

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

'شركة مساهمة مصرية'

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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
٢٢ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣٠ - ٢٣	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت : ٣١٠٠ ٣١٣٢٣٣٤
ت : ٢٥٧٤ ٤٨١٠
ت : ٢٥٧٧ ٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com
www.bakertillyeg.com

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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 نبدى 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال ووحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في : ١٠ أغسطس ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٦٨٨ ٣٣٠	٥٧٤ ٨٥٠	(١٤)	أصول ثابتة
٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	٧٧ ٤٤٩ ٧٦٦	(١٦)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	(١٥)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	٧٤ ٩٤٦ ٣٣٨	(١/١-٢٤)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٤٠١ ٠٢٠ ٠٦٠	٤٠٤ ٢٤٧ ٤٢٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	١٩ ٠٦٥ ٨٦٩	(٢/١-٢٤)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٠)	وحدات جاهزة للبيع
٦٣٠ ٠٠٧	٥٤٦ ٢٢٦	(١٨)	علاء و أوراق قبض
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٢ ٣٨٨ ٦٩٧	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٥ ٦٦٩ ٩٢٨	(١٢)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٧ ٤٠٨ ٦٣٦	٧ ٧٦٠ ٨٨٦	(١٧)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٥ ٧٨٤ ٣٨٧	(١٣)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٥٦ ٤٣٦ ١٧٩	٤١ ٣٨٩ ٨٥٢		إجمالي الأصول المتداولة
٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	٤٤٥ ٦٣٧ ٢٧٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٩)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٧١ ٠٧٣ ٠٣٨	(٢٠)	إحتياطي قانوني
(١١ ٩٠٠)	(١٣ ١٢٩)	(٢١)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	٩٣ ٨٤٨ ٦٨٠		أرباح مرحلة
٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	٤٢٨ ٩٠٨ ٥٨٩		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
٣٧ ٤٠٢	٨ ٥٧٤	(٢-٨)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٣٧ ٤٠٢	٨ ٥٧٤		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	٥ ٦٦٩ ٩٢٨	(٢٢)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
٣١٨ ٤٦١	٥٩٧ ٠٧٦	(٢-٢٤)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	٩ ٦٦٦ ٠٦٧	(٢٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣		مخصص مطالبات
٩٦٩ ٤٣٦	--	(١-٨)	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٢٠ ٧٩٢ ٨٩٤	١٦ ٧٢٠ ١١٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٠ ٨٣٠ ٢٩٦	١٦ ٧٢٨ ٦٨٨		إجمالي الإلتزامات
٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩	٤٤٥ ٦٣٧ ٢٧٧		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير الفحص المرفق

رئيس مجلس الإدارة
د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية
أ/ محمد يحيى

