

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير  
"شركة مساهمة مصرية"  
القوائم المالية الدورية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

| رقم الصفحة | المحتويات                                       |
|------------|---|
|            | تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية الدورية |
| ١          | قائمة المركز المالي                             |
| ٢          | قائمة الدخل                                     |
| ٣          | قائمة الدخل الشامل                              |
| ٤          | قائمة التغير في حقوق الملكية                    |
| ٥          | قائمة التدفقات النقدية                          |
| ٢٨ - ٦     | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية               |
| ٣٦ - ٢٩    | أهم السياسات المحاسبية المطبقة                  |

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

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٣١٠٠ ٣١٣٣٣٣٣٤

ت: ٢٥٧٤ ٤٨١٠

ت: ٢٥٧٧ ٠٧٨٥

info@bakertillyeg.com

www.bakertillyeg.com

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل 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 والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية 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 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 تمكنا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن إكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعادلة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية 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 محمد هلال ووحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في : ٩ مايو ٢٠٢٣

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ | إيضاح   |   |
|----------------|--------------|---------|---|
|                |              |         | الأصول  |
|                |              |         | الأصول غير المتداولة  |
| ٥ ٢٢٢ ٦٨٢      | ٤ ٩٢٥ ٠٦٧    | (١١)    | أصول ثابتة  |
| ٦٤٦ ٠١٥ ٢٧٨    | ٥٨١ ٢٤٥ ٩٩٦  | (١٢)    | إستثمارات عقارية  |
| ٢٩ ٠٠٧ ١٥١     | ٢٩ ٠٠٨ ٤٨١   | (١٣)    | إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل                          |
| ٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩     | ٢٥ ٨٣١ ١٣٤   | (١٤)    | إستثمارات في شركات شقيقة  |
| ٧٠٥ ٥٨٧ ١٩٠    | ٦٤١ ٠١٠ ٦٧٨  |         | إجمالي الأصول غير المتداولة   |
|                |              |         | الأصول المتداولة  |
| ٥١ ٢٣٢ ٧٥٣     | ٥١ ٢٧٠ ٣٧٤   | (١٥)    | أصناف تحت التنفيذ   |
| ٧٣٤ ١٧٨        | ٣٠ ٥١١ ٩٨٨   | (١٠-٣٢) | مستحق علي الأطراف ذات العلاقة   |
| ١٧٣ ٨٥٩        | ١٧٣ ٨٥٩      | (١٦)    | وحدات جاهزة للبيع   |
| ٧ ٥٤٦ ٩٢٣      | ٧ ٨٥١ ٣١٨    | (١٧)    | عملاء و أوراق للقبض   |
| ٧ ٢٧١ ٤٥٧      | ١١ ١١٠ ١٧٦   | (١٨)    | مدينون وأرصدة مدينة أخرى  |
| ٧ ٠٦٨ ٠٤٢      | ٦ ٩٨٨ ٤٠٥    | (١٩)    | ودائع خاصة بصيانة مجمع للفيلات  |
| ١٩ ٦٠١ ٢٩٤     | ---          | (٢١)    | إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة  |
| ٥ ٠٩٤ ٢٤٧      | ١٤٤ ٩٤١      | (٢٢)    | إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                    |
| ١٨ ٥٨٦ ٣٠١     | ٢٩ ٢٠٨ ٣٨٦   | (٢٠)    | نقدية وأرصدة لدى البنوك   |
| ١١٧ ٣٠٩ ٠٥٤    | ١٣٧ ٢٥٩ ٤٤٧  |         | إجمالي الأصول المتداولة   |
| ٨٢٢ ٨٩٦ ٢٤٤    | ٧٧٨ ٢٧٠ ١٢٥  |         | إجمالي الأصول   |
|                |              |         | حقوق الملكية  |
| ٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠    | ٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠  | (٢٣)    | رأس المال المصدر والمدفوع   |
| ١٥٦ ٢٦٤ ٦٠٠    | ٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧   | (٢٤)    | إحتياطيات   |
| ٥١ ٠١٣         | ٥٢ ٣٤٣       | (٢٥)    | إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل |
| ١٦ ٦٢٠ ٦٨٣     | ١٢٧ ٧٣٣ ٢٦٩  |         | أرباح مرحلة   |
| ٤٧٢ ٩٣٦ ٢٩٦    | ٤٨٧ ٧٣٦ ٥٥٩  |         | إجمالي حقوق الملكية   |
|                |              |         | الإلتزامات  |
|                |              |         | الإلتزامات غير المتداولة  |
| ٥ ٠٧٩ ٥٥٤      | ٥ ٥٠٨ ٤٢٠    | (٢-٩)   | إلتزامات ضريبية مؤجلة   |
| ١٧ ٧١٢ ٣٥٨     | ١٧ ٧١٢ ٣٥٨   | (٣٠)    | دائتون وأرصدة دائنة أخرى  |
| ١١٨ ٦٦٠ ٥٩٧    | ١١٠ ٧٦٢ ٦٤٩  | (٢٩)    | موردون و مقاولين وأوراق دفع   |
| ١٤١ ٤٥٢ ٥٠٩    | ١٣٣ ٩٨٣ ٤٢٧  |         | إجمالي الإلتزامات غير المتداولة   |
|                |              |         | الإلتزامات المتداولة  |
| ١١ ٧٧٤ ٩٥٧     | ٦ ٦٧١ ٧٨٦    | (٢٧)    | تسهيلات انتمائية  |
| ٧ ٠٦٨ ٠٤٢      | ٦ ٩٨٨ ٤٠٥    | (٢٦)    | دائنو صيانة مجمع للفيلات  |
| ٥١ ٠٩٩ ٧٦١     | ١ ٧٧٣ ٩٥٦    | (٢-٣٢)  | مستحق للأطراف ذات العلاقة   |
| ٤٨ ٣٤٣ ٦٧١     | ٥٥ ٥٠٢ ٥٢٨   | (٣٠)    | دائتون وأرصدة دائنة أخرى  |
| ٢٩ ٢٠٤ ٢٤٥     | ٥١ ٣٦٨ ٩٦١   | (٢٨)    | علاء إيجارات مقدمة  |
| ٤٢ ٠٨٨ ٧٩٣     | ٢٩ ٧٢٦ ١١٢   | (٢٩)    | موردون و مقاولين وأوراق دفع   |
| ٥ ١٧١ ٥٨٧      | ٤ ٥١٨ ٣٩١    | (٣١)    | مخصص مطالبات  |
| ٣ ٧٥٦ ٣٨٣      | ---          | (١-٩)   | إلتزامات ضريبية الدخل الجارية   |
| ٢٠٨ ٥٠٧ ٤٣٩    | ١٥٦ ٥٥٠ ١٣٩  |         | إجمالي الإلتزامات المتداولة   |
| ٣٤٩ ٩٥٩ ٩٤٨    | ٢٩٠ ٥٣٣ ٥٦٦  |         | إجمالي الإلتزامات   |
| ٨٢٢ ٨٩٦ ٢٤٤    | ٧٧٨ ٢٧٠ ١٢٥  |         | إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات   |

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) إلى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير المحقق المحضو مرفق

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في

| ٣١ مارس ٢٠٢٢        | ٣١ مارس ٢٠٢٣      | إيضاح  |  |
|---------------------|-------------------|--------|--|
| ٢٤ ٨٧٠              | ٢٧ ٩١٤ ٤٩٦        | (٣)    | إيرادات النشاط   |
| ( ١٢ ٤٣٨)           | ( ١١ ٦١٧ ٤٤٣)     | (٤)    | تكاليف النشاط  |
| <u>١٢ ٤٣٢</u>       | <u>١٦ ٢٩٧ ٠٥٣</u> |        | مجموع الربح  |
| ( ٣ ٢٨٨ ٠٦١)        | ( ١٢ ٤٩٢ ٢٠٢)     | (٥)    | مصروفات عمومية وإدارية   |
| ١٥٦ ٥٥٨             | ( ٦٢٢ ٥٢٤)        | (١٠)   | (عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة                                   |
| ( ١٢٠ ٩٤٠)          | ( ٣٣٥ ٠٥٥)        | (١١)   | إهلاك أصول ثابتة   |
| ( ١٨٢ ٩٣٥)          | ( ٣٥٥ ١٢٧)        |        | بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة                                  |
| ١٧١ ١١٣             | ٥٠ ٩١٨            | (٦)    | صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر |
| --                  | ١٨ ٧٩٢ ٠٥١        | (ب-١٢) | إرباح بيع إستثمارات عقارية                                       |
| <u>( ٣ ٢٥١ ٨٣٣)</u> | <u>٢١ ٣٣٥ ١١٤</u> |        | نتائج أنشطة التشغيل  |
| --                  | ٧ ٦٠٠             |        | إيرادات أخرى   |
| --                  | ٣٩٨ ٧٠٦           |        | عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة                          |
| --                  | ٤٨٩ ٠٥٥           | (١٤)   | حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية  |
| --                  | ( ١ ٣٥٠ ٠٠٠)      | (٣١)   | مخصص مطالبات   |
| ٥٦٧ ٠٨٢             | ( ٣ ٣١٥ ٨٦١)      | (٧)    | صافي (مصروفات) إيرادات التمويل                                   |
| <u>( ٢ ٦٨٤ ٧٥١)</u> | <u>١٧ ٥٦٤ ٦١٤</u> |        | الأرباح (الخسائر) قبل الضرائب                                    |
| ١٨ ٢٩٧              | ( ٥٨٦ ٧١٦)        | (٣-٩)  | ضريبة الدخل  |
| <u>( ٢ ٦٦٦ ٤٥٤)</u> | <u>١٦ ٩٧٧ ٨٩٨</u> |        | صافي أرباح (خسائر) الفترة  |
| <u>(٠,٠٠٣)</u>      | <u>٠,٠٠٦</u>      | (٨)    | نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)                                  |

\*إيضاح رقم (٣٦).

