تقريباً وتم الطعن على تقديرات المأمورية وتم احواله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠ ٠٠٠ جنيه تقريباً.



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

#### ٥- 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 القرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

#### ٣٨- 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 بقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

#### ٣٨-١ 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.

#### ٣٨-٢ 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 مقبولة مثل الكوارث الطبيعية.

#### ٣٨-٣ 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.

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

#### ٤-٣٨ 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.

#### ٥-٣٨ 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 للتغير في سعر الفائدة.

#### ٦-٣٨ 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.

#### ٧-٣٨ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

##### خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	إيضاح	
٧٠٧٩٩٤٤	٥٠٣٦٦٥٣	(١٥)	عملاء وأوراق قبض
٧٢٢٦٤٩٥	٩٤٢٥١٢٣	(١٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩٢٧٧٨٨٨	١٤٩٣٢٩٤٩	(١٩)	نقدية وما في حكمها

##### خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية

من ٦ شهور وأقل من ١٢ شهور	أقل من ٦ شهور	القيمة الدفترية	إيضاح	
				٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
--	٢٤٥٨٠٤٦٦	٢٤٥٨٠٤٦٦	(٣١)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٢٣٦٩٥٤٤٣	٢٤٨٧٢٤٩٩	٤٨٥٦٧٩٤٢	(٣٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥١٧١٥٨٧	--	٥١٧١٥٨٧	(٣٤)	مخصص مطالبات
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧٢٩٩٤٧٤	٥١٠٤٦٢٨	١٢٤٠٤١٠٢	(٣١)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٢٤١٧٠١٨٢	١١٦٥٢٢٢٥	٣٥٨٢٢٤٠٧	(٣٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥١٧١٥٨٧	--	٥١٧١٥٨٧	(٣٤)	مخصص مطالبات

٣٩- أحداث هامة:

انتشر فيروس كورونا "COVID -19" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID -19" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية، وتراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشى فيروس كورونا "COVID 19" وتأثيره على العمليات والأداء المالي، ونتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشى فيروس كورونا "COVID -19" 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 الإفصاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإفصاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٤٠- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٤٠-١ 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 سابقاً بين المنشأة المكتتبه 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 تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه ويتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فان أي مقابل مادي محتمل أخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف باي 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 بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة، وتتمثل الشركات التابعة في الأتي: -

نسبة المساهمة		اسم الشركة التابعة	بلد
٣٠ سبتمبر 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 كعمامات 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 سبتمبر 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 الأخر 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  
يتمد 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 الأخر 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 المنبئة في الأرباح غير  
المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

#### ٢-٤٠ 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 سبتمبر 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 توييب 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.

#### ٣-٤٠ العمليات غير المستمرة

- العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.
- يتحقق توييب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمطالبات تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع ايها أقرب.
- عندما يتم توييب 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.

#### ٤-٤٠ 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 الآجل:

- 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 أخذاً 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 سبتمبر ٢٠٢١  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

#### ٤-٤-٢ الفوائد الدائنة

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

#### ٤-٤-٣ 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.

#### ٤-٤-٤ أرباح أسهم في استثمارات مالية مناحة للبيع

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

#### ٤-٥ مزايا عاملين

##### مزايا عاملين قصيرة الأجل

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

##### المدفوعات المبنية على أسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكزيادة مقابلة في حقوق الملكية أثناء 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 أثناء 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 بأي تغيرات في الالتزام في الأرباح أو الخسائر.

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

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

#### مزاي العاملين المحددة

يتم احتساب صافي التزامات المجموعه عن نظم مزاي العاملين المحددة بشكل منفصل لكل نظام على حدى 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 الأخرى. وتقوم المجموعه بتحديد صافي مصروفات أو إيرادات الفوائد على صافي أصول / التزامات نظام المزاي المحددة خلال الفترة عن طريق تطبيق سعر خصم مستخدم لقياس التزامات المزاي المحددة في بداية الفترة المالية على 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 مصروفات 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 المجموعه بالاعتراف بأرباح أو خسائر التسوية عندما تتم التسوية.

#### مزاي العاملين الأخرى طويلة الأجل

صافي التزام للمجموعه 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.



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

#### مزاياء انتهاء الخدمة

تعترف المجموعة بمزاياء إنهاء الخدمة كمصروف في أحد التاريخين التاليين أيهما يأتي أولاً، عندما لا يعد بإمكان المجموعة العاء 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.

#### ٦-٤٠ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الآتي:

- إيراد فوائد
- مصروف الفوائد
- توزيعات أرباح
- توزيعات أرباح الأسهم الممتازة المبوبة للالتزامات مالية
- 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.

#### ٧-٤٠ 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.



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

#### 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 الأولى بالشهرة،

• أو الاعتراف الأولى 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 إلى المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن 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 وتتعرف 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 الضريبية للإجراءات التي تتبعها المجموعة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

#### ٨-٤٠ وحدات تحت التنفيذ / وحدات جاهزة للبيع

تشتمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدها 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.

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

#### ٩-٤٠ الأصول الثابتة والإهلاك

##### الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.  
و اذا 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 المقدره للسنة الحالية وسنة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر (بالعام)
وسائل نقل وإنتقال	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 التقييم العقاري

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

#### ١٠-٤٠ 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 أفتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ  
إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.



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

#### ١١-٤٠ 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 مخصوماً 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	الآلات والسيارات

- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (بتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

#### ١٢-٤٠ 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 الأخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام إلى نموذج الأعمال 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 أصل 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 الأخر

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.



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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر  
يحفظ 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. وخصوصاً 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 جزءاً 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 أدائها 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	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف الأولى ولا يتم الرجوع فيه القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع

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

#### 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 استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية

الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام 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 استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر

ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي. أو

-الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام 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 أقيمت 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.

#### إضمحلال قيمة الأصول المالية

تطبق الشركة منهجا 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

التغير 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

احتماب 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

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.



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

#### 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 المشنقة بداية بالقيمة العادلة بالقسماً 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 الإلتزامات 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 جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي و يتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

#### إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

يتم الغاء أثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً او عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال او التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للإلتزام المالي الأصلي مع إثبات الإلتزام 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 موبوءة 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 موبوءة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية اخرى.



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

#### 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 اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

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

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في المركز المالي عندما، و فقط عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

#### الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

##### القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

##### الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر اذا تم تبويه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة اي مصروف فوائد في الارباح او الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصصا منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### الاضمحلال في قيمة الأصول

##### السياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

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

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، مخصصا بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقا للعقد المبرم.

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

الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقع إنزلامها، وإحتمالية 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 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) ٢٦٪ من إيرادات.

يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرححة على 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 والخسائر والدخل الشامل الأخر.

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

السياسة 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 أخرى.
- 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.

بالنسبة للإستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة 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.



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

#### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

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

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

عند تقييم اضمحلال على المستوى المجمع الأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن اضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح أن الخسائر الفعالة من الأرجح أن تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالموشرات التاريخية. يتم حساب خسائر اضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية الأصل والقيمة الحالية المتوقعة، النقارة المستقبارة المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاسمي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة للخسارة في الأرباح أو الخسائر. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة أنه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة اضمحلال 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 الأرباح أو الخسائر.

#### الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإسترادية للأصل. يتم إجراء اختبار اضمحلال للشهرة سنوياً.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً التي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإسترادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما 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 أو وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية. يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية 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 اضمحلال إلى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.



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

١٣-٤. 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.

١٤-٤. 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 على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.