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
٣ ٢٥٨ ٥٢١	٤٦ ٨٤٣	٦ ٤١٦ ٣٨٣	٧١ ٧١٣	(٤)	إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري
٣١٣ ٠٦١	١٨١ ١٣٧	٦١٦ ٦٣٦	٣٥٢ ٢٥٠	(٣)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣ ٥٧١ ٥٨٢	٢٢٧ ٩٨٠	٧ ٠٣٣ ٠١٩	٤٢٣ ٩٦٣		إجمالي إيرادات النشاط
(٧٦٩ ٧٨٤)	(٢٣ ٤١٨)	(١ ٤٥٨ ٢١١)	(٣٥ ٨٥٦)		تكلفة نشاط المشروعات والمطور العقاري
(١ ٤١٨ ٩٢٧)	(٢ ٠٢٣ ٤٠٦)	(٢ ٥٣١ ٦٠٦)	(٥ ٣١١ ٤٦٧)	(٥)	مصروفات صومية وإدارية
٥٠ ١٤١	(٢٦٠ ٧٧٢)	(٢ ٠٣٩)	(١٠٤ ٢١٤)	(٢-٩)	عبء) رد خسائر إلتزامية متوقعة
(٨٦ ٠٨٩)	(٩٩ ٩٢٤)	(١٧١ ٩١٤)	(٢٢٠ ٨٦٤)	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
(١١٢ ٤٦٣)	(١١٩ ٩٣٧)	(٣١٢ ١١٣)	(٣٠٢ ٨٧٢)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
١ ٢٣٤ ٤٦٠	(٢ ٢٩٩ ٤٧٧)	٢ ٥٥٧ ١٣٦	(٥ ٥٥١ ٣١٠)		خسائر) أرباح التشغيل
٧٠ ٠٠٠	٥٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	٥٠ ٠٠٠		إيرادات أخرى
٦١١	—	٦١١	—		أرباح رأسمالية
١ ٥١٠	٢٥٥ ٥٥٣	٣٠ ٧٥٥	٨٢٢ ٦٣٥	(٦)	صافي إيرادات التمويل
١ ٣٠٦ ٥٨١	(١ ٩٩٣ ٩٢٤)	٢ ٦٥٨ ٥٠٢	(٤ ٦٧٨ ٦٧٥)		(الخسائر) الأرباح قبل الضرائب
(٢٥٧ ٣٢٥)	١٠ ٥٣١	(٥٥٠ ٠٠٣)	٢٨ ٨٢٨	(٣-٨)	ضريبة الدخل
١ ٠٤٩ ٢٥٦	(١ ٩٨٣ ٣٩٣)	٢ ١٠٨ ٤٩٩	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)		صافي (خسائر) أرباح الفترة
٠,٠٠٠	(٠,٠٠٢)	٠,٠٠٢	(٠,٠٠٤)	(٧)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
١٠٤٩ ٢٥٦	(١ ٩٨٣ ٣٩٣)	٢ ١٠٨ ٤٩٩	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)		صافي (خسائر) أرباح الفترة
					بنود الدخل الشامل الأخر
١٢ ١١٥	(١٢ ١٩٥)	١٦ ٦٣٦	(١ ٢٢٩)		التغير في إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة
١٢ ١١٥	(١٢ ١٩٥)	١٦ ٦٣٦	(١ ٢٢٩)		العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٦١ ٣٧١	(١ ٩٩٥ ٥٨٨)	٢ ١٢٥ ١٣٥	(٤ ٦٥١ ٠٧٦)		مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
					إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) إلى صفحة (٣٠) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