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

عن الفترة المالية المنتهية في

| ٣١ مارس ٢٠٢٢  | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |  |
|---------------|--------------|--|
| ( ٢ ٦٦٦ ٤٥٤ ) | ١٦ ٩٧٧ ٨٩٨   | صافي أرباح (خسائر) الفترة  |
|               |              | بنود الدخل الشامل الأخر  |
| ١٠ ٩٦٦        | ١ ٣٣٠        | التغير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة<br>العادلة من خلال الدخل الشامل |
| ١٠ ٩٦٦        | ١ ٣٣٠        | مجموع بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة  |
| ( ٢ ٦٥٥ ٤٨٨ ) | ١٦ ٩٧٩ ٢٢٨   | إجمالي الدخل الشامل عن الفترة  |

\*إيضاح رقم (٣٦).

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المرمين للإيجار والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
 قائمة التغيير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
 (جميع المبالغ بالدينه المصري)

| الإجمالي      | أرباح مرحلة   | إجمالي القيمة المعاداة - استثمارات مالية بالقيمة المعاداة من خلال الدخل الشامل | إحتياطيات      | رأس المال للمصدر والمطوع | إيضاح   |
|---------------|---------------|--|----------------|--------------------------|---|
| ٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣   | ١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨   | ( ١١ ٩٠٠ )   | ١٩ ٧٢٣ ٣١٥     | ٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠              |   |
| ( ٢ ٦٦٦ ٤٥٤ ) | ( ٢ ٦٦٦ ٤٥٤ ) | --   | --             | --                       | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  |
| ١٠ ٩٦٦        | --            | ١٠ ٩٦٦   | --             | --                       | بنود الدخل الشامل   |
| ( ٢ ٦٥٥ ٤٨٨ ) | ( ٢ ٦٦٦ ٤٥٤ ) | ١٠ ٩٦٦   | --             | --                       | صافي خسائر الفترة   |
| --            | ( ١ ٣٥٠ ٦٧٣ ) | --   | ١ ٣٥٠ ٦٧٣      | --                       | التغير في القيمة المعاداة - استثمارات مالية بالقيمة المعاداة من خلال الدخل الشامل |
| ( ٢ ٥٦٦ ٢٧٨ ) | ( ٢ ٥٦٦ ٢٧٨ ) | --   | --             | --                       | إجمالي الدخل الشامل   |
| ( ٥٠٠ ٠٠٠ )   | ( ٥٠٠ ٠٠٠ )   | --   | --             | --                       | معاملات مع مساهمي الشركة  |
| ( ٣ ٠٦٦ ٢٧٨ ) | ( ٤ ٤١٦ ٩٥١ ) | --   | ١ ٣٥٠ ٦٧٣      | --                       | المحول للاحتياطي التوزيعي   |
| ٤٣٠ ٩٠٤ ١٧٧   | ٩٥٨٣٢ ٠٧٣     | ( ٩٣٤ )  | ٧١ ٠٧٣ ٠٣٨     | ٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠              | توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢١<br>مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                         |
| ٤٧٢ ٩٣٦ ٢٩٦   | ١٦ ٦٢٠ ٦٨٣    | ٥١ ٠١٣   | ١٥٦ ٢٦٤ ٦٠٠    | ٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠              | الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢  |
| ١٦ ٩٧٧ ٨٩٨    | ١٦ ٩٧٧ ٨٩٨    | --   | --             | --                       | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣  |
| ١ ٣٣٠         | --            | ١ ٣٣٠  | --             | --                       | بنود الدخل الشامل   |
| ١٦ ٩٧٩ ٢٢٨    | ١٦ ٩٧٧ ٨٩٨    | ١ ٣٣٠  | --             | --                       | صافي أرباح الفترة   |
| --            | ٩٦ ٢١٣ ٦٥٣    | --   | ( ٩٦ ٢١٣ ٦٥٣ ) | --                       | التغير في القيمة المعاداة - استثمارات مالية بالقيمة المعاداة من خلال الدخل الشامل |
| ( ١ ٥٧٨ ٩٦٥ ) | ( ١ ٥٧٨ ٩٦٥ ) | --   | --             | --                       | إجمالي الدخل الشامل   |
| ( ٦٠٠ ٠٠٠ )   | ( ٦٠٠ ٠٠٠ )   | --   | --             | --                       | معاملات مع مساهمي الشركة  |
| ( ٢ ١٧٨ ٩٦٥ ) | ٩٤ ١٣٤ ٦٨٨    | --   | ( ٩٦ ٢١٣ ٦٥٣ ) | --                       | المحول من الاحتياطيات الي الأرباح المرحلة   |
| ٤٨٧ ٧٣٦ ٥٥٩   | ١٢٧ ٧٣٣ ٦٦٩   | ٥٢ ٢٤٣   | ٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧     | ٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠              | توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢٢<br>مكافأة أعضاء مجلس الإدارة                         |

الإيضاح رقم (٣١)  
 الإيضاحات والمبيّنات المرتبطة من صفحة (١) الى صفحة (٣١) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

| عن الفترة المالية المنتهية في |                       |       |   |
|-------------------------------|-----------------------|-------|---|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣          | إيضاح |   |
|                               |                       |       | التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل                               |
| ( ٢ ٦٨٤ ٧٥١ )                 | ١٧ ٥٦٤ ٦١٤            |       | صافي أرباح (خسائر) الفترة قبل الضرائب                           |
|                               |                       |       | يتم تسويته ب:   |
| ١٢٠ ٩٤٠                       | ٣٣٥ ٠٥٥ (١١)          |       | إهلاك أصول ثابتة  |
| --                            | ٣ ٥٦١ ٣٣٣ (١٢)        |       | إهلاك إستثمارات عقارية  |
| --                            | ( ١٨ ٧٩٢ ٠٥٢ ) (١٢-ب) |       | أرباح بيع إستثمارات عقارية                                      |
| --                            | ( ٤٨٩ ٠٥٥ )           |       | حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية |
| ( ٥٦٧ ٠٨٢ )                   | ٣ ٣١٥ ٨٦١ (٧)         |       | صافي إيرادات التمويل  |
| --                            | ١ ٣٥٠ ٠٠٠ (٣٠)        |       | مخصص مطالبات  |
| ( ١٥٦ ٥٥٨ )                   | ٦٢٢ ٥٢٤ (١٠)          |       | (عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة                                  |
| ( ٣ ٢٨٧ ٤٥١ )                 | ٧ ٤٦٨ ٢٨٠             |       |   |
|                               |                       |       | التغير في :   |
| --                            | ( ٣١١ ١٦٦ )           |       | عملاء وأوراق قبض  |
| ٦ ٩٠٢ ٧١٤                     | ٤٩ ٦٩٠ ٧٠٤            |       | مستحق على الأطراف ذات العلاقة                                   |
| ٩٠١ ٦٧٤                       | ( ٣ ٨٩٣ ٥٩١ )         |       | مديون وأرصدة مدينة أخرى   |
| --                            | ١٢ ١٦٤ ٧١٦            |       | عملاء إيجارات مقمة  |
| --                            | ( ٢ ٠٠٣ ١٩٦ )         |       | المستخدم من مخصص المطالبات                                      |
| ٣ ٠٧٧ ٨٢٨                     | ٤ ٩٧٩ ٨٩٢             |       | دائنون وأرصدة دائنة أخرى  |
| --                            | ( ٢٠ ٢٦٠ ٦٢٩ )        |       | الموردين وأوراق الدفع   |
| ١٧٨ ٠٢١                       | ( ٤٩ ٣٢٥ ٨٠٥ )        |       | مستحق للأطراف ذات علاقة   |
| ( ٣ ٠٦٦ ٢٧٨ )                 | --                    |       | توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة               |
| ٤ ٧٠٦ ٥٠٨                     | ( ١ ٤٩٠ ٧٩٥ )         |       | النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل                 |
| --                            | ( ٣ ٩١٤ ٢٣٣ ) (١-٩)   |       | ضريبة الدخل المسددة   |
| ٤ ٧٠٦ ٥٠٨                     | ( ٥ ٤٠٥ ٠٢٨ )         |       | صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل            |
|                               |                       |       | التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار                             |
| ٥٦٧ ٠٨٢                       | ( ٣ ٣١٥ ٨٦١ )         |       | صافي إيرادات التمويل المحصلة                                    |
| ( ٣٩ ٣٨٦ )                    | ( ٣٧ ٤٤٠ )            |       | مدفوعات لشراء أصول ثابتة  |
| --                            | ( ٥ ١٠٣ ١٧١ )         |       | تسهيلات ائتمانية  |
| --                            | ( ٣٧ ٦٢١ )            |       | مدفوعات أعمال تحت التنفيذ . كورنيش المعادي                      |
| ٥٢٧ ٦٩٦                       | ( ٨ ٤٩٤ ٠٩٣ )         |       | صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الإستثمار          |
|                               |                       |       | صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة                 |
| ٥ ٢٣٤ ٢٠٤                     | ( ١٣ ٨٩٩ ١٢١ )        |       | النقدية وما في حكمها في أول الفترة                              |
| ٣٢ ١٥٣ ٩٤٠                    | ٤٣ ٤٧٥ ٨٣٩            |       | النقدية وما في حكمها في آخر الفترة                              |
| ٣٧ ٣٨٨ ١٤٤                    | ٢٩ ٥٧٦ ٧١٨ (١-٢٠)     |       |   |

\*إيضاح رقم (٣٦).

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

مبلغ ٨٠ مليون جنيه من كلا من متحصلات من بيع إستثمارات عقارية والمستحق علي أطراف ذات علاقة - وذلك قيمة بيع الدور الرابع والخامس من من مبني القرية الذكية  
مبلغ ٢ ١٧٨ ٩٦٥ جنيه مصري من كلا من توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة و دائنون وأرصدة دائنة أخرى  
الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩/١/١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٤.
- رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور / إبراهيم فوزي.
- أسهم الشركة مقيدة بالبورصة.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ اندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والإستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقاً لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الإداء الإقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وقد تم التأشير بالاندماج في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

٣-١ مقر الشركة

- مقر الشركة الرئيسي ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢-١ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الاستثمار 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 على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٩ مايو ٢٠٢٣.

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٢-٣ استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه 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.

