

شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
المحتويات

الصفحة	
٢-١	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي المستقل
٤	قائمة الدخل المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية
الى السادة / اعضاء مجلس ادارة شركة المجموعة المصرية العقارية

المقدمة:

قمنا باعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذلك قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرتبطة بها عن السنة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية وغيرها من الايضاحات المتممة الاخرى والادارة هي المسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسؤوليتنا في التوصل الي استنتاج علي هذه القوائم المالية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود:

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب الحسابات " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية عمل استفسارات بصورة اساسية من الاشخاص المسؤولين بالشركة عن الامور المالية والمحاسبية وتطبيق الاجراءات التحليلية وغيرها من اجراءات الفحص المحدود الاخرى ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فان اعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول علي تأكيدات بجميع الامور الهامة التي قد يمكن اكتشافها خلال عملية المراجعة ، وعلية فنحن لا نبدي راي في مراجعة هذه القوائم المالية الدورية.

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواسطة الاستاذ طارق محمد القباني (مكتب TCG) و الذي اصدر تقرير متحفظ في ٧ مايو ٢٠٢٣ .

اساس ابداء الاستنتاج المتحفظ :

- في ضوء المعلومات التي حصلنا عليها من الادارة ، يتضمن بند الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بقائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ٥,٤ مليون يتمثل في قيمة ودیعة الصيانة المحصلة من حانزی الوحدات السكنية بغرض إنشاء ودائع للإستفادة من عائدة في الصرف على مصروفات الصيانة الخاصة ببرج شارع البطل أحمد عبد العزيز وبرج شهاب مخالفة لما نصت عليه عقود بيع الوحدات، هذا و تقوم الشركة بإستثمار مبالغ الودائع ضمن أموالها، هذا ولم يتم تحديد سياسة واضحة للتصرف في تلك العوائد ولم يتم الشروع في إنشاء إتحاد ملاك لتسليمه الوديعة الأمر الذي يلزم معه تجنب قيمة الوديعة بحساب منفصل عن أرصدة البنوك .

الاستنتاج المتحفظ :

وفي ضوء فحصنا المحدود ، وبإستثناء ما جاء في الفقرة السابقة ، لم يتم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية.

أحمد فؤاد الوطن

فؤاد الوطن
Consultants
إستشاريون مسجلين
محاسبين ومراجعين
قانونيين
٣٩٤ : رقم اقبيل الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية :
٣٤٠ : رقم اقبيل الحسابات بالبنك المركزي المصري :
١٣٩٩ : رقم اقبيل الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات :
٦٦٠٥ : رقم اقبيل المحاسبين والمراجعين بوزارة المالية :

القاهرة في: ١٦ أغسطس ٢٠٢٣

Independent member of
BKR
INTERNATIONAL
Independent member of
BKR
INTERNATIONAL

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			أصول غير متداولة
٩٤,٨٥٨	٨٣,٨٣٤	(٦)	أصول ثابتة بالصافي
٦٢,٨٤٧,٤٩٩	٧٥,٤٢٦,١٦٥	(٧)	استثمارات عقارية (بالصافي)
١٩,٥٠٨,٨١٩	١٨,١٩٠,٠٦٦	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢,٩٩٨,٠٠٠	٢,٩٩٨,٠٠٠	(٩)	شهادات طويلة الأجل
<u>٨٥,٤٤٩,١٧٦</u>	<u>٩٦,٦٩٨,٠٦٥</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٩,٧١٤,٨٥١	١٤٢,٣٥٨,٢٤٨	(١٠)	وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
٩,٥٢٥,٠٧٢	١٧,٣٢٨,٦٤٥	(١١)	عملاء واوراق القبض (بالصافي)
٥,٨٧٦,٤٩١	-	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٠,٨٥٤,٠٠٠	-	(١٣)	مستحق من اطراف ذات علاقة
٩,٣٨٥,٢٤٢	١٠,٦٦٧,٧٥٦	(١٤)	مدينون وارصدة مدينة بالصافي
١,٠٥١,٨١٢	١,٤٤٢,٤٤٠	(١٥)	النقدية بالصندوق و البنوك
<u>٧٦,٤٠٧,٤٦٨</u>	<u>١٧١,٧٩٧,٠٨٩</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>١٦١,٨٥٦,٦٤٤</u>	<u>٢٦٨,٤٩٥,١٥٤</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الالتزامات
			حقوق الملكية
٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	رأس المال المدفوع
٣٧,٦٧٨,٦٢٤	٣٨,٢٨٥,٤٥٢	(١٧)	الإحتياطيات
(٤,٦٨٥,٤٢٥)	(٦,٤٨٩,١٢٤)		إحتياطي القيمة العادلة
(٤,٢٠٧,٠٣٧)	٧,٣٢٢,٧٠٢		أرباح مرحلة
١٢,١٣٦,٥٦٧	١٢,٩٩١,٨٨٠		أرباح الفترة
<u>١٢٠,٩٢٢,٧٢٨</u>	<u>١٣٢,١١٠,٩١٠</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الإلتزامات الغير متداولة
٧٠١,٠٥٣	٤٨٠,٥١٩	(١٨)	قروض أخرى - الجزء الغير متداول
١,١٠٢	١,٦٥٢		إلتزامات ضريبية مؤجلة
<u>٧٠٢,١٥٥</u>	<u>٤٨٢,١٧١</u>		إجمالي الإلتزامات الغير المتداولة
			التزامات متداولة
١,٠٤٥,٥٨٥	٨٢٠,٣٥٤	(١٩)	قروض أخرى - الجزء متداول
-	٩٨,٥٣٦,٨٧٧	(٢٠)	مستحق الى اطراف ذات علاقة
٢٨,٥٧٥,٠٢٣	٢٥,٩٣٣,٦٩٠	(٢١)	دائنون وحسابات دائنة أخرى
١٠,٦١١,١٥٢	١٠,٦١١,١٥٢	(٢٢)	مخصصات
<u>٤٠,٢٣١,٧٦٠</u>	<u>١٣٥,٩٠٢,٠٧٤</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>١٦١,٨٥٦,٦٤٤</u>	<u>٢٦٨,٤٩٥,١٥٤</u>		إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات



Independent member of

BKR
INTERNATIONAL

رئيس مجلس الإدارة

[Signature]

العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس الإدارة

[Signature]

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

[Signature]

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة .
- تقرير الفحص المحدود .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

من ١ يناير ٢٠٢٣ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	من ١ أبريل ٢٠٢٣ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	من ١ يناير ٢٠٢٢ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	من ١ أبريل ٢٠٢٢ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
٢٨,١٥١,١٧٣	١٧,٣٤٨,٣٤١	٢٢,١٢٣,٤٢٦	٧,٥٩٠,٨٠٨	(٢٢)	إيرادات النشاط
(٧,٨٧٢,٩٧١)	(٢,٢٤٩,٩٨٨)	(٧,٦٤٢,٤٦٥)	(٢,٧٣١,٣٥١)	(٢٣)	تكاليف النشاط
٢٠,٢٧٨,٢٠١	١٥,٠٩٨,٣٥٣	١٤,٤٨٠,٩٦١	٤,٨٥٩,٤٥٧		مجمّل (خسارة) الربح
٤١١,٧١٢	١٤٤,٥٣٦	٢٤٩,٠٩٨	٢٨,٤١١	(٢٤)	إيرادات نشاط أخرى
(٥٣٢,١١٧)	٤,٧٣٧	-	-	(٢٥)	مصروفات نشاط أخرى
(٢,٥٧٢,٤٣٧)	(١,٥١٤,٨٦٤)	(١,٩٥٠,٥٦٢)	(٨٩١,٢٥٠)	(٢٦)	مصروفات إدارية وعمومية
١٧,٥٨٥,٣٥٩	١٣,٧٣٢,٧٦٢	١٢,٧٧٩,٤٩٧	٣,٩٩٦,٦١٨		الأرباح الناتجة من التشغيل
(٨٤٦,٠٠٠)	(٤٢٣,٠٠٠)	(٧٢٦,٠٠٠)	(٣٥٧,٠٠٠)		بدلات ومكافآت مجلس الإدارة
(١٥,٢٤٩)	(٦,٥٢٨)	(١٤,١٣٥)	(٦,٥٢٧)		إهلاك الأصول الثابتة
(٣٠٢,٠٠٠)	(٣٠٢,٠٠٠)	-	-		خسائر إضمحلال
٤٣,٠٣٧	٢٣,٢٩١	(١,١١٣,٤٢١)	(٤٦٩,٤٩٨)	(٢٧)	مصروفات/ إيرادات تمويلية
٦٩٩,٣٦٦	٣٦٥,٨٥١	٧٠٤,١٩٤	٣٢٩,٩٢٢	(٢٨)	إيرادات أخرى
١٧,١٦٤,٥١٢	١٣,٣٩٠,٣٧٦	١١,٦٣٠,١٤٥	٣,٤٩٣,٥١٥		صافي الربح قبل الضرائب
(٤,١٧٢,٠٨٢)	(٣,١٠٦,٩٣٤)	(٢,٧٨٣,٣١٣)	(٨٦٧,٩٦٧)	(٢٩)	يخصم او يضاف الضريبة الداخلية:-
(٥٥٠)	(٢٧٥)	-	-		ضريبة الدخل
١٢,٩٩١,٨٨٠	١٠,٢٨٣,١٦٧	٨,٨٤٦,٨٣٢	٢,٦٢٥,٥٤٨		الضريبة الموجلة
٠,٠٣٢	٠,٠٢٦	٠,٠٢	٠,٠٠٦	(٣٠)	صافي ارباح الفترة
					نصيب السهم في ارباح
					الفترة (سهم/الجنية)

