

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،

مرفق لسيادتكم

القوائم المالية الدورية عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٠٣/٣١  
 وتقرير مراقب الحسابات عن الفترة من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/٠٣/٣١  
 وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام،،،،،،،،،،

تحريرا في ٢٢/٠٥/٢٣

شركة يوتوبيا للإستثمار العقارى والسياحى

مدير علاقات المستثمرين

احمد دياب طنطاوى

احمد دياب



شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
المركز المالي  
وتقرير مراقب الحسابات عليه  
عن الفترة المالية المنتهية  
في ٣١ مارس ٢٠٢٣



هشام سامي وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

### تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

#### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل وقائمة الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتنحصر مسئوليتنا في التوصل الي استنتاج علي هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود.

#### نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح في الفقرة المبينة أدناه ، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن اعمال الفحص المحدود لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

#### اساس الاستنتاج المتحفظ

- لم يتم موافقتنا بمصادقة على رصيد حساب جاري اتحاد شاغلي منتج يوتوبيا سيتي والبالغ رصيده في ٣١ مارس ٢٠٢٣ "دائن" بمبلغ ٨٣٠٩٠ جنيه مصري.
- لم تقم ادارة الشركة من الانتهاء من اعداد تقرير معتمد من خبير مالي بشأن اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الادوات المالية على تقديرات الشركة لنموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة عن ادواتها المالية التي تنطبق عليها متطلبات الاضمحلال في القيمة.

#### الإستنتاج المتحفظ

وفيما عدا الأثر الذي قد يترتب على الفقرات الموضحة اعلاه ، وفي ضوء فحصنا المحدود ، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

هشام سامي وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٢٣ مايو ٢٠٢٣ .

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة المركز المالي

في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢-١٢-٣١	٢٠٢٣-٠٣-٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٥٧ ٦١٧	٥٣ ٧٧١	(٤ ، ٢/٣)	الأصول الثابتة (بالصافي)
١ ٤٧٩ ٧٩٣	١ ٤٥٦ ٦٩١	(٥ ، ٤/٣)	الاستثمارات العقارية (بالصافي)
٣ ٢٥٩ ٥١٨	٣ ٩١٤ ٩٦٥	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي)
٥٦٨ ٨٠٣	٥٧٣ ١٨٣	(٢٢ ، ١٨/٣)	الأصول الضريبية المؤجلة
٥ ٣٦٥ ٧٣١	٥ ٩٩٨ ٦١٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
٢٧ ١٧٦ ١٥٥	٢٨ ٤٦٤ ٩٠١	(٧ ، ٥/٣)	الأعمال تحت التنفيذ
٤ ٧٣٥ ٠٩٦	٤ ٦٥٦ ٠٤٠	(٨ ، ٩/٣، ٧/٣)	العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي)
٤٥ ٢٩٢	٢٠ ١٢١	(٩)	الموردون والمقاولون دفعات مقدمة
٣١ ٩٧٢	٧٥٨ ٥١٦	(١٠)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٧ ٣٧٦ ١١١	٨ ٢٧٠ ٤٨٤	(١١ ، ١٠/٣)	التفدية بالبنوك والصندوق
٣٩ ٣٦٤ ٦٢٦	٤٢ ١٧٠ ٠٦٢		إجمالي الأصول المتداولة
٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧	٤٨ ١٦٨ ٦٧٢		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية والالتزامات</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ١٤٤ ٦٨٤	٥ ٤٧٩ ٨٤٣	(١٣/٣)	الإحتياطي القانوني
١ ٨٤٨ ٠٧٥	٤ ٦٩١ ٧٠٦		الأرباح المرحلة
٣ ٣٥١ ٥٩٠	٣ ٣٤٧ ٠٩٧		أرباح الفترة / العام
٢٥ ٣٤٤ ٣٤٩	٢٨ ٥١٨ ٦٤٦		إجمالي حقوق الملكية
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٦٩٤ ٣٣٣	٦١٧ ٣٣٣	(٤/٣، ا.ج)	فوائد مؤجلة طويلة الاجل
٦٩٤ ٣٣٣	٦١٧ ٣٣٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	(١٣ ، ١٢/٣)	مخصص المطالبات
-	١٧٢ ٨٠٠		دائنو توزيعات الأرباح
١٨٢ ٠١٨	١٧٧.٣٥٤	(١٤)	الموردون والمقاولون وأوراق الدفع
٨ ٩٨٧ ٥٧٣	٧ ٩٥٥ ٥٨٥	(١٥)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢ ٠٢٢ ٠٨٤	٣ ٢٢٦ ٩٥٤	(٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل المستحقة
١٨ ٦٩١ ٦٧٥	١٩ ٠٣٢ ٦٩٣		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤٤ ٧٣٠ ٣٥٧	٤٨ ١٦٨ ٦٧٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

\* الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

\* تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس  
مجلس الإدارة  
احمد عزالدين احمد  
الحمد

نائب رئيس  
مجلس الإدارة  
سامح أحمد عبدالله

المدير المالي  
للشركة  
احمد دياب طنطاوى  
الحمد



شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل ( الأرباح أو الخسائر )

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح رقم	العمليات المستمرة
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦ ٢٠٣ ٦٥١	٥ ٨٤٠ ٣٩٠	(١٦ ، ١٤/٣)	إيرادات النشاط
١٠٠ ٥٠٠	٦٨ ٨٠٠	(٤/٣ ، ١٤/٣ ب)	إيراد ايجار تشغيلي
			<b>(بخصم):</b>
(٢ ١٣٨ ٢٢٠)	( ٢٥٢ ٠١٦)	(١٧ ، ١٥/٣)	صافي تكلفة العمليات
( ١٦ ٩٠٣)	( ١١ ٨٣٥)	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣ ، ١٥/٣ ب)	إهلاكات الاستثمار العقاري
<u>٤ ١٤٩ ٠٢٨</u>	<u>٥ ٦٤٥ ٣٣٩</u>		<b>مجمّل ربح النشاط</b>
			<b>بضاف / (بخصم):</b>
١٠٥ ٤٠١	٥٨ ٩٦٦		إيرادات متنوعة
١٥٣ ٧٤٣	١٦٣ ١٠٦	( ٣ / ١٤ / ج ، د )	فوائد دائنة
١ ٠٧١ ٣٧٨	-		أرباح فروق عملة
( ٢٩٤ ١٥٩)	( ٥٢٨ ١٣٣)	( ١٨ ، ١٦/٣)	مصروفات عمومية وإدارية
( ٣ ٨٤٦)	( ٣ ٨٤٦)	( ٤ ، ٢/٣ ج )	إهلاكات الاصول الثابتة
-	( ١١ ٢٦٧)	(٥ ، ٤/٣)	إهلاكات الاستثمار العقاري
٦٨ ٦٨٢	( ٧٧٦ ٥٧٨)	( ٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض
<u>٥ ٢٥٠ ٢٢٧</u>	<u>٤ ٥٤٧ ٥٨٧</u>		<b>صافي أرباح الفترة قبل الضرائب</b>
			<b>بضاف / (بخصم):</b>
٣ ٨٨٠	٤ ٣٨٠	( ٢٢ ، ١٨/٣)	الضريبة المؤجلة
(١ ١٧٣ ٩٧٨)	(١ ٢٠٤ ٨٧٠)	( ٢٣ ، ١٨/٣)	ضريبة الدخل عن الفترة
<u>٤ ٠٨٠ ١٢٩</u>	<u>٣ ٣٤٧ ٠٩٧</u>		<b>صافي ارباح الفترة</b>
<u>١,٣٦</u>	<u>١,١٢</u>	( ١٩ ، ١٩/٣)	<b>نصيب السهم في الأرباح</b>