صافي حقوق الملكية	أسهم خزينة	الاجمالي	أرباح مرتبة	احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	احتياطيات	رأس المال المصدر والمطوع	إيضاح
٣٧١ ٢٩٤ ٦١٤	(٧ ٨٠١ ٣٦٦)	٣٧٩ ٠٩٥ ٢٤٨	٧٢ ٤٤٦ ٥١٠	(١٧ ٤٦٦)	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١-٩)
(٣٤ ٠٩٢)	---	(٣٤ ٠٩٢)	(٣٤ ٠٩٢)	---	---	---	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصداره)
٣٧١ ٦٦٠ ٥٢٢	(٧ ٨٠١ ٣٦٦)	٣٧٩ ٠٦١ ٨٨٤	٧٢ ٤١٢ ٤١٨	(١٧ ٤٦٦)	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	أثر تطبيق معيار الأرباح المالية رقم ٤٧ الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد التصحيح)
٢١٠ ٨ ٤٩٩	---	٢١٠ ٨ ٤٩٩	٢١٠ ٨ ٤٩٩	---	---	---	بدء الدخل الشامل
١٦ ٦٣٦	---	١٦ ٦٣٦	---	١٦ ٦٣٦	---	---	صافي أرباح الترتة
٢١٥ ١٣٥	---	٢١٥ ١٣٥	٢١٥ ٨ ٤٩٩	١٦ ٦٣٦	---	---	التغير في احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
---	---	---	(٣ ٠٥٥ ٤٣٣)	---	٣ ٠٥٥ ٤٣٣	---	معاملات مع مساهمي الشركة
---	---	---	(٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	---	---	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	السحب للاحتياطي القانوني
(٥ ٨٠ ٥ ٣٢٣)	---	(٥ ٨٠ ٥ ٣٢٣)	(٥ ٨٠ ٥ ٣٢٣)	---	---	---	زيادة رأس المال المصدر - أسهم مجانية
(١ ٥٥٠ ٠٠٠)	---	(١ ٥٥٠ ٠٠٠)	(١ ٥٥٠ ٠٠٠)	---	---	---	توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢٠
٤٥ ٧٠ ١ ٧٢٨	٧ ٨٠ ١ ٣٦٢	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	٣٧ ٩٠٠ ٣٦٦	---	---	---	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٣٨ ٣٤٢ ٤٠٥	٧ ٨٠ ١ ٣٦٢	٣٠ ٥٤٥ ٠٤٣	٣ ٤٨٩ ٦١٠	---	٣ ٠٥٥ ٤٣٣	٢٤ ٠٠٠ ٠٠٠	بيع أسهم الخزينة
٤١١ ٧٣٢ ٠٦٢	---	٤١١ ٧٣٢ ٠٦٢	٧٨ ١٠ ٥٢٧	(٨٣٠)	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٢١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	---	٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣	١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨	(١١ ٩٠٠)	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٢١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)	---	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)	---	---	---	بدء الدخل الشامل
(١ ٢٢٩)	---	(١ ٢٢٩)	---	(١ ٢٢٩)	---	---	صافي خسائر الترتة
(٤ ٦٥١ ٠٧٦)	---	(٤ ٦٥١ ٠٧٦)	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)	(١ ٢٢٩)	---	---	التغير في احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
---	---	---	(١ ٣٥٠ ٦٧٣)	---	١ ٣٥٠ ٦٧٣	---	معاملات مع مساهمي الشركة
(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	---	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	---	---	---	السحب للاحتياطي القانوني
(٥٠٠ ٠٠٠)	---	(٥٠٠ ٠٠٠)	(٥٠٠ ٠٠٠)	---	---	---	توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢١
(٣ ٠٦٦ ٢٧٨)	---	(٣ ٠٦٦ ٢٧٨)	(٤ ٤١٦ ٩٥١)	---	١ ٣٥٠ ٦٧٣	---	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٤٢٨ ٩٠ ٨ ٥٨٩	---	٤٢٨ ٩٠ ٨ ٥٨٩	٩٣ ٨٤٨ ٦٨٠	(١٣ ١٢٩)	٧١ ٠٧٢ ٠٣٨	٢١٤ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢ ٦٥٨ ٥٠٢	(٤ ٦٧٨ ٦٧٥)		صافي (خسائر) أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تصويته ب:
١٧١ ٩١٤	٢٢٠ ٨٦٤	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
(٦١١)	—		أرباح رأسمالية
(٣٠ ٧٥٥)	(٨٢٢ ٦٣٥)	(٦)	صافي إيرادات التمويل
٢٠٣٩	١٠٤ ٢١٤	(٢-٩)	خسائر إئتمانية متوقعة
<u>٢ ٨٠١ ٠٨٩</u>	<u>(٥ ١٧٦ ٢٣٢)</u>		
			التغير في :
٥٦٣ ٤٠٠	٨٣ ٧٨١		عملاء وأوراق قبض
(٤١ ٥٨٥ ٧٦٣)	(٩ ٤٦٤ ٩٣٦)		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
(١٣٤ ٩٩٤)	٩٨٥ ٧٣٦		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩٤٠ ٧٧١	(١ ٩٩٣ ٢٦١)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠٠ ٠٠٠	٢٧٨ ٦١٥		مستحق للأطراف ذات علاقة
(٧ ٣٥٥ ٣٢٣)	(٣ ٠٦٦ ٢٧٨)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة
(٤٤ ٥٧٠ ٨٢٠)	(١٨ ٣٥٢ ٥٧٥)		النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(٣٧٠ ٥٧٠)	(٩٦٩ ٤٣٦)	(١-٨)	ضريبة الدخل المسددة
<u>(٤٤ ٩٤١ ٣٩٠)</u>	<u>(١٩ ٣٢٢ ٠١١)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٣٠ ٧٥٥	٨٢٢ ٦٣٥		صافي إيرادات التمويل المحصلة
(١ ٠٠٠ ٠٠٠)	—		مدفوعات لشراء إستثمارات في شركات تابعة
١ ٥٠٠	—		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١٣ ٥٠٠)	(١٠٧ ٣٨٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
<u>(٩٨١ ٢٤٥)</u>	<u>٧١٥ ٢٥١</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	—		متحصلات من بيع اسهم خزينة
٤٥ ٧٠١ ٧٢٨	—		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٢٢٠ ٩٠٥)	(١٨ ٦٠٦ ٧٦٠)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٧ ٤٨٠ ١٩٠	٣٢ ١٥٣ ٩٤٠		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
<u>١٧ ٢٥٩ ٢٨٥</u>	<u>١٣ ٥٤٧ ١٨٠</u>	(١-١٣)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد المعاملات غير النقدية وبيانها كما يلي:-

مبلغ ١ ٢٢٩ جنيه مصري من كلاً من إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وإحتياطي القيمة العادلة - قيمة التغير في القيمة العادلة. الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٠) 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 ٣٠ يونيو 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 الخرجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للاستثمار 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.
 - رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
 - أسهم الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.
- 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.
- ٢-٢ 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 وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
 - أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل فى سوق نشط.
 - تم الموافقة على إصدار القوائم المالية الدورية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٠ أغسطس 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 ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣-٢ عملة التعامل والعرض

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

٤-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقدير 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 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.