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية



Independent member of
BKR
INTERNATIONAL



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

من ١ يناير ٢٠٢٣ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	من ١ أبريل ٢٠٢٣ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	من ١ يناير ٢٠٢٢ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	من ١ أبريل ٢٠٢٢ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٢,٩٩١,٨٨٠	١٠,٢٨٣,١٦٧	٨,٨٤٦,٨٣٢	٢,٦٢٥,٥٤٨	صافي(خسائر) أرباح الفترة الدخل الشامل الأخر بنود قد يتم إعادة تبويبها في قائمة الدخل:
(١,٨٠٣,٦٩٩)	٦٤٤,١٧٠	(١٧,٣١٥,٩٧٩)	(١٣٩,٣٩٥)	نتائج إعادة تقييم الإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١١,١٨٨,١٨١	١٠,٩٢٧,٣٣٧	(٨,٤٦٩,١٤٧)	٢,٤٨٦,١٥٣	إجمالي الدخل الشامل



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	احتياطي القيمة العادلة	(خسائر) ارباح الفترة	ارباح مرحلة	إجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٥٧,٣٦٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢١,٢٦٠	(١٣٦,٦٨٠,٦٩٤)	(١٤,٣٦٦,٦٦٠)	٢٩,١٣٨,٥٧٧	١١٨,٧٦٩,٨٤٦
المرحل الى الارباح المرحلة و الاحتياطيات فروق ضريبية عن سنوات سابقة	-	-	-	-	-	(١٤,٣٦٦,٦٦٠)	(١٤,٣٦٦,٦٦٠)	-
صافي التغير في القيمة العادلة للاستهلك في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	-	-	-	-	-	(٦٩٧,٤١٧)	(٦٩٧,٤١٧)
ارباح (خسائر) الفترة	-	-	-	-	-	٨,٨٤٦,٨٣٢	-	٨,٨٤٦,٨٣٢
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٥٧,٣٦٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢١,٢٦٠	(٣٠,٩٩٦,٦٧٣)	٨,٨٤٦,٨٣٢	١٤,٠٧٤,٥٠٠	١٠٩,٦٠٣,٢٨٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٨٥٧,٣٦٣	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢١,٢٦٠	(٤٦,٦٨٥,٤٢٥)	١٢,١٣٦,٥٦٧	(٤,٢٠٧,٠٣٧)	١٢٠,٩٢٢,٧٧٨
المرحل الى الارباح المرحلة و الاحتياطيات	-	٦٠٦,٨٧٨	-	-	-	(١٢,١٣٦,٥٦٧)	١١,٥٢٩,٧٣٩	-
تسويات على الارباح المرحلة	-	-	-	-	-	-	-	-
صافي التغير في القيمة العادلة للاستهلك في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	-	-	-	(١,٨٠٣,٦٩٩)	-	-	(١,٨٠٣,٦٩٩)
ارباح (خسائر) الفترة	-	-	-	-	-	١٢,٩٩١,٨٨٠	-	١٢,٩٩١,٨٨٠
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٤٦٤,١٩١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢١,٢٦٠	(٦,٤٨٩,١٢٤)	١٢,٩٩١,٨٨٠	٧,٣٢٢,٦٩٨	١٣٢,١١٠,٩١٠



- الايضاحات المرتقة من ايضاح جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١,٦٣٠,١٤٥	١٧,١٦٤,٥١٢		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٤,١٣٥	١٥,٢٤٩	(٦)	(خسائر) الأرباح قبل ضرائب الدخل
١٣٥,٧٣٠	١٨٤,١٤١	(٧)	اهلاك أصول ثابتة
-	٣٠٢,٠٠٠		إهلاك الإستثمار العقارى
-	٥٣٢,١١٧		المكون من المخصصات
١١,٧٨٠,٠١٠	١٨,١٩٨,٠١٩		خسائر بيع إستثمارات فى أوراق مالية من خلال أرباح والخسائر
٥,٦٢٠,٦٤٨	(١١٢,٦٤٣,٣٩٧)	(١٠)	التغير فى وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
(٧,٥٥٢,٣٤٦)	(٧,٨٠٣,٥٧٣)	(١١)	التغير فى عملاء واوراق القبض (بالصافي)
-	٢٠,٨٥٤,٠٠٠	(١٣)	التغير فى مستحق من اطراف ذات علاقة
(٣,٨٤٧,٢٠٣)	(١,٥٨٤,٥١٤)	(١٤)	التغير فى مدينون وارصدة مدينة بالصافي
-	٩٨,٥٣٦,٨٧٧	(١٩)	التغير فى مستحق الى اطراف ذات علاقة
(٢,٦٤٢,٠٤٥)	(٦,٨١٣,٤١٥)	(٢٠)	التغير فى دائنون وحسابات دائنة أخرى
-	-	(٢١)	المستخدم من المخصصات
٣,٣٥٩,٠٦٤	٨,٧٤٣,٩٩٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(١,٥٣١)	(٤,٢٢٥)	(٦)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٩٦٥)	(١٢,٧٦٢,٨٠٦)	(٧)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢,٤٤٢,٨٢٥)	٥,٣٤٤,٣٧٣	(١٢)	مدفوعات لشراء إستثمار عقارى
-	(٤٨٤,٩٤٧)	(٨)	متحصلات من بيع إستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة
(٢,٤٤٦,٣٢١)	(٧,٩٠٧,٦٠٥)		متحصلات من إستثمارات مالية من خلال الدخل الشامل
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة الاستثمار
-	-		التدفقات النقدية من انشطه التمويل
(٤٢٢,٢٣٥)	(٤٤٥,٧٦٥)	(١٨)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٤٢٢,٢٣٥)	(٤٤٥,٧٦٥)		المسدد من القروض الأخرى
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة فى) انشطه التمويل
٤٩٠,٥٠٨	٣٩٠,٦٢٨		صافي التغير فى النقدية وما فى حكمها - خلال الفترة
٥٢٦,٤٧٨	١,٠٥١,٨١٢	(١٥)	النقدية وما فى حكمها فى أول الفترة
١,٠١٦,٩٨٦	١,٤٤٢,٤٤٠	(١٥)	النقدية وما فى حكمها فى آخر الفترة



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " بتاريخ ١ فبراير ١٩٨٦ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمستبدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية بشأن الاستثمار، الشركة مسجلة بالسجل التجاري تحت رقم ٧٣١٥٦.

الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بشأن الشركات المساهمة والتوصية بالأسهم وذات المسؤولية المحدودة كذلك قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

يقع مقر الشركة الرئيسي في ٢٢ شارع السد العالي - ميدان فينى الدقى- الجيزة .

الشركة مسجلة في البورصة المصرية بـ كود AREH.CA

اعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ .

غرض الشركة

إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م^٢ وذلك للتمليك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .

إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .

مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للإستثمار .

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

يتم اعداد القوائم المالية وفقاً لفرص الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر .

تم اعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري وهى عملة التعامل للشركة .

٢-٢ عملة التعامل (القيد) وعملة العرض

يتم عرض القوائم المالية بالجنه المصري حيث أنها عملة البيئة الإقتصادية التى تتم بها معظم تعاملات الشركة.

٢-٣ استخدام التقديرات و الافتراضات

يتطلب اعداد القوائم الماليه وفقاً لمعايير المحاسبه المصريه من الاداره استخدام الحكم الشخصي و التقديرات و الافتراضات التي تؤثر علي تطبيق السياسات و القيم المعروضه للاصول و الالتزامات و الإيرادات و المصروفات . تعد التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبره السابقه و عوامل اخري متنوعه . هذا و قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

يتم اعاده مراجعه التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه .

يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفتره التي يتم تغيير التقدير فيها اذا كان التغيير يؤثر علي هذه الفتره فقط او في فتر التغيير او الفترات المستقبلية اذا كان التغيير يؤثر علي كلاهما .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيم العادلة للادوات المالية علي اساس القيمة السوقية للاداءه الماليه او لادوات ماليه مثيله في تاريخ القوائم الماليه بدون خصم اي تكاليف بيع مستقبليه مقدره . يتم تحديد قيم الاصول الماليه باسعار الشراء الحاليه لتلك لاصول بينما يتم تحديد قيمه الالتزامات بالاسعار الحاليه التي يمكن ان تسوي بها تلك الالتزامات .

في حاله عدم وجود سوق نشطه لتحديد القيمة العادلة للادوات الماليه فانه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام اساليب التقييم المختلفه مع الاخذ في الاعتبار اسعار المعاملات التي تمت مؤخرا و الاسترشاد بالقيمة العادلة الحاليه للادوات الاخرى المشابهه بصوره جوهريه - اسلوب التدفقات النقدية المخصومه- او اي طريقه اخري للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها .

عند استخدام اسلوب التدفقات النقدية المخصومه كاسلوب للتقييم فانه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبليه علي اساس افضل تقديرات للاداره . و يتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم الماليه للادوات الماليه المشابهه من حيث طبيعتها و شروطها .

السياسات المحاسبية الموضحه ادناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه في هذه القوائم الماليه المستقله .

٣-١ الاستثمارات في الشركات التابعه

الشركات التابعه هي الشركات التي تسيطر عليها الشركه . و تسيطر الشركه علي المنشاه المستثمر فيها عندما تتعرض او يحق لها عوائد متغيره من خلال مشاركتها و قدرتها في التأثير علي العوائد من خلال سلطتها علي المنشاه المستثمر فيها .

و يتم اثبات الاستثمارات في الشركات التابعه بالتكلفه مخصوم منها اي خسائر انخفاض في قيمتها هذا و تقوم الشركه بتقييم الاستثمارات الخاصه بها - كل استثمار علي حده - في تاريخ الميزانيه و في حاله انخفاض القيمة القابله للاسترداد للاستثمار عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمه خسائر الانخفاض و تحميلها علي قائمه الدخل

٣-٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل هي اصول ماليه غير مشتقة تم تصنيفها كأصول بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاقتناء ، و غير مبوبة كقروض و مديونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

بعد الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر ، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر ، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر .

في حالة تعذر قياس القيمة العادلة لاستثمارات في حقوق ملكية بطريقة يعتمد عليها ، يتم قياس قيمة تلك الاستثمارات بالتكلفة .

استثمارات في حقوق ملكية : في حالة وجود دليل على اضمحلال القيمة ، يتم استبعاد الخسائر المتراكمة من حقوق الملكية و يعاد الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر ، ولا يمكن رد خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات حقوق الملكية من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة بعد اضمحلال القيمة مباشرة ضمن حقوق الملكية .