\*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣

<u>٢٠٢٢</u>	<u>٢٠٢٣</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤ ٠٨٠ ١٢٩	٣ ٣٤٧ ٠٩٧	ارباح الفترة
-	-	<u>بنود الدخل الشامل الاخر :-</u>
<u>٤ ٠٨٠ ١٢٩</u>	<u>٣ ٣٤٧ ٠٩٧</u>	بنود الدخل الشامل الاخر
		<u>إجمالي الدخل الشامل عن الفترة</u>

\*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٥ ٢٥٠ ٢٢٧	٤ ٥٤٧ ٥٨٧		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافى أرباح الفترة قبل الضرائب
			<b>تسويات لمطابقة صافى ربح العام مع التدفقات النقدية من</b>
			<b>أنشطة التشغيل</b>
٣ ٨٤٦	٣ ٨٤٦	(٤ ، ٢/٣)	إهلاك الاصول الثابتة
١٦ ٩٠٣	٢٣ ١٠٢	(٥ ، ٤/٣ ، ١٥/٣)	إهلاك استثمار عقارى
( ٦٨ ٦٨٢)	٧٧٦ ٥٧٨	(٨ ، ٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣ )	الانخفاض فى قيمة العملاء واوراق القبض
<b>٥ ٢٠٢ ٢٩٤</b>	<b>٥ ٣٥١ ١١٣</b>		<b>ربح الفترة بعد التسويات</b>
			<b>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
٤١٣ ٩٦٨	(١ ٤٣٠ ١٠٠)	(٦ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء أوراق قبض طويلة الأجل
٣٠٠ ٠٠٠	-	(٦/٣)	التغير فى وحدات تامة معدة للبيع
٣٠٠ ٧٠٥	(١ ٢٨٨ ٧٤٦)	(٧ ، ٥/٣)	التغير فى الأعمال تحت التنفيذ
( ٣٧ ٤٨٦)	٧٧ ١٣١	(٨ ، ٩/٣ ، ٧/٣)	التغير فى العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل
( ٢٩ ٥٩٣)	٢٥ ١٧١	(٩)	التغير فى الموردين والمقاولين دفعات مقدمة
٤٢ ١٢٣	( ٧٢٦ ٥٤٤)	(١٠)	التغير فى المدينين والأرصدة المدينة الاخرى
٣٧ ٠٦٠	( ٤ ٦٦٤)	(١٤)	التغير فى الموردين والمقاولين وأوراق الدفع
(٢ ٠٩٦ ٤٦٦)	(١ ١٠٨ ٩٨٨)	(١٥)	التغير فى الدائنين والأرصدة الدائنة الاخرى
<b>٤ ١٣٢ ٦٠٥</b>	<b>٨٩٤ ٣٧٣</b>		<b>صافى النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
( ٢١ ٢٧٤)	-		المسدد من توزيعات الأرباح
( ١ ٤٠٥)	-		صافى التسويات على الأرباح المرحلة
<b>( ٢٢ ٦٧٩)</b>	<b>-</b>		<b>صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل</b>
٤ ١٠٩ ٩٢٦	٨٩٤ ٣٧٣		<b>صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة</b>
١١ ٥٥٣ ٤٦٧	٧ ٣٧٦ ١١١		النقدية وما فى حكمها فى أول الفترة
<b>١٥ ٦٦٣ ٣٩٣</b>	<b>٨ ٢٧٠ ٤٨٤</b>	(١١ ، ١٠ / ٣)	<b>النقدية و ما فى حكمها فى ٣١ مارس ٢٠٢٣</b>

\*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الإجمالي جنيه مصري	أرباح العام / الفترة جنيه مصري	الأرباح المرحلة جنيه مصري	الإحتياطي القانوني جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٢٦ ٨٩٦ ٤٣٣	٢ ٦٤١ ٦٥٤	٤ ٣٧٤ ٢٦٠	٤ ٨٨٠ ٥١٩	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٢ ٦٤١ ٦٥٤)	٢ ٦٤١ ٦٥٤	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٢٦٤ ١٦٥)	٢٦٤ ١٦٥	-	المحول للإحتياطي القانوني
(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	(٤ ٨٩٣ ٢٦٩)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢١
( ١٠ ٤٠٥)	-	( ١٠ ٤٠٥)	-	-	صافي التسويات علي الأرباح المرحلة
٣ ٣٥١ ٥٩٠	٣ ٣٥١ ٥٩٠	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢٥ ٣٤٤ ٣٤٩	٣ ٣٥١ ٥٩٠	١ ٨٤٨ ٠٧٥	٥ ١٤٤ ٦٨٤	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	(٣ ٣٥١ ٥٩٠)	٣ ٣٥١ ٥٩٠	-	-	الأرباح المرحلة
-	-	( ٣٣٥ ١٥٩)	٣٣٥ ١٥٩	-	المحول للإحتياطي القانوني
( ١٧٢ ٨٠٠)	-	( ١٧٢ ٨٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح عن عام ٢٠٢٢ *
٣ ٣٤٧ ٠٩٧	٣ ٣٤٧ ٠٩٧	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٨ ٥١٨ ٦٤٦	٣ ٣٤٧ ٠٩٧	٤ ٦٩١ ٧٠٦	٥ ٤٧٩ ٨٤٣	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

\* طبقاً لقرار التوزيع والذي تم إقراره بالجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٣ والتي أقرت توزيع حصة العاملين في الأرباح فقط .

\*الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .



## شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١- عام :

#### أ- نبذة عن الشركة

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي " شركة مساهمة مصرية " وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية . وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجارى تحت رقم ٢٨١٨ بتاريخ ١٩٩٩/٤/٢١ .

#### ب- غرض الشركة

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية.

ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الواجه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها .

وفي ١٩ مارس ٢٠٢٢ تم تعديل غرض الشركة بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية ليصبح كما يلي:-

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعه لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال ، وشراء وبناء وبيع وتاجير وتسويق وادارة المراكز التجارية بكافة انشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهي العامة والكافيتريات .

مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحة أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهه لاعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

#### ج- المركز العام والفرع الادارى للشركة

المركز العام : تريديو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ أكتوبر - الجيزة .

الفرع الادارى : ٣٦ شارع نادى الصيد - الدقى - الجيزة .

#### د- القيد بالبورصة

تم قيد اسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً من ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩.

#### هـ- مدة الشركة

المدة المحددة للشركة هي خمس وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ إكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية لها أى تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

#### و- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد اصدار القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ من مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢١ مايو ٢٠٢٣.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢ - أسس إعداد القوائم المالية :

أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- أسس القياس

أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصرى والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

د- إستخدام التقديرات و الافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة إستخدام الافتراضات والتقديرات التي تؤثر على القيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ الميزانية والإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير وبالرغم من أن هذه التقديرات مستندة على معرفة الإدارة بالأحداث والتصرفات الجارية فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية على أن يتم الإقرار بالتغير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أوفى فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

الحكم الشخصى

الأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والمعلومات المتعلقة بها و التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية تمت في ضوء الخبرة السابقة وعوامل اخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها.

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة والمعلومات المتعلقة بها والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والإلتزامات في السنة المالية القادمة تتمثل في:

- الإقرار وقياس المخصصات: الإفتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- قياس خسائر الإئتمان المتوقعة من العملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

هـ- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الإفتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو الإلتزام. وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الإقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الإعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع إقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، جرى تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبند ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالإستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

- وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها الى الحد الأدنى. ويجرى تصنيف جميع الأصول والإلتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجرى الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
  - المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
  - المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والإلتزامات استناداً إلى طبيعتها وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

**٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة :**

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه في هذه القوائم المالية.

**١/٣ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية:**

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل. وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الأرباح والخسائر. تترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

**٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك**

**أ- الاعتراف والقياس الأولى**

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-ج) وخسائر الإنخفاض في القيمة (٩/٣). تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة بإقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

**ب- التكاليف اللاحقة علي الإقتناء**

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع إقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعد النظر في العمر الافتراضي والقيم التخريديه وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة ماليه ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره:

العمر الانتاجي	نسبة الإهلاك	
٨ سنوات	١٢.٥ %	أجهزة ومعدات
١٦.٦٦ سنة	٦ %	أثاث وتركيبات
٥ سنوات	٢٠ %	حاسب الى وملحقاته
٥ سنوات	٢٠ %	وسائل نقل وانتقال
٥ سنوات	٢٠ %	تجهيزات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

٤/٣ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محددده أوجه إستخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإنخفاض في القيمة "Impairment" و يتم اهلاك المباني المتواجدة ضمن الإستثمار العقارى بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦ % على ان يعاد النظر في العمر الافتراضى والقيمة التخريدية وطرق الإهلاك المطبقة فى نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير فى التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ . تظهر هذه الوحدات غير المباعه بالتكلفه او صافي قيمه البيعيه ايهما اقل . تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ على تكلفة الاراضى والمصرفوات الاخرى ذات العلاقه التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضروريه لجعل الوحدات الجاهزه للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتمله عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنية التحتية والمرافق لكل المشروع.

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال تسويقها , وألبدء في إنشائها طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها , حيث تم إثبات الوحدات التامة المعده للبيع بالتكلفة , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضى وتكاليف انشائيه وتكاليف غير مباشره علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحده ببند وحدات تامة علي ان تدرج تكلفة الوحده بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات علي ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل، بالإضافة إلي الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧/٣ الأصول والإلتزامات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

الإعتراف والقياس الأولي

يتم الإعتراف بالعملاء وسندات الدين وجميع الأصول والإلتزامات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداء. يتم قياس جميع الأصول والإلتزامات المالية بالقيمة العادلة عند الإعتراف المبدئي، بالإضافة إلى، في حالة الأصول أو الإلتزامات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الإلتزامات المالية. إن تكاليف المعاملات المتعلقة بالأصول والإلتزامات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزانة.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الإعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالية للتغيير في نموذج الأعمال. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الإحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل دفعات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الإعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الإستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الإختيار لكل استثمار على حدى.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الإعتراف الأولي، وللشركة إمكانية الإختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الإعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

**الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة**

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الإضمحلال، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

**إستثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

**أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر، عند الاستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

**التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات المالية**

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب ترتيبات فورية وإما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصول بشكل جوهري أو لم تقم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالتزامات مالية أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الإلتزامات الأصلية ويتم الاعتراف بمطلوبات جديدة، ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

**٨/٣ المقاصة بين الأصول والالتزامات**

يتم اجراء المقاصة بين الاصل والالتزام المالي واطهار المبلغ الصافي بقائمة المركز المالي فقط وعندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة ، وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس صافي القيمة او يكون تحقق الاصول وتسوية الالتزامات في نفس الوقت .

**٩/٣ الإضمحلال في قيمة الأصول**

**أ- الأصول المالية**

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الإضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الإضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الاعتراف الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحدوث الخسارة وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الإضمحلال في قيمة الأصل، وتتضمن الأدلة الموضوعية على إضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغييرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

- إختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
  - وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
  - بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الإنخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.
- تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الإئتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدنيين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الإئتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء والمدنيين التجاريين الإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

#### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية علي حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او علي المستوى المجمع، كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة علي اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده علي الاصول المنفردة. الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

عند تقييم الاضمحلال علي المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة. إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر .

#### الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة توييب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح والخسائر الفرق بين تكلفة الإقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوما منها اية خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح او الخسائر .

عند زيادة القيمة العادلة لاداء دين مبوبة كمتاحة للبيع في ايه فترة لاحقه وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح او الخسائر عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح او الخسائر .

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الأرباح او الخسائر .

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية. يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل لأنشطة الإلتزام من أجل الإمتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

ب- الأصول غير المالية

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للإنخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للإنخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الاستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في اصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الإنخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإستردادية. يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العاديه وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ المخصصات

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الألتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام . وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً للقيمة الزمنية للنقود ، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار . هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتعديلها ( عند الضرورة ) لإظهار أفضل تقدير حالي.

١٣/٣ الإحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات المساهمه رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة يتم احتجاز ١٠٪ من صافي ربح الشركة لتكوين الإحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الإحتياطي نصف رأس المال المصدر.



**تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية**

**لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي**

**" شركة مساهمة مصرية "**

**عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣**

**١٤/٣ تحقق الإيراد**

التزمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء وبذلك تتمثل إيرادات الشركة في القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه او القابل للاستلام متضمنا النقدية و أوراق القبض و المدينون التجاريون والتي تنشأ عن بيع البضائع (السلع) أو تأدية الخدمات من خلال النشاط العادي للشركة وغير متضمنة ضريبة القيمة المضافة أو الخصم أو التخفيض .

**و يتم الاعتراف بالإيراد عندما :-**

- يتم تحديد عقد مع العميل.
- تحديد التزامات الاداء بالعقد مع العميل .
- تحديد سعر المعاملة للعقد .
- يتم تخصيص سعر المعاملة بالعقد على التزامات الاداء بالعقد .
- يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم اداء الالتزامات بالعقد .

**أ- إيرادات النشاط**

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية وحقوق الانتفاع للأجزاء غير المستغلة المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها من العملاء مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن.  
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافي بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء .

**ب- إيرادات الإيجار التشغيلي**

- يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها إيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً للقيمة الإيجارية السارية خلال السنة المالية .

**ج- البيع بالتقسيط**

- في حالة البيع بالتقسيط يثبت الإيراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث :-  
▪ يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً .

**د- إيرادات الفوائد**

- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق على اساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي .

**هـ- إيرادات عقود التشطيب**

- يتم إثبات الإيراد من عقود التشطيب المتعاقد عليها عند اداء الالتزامات طبقاً للشروط المتفق عليها بالعقود مع العملاء بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها ويتم إثبات إيراد تلك العقود على المدار الزمني للتنفيذ في ضوء نسبة المخرجات الفعلية الى اجمالي التشطيبات المتفق عليها بكل عقد .

**تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية**

**لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي**

**" شركة مساهمة مصرية "**

**عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣**

**١٥/٣ التكلفة**

**أ - تكلفة النشاط**

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشره وغير مباشره لكل من الاراضى المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافة الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشره الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفنى والهندسى المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركه وبموجب إجتماع مجلس إداره الشركه المنعقد فى ٢٧/١١/٢٠١٨ تم إقرار تعديل تكلفة الوحده بمشروع يوتوبيا سیتی لمواجهة ارتفاع اسعار المواد الخام والبناء والعمالة ويتم تطبيق التكلفة الجديدة على الوحدات المسلمة بعد تاريخ هذا المحضر .

**ب - تكلفة الإستثمار العقارى**

تتمثل تكلفة الإستثمار العقارى فى قيمة اهلاك الإستثمار العقارى.

**١٦/٣ المصروفات**

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما فى ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل فى الفترة المالية التى حدثت فيها تلك المصاريف.

**١٧ /٣ نظام معاشات العاملين**

تساهم الشركه فى نظام التأمينات الإجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الأجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة من الأجر، يقتصر إتزام الشركه فى قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركه لقائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.

**١٨/٣ ضريبة الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بينود حقوق الملكية والتى يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية بالاضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبى وقيمتها طبقاً للأساس الضريبى ، ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ إعداد الميزانية. يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركه عندما يكون هناك إحتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

**١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح**

يتمثل نصيب السهم الاساسي فى الارباح فى قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركه من صافي الارباح الناتجة من الانشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصه مجلس الادارة وذلك على اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال السنة المالية.

**٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية**

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقه الغير مباشرة.

**٢١/٣ أرقام المقارنة**

يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع التغيرات العرض المستخدم فى الفترة الحالية.

تابع الايضاحات المتممة للقوائم المالية لشركة بوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤- الأصول الثابتة (بالصافي)

بلغت صافي تكلفة الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٧١ ٥٣ جنيه مصري ، وتتمثل في الآتي :-

الإجمالي	التجهيزات	الحاسب الآلي وملحقاته	الأثاث والتركيبات	الأجهزة والمعدات	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٥٩٣ ٩٩٨	٦٤ ١٥٢	١٣٠ ٦٥٦	١٦٩ ٣٨٢	٢٢٩ ٨٠٨	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
<b>مجمع الإهلاك</b>					
٥٢٠ ٩٩٨	٦٤ ١٤٩	٩٥ ١٠٤	١٤٣ ٧٢٦	٢١٨ ٠١٩	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
١٥ ٣٨٣	-	٨ ٩٤٨	٢ ١٠١	٤ ٣٣٤	إهلاك العام
٥٣٦ ٣٨١	٦٤ ١٤٩	١٠٤ ٠٥٢	١٤٥ ٨٢٧	٢٢٢ ٣٥٣	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٣٦ ٣٨١	٦٤ ١٤٩	١٠٤ ٠٥٢	١٤٥ ٨٢٧	٢٢٢ ٣٥٣	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
٣ ٨٤٦	-	٢ ٢٣٧	٥٢٥	١ ٠٨٤	إهلاك الفترة
٥٤٠ ٢٢٧	٦٤ ١٤٩	١٠٦ ٢٨٩	١٤٦ ٣٥٢	٢٢٣ ٤٣٧	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣
<b>صافي القيمة الدفترية</b>					
٥٣ ٧٧١	٣	٢٤ ٣٦٧	٢٣ ٠٣٠	٦ ٣٧١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٥٧ ٦١٧	٣	٢٦ ٦٠٤	٢٣ ٥٥٥	٧ ٤٥٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

\* بلغت اجمالي التكلفة التاريخية للأصول المهلكة دفتريا وما تزال تستخدم مبلغ قدره ٥٦١ ٤٧٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣ كما يلي :-

٢٠٢٢-١٢-٣١	٢٠٢٣-٠٣-٣١	الاصل
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٥ ١٣٣	١٩٥ ١٣٣	الأجهزة والمعدات
١٣٤ ٣٦٠	١٣٤ ٣٦٠	الأثاث والتركيبات
٨٥ ٩١٦	٨٥ ٩١٦	الحاسب الآلي وملحقاته
٦٤ ١٥٢	٦٤ ١٥٢	التجهيزات
٤٧٩ ٥٦١	٤٧٩ ٥٦١	اجمالي التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 " شركة مساهمة مصرية "  
 عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٥- الاستثمارات العقارية (بالصافي):

بلغ صافي قيمة الاستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١ ٤٥٦ ٦٩١ جنيه مصري، وتتمثل في الآتي:

