

الجيزة في : ٢٠٢٦/٠٦/٠١
صادر رقم : ٢٦/ح

السيدة الأستاذة / رشا مصطفى موسى
مدير عام إدارة الإنصاح
البورصة المصرية

تحيية طيبة وبعد,,,,,,,,,

بالإشارة إلى المادة (٤٦) من قواعد قيد واستمرار قيد و شطب الأوراق المالية والإجراءات التنفيذية لها

نتشرف بأن نرفق أسياتكم طبه صورة من الأتى :-

- القوائم المالية للشركة في ٣١ / ٠٣ / ٢٠٢٦ .
 - تقرير مراقب الحسابات الخارجى " الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن (BKR) " .
 - تقرير مجلس الإدارة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ٠٣ / ٢٠٢٦ .
- وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير المالي

مدير علاقات المستثمرين

محاسب / محمد مصطفیٰ

1
C-1113



شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
المحتويات

الصفحة

-	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣٢-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة المجموعة المصرية العقارية

المقدمة:

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذلك قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرتبطة بها عن الثلاثة أشهر 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 وتحتصر مسئوليتنا 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 لمتشاة 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 ، وعليه فنحن لا نبدي راي في مراجعة هذه القوائم المالية الدورية.

أساس ابداء الاستنتاج المتحفظ :

- في ضوء المعلومات التي حصلنا عليها من الادارة
- لم توافنا الشركة بسجل الأصول الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ الأمر الذي أدى لعدم تحققنا من وجود تلك الأصول ولم نتمكن من التحقق من مصروف الإهلاك.
- يتضمن بند الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بقائمة المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٦,١ مليون يمثل في قيمة وديعة الصيانة المحصلة من حائزى 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 وتقوم 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 .
- لم توافنا الشركة بموقف قضايي مدعم بدراسة مخصصات الأمر الذي لم يمكننا من التحقق من أي مخاطر قانونية محتملة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ .
- لم توافنا الشركة بشهادة سلبية للعقارات حديثة حتي تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٦ الأمر الذي لم يمكننا من تحقق من صحة ملكية الشركة لتلك العقارات.
- لم توافنا الشركة بمصادقات بعض أرصدة شركات التداول ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بمصادقة على رصيد بعض أرصدة أنون الخزانة ومصادقة على رصيد الأطراف ذات العلاقة وبيان معاملاتها في ٣١ مارس ٢٠٢٦ الأمر الذي لم يمكننا من التحقق من تلك الأرصدة.

الاستنتاج المتحفظ :

وفي ضوء فحصنا المحدود ، وبأستثناء 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 ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية.