تم تأثر رصيد الأرباح المرحلة في اول المدة بقيمه خسائر تقييم الاستثمارات في الاوراق المالية و المباعه خلال السنوات الماضيه



ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)
٣-٣ المعاملات بالعملة الاجنبية

يتم ترجمة المعاملات الاجنبية بعمله التعامل الخاصه بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات .
و يتم ترجمه الاصول و الالتزامات ذات الطبعه النقديه بالعمله الاجنبية لعمله التعامل بسعر الصرف في تاريخ اعداد القوائم الماليه . يتم ترجمه الاصول و الالتزامات التي يتم قياسها بالقيمه العادله بالعمله الاجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمه العادله . يتم ترجمه الاصول و الالتزامات ذات الطبعه غير النقديه التي يتم قياسها بالتكلفه التاريخيه بالعمله الاجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعامله و بصفه عامه يتم الاعتراف بفروق العمله في الارباح او الخسائر , و باستثناء فروق العمله الناتجه من ترجمه ما يتم الاعتراف به بنود الدخل الشامل الاخر:

الاستثمارات المتاحه للبيع في ادوات حقوق الملاكيه (باستثناء الاضمحلال حيث يتم اعاده تبويب فروق العمله بنود الدخل الشامل الاخر الي الارباح و الخسائر)
الالتزامات الماليه التي تم تخصيصها كاداه تغطيه مخاطر لتغطيه خطر صافي الاستثمار في نشاط اجنبي ما دامت التغطيه فعاله .

٤-٣ الاصول الثابته و الاهلاك

أ- الاعتراف بالقياس :

يتم الاعتراف بالاصول الثابته بالتكلفه مخصوما منها مجمع الاهلاك و مجمع خسائر اضمحلال و اذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الاصول الثابته لها اعمار انتاجيه مختلفه فانه يتم المحاسبه عنها كبند مستقله (مكونات رئيسيه) ضمن تلك الاصول الثابته .

يتم الاعتراف بالارباح و الخسائر الناتجه من استبعاد الاصول الثابته بالارباح الخسائر .

التكاليف اللاحقه علي الاقتناء :

يتم رسمله النفقات اللاحقه علي الاقتناء علي الاصل فقط اذا كان من المتوقع ان ينشأ عنها تدفق منفعه اقتصاديه مستقبليه للشركه .

ب- الاهلاك :

يتم مراجعة طريقه الاهلاك و الأعمار الإنتاجية و القيم التخريدية للأصول الثابته في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.



بيان الأصل	العمر الإنتاجي (بالسنة)
عقارات	٥٠
اثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٦
سيارات	٥
تجهيزات مقر الشركة	١٠
عدد وادوات	٥ - ٦

يتم مراجعه طريقه الاهلاك و الاعمار الانتاجيه و القيم التخريدية للاصول الثابته في نهايه كل فتره ماليه و يتم تعديلها اذا تطلب الامر ذلك .
الاستثمار العقاري

يتمثل الاستثمار العقاري في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة (إن وجد) ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم استهلاك الاستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المفرد لكل بند من بنود الاستثمار العقاري ولا يتم إهلاك الاراضى.

وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدره لأصول الشركة المصنفة كاستثمار عقارى ضمن بند أصول حق الانتفاع.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

بيانات	السلوات
مباني	٥٠

وتثبت إيرادات الاستثمار العقاري بصافي قيمة الإيرادات مخصصاً منها التكاليف المرتبطة بالاستثمار العقاري وفقاً لمبدأ الاستحقاق.



٥-٣ الأدوات المالية أ- شروط القياس الرئيسية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. أفضل دليل على القيمة العادلة هو السعر في سوق نشط. السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر.

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في سوق نشط كمنتج للسعر المدرج للأصل أو الالتزام الفردي وعدد الأدوات التي تحتفظ بها المنشأة، هذا هو الحال حتى إذا كان حجم التداول اليومي العادي للسوق غير كافٍ لاستيعاب الكمية المحتفظ بها وقد يؤثر وضع أوامر بيع المركز في معاملة واحدة على السعر المدرج.

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط باستخدام أساليب للتقييم.

تكاليف المعاملة هي تكاليف إضافية تعود مباشرة إلى اقتناء أو إصدار أو استبعاد أداة مالية، التكلفة الإضافية هي التكلفة التي لم يكن من الممكن تكبدها إذا لم تتم المعاملة، تشمل تكاليف المعاملات الرسوم والعمولات المدفوعة للكلاء (بما في ذلك الموظفين الذين يعملون كوكلاء بيع) والمستشارين والوسطاء والتجار والرسوم التي تفرضها الهيئات التنظيمية وبورصات الأوراق المالية وضرائب ورسوم التحويل، لا تشمل تكاليف المعاملة أقساط الدين أو الخصومات أو تكاليف التمويل أو التكاليف الإدارية الداخلية أو تكاليف الاحتفاظ.

التكلفة المستهلكة هي المبلغ الذي تم به الاعتراف بالأداة المالية عند الاعتراف الأولي ناقصاً أية مدفوعات رئيسية بالإضافة إلى الفوائد المستحقة وبالنسبة للأصول المالية ناقصاً أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة")، تشمل الفوائد المستحقة استهلاك تكاليف المعاملة المؤجلة عند الاعتراف الأولي وأي علاوة أو خصم إلى مبلغ الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، لا يتم عرض إيرادات الفوائد المستحقة ومصروفات الفوائد المستحقة، بما في ذلك القسيمة المستحقة والخصم أو العلاوة المستهلكة (بما في ذلك الرسوم المؤجلة عند الإنشاء، إن وجدت)، بشكل منفصل ويتم إدراجها ضمن القيم الدفترية للبنود ذات الصلة في قائمة المركز المالي.

(ب) الأدوات المالية - الاعتراف الأولي

يتم تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة، يتم تسجيل جميع الأدوات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة لتكاليف المعاملة، أفضل إثبات على القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي هو سعر المعاملة، يتم تسجيل الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي فقط إذا كان هناك فرق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة والذي يمكن إثباته من خلال معاملات السوق الحالية الأخرى القابلة للملاحظة في نفس الأداة أو من خلال أساليب تقييم التي تتضمن مدخلاتها فقط البيانات من الأسواق القابلة للملاحظة، بعد الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية التي تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، مما يؤدي إلى خسارة محاسبية فورية.

(ب) الأصول المالية - التصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس

تصنف الشركة الأصول المالية في فئة القياس التالية (التكلفة المستهلكة)، يعتمد التصنيف والقياس اللاحق لدين الأصول المالية على: (١) نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول و(٢) خصائص التدفقات النقدية للأصول.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) الاضمحلال في قيمة الأصول المالية - مخصص خسارة الائتمان للخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة، على أساس استطلاعي، بتقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المستهلكة، تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بصافي خسائر اضمحلال قيمة الأصول المالية وأصول العقد في تاريخ كل تقرير، يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة: (١) مقدار غير متحيز ومرجح بالاحتمال يتم تحديده من خلال تقييم شركة من النتائج المحتملة، (٢) القيمة الزمنية للنقود و(٣) جميع المعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير مستحق في نهاية كل فترة تقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

يتم عرض أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة والمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وأصول العقد في قائمة المركز المالي مخصصاً منها مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة، بالنسبة للتغيرات في التكلفة المستهلكة، بعد خصم مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

تطبق الشركة نهجاً مبسطاً لاضمحلال قيمة الأصول المالية.

(د) الأصول المالية - الاستبعاد

تقوم الشركة باستبعاد الأصول المالية عندما (أ) يتم استرداد الأصول أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الأصول أو (ب) قامت الشركة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الأصول المالية أو دخلت في ترتيب تمرير مؤهل بينما (١) حولت أيضاً جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصول أو (٢) تحويل مخاطر ومزايا ملكية الأصول بصورة جوهرية أو (٣) عدم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن عدم الاحتفاظ بالسيطرة.

يتم الاحتفاظ بالسيطرة إذا لم يكن للطرف المقابل القدرة العملية على بيع الأصل بالكامل إلى طرف ثالث غير مرتبط دون الحاجة إلى فرض قيود إضافية على البيع.

(هـ) الالتزامات المالية - فئات القياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها تقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، وتتمثل في المقابل المادي المحتمل المعترف به من قبل المشتري في اندماج الأعمال والالتزامات المالية الأخرى المصنفة على هذا النحو عند الاعتراف الأولي و(٢) عقود الضمان المالي وارتباطات القروض.

(و) الالتزامات المالية - الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عند إنهاؤها (أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه). يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني.

القابل للنفاذ - لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد، دخلت الشركة أيضاً في ترتيبات لا تفي بشروط المقاصة ولكن لا تزال تسمح بالمقاصة في ظروف معينة، مثل الإفلاس أو إنهاء العقد.

٦-٣ وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر المربع لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والإنشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الإطار المعتاد للنشاط مطروحا منه التكاليف التقديرية للاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٧-٣ النقدية وما في حكمها

لاغراض اعداد قائمه التدفقات النقدية فان النقدية وما في حكمها تتضمن ارصده نقديه بالبنوك و الصندوق و الودائع لاجل و كذا ارصده البنوك سحب علي المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب و التي تعد جزءا مكملا لنظام ادارة الاموال بالشركة.



ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٣ الاضمحلال

أ- الاصول الماليه غير المشتقه :

الاصول الماليه غير المبويه مقيمه بالقيمه العادله من خلال الارباح او الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبه عنها بطريقه حقوق الملكيه تقوم الشركه في تاريخ نهايه كل فتره ماليه بتقدير ما اذا كان هناك دليل موضوعي علي اضمحلال في قيمه الاصل .

تتضمن الادله الموضوعيه علي اضمحلال قيمه الاصل :

- اخفاق او التأخر في سداد بواسطه مدين.
- اعاده جدولته مبالغ مستحقه للشركه بشروط لم تكن الشركه لتقبلها في ظروف اخري .
- مؤشرات عن افلاس المدين او المصدر.
- التغيرات المعاكسه في حاله السداد بالنسبه للمقترضين او المصدرين .
- اختفاء السوق النشطه للاصل المالي بسبب الصعوبات الماليه .
- وجود بيانات واضحه تشير الي وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات المستقبلية المتوقعه من مجموعه من الاصول الماليه .
- بالنسبه للاستثمار في اداه حقوق الملكيه تتضمن الادله الموضوعيه علي الاضمحلال الانخفاض الهام او المستمر في القيمه العادله عن التكلفة .