الإجمالي	المباني والإنشاءات	الأراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة:
١ ٦٠٤ ٧٢٣	١ ٥٤٠ ٠٧٣	٦٤ ٦٥٠	التكلفة في ٢٠٢٣/١/١
-	-	-	الإضافات خلال الفترة
<u>١ ٦٠٤ ٧٢٣</u>	<u>١ ٥٤٠ ٠٧٣</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
			يخصم مجمع الإهلاك:
١٢٤ ٩٣٠	١٢٤ ٩٣٠	-	مجمع الإهلاك في ٢٠٢٣/١/١
٢٣ ١٠٢	٢٣ ١٠٢	-	إهلاك الفترة
<u>١٤٨ ٠٣٢</u>	<u>١٤٨ ٠٣٢</u>	<u>-</u>	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣
<u>١ ٤٥٦ ٦٩١</u>	<u>١ ٣٩٢ ٠٤١</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٣/٣/٣١
<u>١ ٤٧٩ ٧٩٣</u>	<u>١ ٤١٥ ١٤٣</u>	<u>٦٤ ٦٥٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٢٠٢٢/١٢/٣١

\*قامت ادارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمعرفتها طبقا لدراسة السوق المعدة بمبلغ ٣ ٦٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

٦- العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي):

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل (بالصافي) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٣ ٩١٤ ٩٦٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٣ ٦٦٠	٣٨٠ ٢٦٠	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - طويلة الأجل (*)
٣ ٧٤٤ ٢٥٠	٥ ٢٨٧ ٧٥٠	اوراق قبض مولات - طويل الاجل (*)
		(يخصم)
(٩٧٨ ٣٩٢)	(١ ٧٥٣ ٠٤٥)	الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض طويلة الأجل
<u>٣ ٢٥٩ ٥١٨</u>	<u>٣ ٩١٤ ٩٦٥</u>	الصافي

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض طويلة الاجل (\*)

الاجمالي في ٢٠٢٣/٣/٣١	اوراق قبض مولات (وحدات تجارية)	اوراق قبض يوتوبيا سنتى (وحدات سكنية)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٣٣٩ ٠١٠	٢ ٩٥٨ ٧٥٠	٣٨٠ ٢٦٠	اكثر من سنة حتى سنتان
٧٩٤ ٥٠٠	٧٩٤ ٥٠٠	-	حتى ثلاث سنوات
١ ٥٣٤ ٥٠٠	١ ٥٣٤ ٥٠٠	-	حتى اربع سنوات
<b>٥ ٦٦٨ ٠١٠</b>	<b>٥ ٢٨٧ ٧٥٠</b>	<b>٣٨٠ ٢٦٠</b>	<b>الاجمالي</b>

٧- الأعمال تحت التنفيذ :

بلغ رصيد الأعمال تحت التنفيذ في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٨ ٤٦٤ ٩٠١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٦١١ ٧٥٤	٦ ٨٢٨ ٠٩٥	* مشروع يوتوبيا فيلات
١١ ٦٣٤ ٠٤١	١١ ٦٣٤ ٠٤١	** مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات
٩ ٩٣٠ ٣٦٠	١٠ ٠٠٢ ٧٦٥	مشروع المنطقة الخدمية سيتي
<b>٢٧ ١٧٦ ١٥٥</b>	<b>٢٨ ٤٦٤ ٩٠١</b>	<b>الإجمالي</b>

\* يتضمن الرصيد مبلغ ٣٨٧ ٦٩٧ جنيه مصري قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات وجارى استغلالها في بناء عدد ٢ فيلا وهي تتمثل

في قطعة الأرض المملوكة للشركة بمساحة ٣ ٥٢٤.٥ متر مربع سعر المتر ١١٠ جنيه مصري.

\*\* يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩ ٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٦٣١ ٥ متر مربع سعر المتر

١١٠ جنيه مصري ، بالإضافة الى مبلغ ٦١٠ ٠١٤ ١١ جنيه مصري تتمثل في تكلفة الانشاءات وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشمولاتهم.

٨- العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) :

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل (بالصافي) في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤ ٦٥٦ ٠٤٠ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٦ ٧١٠	١٦ ٨٣٤	عملاء يوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل
١ ٤٠٧ ٨٤٥	١ ١٩٩ ١٥٥	اوراق قبض يوتوبيا سيتي - قصيرة الاجل (*)
٣ ٥٦٩ ٦٠٠	٣ ٧٤٠ ١٥٠	اوراق قبض مولات - قصيرة الاجل (*)
٤٧٤ ٣٤٧	٤٩٥ ٢٣٢	شيكات مرتدة
<b>(٧٩٣ ٤٠٦)</b>	<b>(٧٩٥ ٣٣١)</b>	<b>يخصم منه</b>
<b>٤ ٧٣٥ ٠٩٦</b>	<b>٤ ٦٥٦ ٠٤٠</b>	<b>الانخفاض في قيمة العملاء واوراق القبض قصيرة الاجل</b>
		<b>الصافي</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 " شركة مساهمة مصرية "  
 عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

وفيما يلي تحليل لاعمار اوراق القبض قصيرة الاجل (\*)

الاجمالي في	اوراق قبض مولات	اوراق قبض يوتوبيا	
٢٠٢٣/٣/٣١	(وحدات تجارية)	سبتي (وحدات سكنية)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٦٤٦٣٠	١٢٩٣١٥٠	٧٧١٤٨٠	حتى ٩٠ يوم
٨٥٨٠٧٠	٦٠٩٥٠٠	٢٤٨٥٧٠	حتى ١٨٠ يوم
١٣٧٣٧٠٥	١٣٠٨٠٠٠	٦٥٧٠٥	حتى ٢٧٠ يوم
٦٤٢٩٠٠	٥٢٩٥٠٠	١١٣٤٠٠	حتى ٣٦٥ يوم
<b>٤٩٣٩٣٠٥</b>	<b>٣٧٤٠١٥٠</b>	<b>١١٩٩١٥٥</b>	<b>الاجمالي</b>

٩- الموردون والمقاولون دفعات مقدمة :

بلغ رصيد الموردون والمقاولون دفعات مقدمة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٠١٢١ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٣٧٢	١٠٣٧٢	الموردون دفعات مقدمة
٣٤٩٢٠	٩٧٤٩	المقاولون دفعات مقدمة
<b>٤٥٢٩٢</b>	<b>٢٠١٢١</b>	<b>الإجمالي</b>

١٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى :

بلغ رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٥٨٥١٦ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٧٠٠٠٠٠	مصلحة الضرائب المصرية
١٥٧٣٠	١٥٧٣٠	تأمينات لدى الغير
١٤٧٤٢	١٩٨١٧	الأرصدة المدينة الأخرى
-	٢١٤٦٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٥٠٠	١٥٠٠	سلف العاملين
<b>٣١٩٧٢</b>	<b>٧٥٨٥١٦</b>	<b>الإجمالي</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 " شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١١- النقدية بالبنوك والصندوق :-