٢-٤ قياس القيمة 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 وشرطها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣- إيرادات النشاط

| عن الفترة المالية المنتهية في |                   |                       |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                       |
| ---                           | ٢٧ ٨٣٠ ٩١٥        | إيرادات وحدات مؤجرة   |
| ٢٤ ٨٧٠                        | ٨٣ ٥٨١            | أتعاب المطور العقاري* |
| <u>٢٤ ٨٧٠</u>                 | <u>٢٧ ٩١٤ ٤٩٦</u> | <b>الإجمالي</b>       |

\* 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 تتولي تطويرها.

٤- تكاليف النشاط

| عن الفترة المالية المنتهية في |                   |   |
|-------------------------------|-------------------|---|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |   |
| ---                           | ٨ ٠٢٩ ٧١٠         | تكاليف وحدات مؤجرة                      |
| ---                           | ٣ ٥٦١ ٢٣٣         | إهلاك إستثمارات عقارية - إيضاح رقم (١٢) |
| ١٢ ٤٣٧                        | ٢٦ ٤٠٠            | تكاليف المطور العقاري                   |
| <u>١٢ ٤٣٧</u>                 | <u>١١ ٦١٧ ٤٤٣</u> | <b>الإجمالي</b>                         |

٥- مصروفات عمومية وإدارية

| عن الفترة المالية المنتهية في |                   |                                 |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                                 |
| ٢ ١٩٠ ٢٠٦                     | ٥ ٥٨٦ ١٠٥         | أجور وما في حكمها               |
| ١٢٩ ١٧٦                       | ٢٥٢ ٩١٢           | رسوم وضرائب وإشتراكات           |
| ١١٥ ٠٦٢                       | ٢٩٠ ٤٧٩           | مصروفات مكتبه وضيافة            |
| ١٣٦ ٥٣٢                       | ٨١٦ ٦١٠           | إيجارات وصيانة مباني**          |
| ١٣ ١٥٦                        | ٧٦ ٣٨٠            | مؤتمرات وجمعيات عامة            |
| ٩٥ ٥٢٧                        | ٣٦١ ٦٣٥           | وسائل نقل وإنقالات              |
| ١٠٥ ٩٣٨                       | ٣٥٣ ٣٢٠           | أتعاب مهنية وضريبية             |
| ---                           | ٢ ١٠٠ ٠٠٠         | مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة* |
| ---                           | ٧٧٠ ٠٠٠           | فروق فحص ضريبية                 |
| ٥٠٢ ٤٦٤                       | ١ ٨٨٤ ٧٦١         | مصروفات أخرى                    |
| <u>٣ ٢٨٨ ٠٦١</u>              | <u>١٢ ٤٩٢ ٢٠٢</u> | <b>الإجمالي</b>                 |

\* قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ سداد ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهريا لشركة أودن كإبتال جروب و ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهريا لشركة أودن للاستثمارات المالية وذلك مقابل التكاليف المشتركة لإدارة مجموعة الشركات وسداد ١٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهريا لشركة أودن كإبتال جروب و ١٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهريا لشركة أودن للاستثمارات المالية وذلك مقابل تقديم خدمات الاستشارات المالية والترويج.

\*\* قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ تاجير مساحة حوالي ٧٠٠ متر لمدة ٩ سنوات بالمبنى الإداري (A) المقام علي قطعة الأرض رقم BB٢٢١٠ بالقرية النكية المملوكة لشركة أودن لشركة أودن للاستثمارات المالية وذلك بقيمة ٥٢٥ شهريا.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

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

| عن الفترة المالية المنتهية في |                |                                |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٣                  | ٣١ مارس ٢٠٢٢   |                                |
| ٤ ٥٦٢                         | ١٧١ ١١٣        | التغير في القيمة العادلة       |
| ٤٦ ٣٥٦                        | --             | أرباح بيع وثائق إستثمار - (٢٢) |
| <u>٥٠ ٩١٨</u>                 | <u>١٧١ ١١٣</u> | الاجمالي                       |

٧- صافي (مصرفات) إيرادات التمويل

| عن الفترة المالية المنتهية في |                 |  |
|-------------------------------|-----------------|--|
| ٣١ مارس ٢٠٢٣                  | ٣١ مارس ٢٠٢٢    |  |
| ١٢٥ ٧٩٩                       | ٥٨٤ ٠٦١         | إيراد فوائد                                |
| <u>١٢٥ ٧٩٩</u>                | <u>٥٨٤ ٠٦١</u>  | إجمالي إيرادات التمويل                     |
| ٢ ٠٦٦ ٤٣٦                     | --              | فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية       |
| (٥ ٥٠٨ ٠٩٦)                   | (١٦ ٩٧٩)        | مصرف فوائد التسهيل الإئتماني ومصرفات بنكية |
| <u>(٣ ٤٤١ ٦٦٠)</u>            | <u>(١٦ ٩٧٩)</u> | إجمالي تكاليف التمويل                      |
| <u>(٣ ٣١٥ ٨٦١)</u>            | <u>٥٦٧ ٠٨٢</u>  | صافي (المصرفات) الإيرادات التمويلية        |

٨- نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

| عن الفترة المالية المنتهية في |                |                                 |
|-------------------------------|----------------|---------------------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٣                  | ٣١ مارس ٢٠٢٢   |                                 |
| ١٦ ٩٧٧ ٨٩٨                    | (٢ ٦٦٦ ٤٥٣)    | صافي أرباح(خسائر) الفترة        |
| ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠                 | ١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠  | المتوسط المرجح لعدد الاسهم      |
| <u>٠,٠٠٦</u>                  | <u>(٠,٠٠٣)</u> | نصيب السهم في الأرباح (الخسائر) |

٩- ضريبة الدخل

٩- ١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

| ٣١ مارس ٢٠٢٣ |           | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |           |  |
|--------------|-----------|----------------|-----------|--|
| ٣ ٧٥٦ ٣٨٣    | ٩٦٩ ٤٣٦   | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣      | ٩٦٩ ٤٣٦   | الرصيد في اول الفترة / العام                           |
| (٣ ٩١٤ ٢٣٣)  | (٩٦٩ ٤٣٦) | (٣ ٩١٤ ٢٣٣)    | (٩٦٩ ٤٣٦) | ضرائب مسددة خلال الفترة / العام                        |
| ١٥٧ ٨٥٠      | --        | ١٥٧ ٨٥٠        | --        | المكون خلال الفترة / العام                             |
| --           | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | --             | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | ضريبة مستحقة علي شركة إمبرالد للاستثمار العقاري - شركة |
| --           | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | --             | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | مندمجة   |
| --           | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | --             | ٣ ٧٥٦ ٣٨٣ | الرصيد في نهاية الفترة / العام                         |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢-٩ التزامات ضريبية مؤجلة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |   |
|----------------|--------------|---|
| (١٣ ٦٢٨ ٢٩٦)   | (١٣ ٩١٠ ١٩٣) | أصول ثابتة وأستثمار عقاري                       |
| ١ ١٦٣ ٦٠٧      | ١ ٠١٦ ٦٣٨    | مخصص التزامات - ضرائب                           |
| ٧ ٣٨٥ ١٣٥      | ٧ ٣٨٥ ١٣٥    | خسائر ضريبية مرحلة                              |
| (٥ ٠٧٩ ٥٥٤)    | (٥ ٥٠٨ ٤٢٠)  | صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل                 |
| ٣٧ ٤٠٢         | (٥ ٠٧٩ ٥٥٤)  | الضريبة المؤجلة السابق تحميلها                  |
| ٦ ٤٤٥ ٦١٨      | --           | الضريبة المؤجلة للشركات المندمجة السابق تحميلها |
| ١ ٤٠٣ ٤٦٦      | ٤٢٨ ٨٦٦      | المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام        |

٣-٩ ضريبة الدخل

| عن الفترة المالية المنتهية في |              |                  |
|-------------------------------|--------------|------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                  |
| --                            | ١٥٧ ٨٥٠      | ضريبة أذون خزانة |
| (١٨ ٢٩٧)                      | ٤٢٨ ٨٦٦      | الضريبة المؤجلة  |
| (١٨ ٢٩٧)                      | ٥٨٦ ٧١٦      |                  |

١٠- (عبء) رد خسائر إنتمائية متوقعة

| عن الفترة المالية المنتهية في |              |  |
|-------------------------------|--------------|--|
| ٣١ مارس ٢٠٢٢                  | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |  |
| (١ ٣٠٩)                       | (٢٩ ٣٩٤)     | نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح رقم (٢٠)         |
| ١٧٨ ٢٥١                       | (٥٣١ ٤٨٦)    | مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح رقم (١-٣١) |
| (٢٠ ٣٨٤)                      | (٥٤ ٨٧٣)     | مدينون وأرصدة مدينة اخري - إيضاح رقم (١٨)        |
| --                            | (٦ ٧٧١)      | عملاء وأوراق قبض - إيضاح رقم (١٧)                |
| ١٥٦ ٥٥٨                       | (٦٢٢ ٥٢٤)    | الاجمالي   |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات السنوية للقرارات المالية الثورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري، ما لم يذكر خلاف ذلك )