ب. الاصول الماليه المثبته بالتكلفه المستهلكه :

تقوم الشركه بتقدير ما اذا كان هناك ادله موضوعيه علي حدوث اضمحلال في قيمه هذه الاصول منفرده او علي المستوي المجمع . كل الاصول التي تمثل اهميه نسبيه بمفردها يتم تقييمها بالنسبه للاضمحلال منفرده و في حاله عدم وجود ادله علي اضمحلال هذه الاصول منفرده يتم تقييمها مجتمعه بشأن اي اضمحلال في القيمه حدث و لم يتم بعد تحديده علي الاصول منفرده . الاصول التي لم يتم اعتبارها منفرده كاصول هامه نسبيا يتم تقييمها مجتمعه بشأن اي اضمحلال في القيمه . لاغراض التقييم المجمع للاصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهه معا .

عند تقييم الاضمحلال علي المستوي المجمع للاصول تستخدم الشركه المعلومات التاريخيه عن توقيتات استرداد الخساره الناجمه عن الاضمحلال و قيمه الخسائر المتكبده و تقوم بعمل تعديلات اذا كانت الظروف الاقتصاديه و الائتمانيه الحاليه توضح ان الخسائر الفعاله من الأرجح ان تكون اكثر او اقل من المتوقعه بالمؤشرات التاريخيه .

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمه الدفترية للاصل و القيمه الحاليه للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعه مخصومه بسعر الفائده الفعلية الاصل بالاصل المالي . و يتم الاعتراف بقيمه الخساره في الارباح او الخسائر و يتم تخفيض القيمه الدفترية للاصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال .

اذا اعتبرت الشركه انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس خساره الناتجه عن اضمحلال قيمه الاصل فانه يتم اعدام القيمه ذات العلاقه .

اذا انخفضت لاحقا قيمه خساره الاضمحلال و امكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخساره اضمحلال القيمه عندئذ يتم رد خساره اضمحلال القيمه المعترف بها من قبل من خلال الارباح او الخسائر .



٩-٣ الاضمحلال

ج. الاصول الماليه المتاحه للبيع :

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول الماليه المتاحه للبيع باعاده تدويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الاخر و المجمعه في احتياطي القيمه العادله و يعترف بها في الارباح او الخسائر. يمثل مبلغ خساره المجمعه المستبعد من حقوق الملكيه و المعترف به في الارباح او الخسائر الفرق بين تكلفه الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من اصل المبلغ) و القيمه العادله مخصوما منها ايه خساره في اضمحلال القيمه لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر .

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمه المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبه لاي استثمار في اداء حقوق الملكيه مبوب كمتاح للبيع في الارباح و الخسائر .

الاستثمارات التي يتم المحاسبه عنها بطريقه حقوق الملكيه :

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبه عنه بطريقه حقوق الملكيه بمقارنه قيمته الدفترية بالقيمه القابله للاسترداد و يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الارباح او الخسائر و يتم عكس خساره الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفصيليه في التقديرات المستخدمه لتحديد القيمه الاستردادية .

د. الاصول غير الماليه :

في تاريخ نهايه كل فتره ماليه تقوم الشركه بمراجعه القيم الدفترية للاصول غير الماليه للشركه (بخلاف الاصول الحيويه -الاستثمارات العقاريه-المخزون-و الاصول الضريبيه المؤجله) لتحديد ما اذا كان هناك مؤشر للاضمحلال . و اذا كان الامر كذلك تقوم الشركه بعمل تقدير للقيمه الاستردادية للاصل . يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهره سنويا .

لاجراء اختبار اضمحلال القيمه لاصل يتم تجميع الاصول معالي اصغر مجموعه اصول تتضمن الاصل و التي تولد تدفقات نقديه داخله من الاستعمال المستمر و مستقله الي حد كبير عن التدفقات النقديه الداخله من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول - وحدات توليد النقد . يتم توزيع الشهره المكتسبه عند تجميع الاعمال علي الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدي الشركه المقتنيه و المتوقع منها الاستفاده من عمليه التجميع القيمه الاستردادية للاصل او الوحده المولده للنقد هي قيمته العادله ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخداميه ايهما اكبر القيمه الاستخداميه للاصل هي القيمه الحاليه للتدفقات النقديه المستقبليه المتوقع حدوثها مخصومه بسعر خصم قبل الضرائب التي يعكس تقديرات السوق الجاريه للقيمه الزمنيه للنقد و المخاطر المحدد للاصل او وحده توليد النقد

يتم الاعتراف بخساره الاضمحلال اذا كانت القيمه الدفترية للاصل او للوحده المولده للنقد اكبر من قيمته الاستردادية

يتم الاعتراف بخساره الاضمحلال في الارباح او الخسائر . و يتم توزيعها او لا لتخفيض القيمه الدفترية للشهره الموزعه علي وحده توليد النقد ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحده بالتناسب علي اساس القيمه الدفترية لكل اصل في الوحده .

لا يتم عكس خساره الناجمه عن اضمحلال قيمه الشهره في فتره لاحقه . بالنسبه للاصول الاخرى يتم عكس خسائر الاضمحلال الي المدي الذي لا يتعدى القيمه الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك و الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخساره الناجمه عن اضمحلال القيمه بالنسبه للاصل في السنوات السابقه .

١٠-٣ المخصصات

تحدد قيمه المخصصات بالقيمه الحاليه للتدفقات النقديه المستقبليه المتوقعه مخصومه بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجاريه للقيمه الزمنيه للنقد و المخاطر المحدده الالتزام . الزيادة في القيمه الدفترية للمخصص الناتجه عن استخدام الخصم لايجاد القيمه الحاليه و التي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفه اقتراض .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٣ داننون و الارصده الدائنه الاخري

يتم اثبات داننون و الارصده الدائنه الاخري بالتكلفه .

١٢-٣ راس المال

أ- اصدار الاسهم

يتم المحاسبه عن التكاليف الاضافيه المرتبطه ارتباطا مباشرا باصدار اسهم جديده بخصمها من حقوق الملكية بالصافي بعد خصم ضريبه الدخل ان وجدت .

ب- شراء اسهم راس المال

يتم اثبات قيمه المدفوع لشراء اسهم راس المال المسجله ضمن حقوق الملكية كتغير في حقوق الملكية بما في ذلك لتكاليف المتعلقه بالشراء يتم تبويب الاسهم المشتراه كاسهم خزينه و يتم عرضها مخصومه من اجمالي حقوق الملكية.

١٣-٣ الإيراد

الإيرادات هي الدخل الناشئ في سياق الأنشطة العادية للشركة، يتم الاعتراف بالإيراد بقيمة سعر المعاملة، سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل السيطرة على السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة، يتم الاعتراف بالإيرادات صافية من الخصومات والمرجعيات والقيمة المضافة.

تعترف الشركة بالإيرادات عندما يمكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق؛ عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة؛ وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة الشركة، كما هو موضح أدناه، تستند الشركة في تقديرها للعائد على النتائج التاريخية، مع الأخذ في الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفاصيل كل ترتيب.

لا يتم اعتبار أي عنصر من عناصر التمويل موجودًا حيث تتم المبيعات بمدة ائتمانية تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يومًا، وهو ما يتوافق مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالمستحق عند تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط لأنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل استحقاق الدفع.

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة أن تستحقه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى عميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تخصص الشركة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مقدار المقابل الذي تتوقعه الشركة في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

أ- إيراد الفوائد

يتم الاعتراف بايراد الفوائد بقائمه الدخل شهريا بصرف النظر عن ميعاد استحقاق الودائع .

ب- إيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة و الشقيقه

يتم الاعتراف بايراد الاستثمارات في الفتره التي يتم فيها اعلان التوزيعات .

ت- ارباح بيع الاستثمارات

يتم الاعتراف بارباح بيع الاستثمارات الماليه فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها الي المشتري و ذلك علي اساس الفرق بين سعر البيع و قيمتها الدفترية في تاريخ البيع .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١٤ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الادارية و العموميه مع تحميلها علي قائمه الدخل في السنه الماليه التي تحققت فيها تلك المصروفات .

مزايا العاملين

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدما كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي. تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق

تم تحديد الالتزام بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذاً في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنية .

٣-١٥ ضريبه الدخل

يتم الاعتراف بالضريبه الجاريه و بالضريبه المؤجله كإيراد او كمصروف في ارباح او خسائر الفتره فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبه من عمليه او حدث يعترف به في نفس الفتره او في فتره مختلفه - خارج الارباح او الخسائر سواء في الدخل الشامل الاخر او ضمن حقوق الملكيه مباشره او تجميع الاعمال .

أ- ضريبه الدخل الجاريه

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية و الفترات السابقه و التي لم يتم سدادها بعد كالتزام اما اذا كانت الضرائب التي سدادها بالفعل في الفتره الحاليه و الفترات السابقه تزيد عن قيمه المستحقه عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الاصول) الضريبه الجاريه للفترة الحاليه و الفترات السابقه بالقيمه المتوقع سدادها الي (استردادها من) الاداره الضريبه باستخدام اسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) الساريه او في سبيلها لا تصدر في تاريخ نهايه الفتره الماليه. تخضع توزيعات الارباح للضريبه كجزء من الضريبه الجاريه . لا يتم عمل مقاصه للاصول و الالتزامات الضريبه الا عند استيفاء شروط معينه.

ب- الضريبه المؤجله

يتم الاعتراف بالضريبه المؤجله بالنسبه للفروق المؤقته بين الاساس المحاسبي للاصول و الالتزامات و الاساس الضريبي لتلك الاصول و الالتزامات . يتم الاعتراف بالضريبه المؤجله لجميع الفروق المؤقته التي ينتظر خضوعها للضريبه فيما عدا ما يلي :

الاعتراف بشهره المحل

او الاعتراف الاولي بالاصل او الالتزام للعمليه التي :

ليست تجميع الاعمال .