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والصندوق في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤٨٤ ٢٧٠ ٨ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥ ٢٩٣	١ ٠٧٤ ١٨٩	النقدية بالصندوق
٤ ٧١٦ ١٥٤	٦ ٦٦٢ ٣٣٧	البنك الأهلي الكويتي - جنيه مصري - حسابات جارية
٢ ٤٩٩ ٨٨٥	٣٨٣ ٠٦٨	البنك العربي الأفريقي - جنيه مصري - حسابات جارية
١٠٢ ٦٧٦	١١١ ٣٠٦	بنك مصر - جنيه مصري - حسابات جارية
٢٣ ٨٣٧	٢٣ ٤١٧	بنك قطر الوطني الأهلي - جنيه مصري - حسابات جارية
٨ ٧٤٤	٨ ٢٤٤	بنك الإسكندرية - جنيه مصري - حسابات جارية
٨ ٠٤٥	٧ ٧٧٥	بنك الإسكان والتعمير - جنيه مصري - حسابات جارية
٢٣٦	١٤٨	بنك فيصل الإسلامي - جنيه مصري - حسابات جارية
١ ٢٤١	-	البنك الأهلي الكويتي - يورو - حسابات جارية
<u>٧ ٣٧٦ ١١١</u>	<u>٨ ٢٧٠ ٤٨٤</u>	<b>الإجمالي</b>

١٢- رأس المال :

حدد رأس المال للشركة المرخص به بمبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري ( خمسون مليون جنيه مصري ) وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري ( خمسة عشر مليون جنيه مصري ) موزع على عدد ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخ المركز المالي .

**جنيه مصري**

رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٢ ٩٢٤ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية .	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٢ موزع على ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الأرباح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ و تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢ .	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

ويظهر هيكل رأس المال في ٣١ مارس ٢٠٢٣ موزعا بين المساهمين كما يلي :-

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية للسهم	عدد الاسهم	الاسم
% ٣١.٣٥	٤ ٧٠٢ ٩٠٠	٩٤٠ ٥٨٠	احمد عز الدين احمد زين
% ٢٢.٣١	٣ ٣٤٦ ٧١٥	٦٦٩ ٣٤٣	سامح احمد عبدالله البيك
% ١٢.٩٩	١ ٩٤٩ ٠٢٥	٣٨٩ ٨٠٥	اشرف على محمد عيسى
% ٦.٤٧	٩٧٠ ٥٧٥	١٩٤ ١١٥	رشدى احمد عبدالله البيك
% ٥.٠٧	٧٦٠ ٩٦٠	١٥٢ ١٩٢	تركى بن عبدالله بن عبدالعزيز
% ٢١.٨١	٣ ٢٦٩ ٨٢٥	٦٥٣ ٩٦٥	مساهمون اخرون اقل من ٥%
% ١٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	الاجمالي

### ١٣ - مخصص مطالبات :

بلغ رصيد مخصص المطالبات في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى، يتمثل فى الآتى:-

٢٠٢٣/٣/٣١	مخصصات انتفى الغرض منها	المستخدم من المخصصات	المكون خلال العام	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(أ) مخصص ضرائب
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	(ب) مخصص التزامات محتملة
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	-	-	-	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	

أ- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التى لم يتم فحصها ضريبياً ، وتم زيادة المخصص خلال عام ٢٠٢٢ بناء على طلب المستشار الضريبي للشركة لمواجهة الالتزامات الضريبية التى قد تنشأ عن السنوات من عام ٢٠١٠ الى عام ٢٠١٦ والتي اخطرت عنها مصلحة الضرائب ادارة الشركة بمطالبات عن تلك السنوات .

ب- تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام المحتمل نظير رسوم ومصارييف تسجيل الاراضي او المباني المباعة لمشروعات الشركة ( فيلات - شقق سكنية - وحدات تجارية ) حيث انه لم يتم التسجيل حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصة بهيئة المساحة .

### ١٤ - الموردون والمقاولون وأوراق الدفع:

بلغ رصيد الموردین والمقاولین وأوراق الدفع في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٧٧ ٣٥٤ جنيه مصرى، ويتمثل فى الآتى:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٨ ٦٩٦	٣٨ ١٥٣	الموردين
١٣٣ ٣٢٢	١٣٩ ٢٠١	المقاولين
١٨٢ ٠١٨	١٧٧ ٣٥٤	الإجمالي



## تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

## " شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

## ١٥ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى :

بلغ رصيد الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧ ٩٥٥ ٥٨٥ جنيه مصري، ويتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٤	تأمين ضمان أعمال
٨١ ١١٩	٩٢ ٤٦٢	التأمين الصحي الشامل - المساهمة التكافلية
٢٢٩ ٧٦٧	١٩١ ٢٦٧	مصروفات مستحقة
٣ ٩٤٤	٤ ٤٩٤	ضرائب الخصم وتحصيل
٢٥ ٩٠٠	١٥٥ ١٩٢	ضرائب القيمة المضافة
٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥	دائنو شراء اراضى
٢٤٣ ٣٠٢	٢٤٣ ٢٩٦	أرصدة دائنة متنوعة
١ ٧٩٥ ٨٠٠	١ ٧٧٨ ٦٠٠	دائنون عقود ومقدمات - ملغاه
١٥ ٤٢٥	١٥ ٤٢٥	أرصدة تحت التسوية - معلقات عملاء
٢١٤ ٧٥٠	٢٠٥ ٧٥٠	تأمينات للغير - تأمين تشطيب
٦ ١٠٠	٦ ١٠٠	مقدمات حجز - سيتي
٤ ٥٢٧ ٨٩٠	٢ ٧٩٧ ٠٠٠	مقدمات حجز - وحدات تجارية وقيلات
١ ٣١٢ ٥٠٠	١ ٨٥٩ ٠٠٠	دائنون عقود تشطيبات
٣٠٨ ٠٠٠	٣٠٨ ٠٠٠	فوائد مؤجلة قصيرة الاجل
٢١ ٠٠٠	١٨ ٠٠٠	تأمينات للغير ايجار تشغيلى
٤ ١٦٧	٨٣ ٠٩٠	جاري إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي *
<u>٨ ٩٨٧ ٥٧٣</u>	<u>٧ ٩٥٥ ٥٨٥</u>	<b>الإجمالى</b>

\* في ١٥ مايو ٢٠١٦ تم قيد إتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي - مدينة ٦ أكتوبر بدفتر قيد إتحاد الشاغلين تحت رقم: ٥٥٦ بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة ٦ أكتوبر.

- وفي ٨ مارس ٢٠٢١ تم إبرام تعاقد بين الشركة وإتحاد شاغلي منتجع يوتوبيا سيتي ينص على تحصيل اقساط الصيانة وسداد مصروفات الإتحاد مقابل نسبة ١٥٪ من اجمالى المصروفات تحتسب كل ثلاثة اشهر بالاضافة الى نسبة ٥٪ من متحصلات اقساط عام ٢٠١٩ وما قبله ويبدأ التعاقد فى ٨ مارس ٢٠٢١ وينتهى فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، وجارى تجديد العقد.