١١ - أصول ثابتة

| الإجمالي  | أثاث ومعدات مكاتب | أثاث ومعدات | تجهيزات مطبخ | حسابات آنية وبرامج * | وسائل نقل وانتقال | التكلفة  |
|-----------|-------------------|-------------|--------------|----------------------|-------------------|--|
| ٢٠٨٥ ٣١٩  | ١٥٦ ٦٣٠           | ١٠٠٠٠٠٠     | ---          | ١٥٨ ٦٨٩              | ١ ٦٧٠ ٠٠٠         | التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢                        |
| ٢ ٤٧٥ ٤٦٦ | ٢ ٢٩٨ ٣٤٦         | ---         | ---          | ١٧٧ ١٢٠              | ---               | الإضافات خلال العام                            |
| ٤ ٥١٧ ٣٠٦ | ٣ ١٤٤ ٩٧٩         | ٢٢٠ ٢٧٣     | ٤٦٢ ٩٨٦      | ٦٨٩ ٦٦٨              | ---               | إضافة تكلفة أصول الشركات المنتمية **           |
| ٩٠٧٨٠٩١   | ٥ ٥٩٩ ٩٥٥         | ٣٢٠ ٢٧٣     | ٤٦٢ ٩٨٦      | ١٠٢٤ ٨٧٧             | ١ ٦٧٠ ٠٠٠         | التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                      |
| ٩٠٧٨٠٩١   | ٥ ٥٩٩ ٩٥٥         | ٣٢٠ ٢٧٣     | ٤٦٢ ٩٨٦      | ١٠٢٤ ٨٧٧             | ١ ٦٧٠ ٠٠٠         | التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣                        |
| ٣٧ ٤٤٠    | ---               | ---         | ---          | ٣٧ ٤٤٠               | ---               | الإضافات خلال الفترة                           |
| ٩ ١١٥ ٥٣١ | ٥ ٥٩٩ ٩٥٥         | ٣٢٠ ٢٧٣     | ٤٦٢ ٩٨٦      | ١٠٦٢ ٣١٧             | ١ ٦٧٠ ٠٠٠         | التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣                        |
| ١ ٣٩٦ ٩٨٩ | ١٥٦ ٦٣٠           | ٩٩ ٩٩٨      | ---          | ٧٧ ٨٣٧               | ١٠٦٢ ٥٢٤          | مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢                   |
| ٥١٩ ٧٩٧   | ١٠٣ ٥٦٦           | ٧٨٧         | ٢ ٥١٩        | ٥١ ١١٨               | ٣٦١ ٨١٢           | إهلاك العام                                    |
| ١ ٩٣٨ ٦٢٣ | ٦٧٥ ٨٠٢           | ١٩٤ ٨٧٥     | ٤٤١ ٦٧٦      | ٦٢٦ ٢٧٠              | ---               | إضافة مجمع إهلاك الشركات المنتمية **           |
| ٣ ٨٥٥ ٤٠٩ | ٩٣٥ ٩٩٨           | ٢٩٥ ٦٥٥     | ٤٤٤ ١٩٥      | ٧٥٥ ٢٢٥              | ١ ٤٢٤ ٣٣٦         | مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                 |
| ٣ ٨٥٥ ٤٠٩ | ٩٣٥ ٩٩٨           | ٢٩٥ ٦٥٥     | ٤٤٤ ١٩٥      | ٧٥٥ ٢٢٥              | ١ ٤٢٤ ٣٣٦         | مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣                   |
| ٣٣٥ ٠٥٥   | ٢١٢ ٧٢٤           | ١ ٩٥٦       | ٥ ٨٠٢        | ٣١٠ ٧٤٤              | ٨٣ ٤٩٩            | إهلاك الفترة                                   |
| ٤ ١٩٠ ٤٦٤ | ١ ١٤٨ ٧٢٢         | ٢٩٧ ٦١١     | ٤٤٩ ٩٩٧      | ٧٨٦ ٢٩٩              | ١ ٥٠٧ ٨٣٥         | مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣                   |
| ٤ ٩٢٥ ٠٦٧ | ٤ ٤٥١ ٢٣٣         | ٢٢ ٦٦٢      | ١٢ ٩٨٩       | ٢٧٦ ٠١٨              | ١٦٢ ١٦٥           | صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣           |
| ٥ ٢٢٢ ٦٨٢ | ٤ ٦٦٣ ٩٥٧         | ٢٤ ٦١٨      | ١٨ ٧٩١       | ٢٦٩ ٦٥٢              | ٢٤٥ ٦٦٤           | صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢         |
| ١ ٨٧٢ ١٨٧ | ٤٨٧ ٠٤٤           | ٢٩٠ ٣٢٠     | ٤٠٩ ٤٥١      | ٦٨٥ ٣٧٢              | ---               | الأصول المهيكلة دفترية بالكامل في ٣١ مارس ٢٠٢٣ |

\* تربط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً مكملًا لأجهزة الحاسب الآلي.

\*\* يمثل في قيمة صافي الأصول للشركات المنتمية وذلك طبقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار

١٢- إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٩٩٦ ٢٤٥ ٥٨١ جنيه مصري فيما يلي :-

١٢-أ قيمة المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٤٦١ ١٩٥ ٣٤٧ جنيه مصري (مقابل ٦٦٥ ٣٦٥ ٣٤٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م<sup>٢</sup> وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل

وبتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢ ووفقاً لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المتعاقدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبناء ٩٧٠ ٠٠٠ ٢٠١٩ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وتسعة عشر مليون وتسعمائة وسبعون الف جنيها مصريا)

بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة العامة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني بإستئجار كامل مساحة دور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاه فترة ستة أشهر من تاريخ استلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة وذلك مقابل إيجار سنوي قدره ٢,١٢٥ مليون دولار أمريكي ويتم الزيادة وفقاً للعقد المشار إليه

وبناءً على ذلك العقد تقدمت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري، وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ تقدير مبلغ علاوة تعديل لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها مبلغ ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط وبتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣ تم إستكمالها إلى ٤٤١ ٧١٣ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥ %.

وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنيه مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المصري المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، وبمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد مبلغ ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردين ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.

وقد قامت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى أمام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولاحتة التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه أثر تجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري وإسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهى تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.

وبتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التى تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢٩).

١٢-ب قيمة مبني القرية الذكية البالغ قيمته ٥٣٥ ٠٥٠ ٢٣٤ جنيه مصري (مقابل ٦١٣ ٦٤٩ ٢٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هو عبارة عن قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) علي مساحة ٢٠٠٠ متر مربع بالقرية الذكية وما عليها من مباني وتجهيزات.

وبتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢ ووفقاً لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المتعاقدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبناء ٨٦٠ ٠٠٠ ٧٦٨ جنيه مصري (فقط سبعمائة وثمانية وستون مليون وثمانمائة وستون الف جنيها مصريا)

وقد قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي بيع كامل مساحة الدور الرابع والخامس من المبني الإداري (A) المقام علي قطعة الارض B٢٢١٠ المملوكة للشركة بالقرية الذكية لشركة أودن للإستثمارات المالية- شركة زميلة - بمبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري وقد تم توقيع عقد ابتدائي بالبيع بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ وتبلغ صافي القيمة الدفترية للدورين الرابع والخامس مبلغ ٩٤٩ ٢٠٧ ٦١ جنيه مصري مما نتج عنه أرباح بيع بمبلغ ٠٥٢ ٧٩٢ ١٨ جنيه مصري ادرجت ضمن قائمة الدخل، وبذلك تم تخفيض القيمة السوقية للمبني بقيمة ٩٢٤ ٩٢٨ ١٥٨ جنيه مصري لتصبح ٢٦١ ٠٧٦ ٦١٠ جنيه مصري.

شركة المرابين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية التورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١١٢ - استثمار عقاري المركز التجاري

| الإجمالي    | شامله إعلانية | آلات ومعدات | مباني وتجهيزات | أراضي       | التكلفة   |
|-------------|---------------|-------------|----------------|-------------|---|
| ٣٢٨ ٢٧٩ ٨٨٩ | ---           | ١٥٨٠٣ ٥٧٠   | ١٤٠ ٧٢٧ ٧١٨    | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | التكلفة في اول يناير ٢٠٢٢ (بخطا التور الهيكلي)      |
| ٢٥٦ ٥٠٠     | ---           | ٢٥٦ ٥٠٠     | ---            | ---         | التغيرات حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تاريخ الانصاح           |
| ٦٣ ٤٧١ ٢٩٨  | ٥٠٤١ ٤١٢      | ٣ ٥٩٢ ٧٨٥   | ٥٤ ٨٣٧ ٠٥١     | ---         | المحول من المشروعات                                 |
| ٣٩٢ ٠٠٧ ٦٨٧ | ٥٠٤١ ٤١٢      | ١٩ ٦٥٢ ٨٥٥  | ١٩٥ ٥٦٤ ٧٦٩    | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                           |
| ٣٩٢ ٠٠٧ ٦٨٧ | ٥٠٤١ ٤١٢      | ١٩ ٦٥٢ ٨٥٥  | ١٩٥ ٥٦٤ ٧٦٩    | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣                             |
| ٤٠ ٢٨٥ ٦٠٧  | ---           | ١٥٨٠٣ ٥٧٠   | ٢٤ ٤٨٧ ٠٣٧     | ---         | مجمع الإهلاك  |
| ٢ ٧٧٦ ٠٦٤   | ---           | ٣١ ٣٥٠      | ٢ ٧٤٤ ٧١٤      | ---         | مجمع الإهلاك في اول يناير ٢٠٢٢ (بخطا التور الهيكلي) |
| ٥٨٠ ٣٥١     | ١٦ ٨٠٥        | ٢٠ ٥٢٥      | ٥٤٣ ٠٢١        | ---         | التغيرات حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تاريخ الانصاح           |
| ٤٣ ٦٤٢ ٠٢٢  | ١٦ ٨٠٥        | ١٥ ٨٥٥ ٤٤٥  | ٢٧ ٧١٩ ٧٧٢     | ---         | مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                      |
| ٤٣ ٦٤٢ ٠٢٢  | ١٦ ٨٠٥        | ١٥ ٨٥٥ ٤٤٥  | ٢٧ ٧١٩ ٧٧٢     | ---         | مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣                        |
| ١ ١٧٠ ٢٠٤   | ٤٨ ٧٥٠        | ٥٠ ٤١٢      | ١ ٠٧١ ٠٤٣      | ---         | إهلاك الفترة - 'انصاح رقم (٤)                       |
| ٤٤ ٨١٢ ٢٢٦  | ٦٥ ٥٥٥        | ١٥ ٩٠٥ ٨٥٧  | ٢٨ ٨٤٠ ٨١٤     | ---         | مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣                        |
| ٣٤٧ ١٩٥ ٤٦١ | ٤ ٩٧٥ ٩٠٧     | ٣ ٧٤٦ ٩٩٨   | ١٦٦ ٧٢٣ ٩٥٥    | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | صافي القيمة الدفترية                                |
| ٣٤٨ ٣٦٥ ٦٦٥ | ٥٠ ٢٤ ٦٥٧     | ٣ ٧٩٧ ٤١٠   | ١٦٧ ٧٤٤ ٩٩٧    | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | في ٣١ مارس ٢٠٢٣                                     |
|             |               |             |                |             | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                                   |