لا تؤثر علي صافي الربح المحاسبي و لا علي الربح الضريبي (الخساره الضريبه).

او الفروق المؤقته المرتبطه باستثمارات في شركات تابعه و شركات شقيقه و حصص في مشروعات مشتركه الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة علي توقيت عكس تلك الفروق المؤقته و من المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور

يتم الاعتراف بالاصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبه و الحق في الخصم الضريبي غير المستخدم و الفروق المؤقته القابله للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق ارباح تخضع للضريبه في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الاصل . ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطه العمل المستقبليه لكل شركه من شركات المجموعه . يتم اعاده تقدير موقف الاصول الضريبه



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المؤجله غير المعترف بها في نهاية كل فتره ماليه و تعترف بالاصول الضريبيه المؤجله التي لم تعترف بها من قبل الي المدي الذي اصبح من المرجح معه مستقبلا وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمه الاصل الضريبي المؤجل .

يتم قياس الضريبيه المؤجله باستخدام اسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقته و ذلك باستخدام اسعار الضريبيه الساريه او التي في سبيلها لان تصدر .

عند قياس الضريبيه المؤجله في نهاية الفتره الماليه يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبيه للاجراءات التي تتبعها المجموعه للاسترداد او سداد القيمه الدفترية لاصولها و التزاماتها.

لا يتم عمل مقاصه للاصول و الالتزامات الضريبيه الا عند استيفاء شروط معينه .

١٦-٣ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ المركز المالي، فيتم عرض القرض ضمن الالتزامات طويلة الاجل. ويتم قياس القروض والتسهيلات الائتمانية ذات الفائدة بعد الاعتراف المبدئي على اساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال و تدرج الارباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالاضافة الى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الاخذ في الاعتبار اي خصم او علاوة والاعتاب او التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال و يدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن المصروفات التمويلية في قائمة الدخل.

١٧-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً لمتطلبات قوانين الشركات و النظام الاساسي للشركه يتم تجنب ٥٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي القانوني .

يتم انتفاء متطلبات التحويل الي الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من راس المال المصدر و لا يتم التوزيع من هذا الاحتياطي و لكن يمكن استخدامه لزياده راس المال او تخفيض الخسائر .

تستمر الشركه في تجنب ٥٪ من الربح السنوي حتي يصل الي ٥٠٪ من راس المال المصدر اذا انخفض الاحتياطي تحت المستوي المحدد (٥٠٪ من راس المال المصدر).

١٨-٣ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة للعاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجر السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية و كالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع و لا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

١٩-٣ ربحيه السهم

تعرض الشركه النصيب الاساسي للسهم لاسهمها العاديه . يتم احتساب النصيب الاساسي للسهم بقسمه الربح او الخساره المتعلقه بالمساهمين عن مساهتهم في الاسهم العاديه بالشركه علي المتوسط المرجح لعدد الاسهم العاديه القائمه خلال الفتره .

٢٠-٣ قائمه التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمه التدفقات النقدية و فقا للطريقه غ المباشره و لغرض اعداد قائمه التدفقات النقدية تتضمن النقدية و ما في حكمها و ارصده نقدية بالصندوق و الحسابات الجارية لدي البنوك و الودائع لاجل و التي لا تتجاوز ثلاثه اشهر و رصيد بنوك ارصده دائنه و رصيد بنوك سحب ع المكشوف الذي يعتبر جزء لا يتجزء من ادار ه الشركه للنقدية كاحد مكونات بند النقدية و ما في حكمها و ذلك لغرض اعداد قائمه التدفقات النقدية .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٣ الإيجار

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريبًا جميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

قامت الشركة بإجراء تقييم للأثار المحتملة للتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار) على أساس مركزها المالي، ومن خلال تقييمها لا تعتقد الشركة أنه سيكون هناك تأثير جوهري لمتطلبات تطبيق المعيار نظرا لعدم وجود عقود إيجارات هامة قائمة حتى نهاية العام المالي.

يتم الاعتراف والقياس الأولي لهذه الأصول والتزامات علي أساس القيمة الحالية، وتتضمن التزامات عقود التاجير صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية التطبيق والموضحة كالتالي:

- دفعات ثابتة ناقصا اي حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات التاجير المتغيرة والتي تعتمد علي مؤشر او معدل، ويتم قياسها اوليا باستخدام المؤشر او المعدل في تاريخ بداية عقد التاجير.
- مبالغ يتوقع المستاجر ان يدفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا وجد واذا كان المستاجر متأكد من ممارسته بصورة معقولة.
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد التاجير إذا كانت مدة العقد تعكس ممارسة المستاجر خيار انهاء عقد التاجير.

تؤخذ في الاعتبار المدفوعات الإيجارية المتعلقة بخيار مد العقد فقط ان احتملت الشركة ممارسته بصورة معقولة.

يتم خصم التزامات عقود التاجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التاجير اذا امكن تحديده بسهولة، واذا لم يكن في الامكان تحديد هذا المعدل بسهولة فيستخدم سعر الفائدة علي الافتراض الاضافي بالنسبة للشركة، لتحديد هذا السعر تقوم الشركة باستخدام.

اسعار الفائدة المتعلقة بالقروض والمبالغ المسحوبة علي المكشوف من البنوك كنقطة بداية، وتقوم بتعديلها بالنسبة لظروف عقد الإيجار (مدة العقد، البلد، العملة، الضمانات، الخ).

يتم الاعتراف بالفوائد علي هذه الالتزامات في قائمة الارباح او الخسائر خلال فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة الفائدة الفعالة والتي ينتج عنها معدل فائدة ثابت علي رصيد التزامات عقود التاجير المتبقية في نهاية كل فترة / عام.

يتم قياس اصول حق الانتفاع علي اساس التكلفة، والموضحة كالتالي:

- مبلغ القياس الأولي لالتزامات عقود التاجير.
- اي دفعات عقد تاجير تمت في او قبل تاريخ بداية العقد ناقصا اي حوافز إيجار مستلمة.
- اي تكاليف مباشرة اولية.
- تقدير التكاليف التي سيتكبدها المستاجر لاعادة الاصل لحالته الاصلية.

يتم اهلاك اصول حق الانتفاع علي اساس العمر الانتاجي المقدر للأصل او مدة عقد الإيجار، إيهما أقصر. يتم الاعتراف بالمدفوعات الإيجارية والمتعلقة بعقود التاجير قصيرة الأجل وبالعقود التاجير الخاصة باصول منخفضة القيمة كمصروف في قائمة الارباح والخسائر علي اساس طريقة القسط الثابت.

٣- ادارته المخاطر الماليه

تتمثل الادوات الماليه في الاصول الماليه (ارصده النقديه بالبنوك و العملاء و ارصده الاستثمارات و الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق و جاري شركات تابعه و شقيقه و ارصده مدينون و الارصده المدينه الاخرى) وكذا الالتزامات الماليه (الارصده الدائنه الاخرى) و القيمه الدفترية لهذه الادوات الماليه لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادله في تاريخ المركز المالي .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ- خطر القيمة العادلة لسعر الفائدة

يتمثل هذا الخطر في مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيير في اسعار الفائدة في السوق و تعتمد استراتيجيه الشركه في ادارته استثماراتها علي تنوع مجالات الاستثمار لتوزيع المخاطر و عدم الاحتفاظ بكامل السيوله المتاحه كودائع

ب- خطر الائتمان

و يتمثل في عدم امكانيه بعض العملاء سداد المديونيه المستحقه عليهم و تواجه الشركه تلك المخاطر بالمتابعه الجيده لعمليه التحصيل .

ت- خطر العملات الاجنبيه

يتمثل خطر العملات الاجنبيه في التغيير في سعر الصرف و الذي يؤثر على مدفوعات و مقبوضات الشركه بالعملات الاجنبيه وكذلك تقييم الاصول و الالتزامات بالعمله الاجنبيه و الشركه غير معرضه لخطر العملات الاجنبيه حيث لا توجد عملات اجنبيه في تاريخ المركز المالي

ث- خطر السيوله

يتمثل خطر السيوله في خطر عدم وفاء الشركه لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها ومن خلال المراجعة تبين ان منهج الشركه فيادارة السيوله هو التاكيد كلما امكن ذلك - من ان لديها سيوله كافيه لمقابله التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجه بدون تكبد خسائر غير مقبولة او الحاق الضرر بسمعة الشركه كما انه يتم التاكيد من توافر النقدية اللازمه لمقابله مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها اعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة قبل الكوارث الطبيعية .