## ١٦ - إيرادات النشاط:

بلغ إجمالى إيرادات النشاط فى ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٥ ٨٤٠ ٣٩٠ جنيه مصري، يتمثل فى الآتى:-

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣ ٢٤٣ ٠٧١	٣ ٦٠٩ ١٤٠	مبيعات وحدات تجارية وسكنية وحق انتفاع
٢ ٩٦٠ ٥٨٠	٢ ٢٣١ ٢٥٠	إيرادات عقود تشطيب
<u>٦ ٢٠٣ ٦٥١</u>	<u>٥ ٨٤٠ ٣٩٠</u>	<b>الإجمالى</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

#### ١٧ - تكلفة النشاط:

بلغ إجمالي تكلفة النشاط في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٥٢.٠١٦ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٢٣ ١٢٤	-	تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية
١ ٢١٥ ٠٩٦	٢٥٢ ٠١٦	تكلفة عقود تشطيب *
<u>٢ ١٣٨ ٢٢٠</u>	<u>٢٥٢ ٠١٦</u>	<b>الإجمالي</b>

\* تتضمن تكلفة عقود التشطيبات مصنوعات واجور عمال الموقع والخامات المستخدمة في التشطيب وتختلف باختلاف التزامات كل عقد.

#### ١٨ - المصروفات العمومية والإدارية :

بلغ إجمالي المصروفات العمومية والإدارية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٥٢٨ ١٣٣ جنيه مصري، يتمثل في الآتي:-

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٤ ٤٠٠	١٤٣ ٥٢٢	اجور ومرتببات ومكافأة وبدلات وما في حكمها
٤٥ ٠٠٠	٤٨ ٦٩٠	إيجار
١٩ ٤٠٠	٨ ٣٥٠	دعاية وإعلان
٦ ٠٠٠	١٨١ ٥٠٠	أتعاب مهنية
١١ ٦٥٩	١٤ ١٦٩	كهرباء وتليفون وانترنت
٦٩ ٥٢٨	١٤ ٢٤٥	هدايا وكراميات
٢٦ ٥١٣	١٩ ٧٢٧	رسوم واشتركاكات
٧ ٧٤٦	٤ ٤١١	مصروفات بنكية
٩٣ ٩١٣	٩٣ ٥١٩	مصروفات أخرى
<u>٢٩٤ ١٥٩</u>	<u>٥٢٨ ١٣٣</u>	<b>الإجمالي</b>

#### ١٩ - نصيب السهم في أرباح الفترة :

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح الفترة باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وبفرض عدم إجراء أية توزيعات على العاملين أو أعضاء مجلس الادارة أو إستقطاعات أخرى فقد تم إحتساب نصيب السهم من صافي الأرباح على النحو التالي:

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤ ٠٨٠ ١٢٩	٣ ٣٤٧ ٠٩٧	صافي ربح الفترة القابل للتوزيع
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>١.٣٦</u>	<u>١.١٢</u>	<b>نصيب السهم من صافي الأرباح</b>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمديون والعملاء وأوراق القبض والدائنين ، وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وكما هو وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية يتم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي .

(ب) خطر الائتمان

ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود نقدية بالبنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المتمثلة في حسابات العملاء واوراق القبض، و يتم ادارة مخاطر الائتمان للشركة ككل. بالنسبة للبنوك فانه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل وكافة البنوك المصرية التي تتعامل معها الشركة تخضع للرقابة من البنك المركزي المصري. بالنسبة للعملاء تقوم ادارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية في ضوء المركز المالي والخبرات السابقة في التعاملات وعوامل اخرى. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدى ان وجد.

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

(د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الإئتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. ونظراً لعدم إعتد الشركة على التسهيلات الإئتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية لذا لا يوجد خطر للتغيير في سعر الفائدة.

(هـ) خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الإحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين ولا توجد أية تغيرات في إستراتيجية للشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة.

٢١ - الإلتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

لا توجد أية إلتزامات عرضية أو مسئوليات محتملة.

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

## ٢٢ - الضريبة المؤجلة :

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٨٣ ٥٧٣ جنيه مصري ويتمثل في الآتي:

بيان	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
رصيد أول المدة أصل - (التزام)	٥٦٨ ٨٠٣	٥٤٩ ٠٠٣
الضريبة على الإهلاك المحاسبي	٦٠٦٣	٢٢ ٨٥٧
الضريبة على الأرباح الرأسمالية	-	-
الضريبة على الإهلاك الضريبي	(١ ٦٨٣)	(٣ ٠٥٧)
الضريبة المؤجلة أصل - (التزام)	٥٧٣ ١٨٣	٥٦٨ ٨٠٣

## ٢٣ - تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

بيان	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٤ ٥٤٧ ٥٨٧	٥ ٢٥٠ ٢٢٧
يضاف (يخصم):		
تكاليف غير واجبة الخصم ومخصصات	٧٨٧ ٩٢٢	٢٠ ٢٩٨
فرق الأهلاك الضريبي والمحاسبي	١٩ ٤٦٩	١٧ ٢٤٣
تسويات على الأرباح المرحلة	-	(٧٠ ٠٨٧)
الوعاء الضريبي	٥ ٣٥٤ ٩٧٨	٥ ٢١٧ ٦٨١
سعر الضريبة	%٢٢.٥	%٢٢.٥
قيمة الضريبة	١ ٢٠٤ ٨٧٠	١ ١٧٣ ٩٧٨
سعر الضريبة الفعلية	%٢٦.٤٩	%٢٢.٣٦

## ٢٤ - إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية:

أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة الصادرة بالقرار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات: -

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة واهلاكاتها	<p><b>نطاق المعيار</b></p> <p>- تم التعديل في نطاق المعيار ليشتمل "النباتات المثمرة"</p> <p><b>القياس</b></p> <p>- تم اضافة نموذج اعادة التقييم للأصول الثابتة مما يتناسب مع قيمتها العادلة، ويتم تسجيل فائض إعادة التقييم على قائمة الدخل الشامل الاخر (في حاله وجود أرباح) وضمن الأرباح والخسائر في حالة وجود انخفاض في قيمة الأصل (التطبيق الاولي فقط) .</p>	تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج اعاده التقييم بشكل أولى بإضافته الى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.

