

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية الدورية المستقلة
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦ - ٢١	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٢٢ - ٢٩	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. وإدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المستقل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه



القاهرة في : ٢٥ مايو ٢٠٢٢

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			أصول ثابتة
٦٨٨ ٣٣٠	٦٠٦ ٧٧٦	(١٧)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٦١ ٩٦١	(١٩)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	(١٨)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	٧٢ ٦٠٨ ٤٦٤	(٢٧-١/١)	إجمالي الأصول غير المتداولة
<u>٤٠١ ٠٢٠ ٠٦٠</u>	<u>٤٠١ ٩٥٣ ٦٧٢</u>		الأصول المتداولة
			مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	٥ ٣٢٥ ٦٠٥	(٢٧-٢/١)	وحدات جاهزة للبيع
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٣)	عملاء و أوراق قبض
٦٣٠ ٠٠٧	٦٣٠ ٠٠٧	(٢١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٢ ٤٤٧ ١٢٩	(١٤)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٦ ١٩٠ ٧٥٠	(١٥)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٥٧٩ ٧٤٩	(٢٠)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٢٩ ٨٠٣ ٣٧٨	(١٦)	إجمالي الأصول المتداولة
<u>٥٦ ٤٣٦ ١٧٩</u>	<u>٥٢ ١٥٠ ٤٧٧</u>		إجمالي الأصول
<u>٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩</u>	<u>٤٥٤ ١٠٤ ١٤٩</u>		حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمنفوع
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٢)	إحتياطي قانوني
٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	(٢٣)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١١ ٩٠٠)	(٩٣٤)	(٢٤)	أرباح مرحلة
١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	٩٥ ٨٣٢ ٠٧٣		إجمالي حقوق الملكية
<u>٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣</u>	<u>٤٣٠ ٩٠٤ ١٧٧</u>		الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
			إلتزامات ضريبية مؤجلة
٣٧ ٤٠٢	١٩ ١٠٥	(١١-٢)	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
<u>٣٧ ٤٠٢</u>	<u>١٩ ١٠٥</u>		الإلتزامات المتداولة
			دائنو صيانة مجمع الفيلات
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٦ ١٩٠ ٧٥٠	(٢٥)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
٣١٨ ٤٦١	٤٩٦ ٤٨٢	(٢٧-٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	١٤ ٧٣٧ ١٥٦	(٢٦)	مخصص مطالبات
٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣		إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٩٦٩ ٤٣٦	٩٦٩ ٤٣٦	(١١-١)	إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٢٠ ٧٩٢ ٨٩٤</u>	<u>٢٣ ١٨٠ ٨٦٧</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٢٠ ٨٣٠ ٢٩٦</u>	<u>٢٣ ١٩٩ ٩٧٢</u>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات
<u>٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩</u>	<u>٤٥٤ ١٠٤ ١٤٩</u>		

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير الفحص المحصور مرفقاً

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢		
٣ ١٥٧ ٨٦٢	٢٤ ٨٧٠	(٧)	إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري
٣٠٣ ٥٧٥	١٧١ ١١٣	(٦)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>٣ ٤٦١ ٤٣٧</u>	<u>١٩٥ ٩٨٣</u>		إجمالي إيرادات النشاط
(٦٨٨ ٤٢٧)	(١٢ ٤٣٨)		تكلفة نشاط المشروعات والمطور العقاري
(١ ١١٢ ٦٧٩)	(٣ ٢٨٨ ٠٦١)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥٢ ١٨٠)	١٥٦ ٥٥٨	(١٢-٢)	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة
(٨٥ ٨٢٥)	(١٢٠ ٩٤٠)	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
(١٩٩ ٦٥٠)	(١٨٢ ٩٣٥)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>١ ٣٢٢ ٦٧٦</u>	<u>(٣ ٢٥١ ٨٣٣)</u>		(خسائر) أرباح التشغيل
٢٩ ٢٤٥	٥٦٧ ٠٨٢	(٩)	صافي إيرادات التمويل
<u>١ ٣٥١ ٩٢١</u>	<u>(٢ ٦٨٤ ٧٥١)</u>		(الخسائر) الأرباح قبل الضرائب
(٢٩٢ ٦٧٨)	١٨ ٢٩٧	(٣-١١)	ضريبة الدخل
<u>١ ٠٥٩ ٢٤٣</u>	<u>(٢ ٦٦٦ ٤٥٤)</u>		صافي (خسائر) أرباح الفترة
<u>٠,٠٠١</u>	<u>(٠,٠٠٣)</u>	(١٠)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح
١.٥٩٢٤٣	(٢.٦٦٦٤٥٤)	صافي (خسائر) أرباح الفترة
		بنود الدخل الشامل الآخر
٤٥٢١	١٠.٩٦٦	التغير في احتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤٥٢١	١٠.٩٦٦	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة
١.٦٣٧٦٤	(٢.٦٥٥٤٨٨)	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المبرزين للإنعاش والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 قائمة التغير في حقوق الملكية المستمدة من التورق العادية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
 (جميع المبالغ بالجنه المصري)