٥-٢ قياس القيم العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت 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.

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

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		التغير في القيمة العادلة*
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٣١٣.٦١	١٨١.١٣٧	٦١٦.٦٣٦	٣٥٢.٢٥٠	
٣١٣.٦١	١٨١.١٣٧	٦١٦.٦٣٦	٣٥٢.٢٥٠	

* ايضاح (١٧)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤- إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
--	٤٦ ٨٤٣	--	٧١ ٧١٣	أتعاب المطور العقاري*
٣ ٢٥٨ ٥٢١	--	٦ ٤١٦ ٣٨٣	--	أتعاب إدارة مشروعات**
<u>٣ ٢٥٨ ٥٢١</u>	<u>٤٦ ٨٤٣</u>	<u>٦ ٤١٦ ٣٨٣</u>	<u>٧١ ٧١٣</u>	

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

** 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 علي قطعة الارض 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 اقصي ٧,٥ مليون جنيه مصري وقد تم تحميل قائمة الدخل بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والوصول الي الحد الاقصى من أتعاب إدارة المشروعات.

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٥١٣ ١٨٩	٩٢٩ ٦٠٦	٩٧٢ ١٤٠	٣ ١١٩ ٨١٢	أجور ومافي حكمها
٢١٥ ٢٥٨	٩٢ ٠٧٧	٣٢١ ٧٤٣	٢٢١ ٢٥٣	رسوم وضرائب وإشتراكات
١١٣ ٥٠٠	١٧٠ ٠١٥	٢٠١ ٨٧٣	٢٨٥ ٠٧٧	مصروفات مكتبية وضيافه
١٣٤ ٩٦٨	١٦ ٤٠٦	٢٦١ ٧٤٤	١٥٢ ٩٣٨	إيجارات وصيانه مباني
٢٨ ٨٠٠	٦١ ٥٦٠	١١٣ ٢٤٠	٧٤ ٧١٦	مؤتمرات وجمعيات عامة
٤٥ ٥٧٨	٢١٠ ٨٤١	١٤١ ٦٤٤	٣٠٦ ٣٦٩	وسائل نقل وإنقالات
١٢٧ ٢٠٠	٩٩ ٨٨٨	٢٠٤ ٦٥٠	٢٠٥ ٨٢٥	أتعاب مهنية وضريبيه
٢٤٠ ٤٣٤	٤٤٣ ٠١٣	٣١٤ ٥٧٢	٩٤٥ ٤٧٧	مصروفات أخرى
<u>١ ٤١٨ ٩٢٧</u>	<u>٢ ٠٢٣ ٤٠٦</u>	<u>٢ ٥٣١ ٦٠٦</u>	<u>٥ ٣١١ ٤٦٧</u>	

٦- صافي إيرادات التمويل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٧ ٦٨٤	٢٧٣ ٢٨٦	٦٣ ٠٧١	٨٥٧ ٣٤٧	إيراد فوائد
١٧ ٦٨٤	٢٧٣ ٢٨٦	٦٣ ٠٧١	٨٥٧ ٣٤٧	اجمالي إيرادات التمويل
(١٦ ١٧٤)	(١٧ ٧٣٣)	(٣٢ ٣١٦)	(٣٤ ٧١٢)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
(١٦ ١٧٤)	(١٧ ٧٣٣)	(٣٢ ٣١٦)	(٣٣ ٧١٢)	اجمالي تكاليف التمويل
<u>١ ٥١٠</u>	<u>٢٥٥ ٥٥٣</u>	<u>٣٠ ٧٥٥</u>	<u>٨٢٢ ٦٣٥</u>	صافي الايرادات التمويلية

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧- نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٠٤٩ ٢٥٦	(١ ٩٨٣ ٣٩٣)	٢ ١٠٨ ٤٩٩	(٤ ٦٤٩ ٨٤٧)	صافي (خسارة) ربح الفترة
١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٠,٠٠١	(٠,٠٠٢)	٠,٠٠٢	(٠,٠٠٤)	نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