تابع: الإفصاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

	<p>- يتم استخدام نموذج إعادة التقييم علي كامل فئة الأصل الذي ينتمي لها الأصل المقيم.</p> <p>- يتم الاعتماد على التقييم طبقاً للقيمة العادلة بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية".</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج إعادة التقييم.</p>	
<p>تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج اعاده التقييم بشكل أولى بإضافته الى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.</p>	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم إضافة نموذج إعادة التقييم الذي يسمح بإعادة تقييم الأصول الغير ملموسة مما يتناسب مع قيمتها العادلة، ويتم تسجيل فائض اعاده التقييم على قائمة الدخل الشامل الاخر (في حاله وجود أرباح) وضمن الأرباح والخسائر في حاله وجود انخفاض في قيمه الأصل (التطبيق الاولي فقط).</p> <p>- يتم استخدام نموذج إعادة التقييم علي كامل فئة الأصل الذي ينتمي لها الأصل المقيم.</p> <p>- لايد من وجود سوق نشط لاستخدام نموذج اعاده التقييم ويتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية".</p> <p><b>الإفصاحات</b></p> <p>- تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج إعادة التقييم.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) الأصول الغير ملموسة.</p>
<p>تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر</p>	<p><b>القياس</b></p> <p>- تم إضافة نموذج القيمة العادلة والذي يسمح بإعادة تقييم الأصول الاستثمارية مما يتناسب مع قيمتها</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الأستثمار العقاري.</p>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
" شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

<p>رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولى بإضافته الى رصيد الأرباح او الخسائر في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.</p>	<p>العادلة، ويتم معالجتها طبقا لنموذج اعادة التقييم في معيار الاصول الثابتة رقم (١٠). - يتم استخدام نموذج القيمة العادلة علي كامل الأصول الاستثمارية. - يتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيدين في "سجل هيئة العامة للرقابة المالية." <b>الإفصاحات</b> - تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج القيمة العادلة .</p>	
<p>تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p><b>نطاق المعيار</b> - تم التعديل في نطاق المعيار حيث تم استبعاد "النباتات المثمرة" لتصبح في نطاق معيار الأصول الثابتة. - تم استبعاد المنح الحكومية الخاصة بالنشاط الزراعي. <b>التعريفات</b> - تعديل على بعض التعريفات حيث تم اضافة النباتات المثمرة. <b>القياس</b> - تم تعديل صياغة الفقرة رقم ٢٤. <b>الإفصاحات</b> - تم التعديل في بعض صياغات الإفصاحات.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) الزراعة.</p>
<p>تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</p>	<p><b>القياس</b> - تم اضافة نموذج القيمة العادلة والذي يسمح بإعادة تقييم الاصول ويتم معالجتها طبقا لنموذج اعادة التقييم في معيار الاصول الثابتة رقم (١٠). - يتم استخدام مقيمين معتمدين ومسجلين في "سجل وزارة البترول" <b>الإفصاحات</b> تم اضافة بعض الإفصاحات الجديدة الخاصة بنموذج اعادة التقييم.</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) التقيب عن الموارد التعدينية.</p>

تابع: الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
 لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 " شركة مساهمة مصرية "

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) عقود التأمين	تم الغاء معايير رقم (٣٧) عقود التأمين واستبداله بمعيار رقم (٥٠) عقود التأمين.	يتم اتاحة التطبيق من ١ يوليو ٢٠٢٤ او بداية السنة المالية بعد ١ يوليو ٢٠٢٤.
<ul style="list-style-type: none"> <li>تقوم ادارة الشركة بدراسة تغيير السياسات المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج اعاده التقييم ونموذج القيمة العادلة الوارد بتلك المعايير وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.</li> </ul>		

## ٢٥ - الموقف الضريبي

- تم قيد الشركة بمصلحة الضرائب الشركات المساهمة بالقاهرة برقم تسجيل ضريبي ٧٥٩-٢١٦-٢٠٠ وملف ضريبي رقم ١٩٩ / ٥ / ٠١٣٥٦ .
- تتمتع الشركة عن نشاطها الاستثمار العقاري (البناء للاسكان العائلي والاداري والتجاري) داخل مدينة ٦ اكتوبر فقط بالاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ورقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولمدة عشرة سنوات تبدأ من السنه التاليه لبدء الانتاج من ١ يناير ٢٠٠٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على ان تشمل السنة الاولى الفترة من بداية النشاط في ٩ اكتوبر ٢٠٠١ على ان يكون اثبات هذا الاعفاء الضريبي المؤقت لحين الفحص وصدور الحكم النهائي البات على طعن هيئة الاستثمار .
- وبتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٦ تم رفض طعن هيئة الاستثمار و صدور الحكم النهائي بقبول الطعن شكلاً و رفضه موضوعاً .
- تم الفحص والسادد عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٤ مع وجود خلاف مع المصلحة حول قيمة الضريبة المستحقة عن السنوات من عام ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بسبب وجود بند (بيع اراضى) معفي ضريبيا من عدمه وتم تحويل الملف الى لجنة داخلية وتم إقرار الضريبة بالفحص وقد تم سداد الشركة للربط الضريبي ولم ترتضى بما وصل اليه قرار اللجنة و السير فى إجراءات الدعوى من التوقف وتحدد لها جلسة ٢٥ فبراير ٢٠١٩ وفى جلسة ٢٤ يونيو ٢٠١٩ تم تحويلها للخبير وحددت جلسة بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ للمناقشة وتقديم المستندات وقد تم مناقشة الدعوى امام الخبير وإنهاء المناقشة وتم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٧/٧/٢٠٢١ ، وقررت المحكمة بعد نظر الدعوى احوالها للدائرة ٢٦ ضرائب للاختصاص وحددت المحكمة جلسة ٣ يناير ٢٠٢٢ وبذات الجلسة قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ ، والذي قضت بقبول بعض البنود للاعفاء بقيمه مالىه في حدود مائه واربعون الف جنيه مصري ورفض باقي البنود المطعون عليها على انه جاري مخاطبه شعبه الحجز وذلك لتزليل المبلغ من الوعاء الضريبي عند سداد إقرار ضريبة الأرباح التجارية.
- تم الاخطار بنماذج ربط ضريبي للأرباح التجارية والصناعية عن السنوات من عام ٢٠١٠ الى عام ٢٠١٦ وتم توقيع حجز تنفيذي عن تلك النماذج لفتح باب الطعن وإعادة الفحص، كما انه تم الاخطار بنماذج طلب الفحص عن السنوات من عام ٢٠١٧ الى عام ٢٠٢١ وجارى الاعداد للفحص عن تلك السنوات .
- تم فحص ضرائب كسب العمل و السداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ وجاري اعمال الفحص من عام ٢٠١٠ حتى ٢٠٢١.
- تم تسوية ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ ، مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال كل فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة عن الفترة وذلك حتى الفترة الثانيه من عام ٢٠٢٢ .
- تم فحص ضرائب الدمغة حتي يوليو ٢٠٠٦ ، ولم يتم الفحص لسنوات اخرى حتى تاريخه .
- تم تسجيل الشركة بضرائب القيمة المضافة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٧ برقم تسجيل ٧٥٩ / ٢١٦ / ٢٠٠ وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات فى المواعيد القانونية ولم يتم فحص الشركة حتى تاريخه .