أحمد فؤاد الوطن

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية : ٣٩٤

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي المصري : ٣٤٠

سجل مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبة : ١٣٩٩

سجل المحاسبين والمراجعين بوزارة المالية : ٦٦٠٥

Independent member of
B K R
INTERNATIONAL



Independent member of
B K R
INTERNATIONAL

القاهرة في : ١ يونيو ٢٠٢٦

كود: ٥٨٨

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٦٢,٦٨٦	١٤٤,٩٨١	(٦)	أصول ثابتة بالصافي
٦٧,٦٢١,٦٤٠	٧٢,٩١٢,٢٩٢	(٧)	استثمارات عقارية (بالصافي)
٥٦,٦٧٦,٢١٧	٤٥,٨٨٠,٧٤٧	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٢٤,٤٦٠,٥٤٢	١١٨,٩٣٨,٠١٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١٣٢,٧٢٧,٠٠٢	٥٣,٢٤١,٩١٣	(٩)	وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
٧,٩٨٠,١٩٧	٣,١١٦,٤٩٩	(١٠)	عملاء وأوراق القبض (بالصافي)
١,٣٠٠,٨١٨	٥,٩٣٢,٢١٩		إستثمارات في أذون خزانة
-	-	(١١)	مستحق من اطراف ذات علاقة
٢٤٣,٥٠٤	٤٤٧,٦٩٢	(١٢)	مدينون وارصدة مدينة بالصافي
٣,٠١٥,٨٠٠	٤,٢٩٦,٨٣٨	(١٣)	النقدية بالصندوق و البنوك
١٤٥,٢٥٧,٣٢٢	٦٧,٠٣٥,١٦٢		إجمالي الأصول المتداولة
٢٦٩,٧١٧,٨٦٤	١٨٥,٩٧٣,١٨١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الالتزامات
			حقوق الملكية
٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المدفوع
٣٨,٩١٨,٦٤٧	٣٨,٩١٨,٦٤٧	(١٥)	الإحتياطات
١٩,٢٢٥,٣٩٦	٨,٤٢٩,٩٢٦		إحتياطي القيمة العادلة
١٨,٩٢٨,٨٣٩	(٢٠,٤٩١,٨٤٦)		(خسائر)/أرباح مرحلة
(٣٩,٤٢٠,٦٨٥)	١,١٥٤,٦٥٨		أرباح/(خسائر) الفترة / العام
١١٧,٦٥٢,١٩٧	١٠٨,٠١١,٣٨٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات الغير متداولة
١,٤٩٣,٨٤٣	١,٤٩٣,٨٤٣	(١٦)	مصرفات مستحقة نهاية خدمة
٢٥,٧٨٤	٢٥,٧٨٤		إلتزامات ضريبية مؤجلة
١,٥١٩,٦٢٧	١,٥١٩,٦٢٧		إجمالي الالتزامات الغير المتداولة
			الالتزامات متداولة
٨٥,١٢٩,١٨٣	١١,٠٣٧,٥٧١	(١٧)	مستحق الى اطراف ذات علاقة
١٩,٨٠٥,٧٠٤	١٩,٧٩٣,٤٤٥	(١٨)	دائنون وحسابات دائنة أخرى
٤٥,٦١١,١٥٢	٤٥,٦١١,١٥٢	(١٩)	مخصصات
١٥٠,٥٤٦,٠٣٩	٧٦,٤٤٢,١٦٨		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٦٩,٧١٧,٨٦٤	١٨٥,٩٧٣,١٨١		إجمالي حقوق الملكية و الالتزامات

رئيس مجلس الإدارة



المدير المالي

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣,٠٣٧,٠٢٨	٣,٦٦٢,٢٩٢	(٢٠)	ايرادات النشاط
(٢٠٢,٩٦٤)	(٢٨٢,٠٨١)	(٢١)	تكاليف النشاط
٢,٨٣٤,٠٦٤	٣,٣٨٠,٢١١		مجمول الربح
(١,٥٨٥,١١٣)	(١,٦٥٤,١٧٩)	(٢٢)	مصروفات إدارية وعمومية
١,٢٤٨,٩٥١	١,٧٢٦,٠٣٢		الأرباح الناتجة من التشغيل
(٥٤٤,٠٠٠)	(٥٥٢,٠٠٠)		بدلات ومكافآت مجلس الإدارة
(٤,٣٨٦)	(١٧,٧٠٥)		إهلاك الأصول الثابتة
١,١٨٤	-	(٢٣)	إيرادات تمويلية بالصافي
٩,٠٠٠	-		أرباح رأسمالية
٢٢٨,٤٢٦	٤٩٨,٩٥٣	(٢٤)	إيرادات أخرى
٩٣٩,١٧٥	١,٦٥٥,٢٨٠		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٣٣٤,٧٠١)	(٥٠٠,٦٢٢)	(٢٥)	يخصم او يضاف الضريبة الدخلية:-
-	-		ضريبة الدخل
٦٠٤,٤٧٤	١,١٥٤,٦٥٨		الضريبة الموجلة
٠,٠٠١٥	٠,٠٠٢٨٩	(٢٦)	صافي أرباح الفترة
			نصيب السهم في أرباح الفترة (سهم/الجنية)

رئيس مجلس الإدارة




المدير المالي



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٥٤,٦٥٨	٦٠٤,٤٧٤	صافي ارباح الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود قد يتم إعادة تبويبها في قائمة الدخل:
		ناتج إعادة تقييم الإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال
		الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل
(١٠,٧٩٥,٤٧٠)	(٧,٧٢٢,١٩٣)	
(٩,٦٤٠,٨١٢)	(٧,١١٧,٧١٩)	