صافي حقوق الملكية	أسهم خزينة	الإجمالي	أرباح مرحلة	إجمالي القيمة العادية - استثمارات مالية بالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل	إجماليات	رأس المال المصدر والمطوع	إيضاح
٣٧١ ٢٩٤ ٦١٤	(٧ ٨٠١ ٣٦٩)	٣٧٩ ٤٩٣ ٢٤٣	٧٢ ٤٤٦ ٥١٠	(١٧ ٤٦٦)	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠	
(٣٤.٠٩٢)	--	(٣٤.٠٩٢)	(٣٤.٠٩٢)	--	--	--	(١-١٢)
٣٧١ ٢٦٠.٥٢٢	(٧ ٨٠١ ٣٦٩)	٣٧٩ ٤٥٦ ١٨٤	٧٢ ٤١٢ ٤١٨	(١٧ ٤٦٦)	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠	
١.٠٥٩ ٢٤٣	--	١.٠٥٩ ٢٤٣	١.٠٥٩ ٢٤٣	--	--	--	
٤ ٥٦١	--	٤ ٥٦١	--	٤ ٥٦١	--	--	
١.٠٦٣ ٧٦٤	--	١.٠٦٣ ٧٦٤	١.٠٥٩ ٢٤٣	٤ ٥٦١	--	--	
--	--	--	(٣.٠٥٥ ٤٣٣)	--	٣.٠٥٥ ٤٣٣	--	
(٥ ٨٠٥ ٣٢٣)	--	(٥ ٨٠٥ ٣٢٣)	(٥ ٨٠٥ ٣٢٣)	--	--	--	
(١ ٥٥٠.٠٠٠)	--	(١ ٥٥٠.٠٠٠)	(١ ٥٥٠.٠٠٠)	--	--	--	
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	٧ ٨٠١ ٣٦٩	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	--	--	--	
٣٨ ٢٤٦ ٤٠٥	٧ ٨٠١ ٣٦٩	٣٠ ٤٤٥ ٠٣٣	٢٧ ٤٨٩ ٦١٠	--	٣.٠٥٥ ٤٣٣	--	
٤١٠.٦٧٠.٦٩٦	--	٤١٠.٦٧٠.٦٩٦	١٠٠.٩٦٦ ٢٧١	(١٣ ٩٤٥)	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠	
٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	--	٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	(١١ ٩٠٠)	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	
(٢ ٦٦٦ ٤٥٤)	--	(٢ ٦٦٦ ٤٥٤)	(٢ ٦٦٦ ٤٥٤)	--	--	--	
١٠ ٩٦٦	--	١٠ ٩٦٦	--	١٠ ٩٦٦	--	--	
(٢ ٦٥٥ ٤٨٨)	--	(٢ ٦٥٥ ٤٨٨)	(٢ ٦٦٦ ٤٥٤)	١٠ ٩٦٦	--	--	
--	--	--	(١ ٣٥٠ ٦٧٣)	--	١ ٣٥٠ ٦٧٣	--	(٢٣)
(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	--	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	--	--	--	
(٥٠٠.٠٠٠)	--	(٥٠٠.٠٠٠)	(٥٠٠.٠٠٠)	--	--	--	
(٣.٦٦ ٢٧٨)	--	(٣.٦٦ ٢٧٨)	(٤ ٤١٦ ٤٥١)	--	١ ٣٥٠ ٦٧٣	--	
٤٣٠ ٩٠٤ ١٧٧	--	٤٣٠ ٩٠٤ ١٧٧	٤٥ ٨٣٢ ٠٧٣	(٩٣٤)	٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	٢٦٤.٠٠٠.٠٠٠	

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصداره)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التعمير)