٨- ضريبة الدخل

١٠-٨ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٩٦٩ ٤٣٦	٣٧٠ ٥٧٠	الرصيد في اول الفترة / العام
(٩٦٩ ٤٣٦)	(٣٧٠ ٥٧٠)	ضرائب مسددة خلال الفترة / العام
--	٩٦٩ ٤٣٦	المكون خلال الفترة / العام
--	٩٦٩ ٤٣٦	الرصيد في نهاية الفترة / العام

٢-٨ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٨ ٥٧٤)	(٣٧ ٤٠٢)	أصول ثابتة
(٨ ٥٧٤)	(٣٧ ٤٠٢)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
٣٧ ٤٠٢	٥٧ ٢٢٠	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
٢٨ ٨٢٨	١٩ ٨١٨	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام

٣-٨ ضريبة الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٢٦٦ ٣٠١	--	٥٦٨ ٧٠٨	--	ضريبة الدخل
(٨ ٩٧٦)	(١٠ ٥٣١)	(١٨ ٧٠٥)	(٢٨ ٨٢٨)	الضريبة المؤجلة
٢٥٧ ٣٢٥	(١٠ ٥٣١)	٥٥٠ ٠٠٣	(٢٨ ٨٢٨)	

٤-٨ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٢ ٦٥٨ ٥٠٣	(٤ ٦٧٨ ٦٧٥)	صافي (خسائر) ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٥٩٨ ١٦٣	--	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
١٢٨ ٩٨٧	١٤١ ٢٨٩	يضاف مصروفات غير قابلة الخصم
(١٧٧ ١٤٧)	(١٩ ٩٤٠)	يخصم : إعفاءات وتسويات
٥٥٠ ٠٠٣	--	ضريبة الدخل
%٢٠,٦٩	--	السعر الفعلي للضريبة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- خسائر إنتمائية متوقعة

٩-١ التأثير علي الأرباح المرحلة

٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
(١٠١١)	--	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٣)
(٥٨١٧)	--	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٤-٢/١)
(٥٤٥)	--	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١١)
(٢٦٧١٩)	--	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٨)
(٣٤٠٩٢)	--	

٩-٢ التأثير علي قائمة الدخل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
٤٧٨	٣١١١	١٢٢	١٨٠٢	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (١٣)
٦٣٣١٦	(٢٨٩٥١٣)	٥٨١٧	(١١١٢٦٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (٢٤-٢/١)
(١٩٥٢٠)	٢٥٦٣٠	(٢٠٢٣٣)	٥٢٤٦	مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١١)
٥٨٦٧	--	١٢٢٥٥	--	عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٨)
٥٠١٤١	(٢٦٠٧٧٢)	(٢٠٣٩)	(١٠٤٢١٤)	

١٠- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩
١٧٣٨٥٩	١٧٣٨٥٩

جراج برج إيران بالدقي

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٧٥٢٢٣٩	٦٤٤٧٣٩
١٣٤٥٥٠٩	٧٢٨٨٤٧
١٠٤٨٣٠٠	١٣٣٠٠
٢١٩٢١٨	٢٤٥٦٨
٤٤٥	٨٧٠٤٩١
٢٤٨٢٦	١٢٢٨٥٦
٣٣٩٠٥٣٧	٢٤٠٤٨٠١
(٢١٣٥٠)	(١٦١٠٤)
٣٣٦٩١٨٧	٢٣٨٨٦٩٧

موردين دفعات مقدمة
مصروفات مدفوعة مقدما
تأمينات لدى الغير
إيرادات مستحقة
عهد وسلف عاملين
أرصدة مدينة أخرى

يخصم

خسائر إنتمائية متوقعة*

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

*تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٢١ ٣٥٠)	--	رصيد أول الفترة / العام
--	(٥٤٥)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية في ٢٠٢١/١/١
٥ ٢٤٦	(٢٠ ٨٠٥)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(١٦ ١٠٤)	(٢١ ٣٥٠)	الرصيد آخر الفترة / العام

١٢- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٦٩ ٩٢٨	٥٨ ٦٢٦	حسابات جارية بالبنوك
٥ ٤٠٠ ٠٠٠	٧ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
٥ ٦٦٩ ٩٢٨	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٢).