شركة المجموعة المصرفية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

إجمالي	خصائر (أرباح الفترة)	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العائلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٠,٨١٧,١٢٦	١٨,٥٢٢,١٤١	٤٢٨,١٠٣	١٢,٩٦٩,٦٤٠	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٧٥,٩٨٢	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
-	٤٢٨,١٠٣	(٤٢٨,١٠٣)	-	-	-	-	-
(٧,٧٢٢,١٩٣)	-	-	(٧,٧٢٢,١٩٣)	-	-	-	-
٦٠٤,٤٧٤	-	٦٠٤,٤٧٤	-	-	-	-	-
١٤٣,٦٩٩,٤٠٧	١٨,٩٥٠,٢٤٤	٦٠٤,٤٧٤	٥,٢٤٧,٤٤٧	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٧٥,٩٨٢	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
١١٧,٦٥٢,١٩٧	١٨,٩٢٨,٨٣٩	(٣٩,٤٢٠,٦٨٥)	١٩,٢٢٥,٣٩٦	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٩٧,٣٨٧	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
-	(٣٩,٤٢٠,٦٨٥)	٣٩,٤٢٠,٦٨٥	-	-	-	-	-
(١٠,٧٩٥,٤٧٠)	-	-	(١٠,٧٩٥,٤٧٠)	-	-	-	-
١,١٥٤,٦٥٨	-	١,١٥٤,٦٥٨	-	-	-	-	-
١٠٨,٠١١,٣٨٥	(٢٠,٤٩١,٨٤٦)	١,١٥٤,٦٥٨	٨,٤٢٩,٩٢٦	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٩٧,٣٨٧	٨٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
المرحل إلى الأرباح المرحلة و الاحتياطي
القانوني
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمار في
أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة
الدخل الشامل
أرباح الفترة
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٩٣٩,١٧٥	١,٦٥٥,٢٨٠		ارباح الفترة قبل الضرائب
٤,٣٨٦	١٧,٧٠٥	(٦)	إهلاك أصول ثابتة
٨٣,٥٠٣	١٠٢,٨٢٥	(٧)	إهلاك الاستثمار العقاري
(٩,٠٠٠)	-		ارباح رأسمالية
١,٠١٨,٠٦٤	١,٧٧٥,٨١٠		
(٢٠٨,٣٥٩)	٧٤,٠٩١,٦١٢	(٩)	التغير في وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
٢٨٤,٩٧٦	٤,٨٦٣,٦٩٧	(١٠)	التغير في عملاء وأوراق القبض (بالصافي)
(١٧١,٦٤٢)	(٢٠٤,١٨٨)	(١٢)	التغير في مدينون والأرصدة المدينة بالصافي
-	(٧٤,٠٩١,٦١٢)	(١٧)	التغير في مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥٠,٣٩٠)	-	(١٦)	التغير في مخصص نهاية خدمة
(٥٤٣,٥٤٧)	(٥١٢,٨٨١)	(١٨)	التغير في دائنون وحسابات دائنة أخرى
٣٢٩,١٠٢	٥,٩٢٢,٤٣٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
٩,٠٠٠	-		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	(٤,٦٣١,٤٠١)		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
٩,٠٠٠	(٤,٦٣١,٤٠١)		مدفوعات في إستثمارات في أذون خزانة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٣٣٨,١٠٢	١,٢٩١,٠٣٨		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٧٣٤,٦٩٩	٣,٠٠٥,٨٠٠	(١٣)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
١,٠٧٢,٨٠٠	٤,٢٩٦,٨٣٨	(١٣)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 بالاسهم 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 فى البورصة المصرية بكوند AREH.CA

اعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٦ القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ .

مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من ١٩٨٧/٢/٢٣ حتى ٢٠٣٧/٢/٢٢

غرض الشركة

إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مبانى خدمية ومرافق كالجراجات والمحلات ودار حضانه وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م٢ 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 للاستثمار .