شركة المصريين الإسكان والتنمية والتعمير ( شركة مساهمة مصرية )  
الإيضاحات المعممة للقوائم المالية الأثرية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٢-ب استثمار عقارى القرية السكنية

| الاجملى        | تجهيزات و تجهيزات | الكمبيوترات    | مبانى والمعدات | ارضى         | التكلفة  |
|----------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|--|
| ٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠    | ٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢        | ١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥    | ٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧     | ٢١ ٨٣٥ ٤١٦   | التكلفة في اول يناير ٢٠٢٢ (طبقا لقرار الهيئة)<br>المحول من المشروعات |
| ٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠    | ٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢        | ١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥    | ٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧     | ٢١ ٨٣٥ ٤١٦   | التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  |
| ٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠    | ٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢        | ١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥    | ٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧     | ٢١ ٨٣٥ ٤١٦   | التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣  |
| ( ٦١ ٥٨٩ ٢٠٣ ) | ( ١٢٨ ٨٦٣ ٦٩٥ )   | ( ٢٥ ٣٢٥ ٨٨١ ) | ( ١٧ ٨٩٥ ٤٦٠ ) | ( ٤٠٥٤ ١٦٧ ) | الاستثمارات خلال الفترة  |
| ٢٣٦ ٩٨٤ ٥٣٧    | ٥٣ ٣٤٥ ٠٨٧        | ٩٧ ٤٤٩ ٥٨٤     | ٦٨ ٨٥٨ ٦١٧     | ١٧ ٣٣١ ٢٤٩   | التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣  |
| ---            | ---               | ---            | ---            | ---          | مجمع الإهلاك   |
| ٩٢٤ ١٢٧        | ٣٧٣ ٣٨٥           | ٤٠٩ ٢٤٧        | ١٤١ ٤٩٥        | ---          | مجمع الإهلاك في اول يناير ٢٠٢٢ (طبقا لقرار الهيئة)                   |
| ٩٢٤ ١٢٧        | ٣٧٣ ٣٨٥           | ٤٠٩ ٢٤٧        | ١٤١ ٤٩٥        | ---          | مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                                       |
| ٩٢٤ ١٢٧        | ٣٧٣ ٣٨٥           | ٤٠٩ ٢٤٧        | ١٤١ ٤٩٥        | ---          | مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣   |
| ٢ ٢٩١ ١٢٩      | ٩٦٦ ١١٣           | ١ ٠٥٨ ٩٠٤      | ٣٦٦ ١١٢        | ---          | إهلاك الفترة - ايضاح رقم (٤)   |
| ( ٣٨١ ٢٥٤ )    | ( ١٥٤ ٠٤٢ )       | ( ١٦٨ ٨٣٦ )    | ( ٥٨ ٣٧٦ )     | ---          | مجمع اهلاك الاستثمارات   |
| ٢ ٩٢٤ ٠٠٢      | ١ ١٨٥ ٤٥٦         | ١ ٢٩٩ ٣١٥      | ٤٤٩ ٢٣١        | ---          | مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣   |
| ٢٣٤ ٠٥٠ ٥٣٥    | ٥٢ ١٥٩ ٦٣١        | ٩٦ ١٥٠ ٢٦٩     | ٦٨ ٤٠٩ ٣٨٦     | ١٧ ٣٣١ ٢٤٩   | صافى القيمة التقديرية  |
| ٢٩٧ ٦٤٩ ٦١٣    | ٦٦ ٨٣٥ ٣٩٧        | ١٢٢ ٣٦٦ ٢١٨    | ٨٦ ٦١٣ ٥٨٢     | ٢١ ٨٣٥ ٤١٦   | في ٣١ مارس ٢٠٢٣  |
|                |                   |                |                |              | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

| ١٣ - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل |                   | نسبة     |            | عدد الأسهم                                  |               |
|---|-------------------|----------|------------|---|---------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  | ٣١ مارس ٢٠٢٣      | المساهمة | %          | القائمة                                     | سهم           |
| ٢٨ ٨٨٦ ٩٤٩  | ٢٨ ٨٨٦ ٩٤٩        | ٢١,٨٨٣   | ٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢ | شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات الماليه* |               |
| ١٢٠ ٢٠٢   | ١٢١ ٥٣٢           | ٥,٩٤     | ٢٠ ٤٦٠     | شركة كفر الزيات للمبيدات                    |               |
| <u>٢٩ ٠٠٧ ١٥١</u>   | <u>٢٩ ٠٠٨ ٤٨١</u> |          |            |   | <b>الرصيد</b> |

\* قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢٢ الموافقة علي إندماج كلا من شركة إيجي كابيتال جروب وشركة الفا كابيتال القابضة في شركة أودن كابيتال جروب و الموافقة علي تقرير الهيئة العامة للاستثمار الذي حدد صافي أصول الشركة بعد الاندماج بقيمة ٧٦٣ ٠٠٧ ١٣٢ جنيه مصري وكانت نسبة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير ٢١,٨٨٣٪ من صافي حقوق الملكية .  
\*\* وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بتاريخ ١٩ يناير ٢٠٢٣ علي تجزئة القيمة الاسمية لسهم شركة كفر الزيات من ١٠ جنيه للسهم الي واحد جنيه للسهم وبذلك تصبح عدد اسهم الشركة في شركة كفر الزيات ٢٠ ٤٦٠ سهم بدلا من ٢٠٤٦ سهم

١٤ - إستثمارات في شركات شقيقة

| ١٤ - إستثمارات في شركات شقيقة |                   | نسبة     |   |                                       |
|-------------------------------|-------------------|----------|---|---------------------------------------|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                | ٣١ مارس ٢٠٢٣      | المساهمة | % | شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار |
| ٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩                    | ٢٥ ٨٣١ ١٣٤        | ١٤       |   | العقارى *                             |
| <u>٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩</u>             | <u>٢٥ ٨٣١ ١٣٤</u> |          |   | <b>الرصيد</b>                         |

\* يبلغ رأس مال شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقارى (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 العقارى في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة أسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٥٢٠ ٠٠٠ ٢ 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 الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقارى ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤٪ ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق. وتمثل الحركة علي إستثمارات في شركات شقيقة فيما يلي :-

| ٣١ مارس ٢٠٢٢      | ٣١ مارس ٢٠٢٣      | الرصيد في أول الفترة / العام                |
|-------------------|-------------------|---|
| ٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩        | ٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩        | حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها |
| --                | ٤٨٩ ٠٥٥           | بطريقة حقوق الملكية                         |
| <u>٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩</u> | <u>٢٥ ٨٣١ ١٣٤</u> |   |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٥- أعمال تحت التنفيذ - مشروعات إسكان وتعمير

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                 |
|-------------------|-------------------|-----------------|
| ٢١ ٨٥٥ ٣٦٩        | ٢١ ٨٥٥ ٣٦٩        | اراضى           |
| ٢٩ ٣٧٧ ٣٨٤        | ٢٩ ٤١٥ ٠٠٥        | مبانى و انشاءات |
| <u>٥١ ٢٣٢ ٧٥٣</u> | <u>٥١ ٢٧٠ ٣٧٤</u> | الرصيد          |

تتمثل في تكلفة مشروع Emerald Nile tower (شقق فندقية كاملة التشطيب والتجهيز) على قطعة أرض مساحتها ٦٢٤٥ متر مربع تطل على كورنيش النيل بالمعادى.

وتتمثل الحركة علي الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                            |
|-------------------|-------------------|----------------------------|
| ٥١ ٠٢٨ ٨٢٠        | ٥١ ٢٣٢ ٧٥٣        | رصيد أول الفترة / العام    |
| ٢٠٣ ٩٣٣           | ٣٧ ٦٢١            | إضافات خلال الفترة / العام |
| <u>٥١ ٢٣٢ ٧٥٣</u> | <u>٥١ ٢٧٠ ٣٧٤</u> | رصيد آخر الفترة / العام    |

١٦- وحدات جاهزة للبيع

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣   |                       |
|----------------|----------------|-----------------------|
| ١٧٣ ٨٥٩        | ١٧٣ ٨٥٩        | جراج برج إيران بالدقي |
| <u>١٧٣ ٨٥٩</u> | <u>١٧٣ ٨٥٩</u> | الرصيد                |

١٧- عملاء وأوراق القبض

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   | ٣١ مارس ٢٠٢٣     |                       |
|------------------|------------------|-----------------------|
| ١٢ ١٧٧ ٧٤٤       | ١٢ ٤٨٨ ٩١٠       | عملاء                 |
| (٤ ٦٣٠ ٨٢١)      | (٤ ٦٣٧ ٥٩٢)      | (بخصم)                |
| <u>٧ ٥٤٦ ٩٢٣</u> | <u>٧ ٨٥١ ٣١٨</u> | خسائر إنتمائية متوقعة |
|                  |                  | الرصيد                |

\*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي :

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢     | ٣١ مارس ٢٠٢٣       |   |
|--------------------|--------------------|---|
| (٣٠ ٤٢٣)           | (٤ ٦٣٠ ٨٢١)        | الرصيد أول الفترة / العام                   |
| (٤ ٣٦٩ ٠٤٧)        | --                 | تسويات نتيجة الاندماج                       |
| (٢٣١ ٣٥١)          | (٦ ٧٧١)            | المكون خلال الفترة / العام - إيضاح رقم (١٠) |
| <u>(٤ ٦٣٠ ٨٢١)</u> | <u>(٤ ٦٣٧ ٥٩٢)</u> | الرصيد آخر الفترة / العام                   |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                                      |
|----------------|--------------|--------------------------------------|
| ١٠١٨١٠٥        | ٨٨٣٥٠٦       | موردين دفعات مقدمة                   |
| ٣٢٣٤٧          | ١٢٢٣٧٦١      | مصروفات مدفوعة مقدما                 |
| ١٥٧٨٨٢٦        | ١٣٦٥٩٠٤      | مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة |
| ٧٧٠٠٠٠         | ٧٧٠٠٠٠       | مصروفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة |
| ١٦٤٤٩١٥        | ١٦٤٤٩١٥      | تأمينات لدى الغير                    |
| ٥٥٧            | ٥١٨٦٩        | إيرادات مستحقة                       |
| ٧٣٦٣٧          | ١٢٩١٣٥١      | عهد وسلف عاملين                      |
| ٢١٩٣٨٧٨        | ٣٩٧٤٥٥١      | أرصدة مدينة أخرى                     |
| ٧٣١٢٢٦٥        | ١١٢٠٥٨٥٧     |                                      |
|                |              | <b>يخصم</b>                          |
| (٤٠٨٠٨)        | (٩٥٦٨١)      | خسائر إنتمانية متوقعة*               |
| ٧٢٧١٤٥٧        | ١١١١٠١٧٦     | <b>الرصيد</b>                        |

\* تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمانية متوقعة فيما يلي :

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |  |
|----------------|--------------|--|
| (٢١٣٥٠)        | (٤٠٨٠٨)      | رصيد أول الفترة / العام                    |
| (٢١٦٥٥)        | --           | تسويات نتيجة الاندماج                      |
| ٢١٩٧           | (٥٤٨٧٣)      | المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام |
| (٤٠٨٠٨)        | (٩٥٦٨١)      | الرصيد آخر الفترة / العام                  |

١٩- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                      |
|----------------|--------------|----------------------|
| ٢٨٦٨٠٤٢        | ٢٧٨٨٤٠٥      | حسابات جارية بالبنوك |
| ٤٢٠٠٠٠٠        | ٤٢٠٠٠٠٠      | ودائع صيانة          |
| ٧٠٦٨٠٤٢        | ٦٩٨٨٤٠٥      | <b>الرصيد</b>        |

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٠- نقدية وأرصدة لدى البنوك

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                        |
|----------------|--------------|------------------------|
| --             | ١٥٠.٠١٨      | النقدية بالخبزينة      |
| ٢٥.٠٠٠         | ١٠.٢١٥.٠٢٩   | بنوك -ودائع لأجل**     |
| ٤ ٧٢٩ ٥١٧      | ١٥ ٩٤٠ ٧٢٧   | شيكات تحت التحصيل      |
| ١٤.٢٥ ٧٨١      | ٣ ١٢٦.٠٠٣    | بنوك -حسابات جارية     |
| ١٧ ٧٨٠. ٢٩٨    | ٢٩ ٤٣١ ٧٧٧   |                        |
|                |              | <b>يخصم</b>            |
| (١٩٣ ٩٩٧)      | (٢٢٣ ٣٩١)    | خسائر إنتمائية متوقعة* |
| ١٨ ٥٨٦ ٣٠١     | ٢٩ ٢٠٨ ٣٨٦   | <b>الرصيد</b>          |

\*تمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي :-

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                            |
|----------------|--------------|----------------------------|
| (٣ ٧٠٩)        | (١٩٣ ٩٩٧)    | الرصيد أول الفترة / العام  |
| (١٢٢ ١٨٢)      | --           | تسويات نتيجة الاندماج      |
| (٦٨ ١٠٦)       | (٢٩ ٣٩٤)     | المكون خلال الفترة / العام |
| (١٩٣ ٩٩٧)      | (٢٢٣ ٣٩١)    | الرصيد آخر الفترة / العام  |

\*\* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

١/٢٠ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن الفترة المالية المنتهية في

| ٣١ مارس ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |   |
|--------------|--------------|---|
| ٥٥ ٦٨١       | ١٥٠.٠١٨      | نقدية بالصندوق                              |
| ٢٨ ٤٠٠. ٠٠٠  | ١٠.٢١٥.٠٢٩   | بنوك -ودائع لأجل**                          |
| --           | ١٥ ٩٤٠ ٧٢٧   | شيكات تحت التحصيل                           |
| ١ ٣٥٢ ٧١٥    | ٣ ١٢٦.٠٠٣    | بنوك -حسابات جارية                          |
| ٧ ٥٧٩ ٧٤٨    | ١٤٤ ٩٤١      | وثائق استثمار - صندوق ثمار - إيضاح رقم (٢٢) |
| ٣٧ ٣٨٨ ١٤٤   | ٢٩ ٥٧٦ ٧١٨   | <b>الرصيد</b>                               |

٢١- إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                                 |
|----------------|--------------|---------------------------------|
| ٢٠. ٠٠٠. ٠٠٠   | --           | أذون خزانة - إستحقاق ثلاثة شهور |
| ٢٠. ٠٠٠. ٠٠٠   | --           |                                 |
| (٣٩٨ ٧٠٦)      | --           | يخصم : عوائد لم تستحق بعد       |
| ١٩ ٦٠١ ٢٩٤     | --           | <b>الصافي</b>                   |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٢- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢         |                        | ٣١ مارس ٢٠٢٣           |                        |                            |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|
| عدد الوثائق<br>القائمة | عدد الوثائق<br>القائمة | عدد الوثائق<br>القائمة | عدد الوثائق<br>القائمة |                            |
| ٥٠٩٤٢٤٧                | ١٠٤١٥                  | ١٤٤٩٤١                 | ٢٨٧                    | وثائق إستثمار - صندوق ثمار |
| ٥٠٩٤٢٤٧                |                        | ١٤٤٩٤١                 |                        | الرصيد                     |

\* وثائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٥٠٥,٠٢٠٩ جنيه مصرى مقابل مبلغ ٤٨٩,١٢٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ إيضاح رقم (٦).

٢٣- 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 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 ١٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الأرباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- وبتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقا لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع علي ٣ مليار سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ قروش للسهم وذلك.

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

| نسبة المساهمة % | عدد الأسهم    | القيمة الاسمية |   |
|-----------------|---------------|----------------|---|
| ١٩,١٧           | ٥٧٥.٠٨٢٨٠     | ٥٧.٥٠٨.٨٢٨     | شركة اودن كابيتال جروب للإستثمارات ش م م  |
| ١٧,٣٤           | ٥٢٠.١٠٦٥٩٦    | ٥٢.٠١٠.٦٦٠     | امواج للإستثمار العقاري والسياحي ش م م    |
| ٥,١٥            | ١٥٤.٣٩١.٠٩١   | ١٥.٤٣٩.١٠٩     | محمد نبيه عيسى العنابي                    |
| ٣               | ٩٠.٠٠٠.٠٠٠    | ٩.٠٠٠.٠٠٠      | ميد بنك ش م م                             |
| ٢,٨             | ٨٤.٠٣٧.٨٤٢    | ٨.٤٠٣.٧٨٤      | نيو سمارت للإستثمارات الصناعيه و التجاريه |
| ٥,٧٤            | ١٧٢.٢٣٨.١٧٠   | ١٧.٢٢٣.٨١٧     | نظام الاثابه والتحفيز                     |
| ٤٦,٨            | ١.٤٠٤.١٣٨.٠٢١ | ١٤٠.٤١٣.٨٠٢    | أفراد ومؤسسات أخرى                        |
| ١٠٠             | ٣.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠ | ٣٠٠.٠٠٠.٠٠٠    | الرصيد                                    |

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٤- احتياطات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢     | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                 |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| ١٥٦ ٢٦٤ ٦٠٠        | --                | إحتياطي خاص     |
| --                 | ٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧        | إحتياطي قانوني* |
| <u>١٥٦ ٢٦٤ ٦٠٠</u> | <u>٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧</u> |                 |

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ تجنيب باقي حقوق الملكية للشركات المندمجة ضمن إحتياطي خاص بعد خصم رأس المال المصدر وذلك وفقاً لما أنهى إليه تقرير لجنة التقييم المشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم و الإندماج وحيث أن أساس التقييم التي قامت عليه اللجنة يتمثل في توزيع أسهم رأس مال للشركة في شكلها الجديد بعد الإندماج وفقاً للقيمة الدفترية علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية وبذلك يكون توزيع القيمة الدفترية لحقوق الملكية- إيضاح رقم (٣٥-ج)

- وبذلك يتضمن الإحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي تمثل علاوة إصدار أسهم\* 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 إلي الإقتطاع.

- يجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

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

| إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في | تكلفة الإقتناء | القيمة السوقية | عدد الأسهم القائمة في |             | متوسط تكلفة إقتناء الأسهم | ٢٠٢٣/٣/٣١ | شركة كفر الزيات للمبيدات |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------|---------------------------|-----------|--------------------------|
|                                       |                |                | ٢٠٢٣/٣/٣١             | سهم         |                           |           |                          |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢                        | ٣١ مارس ٢٠٢٣   | ٣١ مارس ٢٠٢٣   | للسهم                 | للاستثمارات |                           |           |                          |
| ٥١ ٠١٣                                | ٥٢ ٣٤٣         | ٦٩ ١٨٩         | ١٢١ ٥٣٢               | ٥,٩٤        | ٣٣,٨٢                     | ٢٠ ٤٦٠    | الزيت للمبيدات           |
| <u>٥١ ٠١٣</u>                         | <u>٥٢ ٣٤٣</u>  | <u>٦٩ ١٨٩</u>  | <u>١٢١ ٥٣٢</u>        |             |                           |           | الرصيد                   |

٢٦- دانفو صيانة مجمع الفيلات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   | ٣١ مارس ٢٠٢٣     |                                       |
|------------------|------------------|---------------------------------------|
| ٧ ٠٦٨ ٠٤١        | ٦ ٩٨٨ ٤٠٥        | مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة* |
| <u>٧ ٠٦٨ ٠٤١</u> | <u>٦ ٩٨٨ ٤٠٥</u> | الرصيد                                |

\*قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع إمبرالد بارك في شكل ودائع وادوات إستثمار بنكية طبقاً للعقود المبرمة معهم.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٢٧- تسهيلات إئتمانية

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                                    |
|----------------|--------------|------------------------------------|
| ١٢ ٢٤٩ ٥٦٩     | ٦ ٨٣٢ ٨٥٢    | تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل |
| (٤٧٤ ٦١٢)      | (١٦١ ٠٦٦)    | يخصم:                              |
| ١١ ٧٧٤ ٩٥٧     | ٦ ٦٧١ ٧٨٦    | قوائد مؤجلة - شركة إنماء للتمويل   |
|                |              | الرصيد                             |

بموجب عقد التخصيم المبرم بين كلا من شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إنماء للتمويل في ١٦ مارس ٢٠٢١ تم الاتفاق علي حوالة حق القيمة الاجارية الخاصه بالعمل (اللؤلؤ هايبير ماركت) لمدة عام وبالبالغة ٧٤٤ ٩٨٥ ٧٤٤ جنيه مصري مقابل قيام شركة إنماء للتمويل بتمويل الشركة بمبلغ ٢٦ ٣٦٧ ٠٠٠ جنيه مصري تمثل نسبة ٨٠٪ من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالاضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٢٣٦ ٧٤٤ جنيه مصري تمثل مصاريف إدارية وعمولة تخصيص .