١٣- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٩ ٩٦٨	--	نقدية بالخزينة
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٦٥٠ ٠٠٠	بنوك -ودائع لأجل**
١ ٢٥٦ ٣٢٦	٩٥ ٣٠٤	بنوك -حسابات جارية
٥ ٧٨٦ ٢٩٤	٢٤ ٧٤٥ ٣٠٤	
(١ ٩٠٧)	(٣ ٧٠٩)	يخصم
٥ ٧٨٤ ٣٨٧	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	خسائر ائتمانية متوقعة*

*تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٣ ٧٠٩)	--	الرصيد أول الفترة / العام
--	(١ ٠١١)	اثر تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية في ٢٠٢١/١/١
١ ٨٠٢	(٢ ٦٩٨)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
(١ ٩٠٧)	(٣ ٧٠٩)	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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١/١٣ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
١٤٢٠٧	٢٩٩٦٨	نقدية بالصندوق
٣٥٠٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٢٧٦٩٦٤	١٢٥٦٣٢٦	بنوك - حسابات جارية
١٣٤٦٨١١٤	٧٧٦٠٨٨٦	وثائق استثمار - صندوق ثمار*
<u>١٧٢٥٩٢٨٥</u>	<u>١٣٥٤٧١٨٠</u>	

*إيضاح رقم (١٧)

شركة المصيرين الإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتعمدة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ - أصول ثابتة

الاجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات آلية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال	التكلفة
٢.٠٦٤.٨٢٢	١٥٦.٦٣٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١٣٨.١٩٢	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٧٦.٤٩٧	--	--	٧٦.٤٩٧	--	الإضافات خلال العام
(٥٦.٠٠٠)	--	--	(٥٦.٠٠٠)	--	الإستبعادات خلال العام
٢.٠٨٥.٣١٩	١٥٦.٦٣٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١٥٨.٦٨٩	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢.٠٨٥.٣١٩	١٥٦.٦٣٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١٥٨.٦٨٩	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
١.٠٧.٣٨٤	٣٤.٤٢٨	--	٧٢.٩٥٦	--	الإضافات خلال الفترة
٢.١٩٢.٧٠٣	١٩١.٠٥٨	١.٠٠٠.٠٠٠	٢٣١.٦٤٥	١.٦٧٠.٠٠٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
					مجمع الإهلاك
١.١٣٤.٠٧٥	١٥٦.٦٣٠	٩٩.٩٩٨	١٢١.٠٩٠	٧٥٦.٣٥٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
٣١٨.٠٢٥	--	--	١١.٨٥٨	٣٠.٦.١٦٧	إهلاك العام
(٥٥.١١١)	--	--	(٥٥.١١١)	--	إستبعادات العام
١.٣٩٦.٩٨٩	١٥٦.٦٣٠	٩٩.٩٩٨	٧٧.٨٣٧	١.٠٦٢.٥٢٤	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١.٣٩٦.٩٨٩	١٥٦.٦٣٠	٩٩.٩٩٨	٧٧.٨٣٧	١.٠٦٢.٥٢٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٢.٨٦٤	٣.٨٢٥	--	٢٢.٢.٥	١٩٤.٨٣٤	إهلاك الفترة
١.٦١٧.٨٥٣	١٦٠.٤٥٥	٩٩.٩٩٨	١٠٠.٠٤٢	١.٢٥٧.٣٥٨	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٥٧٤.٨٥٠	٣٠.٦٠٣	٢	١٣١.٦٠٣	٤١٢.٦٤٢	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٦٨٨.٣٣٠	--	٢	٨٠.٨٥٢	٦٠٧.٤٧٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٦٦.٩٢٣	١٥٦.٦٣٠	١.٠٠٠.٠٠٠	١١٠.٢٩٣	--	الأصول المسهكة تقريبا بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

* 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة %	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٥-١	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥
شركة إمبرالد للاستثمار العقاري**	٣٩ %	
١٥-٢	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥
شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري *	١٤ %	
شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات***	٤٠,٣٨٣ %	

* 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 حصة الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة. بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الإصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار 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 للاستثمار 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 على 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 ٧٧٨ ٤٩٩ ٩٧ 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 ٩١٧ ١٤٧ 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	عدد الأسهم	
		نسبة المساهمة	القائمة
		%	سهم
٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	١٧,٥	٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢
٥٧ ٢٨٩	٥٦ ٠٦٠	٠,٠١٧	٢ ٠٤٦
<u>٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥</u>	<u>٧٧ ٤٤٩ ٧٦٦</u>		

* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٥٧٩ ٦٢٩ ٧٤ جنيه مصري لشركة أودن كابيتال جروب وتم اثبات القيمة كدائنية علي شركة أودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة 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 للاستشارات المالية المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأس المال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ٥٠٠ ١٣٠ ٠٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين كلا بنسبة مساهمته في رأس المال وبذلك يبلغ نصيب الشركة مبلغ ٥٧٤ ٠٦٣ ٢ جنيه مصري في هذه الزيادة وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١.