هـ-سياسه ادارته راس المال

سياسه الشركه في ادارته راس المال تهدف الي الحفاظ علي قدره الشركه علي الاستثمار بما يحقق عوائد مجزيه للمساهمين والمحافظة علي حقوق أصحاب المصالح .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١- أصول ثابتة

الاجمالي	عدد وأدوات	تجهيزات مقر الشركة	معدات مكتبية	سيارات	أثاث ومفروشات	عقارات	التكلفة
٢,٣٠٢,٨٨٤	٢٦٠,٦٤١	٤٤٠,٣٧٠	٧٠٥,٧٣٩	٣٥٠,٠٠٠	٤٢٦,١٣٤	١٢٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٣
٤,٢٢٥	٤,٢٢٥	-	-	-	-	-	إضافات العام
٢,٣٠٧,١٠٩	٢٦٤,٨٦٦	٤٤٠,٣٧٠	٧٠٥,٧٣٩	٣٥٠,٠٠٠	٤٢٦,١٣٤	١٢٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٢,٣٠٨,٠٢٦	٢٥٠,٩٤٢	٤٤٠,٣٧٠	٦٦٢,٨٢٦	٣٥٠,٠٠٠	٤٢٢,٢٨٨	٨١,٦٠٠	مجموع الإهلاك
١٥,٢٤٩	٢,٣٢٥	-	١١,٢٢٩	-	٤٩٥	١,٢٠٠	١ يناير ٢٠٢٣
٢,٢٢٣,٢٧٤	٢٥٣,٢٦٧	٤٤٠,٣٧٠	٦٧٤,٥٥٥	٣٥٠,٠٠٠	٤٢٢,٧٨٣	٨٢,٨٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٨٣,٨٣٤	١١,٥٩٩	-	٣١,٦٨٤	-	٣,٣٥١	٣٧,٢٠٠	صافي القيمة التقديرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٩٤,٨٥٨	٩,٧٠٠	-	٤٢,٩١٣	-	٣,٨٤٦	٣٨,٤٠٠	صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٧- استثمارات عقارية (بالصافي)

التكلفة	أراضي	عقارات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد اول المدة	٥٤,٢٤٢,٢٨٠	١٣,٦٥٥,٥٤٣	٦٧,٨٩٧,٨٢٣
إضافات	٩,٤٦١,٦٧٦	٣,٣٠١,١٣٠	١٢,٧٦٢,٨٠٦
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٦٣,٧٠٣,٩٥٦	١٦,٩٥٦,٦٧٣	٨٠,٦٦٠,٦٢٩
مجموع الإهلاك	-	٥,٠٥٠,٣٢٤	٥,٠٥٠,٣٢٤
رصيد اول المدة	-	١٨٤,١٤١	١٨٤,١٤١
إهلاك الفترة	-	٥,٢٣٤,٤٦٥	٥,٢٣٤,٤٦٥
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	-	١١,٧٢٢,٢٠٨	١١,٧٢٢,٢٠٨
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٦٣,٧٠٣,٩٥٦	٥,٢٣٤,٤٦٥	٦٨,٩٣٨,٤٢١
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٤,٢٤٢,٢٨٠	٨,٦٠٥,٢١٩	٦٢,٨٤٧,٤٩٩

- بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري في ٣٠ يونيو مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه.

- يتضمن الاستثمار العقاري العقارات التالية والتي تم الاستيلاء عليها بمعرفة السيدين عمرو وهشام النشري المسئولين السابقين عن الإدارة التنفيذية للشركة عن السنوات قبل ٢٠٠٢ وقد أقامت الشركة ضد السيد هشام النشري دعوى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كالي اجارات جنوب القاهرة لاثبات حقها في هذه العقارات استناداً لحقها طرف المذكورين وقد قضى فيها بعدم قبول الدعوى لعدم وجود أصول مستندات الملكية لهذه العقارات بيد الشركة او توافر ما يثبت ملكية الشركة لهذه العقارات، هذا ومازالت الشركة تحاول اثبات احقيتها في هذه العقارات :
أ. فيلا رقم ٦٨ شارع شهاب المهندسين مساحتها ٥٥٠ متر مربع
ب. أرض رقم ٥٣ شارع احمد عرابي المهندسين مساحتها ١٠٦٧ متر مربع
ج. وحدات الدورين ارقام ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج العنزة بالزمالك
هذا وقد رات إدارة الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ان يتم اثبات قيمة رمزيه للعقارات سالفة البيان بقيمة واحد جنيه لإثبات حقها فيها بدفاتر الشركة.

٨- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

التكلفة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	جنيه مصري	جنيه مصري
تكلفة اقتناء اسهم شركة "رواد السياحة" من البورصة	٢٤,٦٧٩,١٩٠	٢٥,٣٣٩,٨٥٨
صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	(٦,٤٨٩,١٢٤)	(٥,٨٣١,٠٣٩)
وذلك من خلال الدخل الشامل الاجمالي	١٨,١٩٠,٠٦٦	١٩,٥٠٨,٨١٩

٩- شهادات طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٩٩٨,٠٠٠	٢,٩٩٨,٠٠٠
٢,٩٩٨,٠٠٠	٢,٩٩٨,٠٠٠



بنك عودة

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١٠- وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
٣٤٠,٥٦٣	٣٤٠,٥٦٣	برج ش. شهاب
٢,٣٣٦,٠٧٥	٢,٣٣٦,٥٧٥	برج ش. مراد
٢٤,٤٨٣	٢٤,٤٨٣	برج ش. فيصل
١٣,٨٤٦,٩٩٠	٦,٥٢٣,٢٦٧	برج ش. البطل احمد عبد العزيز
١٣,١٦٦,٧٤٠	٦,٤٣٢,٥٠٠	برج ش. المنتزه
-	٩٨,٩٦٢,٨٤٨	برج بالميرا
-	١٦,٧٠٧,٣٩٤	برج سوليتير
-	٨,٩١٣,٦٩٢	برج بالسرايا
-	٢,١١٦,٩٢٦	برج لؤلؤة العبد
<u>٢٩,٧١٤,٨٥١</u>	<u>١٤٢,٣٥٨,٢٤٨</u>	

بالإشارة قرار النيابة العامة في شأن وحدات برج المنتزه فإنه جاري اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة نحو تسجيل هذه الوحدات بالشهر العقاري

١١- عملاء واوراق القبض (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٠٧٢,٧٩٣	١٢,١٥٩,٠٠٦	العملاء
١٠,٩٢٦,٥١٣	١٨,٦٤٣,٨٧٣	اوراق القبض
<u>٢٢,٩٩٩,٣٠٦</u>	<u>٣٠,٨٠٢,٨٧٩</u>	إجمالي العملاء وأوراق القبض
(١٣,٤٧٤,٢٣٤)	(١٣,٤٧٤,٢٣٤)	الإضمحلال في قيمة قيمة العملاء وأوراق القبض
<u>٩,٥٢٥,٠٧٢</u>	<u>١٧,٣٢٨,٦٤٥</u>	

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارياح او الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	شركة شارم دريمز
٦,٨٥٧,٥٧٠	-	شركة ليسكو
<u>٦,٨٥٧,٥٧٠</u>	-	
(٩٨١,٠٧٩)	-	صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
<u>٥,٨٧٦,٤٩١</u>	-	



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١٣- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري - شركة تابعة شركة تارجيت
٦٣١,٦٨٤	٦٣١,٦٨٤	
-	٢٠,٨٥٤,٠٠٠	
٦٣١,٦٨٤	٢١,٤٨٥,٦٨٤	
(٦٣١,٦٨٤)	(٦٣١,٦٨٤)	الأضحلال فى قيمة المستحق من أطراف ذات العلاقة
-	٢٠,٨٥٤,٠٠٠	

ساهمت الشركة خلال السنوات السابقة في راسمال الشركة التابعة "شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م.)" بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٩٪ من راسمالها. ونظرا لعدم البدء في نشاط الشركة التابعة فقد قررت إدارة الشركة خلال السنوات السابقة بان يتم وضع الشركة التابعة تحت التصفية ونظرا لعدم وجود أيا من أعضاء مجلس إدارة الشركة التابعة كنتيجة لوفاة بعضهم وتواجد البعض الآخر خارج البلاد مما نتج عنه التأخر في بدء السير في إجراءات التصفية وفقا لقرار إدارة الشركة. هذا وقد تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة التابعة بموجب محضر الجمعية العامة للشركة التابعة والمنعقدة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٨ والموافق من هيئة الاستثمار بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٨ كما تم التاشير بالسجل التجاري للشركة التابعة بأعضاء المجلس المشار اليه. وهذا وقد قامت الشركة باقفال كامل قيمة الاستثمار في قائمة الدخل عن عام ٢٠٠٤.

١٤- مدينون وارصدة مدينة بالصافى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخالفات الإدارة التنفيذية السابقة
٨,٦٠٠,٠٠٠	٨,٦٠٠,٠٠٠	مدينون متنوعون
٢,٧٨٩,٦٣٦	٢,٤٦٣,١٧٣	شركات تداول
٩٢٣,٤٨١	١٩,٥٢٤	عهد وسلف
٣٨,٩٧٨	٣٤,١٧٤	خصم من المنبع
٢٠١,٨١٢	١٥٣,١٨١	ضريبة القيمة المضافة
٢٣٧,١٠٥	-	مصروفات مقدمة
٨٠,٠٠٠	١٥,٨١١	فوائد مستحقة
٥,٠٩٢	٥,٧٢٩	
١٢,٨٧٦,١٠٥	١١,٢٩١,٥٩١	
(٢,٢٠٨,٣٤٩)	(١,٩٠٦,٣٤٩)	الأضحلال فى قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
١٠,٦٦٧,٧٥٦	٩,٣٨٥,٢٤٢	



* يتمثل الرصيد المدين للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ فيما تم صرفه لهم خلال الأربعة شهور الأولى من عام ٢٠٢١ من بدلات، حيث قامت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المؤرخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ بارجاء اعتماد بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين. -اخطرت إدارة الشركة النيابة العامة بالبلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر بالتقرير المعد بمعرفة كل من السيد مراقب حسابات الشركة السابق والجهاز المركزي للمحاسبات، والذي انتهيا فيه الي وقوع إدارة الشركة السابقة خلال السنوات حتى ٢٠٠٢ في مخالفات عديدة بلغ اجماليها ٥٣٧ مليون جنيه وفقا لما ورد بالتقرير. وقد صدر قرار نيابة الأموال العامة العليا بالزام السيد عمرو امين النشرتي بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة بسداد قيمة بعض من هذه المخالفات باجمالي مبلغ ١٨,٥ مليون جنيه وقد سدد المذكور جزئيا لحساب الشركة طرف النيابة العامة مبالغ نقديه واصول عينيه ولكن الشركة تمسكت بسداد اجمالي المبلغ نقدا. وتجدر الإشارة الي قيام الشركة برفع دعوي التعويض ضد السيد هشام النشرتي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب خلال الفترة المشار اليها امام المحكمة الاقتصادية والتي رفضت الدعوى في ٢١ مايو ٢٠١٥ وتم الطعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة بعد للنظر في النقض.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

تم تسوية الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والإبقاء علي الرصيد المدين والبالغ ٢٧,٥ مليون جنيه وفقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٩ بالموافقة علي المعالجة المحاسبية لبند الرصيد المدين والدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مستمرة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ علي حقوقها المترتبة علي هذه المخالفات.