الإيضاحات والسياسات المرتبطة من صفحة (١) الى صفحة (٢٩) تظهر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١ ٣٥١ ٩٢١	(٢ ٦٨٤ ٧٥١)		صافي (خسائر) أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته ب:
٨٥ ٨٢٥	١٢٠ ٩٤٠	(١٧)	إهلاك أصول ثابتة
(٢٩ ٢٤٥)	(٥٦٧ ٠٨٢)	(٩)	صافي إيرادات التمويل
٥٢ ١٨٠	(١٥٦ ٥٥٨)	(٢-١٢)	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة
<u>١ ٤٦٠ ٦٨١</u>	<u>(٣ ٢٨٧ ٤٥١)</u>		
			التغير في :
٣٦٩ ٤٦٣	--		عملاء وأوراق قبض
(٤٥ ٢٦٨ ٧١٧)	٦ ٩٠٢ ٧١٥		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٣٧ ٠٣٥)	٩٠١ ٦٧٤		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٧ ٩٩١ ١٨١	٣ ٠٧٧ ٨٢٨		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١٣ ٠٧٧	١٧٨ ٠٢١		مستحق للأطراف ذات علاقة
(٧ ٣٥٥ ٢٢٢)	(٣ ٠٦٦ ٢٧٨)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة
<u>(٤٢ ٧٢٦ ٦٦٣)</u>	<u>٤ ٧٠٦ ٥٠٩</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة) في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٢٩ ٢٤٥	٥٦٧ ٠٨٢		صافي إيرادات التمويل المحصلة
--	(٣٩ ٣٨٦)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
<u>٢٩ ٢٤٥</u>	<u>٥٢٧ ٦٩٦</u>		صافي النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	--		متحصلات من بيع اسهم خزينة
<u>٤٥ ٧٠١ ٧٢٨</u>	<u>--</u>		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٣ ٠٠٤ ٣١٠	٥ ٢٣٤ ٢٠٥		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٧ ٤٨٠ ١٩٠	٣٢ ١٥٣ ٩٤٠		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>٢٠ ٤٨٤ ٥٠٠</u>	<u>٣٧ ٣٨٨ ١٤٥</u>	(١-١٦)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٢٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(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 لسنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ١٩٩٣/١/١٩ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
 - تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤.
 - رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
 - الشركة مقيدة بالبورصة ويتم التداول عليها.
- ٢-١ مدة الشركة
- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
 - تبدأ الفترة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.
- ٣-١ مقر الشركة
- مقر الشركة الرئيسي ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزة.
 - قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ بتغيير مقر الشركة الرئيسي ليصبح المبني رقم B٢٢١٠ - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوى- الجيزة .
 - ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨، مع مراعاة القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في منطقة شبه جزيرة سيناء لمجلس الإدارة أن يقرر إنشاء فروع أو وكالات للشركة في جمهورية مصر العربية أو في خارجها.
- ٤-١ 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- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة
- ١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين
- تم إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدل بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
 - أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية المتاحة للبيع في سوق نشط.
 - تم الموافقة على إصدار القوائم المالية النورية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٢.
- ٢-٢ القوائم المالية المجمعة
- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونواتج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- ٣- عملة التعامل والعرض
العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المستقلة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.
- ٤- استخدام التقديرات والافتراضات
يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة 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.
- ٥- قياس القيم العادلة
يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.
- ٥- قياس القيم العادلة
يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
- ٥- 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.
- ٥- 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.

٦- صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	التغير في القيمة العادلة*
١٧١ ١١٣	٣٠٣ ٥٧٥	
١٧١ ١١٣	٣٠٣ ٥٧٥	

* إيضاح (٢٠)

٧- إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	أتعاب المطور العقاري*
٢٤ ٨٧٠	--	
--	٣ ١٥٧ ٨٦٢	أتعاب إدارة مشروعات**
٢٤ ٨٧٠	٣ ١٥٧ ٨٦٢	

* تتمثل أتعاب المطور العقاري وفقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩ ووفقاً لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فإنه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولى تطويرها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

**تتمثل أتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والخاص بإدارة المشروع المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بالقرية الذكية والمقام على قطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) وذلك عن أعمال الإشراف وإدارة تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الالكتروميكانيك في مبني (A-B) حيث يستحق للشركة ١٠٪ من قيمة الاعمال المنفذة بحد اقصى ٧,٥ مليون جنيه مصري وقد تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والوصول الي الحد الاقصى من أتعاب إدارة المشروعات.

٨- مصروفات عمومية وإدارية

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	
٢٠٦ ١٩٠	٤٥٨ ٩٥١	أجور وما في حكمها
١٧٦ ١٢٩	١٠٦ ٤٨٥	رسوم وضرائب واشتراكات
٠٦٢ ١١٥	٨٨ ٣٧٣	مصروفات مكتبية وضيافة
٥٣٢ ١٣٦	١٢٦ ٧٧٦	إيجارات وصيانة مباني
١٥٦ ١٣	٨٤ ٤٤٠	مؤتمرات وجمعيات عامة
٥٢٧ ٩٥	٩٦ ٠٦٦	وسائل نقل وانتقالات
٩٣٨ ١٠٥	٧٧ ٤٥٠	أتعاب مهنية وضربييه
٤٦٤ ٥٠٢	٧٤ ١٣٨	مصروفات أخرى
<u>٣ ٢٨٨ ٠٦١</u>	<u>١ ١١٢ ٦٧٩</u>	