١٧- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة
١٦ ٧٠٧	٧ ٧٦٠ ٨٨٦	١٦ ٧٠٧	٧ ٤٠٨ ٦٣٦
<u>١٦ ٧٠٧</u>	<u>٧ ٧٦٠ ٨٨٦</u>	<u>١٦ ٧٠٧</u>	<u>٧ ٤٠٨ ٦٣٦</u>

* وثنائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ مبلغ ٤٦٤,٥٢٩ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
إيضاح رقم (٣).

١٨- عملاء وأوراق القبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عملاء
١٣ ٥٠٠	١٣ ٥٠٠	أوراق القبض
٥٦١ ١٩٢	٦٤٤ ٩٧٣	
<u>٥٧٤ ٦٩٢</u>	<u>٦٥٨ ٤٧٣</u>	
(٢٨ ٤٦٦)	(٢٨ ٤٦٦)	(بخصم)
<u>٥٤٦ ٢٢٦</u>	<u>٦٣٠ ٠٠٧</u>	خسائر إنتمانية متوقعة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

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

١٩- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمنفوع بمبلغ ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه موزع علي ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمنفوع باصدار أسهم اثابة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الارباح المرحلة باجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمنفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد وافقت لجنة قيد الاوراق 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 بدلا من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري إلي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلا 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 سمارت للإستثمارات الصناعية والتجارية
٥,٤٢	٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	نظام الاثابة والتحفيز
٤٢,٦٥	٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	أفراد ومؤسسات أخرى
١٠٠	١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠- احتياطي قانوني

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧١.٠٧٣.٠٣٨	٦٩.٧٢٢.٣٦٥
٧١.٠٧٣.٠٣٨	٦٩.٧٢٢.٣٦٥

إحتياطي قانوني*

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

* يتضمن الإحتياطي 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 معاملة 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.

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

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم		عدد الأسهم القائمة في ٢٠٢٢/٦/٣٠	سهم
			٢٧,٤٠	٣٣,٨٢		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٦٩ ١٨٩	٥٦ ٠٦٠	٢٧,٤٠	٣٣,٨٢	٢ ٠٤٦	شركة كهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٩ ١٨٩	٥٦ ٠٦٠				الزيات للمبيدات

٢٢- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥ ٦٦٩ ٩٢٨	٧ ٠٥٨ ٦٢٦
٥ ٦٦٩ ٩٢٨	٧ ٠٥٨ ٦٢٦

مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- دانون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٣٩٠.٦٩٩	٣٨٨.٦٧١	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١.٣١٦.٥٥٦	١.٣٠١.٩٠١	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٤٢٢.٨٤٧	٣٣١.٢٨٧	مصلحة الضرائب أخرى
٥٣٣.٤٥٤	١.٩٥١.٥٧٤	مصروفات مستحقة
١.٠٢.٦٥٨	١.٠٢.٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٦.١٣٨.٣٤١	٦.٨٩٣.٣٦٢	دانون حجز - مرافق وتأمين أعمال
٥١١.٤١٦	٤٣٩.٧٧٩	حسابات دائنة أخرى
<u>٩.٦٦٦.٠٦٧</u>	<u>١١.٦٥٩.٣٢٨</u>	

٢٤- 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.