-وبنهاية عام ٢٠٢٠ تم تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٧,٥ مليون جنيه مقابل العقار الكائن ببرج المنتزه بالزمالك بالقاهرة والمقدم من نيابة الأموال العامة البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا والمقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا.

-هذا وقد تسلمت الشركة خلال الفترة المالية مبلغ وقدره ٥٥٠ الف جنيه مصري تم سداهم بمعرفه المذكورين بخزينه النيابة العامه

١٥-النقدية بالصندوق و البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٧٩,٨٥٧	٥٣٣,٦٨٥
٦٦٢,٥٨٣	٥١٨,١٢٧
١,٤٤٢,٤٤٠	١,٠٥١,٨١٢

نقدية بالخزينة
بنوك - حسابات جارية



١٦- رأس المال

- رأس المال المرخص به

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري.

- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ ٨٠ مليون جنيه موزعا علي ٤٠ مليون سهم اسمي بقيمة اسميه جنيهان للسهم. هذا وفقا لقرار الجمعية العامة المؤرخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١ والموثق بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠٢١ تم الموافقة علي تجزئة السهم الأصلي الواحد الي عشرة اسهم ومن ثم زيادة عدد الأسهم من ٤٠ مليون سهم الي ٤٠٠ مليون سهم اسمي نقدي وتخفيض القيمة الاسمي للسهم من جنيهان للسهم الي ٢٠ قرش للسهم. وقد تم التأشير بما تقدم بالسجل التجاري للشركة. فيما يلي بيان بالمساهمين الحانزين لنسبة ٥٪ فاكثرت من اسهم راس مال الشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقا للبيانات الواردة من شركة مصر للمقاصة

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	
٩,٨٢٪	٧,٨٥٨,٨٠٠	٣٩,٢٩٤,٠٠٢	ايمن احمد عبدالمنعم حسن
٧,٩٠٪	٦,٣١٦,٢٠١	٣١,٥٨١,٠٠٣	احمد فاروق احمد عبد اللطيف
٧,٥٩٪	٦,٠٧٥,٩٧٠	٣٠,٣٧٩,٨٥٠	محمود حسن جاب الله حسان
٧,٥٧٪	٦,٠٥٤,٤٥٢	٣٠,٢٧٢,٢٦١	احمد ايمن احمد عبدالمنعم
٥,٥٢٪	٤,٤١٦,٢٩٢	٢٢,٠٨١,٤٥٨	احمد جلال حامد سيد احمد
٥,٤٩٪	٤,٣٩٥,٤٥٠	٢١,٩٧٧,٢٤٨	علي محمود عبداللطيف محجوب
٣,٧٤٪	٢,٩٩٠,٠٠٠	١٤,٩٥٠,٠٠٠	خلفان فرج محمد مسعود المحيربي
٢,٥٨٪	٢,٠٦٦,٤٩٠	١٠,٣٣٢,٤٥٠	عمرو امين حمزه حامد النشترتي
٢,٢٩٪	١,٨٣٠,١٨٠	٩,١٥٠,٩٠١	عبداللطيف محمود عبداللطيف محجوب
٢,٢٣٪	١,٧٨٠,٠٠٠	٨,٩٠٠,٠٠٠	منار عبد العليم نواره
٤٥,٢٧٪	٣٦,٢١٦,١٦٦	٨١,٠٨٠,٨٢٧	باقي المساهمين
١٠٠ ٪	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
١٧- احتياطات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٣,٨٥٧,٣٦٤	٣٤,٤٦٤,١٩٢	احتياطي قانوني
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي عام
٨٢١,٢٦٠	٨٢١,٢٦٠	احتياطي رأسمالي
<u>٣٧,٦٧٨,٦٢٤</u>	<u>٣٨,٢٨٥,٤٥٢</u>	

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع ومتى نقص الاحتياطي عن هذه النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

١٨- قروض أخرى

حصلت الشركة في نهاية سبتمبر ٢٠٢١ علي قرض من بنك عودة بمبلغ ٨٦١ ٢٧٠٠ جنيه مصري يسدد علي ٣٦ قسطاً شهرياً متساوياً تبدأ من ٥ نوفمبر ٢٠٢١ وحتى ٥ أكتوبر ٢٠٢٤ وذلك بمعدل فائدة ٩,٧٥٪ متناقصة. هذا ويتمثل ضمان القرض في قيمة شهادات بنك عودة المدرجة ضمن الأصول غير المتداولة بقائمة المركز المالي. هذا وقد ظهر رصيد القرض بقائمة المركز المالي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠١,٠٥٣	٤٨٠,٥١٩	قروض أخرى - الجزء الغير متداول
١,٠٤٥,٥٨٥	٨٢٠,٣٥٤	قروض أخرى - الجزء متداول
<u>١,٧٤٦,٦٣٨</u>	<u>١,٣٠٠,٨٧٣</u>	

١٩- مستحق الى اطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩٨,٥٣٦,٨٧٧	شركة تارجت للاستثمار العقاري
-	٩٨,٥٣٦,٨٧٧	



-قررت الجمعية العامه العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠-٣-٢٠٢٣ الموافقة علي ابرام عقود معاوضة مع شركة تارجت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية ش.م.م لشراء أصول بقيمة اجمالية ١٥٢,٣٠٦,٥٩٢ جنيه مصري في ضوء تقرير التقييم المعد من قبل المستشار المالي المستقل BDO وقد تم بالفعل توقيع عقود بشراء أصول بقيمة بالتالي يصبح المستحق الي اطراف ذات علاقة في يونيو ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٢,٥ مليون جنيه مصري بناء على عقود الشراء الابتدائية المعتمدة في هذا التاريخ وجرى تسجيل هذه العقود في الشهر العقاري .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٢٠ - دائنون وحسابات دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٠٦١,٥٢٨	١١,٠٩٣,٤٥٦	مصلحة الضرائب
-	٦,٨٨٦,٩٩٥	شركات تداول
١,٢٠٠,٣٥٧	١,٤١٢,٨٧٧	عملاء دفعات مقدمة
١,٢٠٢,٤٨٣	١,٢٠٧,١١٨	تأمينات من الغير إيجار
٥,٧١٩,٥١٨	٥,٧٣٥,٧٣٦	حسابات دائنة أخرى
٤٣٣,٧٥٠	٨٤٥,٤٦٢	أرباح مؤجلة وفوائد تقسيط
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٤٠,٨١٣	٣٠,٨٨٨	هيئة التأمينات الاجتماعية
٣,٩١٢,٧٥٠	-	أوراق الدفع
١,٠٤٠,٠٠١	١,٠٤٠,٠٠١	مصروفات مستحقة نهاية خدمة
٢٣٩,٩٩١	٢٣٩,٩٩١	دائنون متنوعون
<u>٢٥,٩٣٣,٦٩٠</u>	<u>٢٨,٥٧٥,٠٢٣</u>	

تحديد مصروفات مستحقة نهاية الخدمة بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذاً في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنية

٢١ - مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١١,١٥٢	١١١,١٥٢	مخصص قضايا
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	مخصص مطالبات محتملة
<u>١٠,٦١١,١٥٢</u>	<u>١١,٦٥١,١٥٣</u>	



٢٢ - إيرادات النشاط

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤,٤٨٦,٤٨٠	١٩,٧٢٧,٠٠٠	إيراد بيع وحدات
٢٥٤,٥٨٥	٤٩٤,٦٣٧	إيراد إيجار جراجات الأبراج
٣,٤١٠,١٠٨	١٩٠١٧٨٩	إيراد إيجار وحدات وشبكات المحمول وماكينات الصرف الألى
<u>٢٨,١٥١,١٧٣</u>	<u>٢٢,١٢٣,٤٢٦</u>	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٣- تكاليف النشاط

٣٠ يوليو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٢٧,٥٤٢	٧,٣٨٨,٨٢١	تكلفة الواحدات
١٢,٤٦٢	٨٥,٥٦٣	مصروفات صيانة المشروعات
١٢٢,٣٠٢	١٢٩,٤٤٣	مصروفات مياة وكهرباء المشروعات
١٣٥,٧٣٠	١٨٤,١٤١	إهلاك الأستثمارات العقارية
٢٤٤,٤٢٩	٨٥,٠٠٤	مصاريف متنوعة
<u>٧,٦٤٢,٤٦٥</u>	<u>٧,٨٧٢,٩٧١</u>	

٢٤- إيرادات نشاط أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣٧٨,٣١٨	أرباح مؤجلة
٢٤٩,٠٩٨	٣٣,٣٩٤	فوائد تقسيط
<u>٢٤٩,٠٩٨</u>	<u>٤١١,٧١٢</u>	



٢٥- مصروفات نشاط أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٤٤٦,٠٩٢	أ / خ بيع أ مالية من خلال الأرباح والخسائر
-	١١,٣٩٦	أ / خ بيع أ مالية من خلال الدخل الشامل
-	٧٤,٦٢٩	التغيير في القيمة العادلة للاوراق المالية من خلال الأرباح والخسائر
-	<u>٥٣٢,١١٧</u>	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٦- مصروفات إدارية وعمومية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٢,١٧٤	١,٥٧٧,٦٨٩	مرتبات و أجور
٩٧,٠٢٥	٨٥,٤٠٠	مصروفات اشتراكات هيئات حكومية
٦٥,٦٤٣	٦٩,٥١٧	مصروفات دمغات ورسوم
٣٨,٢٠٠	٧٧,٩٠٠	أتعاب مهنية
٥٣,٨٥٢	-	مكافأة نهاية الخدمة
٤٩,٦٠٤	١١٣,٨٩٤	مصروفات علاج
-	٣٦,٨٦٨	نثرات وإكراميات
٢٩٤,٠٦٤	٦١١,١٧٠	مصروفات متنوعة
<u>١,٩٥٠,٥٦٢</u>	<u>٢,٥٧٢,٤٣٧</u>	

٢٧- مصروفات/ إيرادات تمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١١٥,٢٥٤)	(٧٧,٠٢٧)	فوائد القرض
(١,١٢٢,٨٧٥)	-	فوائد على شراء أسهم بالبورصة
-	٤,٨٤٦	فوائد ودائع
١٢٤,٧٠٨	١١٥,٢١٨	فوائد شهادات
<u>(١,١١٣,٤٢١)</u>	<u>٤٣,٠٣٧</u>	