٩- صافي إيرادات التمويل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	
٥٨٤ ٠٦١	٤٥ ٣٨٧	إيراد فوائد
<u>٥٨٤ ٠٦١</u>	<u>٤٥ ٣٨٧</u>	اجمالي إيرادات التمويل
(١٦ ٩٧٩)	(١٦ ١٤٢)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<u>(١٦ ٩٧٩)</u>	<u>(١٦ ١٤٢)</u>	اجمالي تكاليف التمويل
<u>٥٦٧ ٠٨٢</u>	<u>٢٩ ٢٤٥</u>	صافي الايرادات التمويلية

١٠- نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢١	
(٢ ٦٦٦ ٤٥٣)	١ ٠٥٩ ٢٤٣	صافي (خسائر) أرباح الفترة
١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<u>(٠,٠٠٣)</u>	<u>٠,٠٠١</u>	نصيب سهم في (الخسائر) الارباح

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- ضريبة الدخل

١-١١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٣٧٠ ٥٧٠	٩٦٩ ٤٣٦	الرصيد في اول الفترة / العام
(٣٧٠ ٥٧٠)	--	ضرائب مسددة خلال الفترة / العام
٩٦٩ ٤٣٦	--	المكون خلال الفترة / العام
<u>٩٦٩ ٤٣٦</u>	<u>٩٦٩ ٤٣٦</u>	الرصيد في نهاية الفترة / العام

٢-١١ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
(٣٧ ٤٠٢)	(١٩ ١٠٥)	أصول ثابتة
(٣٧ ٤٠٢)	(١٩ ١٠٥)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
٥٧ ٢٢٠	٣٧ ٤٠٢	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
<u>١٩ ٨١٨</u>	<u>١٨ ٢٩٧</u>	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام

٣-١١ ضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
(٣٠٢ ٤٠٧)	--	ضريبة الدخل
٩ ٧٢٩	١٨ ٢٩٧	الضريبة المؤجلة
<u>(٢٩٢ ٦٧٨)</u>	<u>١٨ ٢٩٧</u>	

٤-١١ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
١ ٣٥١ ٩٢١	(٢ ٦٨٤ ٧٥٠)	صافي (خسائر) ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٣٠٤ ١٨٢	--	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
٥٦ ٦٦٢	٦٨ ٣٧٢	يضاف مصروفات غير قابلة الخصم
(٦٨ ١٦٦)	(٨ ٠٥٧)	يخصم : إعفاءات وتسويات
<u>٢٩٢ ٦٧٨</u>	<u>--</u>	ضريبة الدخل
<u>٪٢٠,٨٤</u>	<u>--</u>	السعر الفعلي للضريبة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- خسائر إنتمائية متوقعة

١-١٢ التأثير علي الأرباح المرحلة

٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
(١٠١١)	--	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٦)
(٥٨١٧)	--	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٧-٢/١)
(٥٤٥)	--	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١٤)
(٢٦٧١٩)	--	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (٢١)
(٣٤٠٩٢)	--	

٢-١٢ التأثير علي قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
(٣٥٦)	(١٣٠٩)	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٦)
(٥٧٤٩٩)	١٧٨٢٥١	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٧-٢/١)
(٧١٣)	(٢٠٣٨٤)	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١٤)
٦٣٨٨	--	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (٢١)
(٥٢١٨٠)	١٥٦٥٥٨	

١٣- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩	

١٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٧٥٢٢٣٩	١٢٨٣٨٥٩	موردين دفعات مقدمة
١٣٤٥٥٠٩	٢٢٧١٨٨	مصروفات مدفوعة مقدما
١٠٤٨٣٠٠	١٣٣٠٠	تأمينات لدى الغير
٢١٩٢١٨	٦٦٢٢٩	إيرادات مستحقة
٤٤٥	٨٧٣٤٦١	عهد وسلف عاملين
٢٤٨٢٦	٢٤٨٢٦	أرصدة مدينة أخرى
٣٣٩٠٥٣٧	٢٤٨٨٨٦٣	
(٢١٣٥٠)	(٤١٧٣٤)	يخصم
٣٣٦٩١٨٧	٢٤٤٧١٢٩	خسائر إنتمائية متوقعة*

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
--	(٢١ ٣٥٠)	رصيد أول الفترة / العام
(٥٤٥)	--	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(٢٠ ٨٠٥)	(٢٠ ٣٨٤)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٢١ ٣٥٠)</u>	<u>(٤١ ٧٣٤)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

١٥- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٥٨ ٦٢٦	١٩٠ ٧٥٠	حسابات جارية بالبنوك
٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
<u>٧ ٠٥٨ ٦٢٦</u>	<u>٦ ١٩٠ ٧٥٠</u>	

* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٥)

١٦- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
--	٥٥ ٦٨١	نقدية بالخرزينة
٢٤ ٦٥٠ ٠٠٠	٢٨ ٤٠٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل**
٩٥ ٣٠٤	١ ٣٥٢ ٧١٥	بنوك -حسابات جارية
<u>٢٤ ٧٤٥ ٣٠٤</u>	<u>٢٩ ٨٠٨ ٣٩٦</u>	
(٣ ٧٠٩)	(٥ ٠١٨)	يخصم
<u>٢٤ ٧٤١ ٥٩٥</u>	<u>٢٩ ٨٠٣ ٣٧٨</u>	خسائر ائتمانية متوقعة*