٢٤-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

٢٤-١/١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة - غير متداول

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٤.٦٩٦.٣٣٨	٣١.٣٥٤.٢٦٤	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠.٢٥٠.٠٠٠	٤٠.٢٥٠.٠٠٠	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
<u>٧٤.٩٤٦.٣٣٨</u>	<u>٧١.٦٠٤.٢٦٤</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 بالقرية 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 بأجمالى قيمة ٧١.٤٠٠.٠٠٠ جنيه مصري وذلك باستخدام الرصيد الدائن المستحق وسداد أى فروق نقداً، وإتخاذ كافة ما يلزم من إجراءات.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤-٢/١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة -متداول

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١١ ٩٥٩ ٨١٥	١٣ ٢٧٦ ١٠٣	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
٧ ٠٧٢ ٧٥٠	--	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
٣٨٣ ٧٥٠	--	شركة أودن للاستثمار و التنمية
--	١٧ ٣٥٠	شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري
<u>١٩ ٤١٦ ٣١٥</u>	<u>١٣ ٢٩٣ ٤٥٣</u>	
(٣٥٠ ٤٤٦)	(٢٣٩ ١٨٤)	يخصم
<u>١٩ ٠٦٥ ٨٦٩</u>	<u>١٣ ٠٥٤ ٢٦٩</u>	خسائر إئتمانية متوقعة*

*تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٢٣٩ ١٨٤)	--	الرصيد أول الفترة / العام
--	(٥ ٨١٨)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية في ٢٠٢١/١/١
(١١١ ٢٦٢)	(٢٣٣ ٣٦٦)	المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام
<u>(٣٥٠ ٤٤٦)</u>	<u>(٢٣٩ ١٨٤)</u>	الرصيد آخر الفترة / العام

٢٠٢٤-٢/٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٨٢ ٣٠٨	٢٤٨ ٤٦١	شركة أودن للاستثمارات الماليه
١٥ ٠٠٠	--	شركة أودن كاييتل جروب
٣٩٩ ٧٦٨	--	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
--	٧٠ ٠٠٠	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
<u>٥٩٧ ٠٧٦</u>	<u>٣١٨ ٤٦١</u>	

٢٥- الموقف الضريبي

أ- ضريبة أرباح 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 البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- بالنسبة للفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ 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، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٦-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢٤-١/٢)	١٩ ٠٦٥ ٨٦٩	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩
(١١)	٢ ٣٨٨ ٦٩٧	٣ ٣٦٩ ١٨٧
(١٣)	٥ ٧٨٤ ٣٨٧	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥

٢٦-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

القيمة الدفترية	أقل من ٣ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٨٤٤ ٨٧٠	٢ ٠١٤ ٩٩٩	٢ ٥٦٣ ٦٩٥	٣ ٢٤٢ ٥٠٣
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣
مستحق للاطراف ذات علاقة	--	٥٩٧ ٠٧٦	--	--
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢ ٨٣٢ ٨٦١	٢ ٢٣٩ ٦٦٦	٤ ٠٠١ ٠٠٤	٢ ٥٨٥ ٧٩٧
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣
مستحق للاطراف ذات علاقة	٣١٨ ٤٦١	--	--	--

٢٧- 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 تضرراً بالأزمة.

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

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

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

علي ان يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم استخدامها في إطار عملية الاستحواذ المُشار إليها وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة بالقيمة العادلة للسهم تخصص للمساهمين الرئيسيين الذين وافقوا علي اقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة علي 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 علي أسهم المبادلة بعد اتمام إجراءات زيادة رأس المال.

- 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 استحواذ 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 .

٢٨- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢٨ المعاملات بالعملة 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 تويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢-٢٨ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة او 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 مذكور 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 الى 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.

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعاقد 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.

١-٢-٢٨ إيرادات بيع أراضي و وحدات 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 ويخض 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.

٢-٢-٢٨ 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.

٣-٢-٢٨ إيراد توزيعات

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

٤-٢-٢٨ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- إيراد الفوائد.
- مصروف 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 المبوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣-٢٨ 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.

١-٣-٢٨ 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.

٢-٣-٢٨ 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 أسعار 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.

٤-٢٨ وحدات جاهزة للبيع

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

٥-٢٨ 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 سوفقاً (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.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل.

- يتم إهلاك التحسينات في أمكن 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.

٦-٢٨ 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 لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحويل 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 الفترة 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 لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحويل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحويل 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 لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحويل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.

تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
 - السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
 - كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
 - عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، واسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءا من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.
 - يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحويل 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 لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،
- تحويل الحقوق التعاقدية في 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 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 منهاجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغيير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي 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 الإخفاق 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.

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 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 ويتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

- تتم مقاصة الاصول والالتزامات 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 أن واحد.

٧-٢٨ الاضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الأعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الأقتصاد الكلي.
- تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

٨-٢٨ 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.

٩-٢٨ 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 إثابة 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.

١٠-٢٨ 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.