٢٨- عملاء - إيجارات مقدمة\*

يمثل الرصيد البالغ ٩٦١ ٣٦٨ ٥١ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مقابل مبلغ ٢٤٥ ٢٠٤ ٣٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في قيمة المبالغ المحصله من العملاء مقابل القيم الإيجاريه للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد.

٢٩- موردين ومقاولون وأوراق دفع

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |  |
|----------------|--------------|--|
| ٢٢ ١٧٥ ٧٢٤     | ٢٢ ١٧٥ ٧٢٤   | هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع |
| ١١٠ ١٢٧ ٧٦٢    | ١٠٦ ٢٣٨ ٤٣١  | شركة أتش دي للتأجير التمويلي* -أوراق دفع   |
| ٢٨ ٤٤٥ ٩٠٤     | ١٢ ٠٧٤ ٦٠٦   | موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى            |
| ١٦٠ ٧٤٩ ٣٩٠    | ١٤٠ ٤٨٨ ٧٦١  |  |
| (٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)   | (٢٢ ١٥٥ ٧٢٤) | موردين ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة      |
| (٩٦ ٥٠٤ ٨٧٣)   | ٨٨ ٦٠٦ ٩٢٥   | هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة           |
| ١١٨ ٦٦٠ ٥٩٧    | ١١٠ ٧٦٢ ٦٤٩  | شركة أتش دي للتأجير التمويلي               |
| ٤٢ ٠٨٨ ٧٩٣     | ٢٩ ٧٢٦ ١١٢   | موردين ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة     |
|                |              | موردين ومقاولون وأوراق دفع-متداولة         |

\* بموجب عقد البيع الإبتدائي المؤرخ في ١٦ مارس ٢٠٢٠ قامت شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (بائع المبنى A) شركة مندمجة - الطرف الأول البائع - ببيع كامل مساحة الأرض رقم (B٢٢١٠) وما عليها من مباني الكائنة فى المبنى رقم (B٢٢١٠) - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي- الجيزة ومساحته ٢٠٠٠ متر مربع مع إعادة الإستجار مع أحد شركات التأجير التمويلي وقد قامت الشركة بالحصول على التمويل المتفق عليه للشركة وبموجب العقد المؤرخ بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢ تم اعتماد ملحق رقم ٢ لعقد التأجير التمويلي وذلك بغرض تعديل وصف الأصل المؤجر ليصبح كامل مساحة أرض ومباني المبنى A لقطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) بدلا من كامل الأرض وما عليها من مباني وجاري إتخاذ الاجراءات القانونية لتعديل إطراف العقد لتصبح شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير محل شركتي إيدج للتطوير وإدارة والمشروعات - شركة مندمجة وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري - شركة مندمجة.



شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢    | ٣١ مارس ٢٠٢٣      |                                |
|-------------------|-------------------|--------------------------------|
| ٢٥٠.٠٩٦           | ٢٥٠.٠٩٦           | دمغة نسبية محصلة               |
| ٩ ١٥١ ٦٧٧         | ٩ ٦١٢ ٦٢٧         | تأمين سلامة تنفيذ أعمال        |
| ٤ ٠٧٤ ٨١١         | ٤ ٤٨٦ ٣٤٢         | تأمينات اجتماعية- مقاولين      |
| ١٨ ٦٦٦ ٦٠٨        | ٢١ ٦٨٠ ٠٨٨        | تأمين ايجارات                  |
| ١١ ٥١٤ ١٩٥        | ١١ ٥١٤ ١٩٥        | جهاز مدينة القاهرة الجديدة     |
| ٣ ٧٣٤ ١٩٨         | ٣ ٨٦٣ ٦٩٣         | مصلحة الضرائب أخرى             |
| ١٠ ٨٢٧ ٠٤١        | ١٢ ٠٠٧ ٤٥٢        | مصروفات مستحقة                 |
| ١٠٢ ٦٥٨           | ١٠٢ ٦٥٨           | عملاء دفعات مقدمة              |
| ٥ ٠١٧ ٤١٦         | ٥ ٣٨٣ ٨٥١         | دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال |
| --                | ٢ ١٧٨ ٩٦٥         | دائنو توزيعات                  |
| ٢ ٧١٧ ٣٢٩         | ٢ ١٣٤ ٩١٩         | حسابات دائنة أخرى              |
| <u>٦٦ ٠٥٦ ٠٢٩</u> | <u>٧٣ ٢١٤ ٨٨٦</u> |                                |

دائنون وأرصدة دائنة أخرى-غير متداولة

|                   |                   |                         |
|-------------------|-------------------|-------------------------|
| ١٧ ٧١٢ ٣٥٨        | ١٧ ٧١٢ ٣٥٨        | تأمينات للغير - إيجارات |
| <u>١٧ ٧١٢ ٣٥٨</u> | <u>١٧ ٧١٢ ٣٥٨</u> |                         |
| <u>٤٨ ٣٤٣ ٦٧١</u> | <u>٥٥ ٥٠٢ ٥٢٨</u> |                         |

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٣١- مخصص مطالبات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢   | ٣١ مارس ٢٠٢٣     |                              |
|------------------|------------------|------------------------------|
| ٧٨٧.٠٤٣          | ٥ ١٧١ ٥٨٧        | الرصيد أول الفترة / العام    |
| --               | ١ ٣٥٠.٠٠٠        | المكون خلال الفترة / العام   |
| --               | (٢ ٠٠٣ ١٩٦)      | المستخدم خلال الفترة / العام |
| ٤ ٣٨٤ ٥٤٤        | --               | المحول طبقاً لقرار الهيئة    |
| <u>٥ ١٧١ ٥٨٧</u> | <u>٤ ٥١٨ ٣٩١</u> | الرصيد آخر الفترة / العام    |

لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣٢- 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 تعطيتهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

١-٣٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |   |
|----------------|--------------|---|
| ٧٤٧ ٦٣٠        | ٧٧٠ ١٦١      | شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري |
| --             | ٣٠ ٢٨٦ ٧٦٥   | شركة أودن للاستثمارات المالية*                |
| ٧٤٧ ٦٣٠        | ٣١ ٠٥٦ ٩٢٦   |   |
| (١٣ ٤٥٢)       | (٥٤٤ ٩٣٨)    | يخصم  |
| ٧٣٤ ١٧٨        | ٣٠ ٥١١ ٩٨٨   | خسائر إنتمانية متوقعة*                        |

\*إيضاح ١٢ ب

\*تتمثل الحركة على الخسائر الانتمانية متوقعة فيما يلي

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |  |
|----------------|--------------|--|
| (٢٣٩ ١٨٤)      | (١٣ ٤٥٢)     | الرصيد أول الفترة / العام                  |
| ٢٣٩ ١٨٤        | --           | تسويات نتيجة الاندماج                      |
| (١٣ ٤٥٢)       | (٥٣١ ٤٨٦)    | المحمل على قائمة الدخل خلال الفترة / العام |
| (١٣ ٤٥٢)       | (٥٤٤ ٩٣٨)    | الرصيد آخر الفترة / العام                  |

٢-٣٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ مارس ٢٠٢٣ |                               |
|----------------|--------------|-------------------------------|
| ٥٠ ٣٤٨ ١٧٥     | --           | شركة أودن للاستثمارات المالية |
| ٧٥١ ٥٨٦        | ١ ٧٧٣ ٩٥٦    | شركة أودن كينيتال جروب        |
| ٥١ ٠٩٩ ٧٦١     | ١ ٧٧٣ ٩٥٦    |                               |

٣-٣٢ المعاملات المتعلقة بقائمة الدخل

- ١- أرباح بيع إستثمارات عقارية - إيضاح رقم (١٢-ب).
- ٢- مصروفات عمومية وإدارية - مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة- إيضاح رقم (٥).

٣٣- الموقف الضريبي

أولا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ( شركة دامجة)

- 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 الأولى من هذا القانون التي أجازت انهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠٢٠ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

- وبالنسبة لسنة ٢٠٢١ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

**ب- ضرائب كسب العمل**

- السنوات حتى ٢٠٢١ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.

- بالنسبة للفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٣/٣/٣١ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً 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.

**ثانياً شركة إمرالد للإستثمار العقاري - شركة مندمجة**

**أ- ضريبة شركات الأموال**

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٠، تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب وجاري سداد كافة الفروقات الضريبية

- سنة ٢٠٢١، قدمت الشركة الإقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

- الفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١٠ تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب.

**ب- ضريبة كسب العمل**

- السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠٢٠، تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.

- الفترة ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢، لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

**ج- ضريبة الدمغة**

الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

**د- الضريبة العقارية**

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناءاً عليه :-

- أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الايجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءاً عليه أخطرت والشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعترضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف الى القضاء الادارى في الميعاد القانونى وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع. ويصدر القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية وبتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠.٠٠٠ ١ جنيه مصري تقريباً سنوياً.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- السنوات من ٢٠١٧ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ بالنسبة للبدروم العلوي والجراج، اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى سنويا تقريبا، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات، وقامت المأمورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠٠٠٠٠ جنيه مصرى تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠٠٠٠٠ جنيه مصرى تقريبا.

**هـ - ضريبة القيمة المضافة**

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

**ثالثا شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مدمجة**

**أ- ضرائب أرباح شركات أموال**

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤ تم الفحص الضريبي وأخطرت الشركة بعناصر ربط الضريبة ونتج عنها وعاء لاشئ.  
- السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٢١ قدمت الشركة الاقرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، وتم الفحص الضريبي لتلك السنوات وسداد الفروق الضريبية بالكامل.  
- الفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١٠ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

**ب- ضرائب كسب العمل**

- السنوات من بداية النشاط حتى عام ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تم الفحص الضريبي من قبل مصلحة الضرائب وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية.