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
--	(٣ ٧٠٩)	الرصيد أول الفترة / العام
(١ ٠١١)	--	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(٢ ٦٩٨)	(١ ٣٠٩)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٣ ٧٠٩)</u>	<u>(٥ ٠١٨)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١/١٦ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
١٨ ٤٩١	٥٥ ٦٨١	نقدية بالصندوق
٧.٥٠.٠٠٠	٢٨ ٤٠٠.٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
١٣ ١٥٥.٥٣	٧ ٥٧٩ ٧٤٩	وثائق استثمار - صندوق ثمار
٢٦٠.٩٥٦	١ ٣٥٢ ٧١٥	بنوك - حسابات جارية
<u>٢٠ ٤٨٤ ٥٠٠</u>	<u>٣٧ ٣٨٨ ١٤٥</u>	

شركة المصريين للإيمان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات التعممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧ - أصول ثابتة

التكلفة	وسائل نقل وانتقال	حاسبات آلية وبرامج *	آلات ومعدات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١	١ ٦٧٠.٠٠٠	١٣٨ ١٩٢	١٠٠.٠٠٠	١٥٦ ٦٣٠	٢ ٠٦٤ ٨٢٢
الإضافات خلال العام	---	٧٦ ٤٩٧	---	---	٧٦ ٤٩٧
الاستثمارات خلال العام	---	(٥٦.٠٠٠)	---	---	(٥٦.٠٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١ ٦٧٠.٠٠٠	١٥٨ ٦٨٩	١٠٠.٠٠٠	١٥٦ ٦٣٠	٢ ٠٨٥ ٣١٩
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢	١ ٦٧٠.٠٠٠	١٥٨ ٦٨٩	١٠٠.٠٠٠	١٥٦ ٦٣٠	٢ ٠٨٥ ٣١٩
الإضافات خلال الفترة	---	٤ ٩٥٨	---	٣٤ ٤٧٨	٣٩ ٣٨٦
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢	١ ٦٧٠.٠٠٠	١٦٣ ٦٤٧	١٠٠.٠٠٠	١٩١.٠٥٨	٢ ١٢٤ ٧٠٥
مجمع الإهلاك	٧٥٦ ٣٥٧	١٢١.٩٠	٩٩ ٩٩٨	١٥٦ ٦٣٠	١ ١٣٤.٠٧٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١	٣٠٦ ١٦٧	١١ ٨٥٨	---	---	٣١٨.٠٢٥
إهلاك العام	---	(٥٥ ١١١)	---	---	(٥٥ ١١١)
استثمارات العام	---	٧٧ ٨٣٧	٩٩ ٩٩٨	١٥٦ ٦٣٠	١ ٣٩٦ ٩٨٩
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١ ٠٦٢ ٥٢٤	٧٧ ٨٣٧	٩٩ ٩٩٨	١٥٦ ٦٣٠	١ ٣٩٦ ٩٨٩
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢	١ ٠٦٢ ٥٢٤	٧٧ ٨٣٧	٩٩ ٩٩٨	١٥٦ ٦٣٠	١ ٣٩٦ ٩٨٩
إهلاك الفترة	١١١ ٣٣٤	٨ ٦٥٠	---	٩٥٦	١٢٠ ٩٤٠
مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٢	١ ١٧٣ ٨٥٨	٨٦ ٤٨٧	٩٩ ٩٩٨	١٥٧ ٥٨٦	١ ٥١٧ ٩٢٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٤٩٦ ١٤٢	٧٧ ١٦٠	٢	٣٣ ٤٧٢	٦٠٦ ٧٧٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٠٧ ٤٧٦	٨٠ ٨٥٢	٢	---	٦٨٨ ٣٣٠
الأصول المهالكة دفترياً بالكامل في ٣١ مارس ٢٠٢٢	---	١١٠ ٢٩٣	١٠٠.٠٠٠	١٥٦ ٦٣٠	٣٦٦ ٩٢٣

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٨-١	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥
شركة إمبرالد للاستثمار العقاري**	٣٩ %	
١٨-٢	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩
شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري *	١٤ %	
شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات***	٤٠,٣٨٣ %	
	١٠١ ٥٥٥ ١٨٧	١٠١ ٥٥٥ ١٨٧
	١٢٦ ٨٩٧ ٢٦٦	١٢٦ ٨٩٧ ٢٦٦
	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١

* يبلغ رأس مال شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة. وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الإصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الإصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤% ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.

** قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ لشركة إمبرالد للإستثمار العقاري طرح رأس مال الشركة في بورصة الأوراق المالية المصرية وذلك من خلال طرح عدد ٧٠ مليون سهم من أسهمها وقد تم قيد الشركة ببورصة الأوراق المالية بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

- تمتلك الشركة القدرة علي التحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة ومن ثم فهي شركة تابعة للمجموعة.

- تم شراء عدد ١٢,٥ مليون سهم لتصبح عدد الاسهم المملوكة للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ عدد ٩٧ ٤٩٩ ٧٧٨ سهم.

***وفقا للبند السادس من نشرة طرح شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات تعهد مدير الطرح وهي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير انشاء حساب خاص لدعم استقرار سعر السهم بالبورصة المصرية وفي حالة عدم استقرار سعر السهم يتم اصدار اوامر شراء للاسهم المباعة بسعر ١,٢٨ جنيه مصري للسهم الواحد (سعر الطرح) لراغبي البيع وتكون مدة الحساب شهر ميلادي تبدأ من تاريخ أول يوم تداول في البورصة المصرية عقب الطرح وخلال تلك الفترة قامت الشركة باعادة شراء عدد ١٤٧ ٩١٧ ٤ سهم خلال الفترة من ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ الي ١٨ نوفمبر ٢٠٢١.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	نسبة		٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢	٢٠٤٦
		عدد الأسهم القائمة	المساهمة		
٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	١٧,٥	%		
٥٧ ٢٨٩	٦٨ ٢٥٥	٠,٠١٧			
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٦١ ٩٦١				

* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٧٤ ٦٢٩ ٥٧٩ جنيه مصري لشركة أودن كابيتال جروب وتم اثبات القيمة كدائنية علي شركة أودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة رأس المال وبموجب موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ علي إستخدام الرصيد الدائن في زيادة رأس مال شركة أودن كابيتال جروب لتصبح نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ١٧,٥٪ في رأسمال شركة أودن كابيتال جروب، وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١.

* وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي اقرت زيادة رأس المال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ١٣٠ ٠٠٠ ٥٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين كلا بنسبة مساهمته في رأس المال وبذلك يبلغ نصيب الشركة مبلغ ٢ ٥٧٤ ٠٦٣ جنيه مصري في هذه الزيادة وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١.

٢٠- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	وثائق استثمار - صندوق ثمار
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٥٧٩ ٧٤٩	١٦ ٧٠٧	١٦ ٧٠٧	
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٥٧٩ ٧٤٩			

* وثائق استثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٤٥٣,٦٨٧ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
إيضاح رقم (٦).

٢١- عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	عملاء
١٣ ٥٠٠	١٣ ٥٠٠	أوراق القبض
٦٤٤ ٩٧٣	٦٤٤ ٩٧٣	
٦٥٨ ٤٧٣	٦٥٨ ٤٧٣	
(٢٨ ٤٦٦)	(٢٨ ٤٦٦)	(بخصم)
٦٣٠ ٠٠٧	٦٣٠ ٠٠٧	خسائر إئتمانية متوقعة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
(١٦ ٩٢٣)	(٢٨ ٤٦٦)	الرصيد في ١ يناير
(٢٦ ٧١٩)	--	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية
١٥ ١٧٦	--	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٢٨ ٤٦٦)</u>	<u>(٢٨ ٤٦٦)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

٢٢- 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 لقيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع باصدار أسهم اثبة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الارباح المرحلة باجمالي 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 التأشير 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 بدلاً من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري الي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلاً من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الارباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.

- ويتمثل هيكل المساهمين علي النحو التالي:

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية	
٢٩,٩٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	٧٩ ١٢١ ٥١٧	شركة أودن للاستثمار والتنمية
١٦,٢٣	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	ميد بنك ش.م.م
٥,٧٣	٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	١٥ ١٢٥ ٠٠٠	شركة نيو سمات للاستثمارات الصناعية والتجارية
٥,٤٢	٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	نظام الاثابة والتحفيز
٤٢,٦٥	٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	أفراد مؤسسات أخرى
<u>١٠٠</u>	<u>١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	

٢٣- احتياطي قانوني

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	إحتياطي قانوني*
<u>٧١ ٠٧٣ ٠٣٨</u>	<u>٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥</u>	

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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

٢٤- إحتياطي القيمة العادلة – إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط		عدد الأسهم القائمة في	٢٠٢١/١٢/٣١	شركة كفر الزيت للمبيدات
			تكلفة إقتناء الأسهم	سهم			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٢	
		للشهم	للإستثمارات				
(١١ ٩٠٠)	(٩٣٤)	٦٩ ١٨٩	٦٨ ٢٥٥	٣٣,٣٦	٣٣,٨٢	٢٠٤٦	
(١١ ٩٠٠)	(٩٣٤)	٦٩ ١٨٩	٦٨ ٢٥٥				

٢٥- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٦ ١٩٠ ٧٥٠	
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٦ ١٩٠ ٧٥٠	

*قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرال ببارك طبقاً للعقود المبرمة معهم.