٢٨- إيرادات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٧٤,٧٥٧	متحصل خدمات
٢٠٦,٣٩٦	١٥٩,٠٠٠	ضريبة عقارية المشروعات
٤٩٧,٧٩٨	٢٦٥,٦٠٩	إيرادات متنوعة
<u>٧٠٤,١٩٤</u>	<u>٦٩٩,٣٦٦</u>	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢٩- ضريبة الدخل

٢٠٢٢/٦/٣٠	٢٠٢٣/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١ ٦٣٠ ١٤٥	١٧ ١٦٤ ٥١٣	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
-	-	تسويات علي الربح المحاسبي للوصول للوعاء الضريبي
-	٤٥٧ ٤٨٨	أرباح / خسائر الاوراق المالية من خلال الارباح والخسائر
-	١٥ ٢٩٥	قيمة الإهلاكات الضريبية
-	٧٤ ٦٢٩	صافي التغير في القيمة العادلة للأوراق المالية من خلال الأرباح والخسائر
١٤ ١٣٥	١٥ ٢٤٩	الإهلاك المحاسبي
٧٢٦ ٠٠٠	٨٤٦ ٠٠٠	بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
١٢ ٣٧٠ ٢٨٠	١٨ ٥٤٢ ٥٨٤	الوعاء الضريبي
-	-	يخصم :
-	-	الخسائر المرحلة
١٢ ٣٧٠ ٢٨٠	١٨ ٥٤٢ ٥٨٤	الوعاء الضريبي بعد ترحيل الخسائر
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	سعر الضريبة
٢ ٧٨٣ ٣١٣	٤ ١٧٢ ٠٨١	ضريبة الدخل المحملة لقائمة الدخل
%٢٣,٩٣	%٢٨,٠٠	معدل الضريبة الفعال

٣٠- نصيب السهم في ارباح العام (سهم/الجنية)

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٨٤٦,٨٣٢	١٢,٩٩١,٨٨٠
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٠,٠٢	٠,٠٤



صافي أرباح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٣١- أحداث هامة

- وفقا لما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ فقد قررت الجمعية ارجاء النظر في ابراء واخلاء مسئولية السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين عن عام ٢٠٢٠. كما قررت الجمعية في ذات التاريخ ارجاء النظر في تحديد بدلات ومخصصات السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابق والتي تم صرفها لهم خلال ٢٠٢١.٣٠-٢٠٢٢ تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر إلى إنتشار وباء الكورونا (كوفيد-١٩) المستجد مما تسبب في اضطرابات في معظم الانشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام لذا من المحتمل أن يكون لذلك تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقا ولتدفقاتها النقدية المستقبلية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الاصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال العام الحالي والفترات التالية كما هو موضح بالايضاح المذكور اعلاه تقوم الشركة حاليا بإتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي إلا أنه في ظل عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الاحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث وما يترتب عليه من أثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٣٢-الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة شركات الأموال

السنوات ٢٠٠٤\١٩٩٩

- قامت مأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهرة بالمحاسبه الضريبية التقديرية لحسابات الشركة عن السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩ وقد تم اخطار الشركة بالنموذج رقم (١٩) ضرائب شركات أموال بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٣ وتم الطعن عليه من قبل الشركة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٥ وأسفرت نتيجة الفحص عن النتائج التالية:-
- وعاء ضريبه شركات الأموال بمبلغ ٧٢٣.٨ مليون جنيه.
- وعاء ضريبه القيم المنقوله ٦.٧ مليون جنيه.
- تضمن وعاء شركات الأموال مبلغ ٥٣٧ مليون جنيه تمثل الوعاء الضريبي عن مخلفات مجلس ادارة الشركة الأسبق خلال تلك السنوات .
- وبعد الطعن على النموذج المشار اليه تمت احواله الملف الى اللجنة الداخليه بالمأموريه وتم الوصول الى النتائج التاليه:-
- إحواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه الى لجنة الطعن
- تخفيض باقى وعاء شركات الأموال من مبلغ ١٨٦.٨ مليون جنيه الى مبلغ ٣٠.٥ مليون جنيه .
- إحواله جزء من وعاء ضريبه القيم المنقوله بمبلغ ٤.٦ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- الموافقه على باقى وعاء القيم المنقوله بمبلغ ٢.١ مليون جنيه.
- الاتفاق علي ان تكون الضريبة المستحقة عن هذه السنوات ١٣.٤٦ مليون جنيه سددت منها الشركة ٦ مليون جنيه خلال السنوات السابقة.
- تم احواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات من اللجنة الداخليه الى لجنة الطعن وجاء قرار لجنة الفحص كما يلي :-
- مبلغ ٤٢٣ مليون جنيه يتم اعادته الى المأموريه مره أخرى لاعاده فحص هذا البند والتحقق من المستندات المقدمه من الشركة. علما بأن هذه المبالغ عباره عن قيد نظامى قامت به الشركة بتحميله على جارى المساهمين ولا يوجد أى حكم قضائى بادانته مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات ولا يتحقق عن هذا البند اية ايرادات تؤثر على قائمه الدخل الا بوجود حكم قضائى بات وهو مالم يتحقق فى هذا الشأن.
- قررت لجنة الطعن بتخفيض المبلغ من ١١٤ مليون جنيه الى المبلغ ٢٧.٩٤ مليون جنيه. علما بأن هذه المبالغ تم تحميلها على جارى المساهمين من قبل الشركة وهو ما تحققت منه لجنة الطعن .
- قررت لجنة الطعن زياده وعاء القيم المنقوله من مبلغ ٤.٦ جنيه الى مبلغ ٤٢.٥٨ مليون جنيه .
- حيث تم تقدير الضريبه لوعاء ضريبه شركات الاموال وضريبه وعاء القيم المنقوله بحوالى مبلغ ٢٥ مليون جنيه وفقا للقرار الصادر من لجنة الطعن. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذا القرار فى المواعيد القانونيه وقامت برفع دعوي قضائيه رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ ق حيث خالفت لجنة الطعن احكام قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجاريه رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والتي مفادها ان الاقرار حجه على المقر بما جاء به ومن ثم فإنه لا يصح تعديل الوعاء الضريبي بأيه اخطاء ماديه او زيادته عما طالبت به المأموريه كما انه لا يجوز للجنة الطعن او المحكمه ان تقضى بغير ما يطلب به الحضور. ولما كانت المصلحه لم تنتدب احدا لحضور لجنة الطعن كما هو وارد بحيثيات القرار فان أى تعديل للجنة الطعن غير موجود بطلبات الدفاع هو تجاوز لأختصاص اللجنة تطبيقا للمبدأ الذى ارسته محكمه النقض أن نطاق الخصومه الضريبية يقتصر على طلبات الممول الطاعن وطلبات المأموريه فقط امام لجنة الطعن الضريبي والقضاء. ويتعين على القاضى أو لجنة الطعن أن يتقيد بتنفيذ نطاق الدعوى سواء من حيث خصومها وسببها وموضعها، والا كان قضاء اللجنة فيه تجاوز لنطاق الدعوى ومن ثم يعد قضاءا معدوما لصدوره فى غير خصومه. كما ان اللجنة تعدت اختصاصها طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وكذلك قاعده ان الطاعن لا يضار بطعنه .



شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
٣٢. الموقف الضريبي (تابع)

- وبالرجوع الى مذكرة نيابة الاموال العامة في القضييه رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر وارد الاموال عامه عليا والمقيده برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق اموال عامه عليا المنضم لها اوارق القضييه ٣٦٦٦ لسنة ٢٠٠٦ ج.ح المقيده برقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٦ حصر وارد اموال عامه عليا، نجد ان بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات تم تخفيضه حيث جاء بمذكرة النيابة بان اجمالي المخالفات المشار اليها تقدر فقط بحوالى مبلغ ١٨.٥ مليون جنييه.
- وبناء عليه ترى إدارة الشركة ومستشارها الضريبي تكوين مخصص لمواجهة بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٧.٥ مليون جنييه فقط مضافا اليه مقابل التأخير المستحق عن ايه ضرائب متفق عليها ولم يتم سدها بعد. وعدم تكوين اية مخصصات اخري تخص وعاء القيم المنقوله موضوع الدعوي المشار اليها والمرفوعة من الشركة ضد مصلحة الضرائب بشأن وعاء القيم المنقولة المشار اليه والبالغ ٤٢.٥٨ مليون جنييه والذي قامت لجنة الطعن بزيادته عن الوعاء السابق تحديده بمعرفة شعبه الفحص الضريبي واللجنة الداخليه بمأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهره والبالغ ٤.٦ مليون جنييه.

السنوات ٢٠٠٥\٢٠٠٩

- قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار وتم اعتماد الإقرار الضريبي من قبل المأمورية.

السنوات ٢٠١٠\٢٠٢٢

- قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار ولم تواف الشركة باية اخطارات بالفحص حتى تاريخه..

ثانيا : ضريبة كسب العمل

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠١١/١٢/٣١

- تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم سداد الضريبة بالكامل ولايستحق اية متاخرات ضريبية

السنوات من ٢٠١٢\٢٠٢٢

- تقوم الشركة باعداد تسويات المرتبات للعاملين وسداد ما يستحق من واقع هذه التسويات ولم يتم الفحص من قبل المأمورية.

ثالثا : ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠٠٦/٧/٣١

- تم فحص الشركة من جانب المأمورية .

السنوات من ٢٠٠٦/٨/١ وحتى ٢٠١١\١٢\٣١

- تم فحص ضريبة الدمغة الخاصة بالشركة عن هذه السنوات وسداد الضريبة المستحقة عنها.

السنوات من ٢٠١٢/١/١ وحتى ٢٠٢٢

- لم يتم اخطار الشركة بالفحص من قبل المأمورية بعد.

رابعا : الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد ضريبة العقارية المستحقة سنويا بانتظام علي اي وحدة من وحدات ملك الشركة خاضعة لهذه الضريبة