**ج- ضرائب الدمغة**

- الفترة حتى ديسمبر ١٩٩٨ تم الفحص الضريبي وقامت الشركة بسداد كافة الفروق الضريبية.  
- الفترة من يناير ١٩٩٩ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ لم يتم الفحص الضريبي، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

**د- ضرائب القيمة المضافة**

- الفترة من ٢١ يناير ٢٠٢٠ (تاريخ التسجيل) حتى تاريخه تقوم الشركة بإعداد وتقديم الاقرارات الضريبية إلكترونياً وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

**رابعا شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مدمجة**

**أ- ضرائب الدخل**

- الشركة خاضعة لأحكام قانون الضريبة علي الدخل وقد بدأت الشركة نشاطها في ١ أبريل ٢٠١٨.  
- الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: تطبيقاً لحكم الفترة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد عن اثني عشر شهراً في حالة إقفال حسابات الشخص الإعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة، وبناءً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبي عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقاً لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسي للشركة.  
- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الاقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.  
- الفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١٠ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ب - ضرائب كسب العمل

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ : تم إنهاء الفحص الضريبي عن تلك السنوات.

ج - ضرائب الدمغة

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى تاريخه : تلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحة التنفيذ وتعديلاته.

خامسا شركة أودن للإستثمار والتنمية - شركة مندمجة

ضرائب أرباح شركات أموال

الشركة خاضعة لأحكام قانون الضريبة علي الدخل وبداية النشاط للشركة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢١.

- الفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١١/١٠ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٣٤ خطر التعرض لخطر الائتمان

| إيضاح رقم                              | ٣١ مارس ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
|--|--------------|----------------|
| (١-٣٢) المستحق على الأطراف ذات العلاقة | ٣٠ ٥١١ ٩٨٨   | ٧٣٤ ١٧٨        |
| (١٨) مدينون وأرصدة مدينة أخرى          | ١١ ١١٠ ١٧٦   | ٧ ٢٧١ ٤٥٧      |
| (٢٠) نقدية وأرصدة لدى البنوك           | ٢٩ ٢٠٨ ٣٨٦   | ١٨ ٥٨٦ ٣٠١     |
| (١٧) عملاء وأوراق قبض                  | ٧ ٨٥١ ٣١٨    | ٧ ٥٤٦ ٩٢٣      |

٢-٣٤ 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 |
|--------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| ٣١ مارس ٢٠٢٣             |               |                               |                               |                            |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | ٤ ٤٦٩ ٣٩١     | ١٠ ١٥٨ ٦٢٥                    | ٦ ٦٦٦ ٨٣٥                     | ٣٤ ٢٠٧ ٦٧٧                 |
| مخصص مطالبات             | --            | --                            | --                            | ٤ ٥١٨ ٣٩١                  |
| مستحق للأطراف ذات علاقة  | --            | --                            | --                            | ١ ٧٧٣ ٩٥٦                  |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢           |               |                               |                               |                            |
| دائنون وأرصدة دائنة أخرى | ٣ ٨٩٢ ٩١٨     | ٨ ٨٤٨ ٣٤٠                     | ٥ ٨٠٦ ٩٣٠                     | ٢٩ ٧٩٥ ٤٨٣                 |
| مخصص مطالبات             | --            | --                            | --                            | ٥ ١٧١ ٥٨٧                  |
| مستحق للأطراف ذات علاقة  | --            | ٧٥١ ٥٨٦                       | --                            | ٥٠ ٣٤٨ ١٧٥                 |

٣٥- أحداث هامة

أ- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسية التي أدت الى إندلاع الحرب بين كلاً من دولتى روسيا وأوكرانيا الأمر الذى أدى الى تداعيات محتملة على الأقتصاد العالمى من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذى سيؤدى إلى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التى تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. وترى الإدارة أنه لا يوجد تأثير جوهري من تداعيات هذه الحرب على نشاط الشركة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

ب- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعمليات الاجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة في اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري).

وقد قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٢ ليصل إلى ١٧,٢٥٪، ١٦,٧٥٪، ١٦,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٨٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦,٧٥٪.

وقررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٣ ليصل إلى ١٨,٢٥٪، ١٩,٢٥٪، ١٨,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٨,٧٥٪.

ج- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (ش.م.م) (دامجة) المنعقدة في ٥ أكتوبر ٢٠٢٢، تمت الموافقة علي اندماج شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة اميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري (شركة مندمجة) وفقاً لما انتهى اليه تقرير لجنة التقييم المُشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم و الإندماج وحيث أن أساس التقييم التي قامت عليه اللجنة يتمثل في توزيع أسهم رأس مال للشركة في شكلها الجديد بعد الإندماج وفقاً للقيمة الدفترية علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية وبذلك يكون توزيع القيمة الدفترية لحقوق الملكية يتمثل فيما يلي:

| أسم الشركة  | تقدير لجنة التقييم المُشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة |                | النسبة وفقاً للقيمة السوقية | القيمة الدفترية لحقوق الملكية |
|---|---|----------------|-----------------------------|-------------------------------|
|   | القيمة الدفترية   | القيمة السوقية |                             |                               |
| حقوق ملكية شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ش.م.م (شركة دامجة) | ١٩٠ ٢٤٦ ٠٥٣   | ٧٤٤ ٢٤٢ ٦٦٠    | %٢٧,٣٢٧٩١                   | ١٢٩ ١١٤ ٧٣٨                   |
| حقوق ملكية شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة)  | ٦٨ ٠٣٣  | ٩٢ ٦٦٤ ١٠٢     | %٣,٤٠٢٥٤                    | ١٦ ٠٧٥ ٨٠٢                    |
| حقوق ملكية شركة اميرالد للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة مندمجة)         | ١٧٢ ٨٢٦ ١١٤   | ٧٩٢ ٤٦٠ ٣١١    | %٢٩,٠٩٨٤٢                   | ١٣٧ ٤٧٩ ٧٧٤                   |
| حقوق ملكية شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات ش.م.م (شركة مندمجة)     | ١٣٦   | ١ ٤٦٧          | %٠,٠٠٠٠٥                    | ٢٣٧                           |
| حقوق ملكية شركة أودن للإستثمار والتنمية ش.م.م (شركة مندمجة)           | ١٠٨ ٣٩٧ ٨٩٠   | ١ ٠٩٣ ٠٨٣ ٩٤٥  | %٤٠,١٣٧٠٥                   | ١٨٩ ٦٣٣ ٤٠٨                   |
| حقوق ملكية شركة أودن للإستثمار و التسويق العقاري ش.م.م (شركة مندمجة)  | ٩٢٦ ٥١٣   | ٩٢٦ ٥١٣        | %٠,٠٣٤٠٣                    | ١٦٠ ٧٨٠                       |
|   | ٤٧٢ ٤٦٤ ٧٣٩   | ٢ ٧٢٣ ٣٧٨ ٩٩٨  | %١٠٠                        | ٤٧٢ ٤٦٤ ٧٣٩                   |

وقد تم الحصول علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢ حيث تم الموافقة علي إصدار أسهم بعدد ٣ مليار سهم (فقط ثلاثة مليارات سهم لا غير) بقيمة ١٠ قروش للسهم وبرأس مال مصدر قدره ٣٠٠ مليون جنيه مصري ورأس مال مرخص به ٥٠٠ مليون جنيه مصري للمساهمين طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ وعقد تعديل ماده ٦، ٧ من النظام الاساسي والذي تم توقيعه بالهيئة العامة للإستثمار وقد تم التاشير في السجل التجاري بالاندماج بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

د- إصدارات جديدة وتعديلات علي معايير المحاسبة المصرية  
صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ، وفيما يلي هذه المعايير:

- ١- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها.
- ٢- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) الأصول غير الملموسة.
- ٣- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري.
- ٤- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة.
- ٥- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية.
- ٦- معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين.

### ٣٦- أرقام المقارنة

أرقام المقارنة المدرجة بقوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - الشركة الدامجة - وفقا للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ قبل عملية الاندماج حيث تم التاثير في السجل التجاري بالاندماج بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

### ٣٧- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

#### ١-٣٧ 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 توييب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

#### ٢-٣٧ 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 بأثبات 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 تشتمل 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) اثبات 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 عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( 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 مبني 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.

١-٢-٣٧ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

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

في حالة البيع النقدي

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

في حالة البيع الآجل

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

٢-٢-٣٧ 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.

٣-٢-٣٧ إيرادات توزيعات

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

٤-٢-٣٧ 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 المبوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

### ٣-٣٧ 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 الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

### ١-٣-٣٧ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات 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.

### ٢-٣-٣٧ 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.

#### ٤-٣٧ 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 إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزه للبيع.
- وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

#### ٥-٣٧ 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 الأراضي.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

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

- يتم إهلاك التصينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.
- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

#### ٦-٣٧ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره:

| السنوات | بيان  |
|---------|---|
| ٥٠      | مباني وتجهيزات  |
| ٥       | آلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري   |
|         | يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر. |
|         | ٧-٣٧ أعمال تحت التنفيذ  |

يتم أثبات الاعمال تحت التنفيذ علي أساس التكلفة حيث يتم الاعتراف بكافة التكاليف المرتبطة بالمشروعات التي تنفذها الشركة ببند اعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي.

٨-٣٧ 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 الارباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الاصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

### الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

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

### الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الاصول 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 المحافظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحافظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة هذه الأصول المالية مع مدة الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
- كيفية تقييم أداء المحافظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣  
( جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
  - عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، واسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءاً من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.
  - يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.
- يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

| الأداة المالية    | طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل                                       |
|-------------------|---------------------------------|---|
| التكلفة المستهلكة | أدوات حقوق الملكية              | الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف  |
|                   | لا ينطبق                        | القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر                                 |
|                   | أدوات الدين                     | نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع |
|                   |                                 | نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق 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 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 التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

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

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا 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.

### الالتزامات المالية

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

- يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للثبات الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

### التصنيف والقياس اللاحق

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

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.  
- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

### عقود ضمان مالي

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخر في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم إدراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

### إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

- يتم إلغاء إثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقبية أو الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال أو 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 أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الأصول وتسديد الالتزامات في أن واحد.

#### ٩-٣٧ 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 الإعتبار التدفقات النقدية المتوقع إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الإعتبار 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 على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

#### ١٠-٣٧ 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.

#### ١١-٣٧ 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.

#### ١٢-٣٧ 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.