٢٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٣٨٨ ٦٧١	٣٤٨ ٣٦٣	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١ ٣٠١ ٩٠١	١ ٣٠٤ ٢٧٩	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٣٣١ ٢٨٧	٣٩٩ ٤٩٩	مصلحة الضرائب أخرى
١ ٩٥١ ٥٧٤	١ ٩٠٨ ٤١٧	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٦ ٨٩٣ ٣٦٢	٦ ٨٤٥ ٩١١	دائنون حجز – مرافق وتأمين أعمال
٤٣٩ ٧٧٩	٣ ٥٧٧ ٩٣٣	حسابات دائنة أخرى
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	١٤ ٧٣٧ ١٥٦	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١-٢٧ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

١/١-٢٧ مستحق على الأطراف ذات العلاقة - غير متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٣١ ٣٥٤ ٢٦٤	٣٢ ٣٥٨ ٤٦٤	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
<u>٧١ ٦٠٤ ٢٦٤</u>	<u>٧٢ ٦٠٨ ٤٦٤</u>	

* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٠ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع اتفاقية وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقربية الذكية المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (أحدي شركات المجموعة) المالكة للمبنى وقد وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ على ذلك.

وقد وافقت الجمعية العامة العادية لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات المنعقدة بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢ والجمعية العامة العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٢ على بيع عدد دورين بنظام تشطيب Core & Shell بالمبنى الإداري المقام على قطعة الأرض رقم B٢٢١٠ بإجمالي قيمة ٧١ ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وذلك باستخدام الرصيد الدائن المستحق وسداد أى فروق نقداً، وإتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات.

٢/١-٢٧ مستحق على الأطراف ذات العلاقة -متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
١٣ ٢٧٦ ١٠٣	٣ ٣٤٠ ٨٣٧	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
--	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
١٧ ٣٥٠	٤٥ ٧٠١	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
<u>١٣ ٢٩٣ ٤٥٣</u>	<u>٥ ٣٨٦ ٥٣٨</u>	
(٢٣٩ ١٨٤)	(٦٠ ٩٣٣)	يخصم
<u>١٣ ٠٥٤ ٢٦٩</u>	<u>٥ ٣٢٥ ٦٠٥</u>	خسائر ائتمانية متوقعة*

*تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
--	(٢٣٩ ١٨٤)	الرصيد أول الفترة / العام
(٥ ٨١٨)	--	أثر تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(٢٣٣ ٣٦٦)	١٧٨ ٢٥١	المحمل على قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٢٣٩ ١٨٤)</u>	<u>(٦٠ ٩٣٣)</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٧ - مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
٢٤٨ ٤٦١	٤٨٢ ٣٠٧	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	١٤ ١٧٥	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٧٠ ٠٠٠	--	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
<u>٣١٨ ٤٦١</u>	<u>٤٩٦ ٤٨٢</u>	

٢٨ - الموقف الضريبي

- أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية
- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
 - بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقا للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقا لما نصت عليه المادة الاولى من هذا القانون التي أجازت انهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
 - بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.
 - وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
 - بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
 - وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر النوبة 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 ٢٠٢٢/٣/٣١ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.
- ج- 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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٩-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	٥ ٣٢٥ ٦٠٥	(٢٧-٢/١)	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٢ ٤٤٧ ١٢٩	(١٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٢٩ ٨٠٣ ٣٧٨	(١٦)	نقدية وأرصدة لدى البنوك

٢٩-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أقل من ٣ شهور	القيمة الدفترية	
					٣١ مارس ٢٠٢٢
٣ ٢٦٨ ٤٠٤	٥ ٠٥٧ ١٨٠	٢ ٨٣٠ ٨٩٣	٣ ٥٨٠ ٦٧٩	١٤ ٧٣٧ ١٥٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٨٧ ٠٤٣	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣	مخصص مطالبات
--	--	--	٤٩٦ ٤٨٢	٤٩٦ ٤٨٢	مستحق للأطراف ذات علاقة
					٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢ ٥٨٥ ٧٩٧	٤ ٠٠١ ٠٠٤	٢ ٢٣٩ ٦٦٦	٢ ٨٣٢ ٨٦١	١١ ٦٥٩ ٣٢٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٨٧ ٠٤٣	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣	مخصص مطالبات
--	--	--	٣١٨ ٤٦١	٣١٨ ٤٦١	مستحق للأطراف ذات علاقة

٣٠- أحداث هامة

أ- 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. تراقب 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. نتيجة 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.

ب- بناء على اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ تم الموافقة على زيادة نسبة المساهمة المباشرة للشركة ببعض الشركات بحد أقصى ٩٠٪ من خلال عرض شراء بمبادلة أسهم دون الخيار النقدي مع استمرار قيد أسهم الشركات المستهدفة بالعرض بالبورصة المصرية على النحو التالي:-

▪ شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (مقيدة) من ٣٩,٤٪ الي ٩٠٪.

▪ شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (مقيدة) من ٣٩٪ الي ٩٠٪.

علي ان يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم استخدامها في إطار عملية الاستحواذ المشار إليها وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة بالقيمة العادلة للسهم تخصص للمساهمين الرئيسيين الذين وافقوا على اقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة على عقد المعاوضة - لمبادلتها مع مساهمي الشركات المستهدفة بالاستحواذ من غير المرتبطين بالشركة، وكذا تخصص للمساهمين المرتبطين المستجيبين لعرض الشراء وليس لديهم مانع من الانتظار للحصول على أسهم المبادلة بعد اتمام إجراءات زيادة رأس المال.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٢ صدر بيان من الهيئة العامة للرقابة المالية يفيد بتلقيها طلب العدول نهائياً من شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (مقدم العرض) عن تقديم عرض الشراء الإجباري لأسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري حيث قامت شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ بالإفصاح عن نيتها بالتقدم بعرض شراء إجباري لشراء حتي نسبة ٩٠٪ من أسهم رأس مال كلا من شركة إمبرالد للاستثمار العقاري وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات .
- قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١ الموافقة علي تعيين مستشار مالي مستقل لاعداد دراسة القيمة العادلة لسهم شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة - وذلك بغرض إستحواذ الشركة علي عدد ٨٠٠ ٩٩٩ ٣٩ سهم تمثل نسبة ٩٩,٩٪ من رأسمال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات.
- تدرس شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير حالياً اندماج شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بها بناءً على طلب مساهمي الشركة لتحقيق كيان كبير للإستثمار العقاري .

٣١- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣١ المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها 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.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بينود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢-٣١ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة أو الخدمة للعميل وذلك عند نقل السيطرة على المنتج أو الخدمة إلى العميل.
- تقوم الشركة بإثبات الإيراد من العقود مع العملاء باتباع نموذج مكون من خمس خطوات كما هو منكور في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨):

 - ١) تحديد العقد (العقود) مع العميل. يعرف العقد بأنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
 - ٢) تحديد التزامات الأداء في العقد. إن التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
 - ٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها الي العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
 - ٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
 - ٥) إثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام أداء.

- تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيراد على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

 - يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء المنشأة ويستهلكها في ذات الوقت الذي تقوم فيه المنشأة بالأداء.
 - يترتب على أداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.
 - لا يترتب على أداء المنشأة إنشاء أصل ليس له استخدام بديل لديها، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
 - بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الداء فيها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبنى على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.
- يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

١-٢-٣١ 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 والمستمع بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية.

في حالة البيع النقدي

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

في حالة البيع الأجل

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

٢-٢-٣١ أرباح (خسائر) 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.

٣-٢-٣١ إيرادات توزيعات

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

٤-٢-٣١ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- إيرادات الفوائد.
- مصروفات الفوائد.
- توزيعات أرباح.
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل الميوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣-٣١ ضريبة الدخل

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

١-٣-٣١ 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 الفترة 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 المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

١-٣-٣١ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:
 - الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي 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 الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.
- يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٤-٣١ وحدات جاهزة للبيع

- تشمل على تكلفة إقتناء الأراضى وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التى قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزه للبيع.
- وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة فى حالة وجوده.

٥-٣١ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا 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 الإقتناء

- يتم رسملة النفقات اللاحقة على الإقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

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 الأراضى.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره للفترة الحالية والفترة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر
وسائل نقل و إنتقال	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
الأت ومعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١٠-٣

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

٦-٣١ الادوات المالية

تصنيف وقياس الاصول المالية

- تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الاصول المالية وتدفعاتها 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 الاداء المالية.
- أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
 - السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وآلية 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 أداؤها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.
- يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

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

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 أبقت 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 أبقت 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 استنادا إلى التغيير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

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

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

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

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

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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
(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 المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الاولي يتم قياس هذه الإلتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف والقياس اللاحق

- تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:
- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
- الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي
- يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.
- يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الاخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الإقتاء والرسوم او التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم 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 التزم حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال أو 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 أسس الصافي من أجل بيع الاصول وتسيدي الإلتزامات في آن واحد.

٧-٣١ الاضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإلتزام المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الإلتزامية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإلتزام. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، 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 الإلتزامية 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 الإلتزامية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإلتزامية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الإلتزامية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإلتزام 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 اضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الاخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

٨-٣١ 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.

٩-٣١ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة علي اضافة باب جديد للنظام الأساسي فيما يتعلق بشأن اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦.

١٠-٣١ مزايا العاملين

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