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

يقدم هذا الإيضاح قائمة لأهم السياسات المحاسبية المطبقة فى إعداد القوائم المالية، باستثناء ما أفصح عنه سابقاً فى الإيضاحات الأخرى، تم تطبيق هذه السياسات بثبات على مدار الأعوام المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك،

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أسس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة، وعلى أساس التكلفة التاريخية، تقوم الشركة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول، يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- * توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- * الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- * توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً في نهاية سنة إعداد التقرير المالي.
- * كونه نقدية أو ما في حكمها باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد سنة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- * توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- * الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- * توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً في نهاية سنة إعداد التقرير المالي.
- * عدم وجود حق مطلق لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد سنة إعداد القوائم المالية.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة، يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

إن إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وافتراضات محاسبية هامة، وكذلك قيام إدارة الشركة باستخدام أحكام شخصية عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، يبين الإيضاح رقم (٤) التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة لهذه القوائم المالية وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

٢-٢ عملة التعامل (القيد) وعملة العرض

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

٣-٢ استخدام التقديرات و الافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من إدارته استخدام الحكم الشخصي و التقديرات و الافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات و القيم المعروضة للأصول و الالتزامات و الإيرادات و المصروفات . تعد التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها في ضوء خبره 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 .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيم العادلة للادوات المالية علي اساس القيمة السوقية للاداء 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 المالية 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 اخرى 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 المستقلة .

٣-١ الاستثمارات في الشركات التابعة

الشركات التابعة 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 التابعة 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 أصول مالية غير مشقة تم تصنيفها كأصول بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاقتناء ، و غير ميوبة 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 ويعاد 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 بقيمة خسائر تقييم الاستثمارات في الاوراق المالية و المباعه خلال السنوات الماضية

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٣ المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعمله التعامل الخاصه بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات .
و يتم ترجمه الأصول و الالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعمله الاجنبية لعمله التعامل بسعر الصرف في تاريخ اعداد القوائم الماليه . يتم ترجمه الأصول و الالتزامات التي يتم قياسها بالقيمه العادله بالعمله الاجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمه العادله . يتم ترجمه الأصول و الالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية 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 الملكيه (باستثناء الاضمحلال حيث يتم اعاده تبويب فروق العمله بنود الدخل الشامل الاخر الي الارباح و الخسائر)

الالتزامات الماليه التي تم تخصيصها كاداء تغطيه مخاطر لتغطيه خطر صافي الاستثمار في نشاط اجنبي ما دامت التغطيه فعاله .

٤-٣ الأصول الثابته و الاهلاك

أ- الاعتراف بالقياس :

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

يتم الاعتراف بالارباح و الخسائر الناتجه من استبعاد الأصول 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 الإهلاك 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 وأدوات	٥ - ٦

يتم مراجعته طريقه الاهلاك و الاعمار الانتاجيه و القيم التخريدية للأصول 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 المفدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري ولا يتم إهلاك الاراضى.

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

السنوات

٥٠

بيان

مباني

وتثبت إيرادات الاستثمار العقاري بصافي قيمة الإيرادات مخصوماً 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 للوكلاء (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 والنسبة 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 للبند 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 الآخر، 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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 للنفذ - 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 والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحا منه التكاليف التقديرية للالتزام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٧-٣ النقدي و ما في حكمها

لاغراض اعداد قائمه التدفقات النقدية فان النقدي و ما 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 مكمل لنظام ادارة الاموال بالشركة.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٣ الاضمحلال

أ- الأصول المالية غير المشتقة :

الأصول المالية غير المبوبة بقيمه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم محاسبه عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم الشركة في تاريخ نهايه كل فتره ماليه بتقدير ما اذا كان هناك دليل موضوعي علي اضمحلال في قيمه الاصل .

تتضمن الأدلة الموضوعية 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 الأصول الماليه .
- بالنسبه للاستثمار في اداه حقوق الملكية تتضمن الأدله الموضوعية علي الاضمحلال الانخفاض الهام او المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة .

ب. الأصول المالية المثبته بالتكلفه المستهلكه :

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

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

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل و القيمة الحاليه للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعه مخصومه بسعر الفائدة الفعليه الاصيل الخاص بالأصل المالي . و يتم الاعتراف بقيمه الخساره في الأرباح أو الخسائر و يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال .

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

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٣ الاضمحلال

ج. الأصول المالية المتاحة للبيع :

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع باعاده تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الآخر و المجمعة في احتياطي القيمة العادلة و يعترف بها في الأرباح أو الخسائر. يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية و المعترف به في الأرباح أو الخسائر الفرق بين تكلفه الاقتناء (بالصافي بعد أي استهلاك أو سداد أي من أصل المبلغ) و القيمة العادلة مخصوما منها أيه خساره في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر .

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اذاه حقوق الملكية مبوب كمكافئ للبيع في الأرباح و الخسائر .

الاستثمارات التي يتم محاسبه عنها بطريقه حقوق الملكية :

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم محاسبه عنه بطريقه حقوق الملكية بمقارنه قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد و يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر و يتم عكس خساره الاضمحلال عند حدوث تغييرات تفصيليه في التقديرات المستخدمه لتحديد القيمة الاستردادية .

د. الأصول غير المالية :

في تاريخ نهاية كل فتره ماليه تقوم الشركه بمراجعه القيم الدفترية للأصول غير الماليه للشركه (بخلاف الأصول الحيويه -الاستثمارات العقاريه- المخزون- و الأصول الضريبية المؤجله) لتحديد ما اذا كان هناك مؤشر للاضمحلال . و اذا كان الامر كذلك تقوم الشركه بعمل تقدير للقيمة الاستردادية للأصل . يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهره سنويا .

لاجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي اصغر مجموعه أصول تتضمن الأصل و التي تولد تدفقات نقدية داخله من الاستعمال المستمر و مستقله الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخله من الأصول الاخرى او مجموعات الأصول - 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 الاستفادة من عمليات التجميع القيمة الاستردادية للأصل او الوحده المولده للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخداميه أيهما اكبر القيمة الاستخداميه للأصل هي القيمة الحاليه للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومه بسعر خصم قبل الضرائب التي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المحدد للأصل او وحده توليد النقد

يتم الاعتراف بخساره الاضمحلال اذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحده المولده للنقد اكبر من قيمته الاستردادية

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

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

١٠-٣ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحاليه للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعه مخصومه بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المحدده الالتزام . الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجه عن استخدام الخصم لايجاد القيمة الحاليه و التي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفه اقتراض .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٣ دائنون و الارصده الدائنه الاخرى

يتم اثبات دائنون و الارصده الدائنه الاخرى بالتكلفه .

١٢-٣ راس المال

أ- اصدار الاسهم

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

ب- شراء اسهم راس المال

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

١٣-٣ الايراد

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 والمرتجعات 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 موجوداً حيث تتم المبيعات بمدة ائتمانية تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يوماً، 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 حقوقاً 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- ايراد الفوائد

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

ب- ايرادات 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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 .

مزاي 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 جنيه .

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 بجميع 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 القيمه المستحقه عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزايده 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 مقاصده 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 الأصول 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 بجميع 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 الأصل . و يتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطه العمل المستقبليه لكل شركه من شركات المجموعه . يتم اعاده تقدير موقف الأصول الضريبه.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المؤجله غير المعترف بها في نهايه 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 نهايه 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 الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض 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 اى 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 المستوى 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 الأجور 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 الشركة 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 قائمه 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 مافي 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 اداره 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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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" لتقريباً 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 نظراً لعدم وجود عقود إيجارات هامة قائمة حتى نهاية العام المالي.

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

- دفعات ثابتة ناقصا أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- دفعات التاجير المتغيرة والتي تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها أولاً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التاجير.

- مبالغ يتوقع المستأجر أن يدفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا وجد وإذا كان المستأجر متأكد من ممارسته بصورة معقولة.
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد التاجير إذا كانت مدة العقد تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد التاجير.

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

يتم خصم التزامات عقود التاجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التاجير إذا أمكن تحديده بسهولة، وإذا لم يكن في الإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة فيستخدم سعر الفائدة على الافتراض الإضافي بالنسبة للشركة، لتحديد هذا السعر تقوم الشركة باستخدام.

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

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

يتم قياس أصول حق الانتفاع على أساس التكلفة، والموضحة كالتالي:

- مبلغ القياس الأولي للالتزامات عقود التاجير.
- أي دفعات عقد تاجير تمت في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية.
- تقدير التكاليف التي سيتكبدها المستأجر لإعادة الأصل لحالته الأصلية.

يتم إهلاك أصول حق الانتفاع على أساس العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر.
يتم الاعتراف بالمدفوعات الإيجارية والمتعلقة بعقود التاجير قصيرة الأجل وبالعقود التاجير الخاصة بأصول منخفضة القيمة كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس طريقة القسط الثابت.

٣- إداره المخاطر الماليه

تتمثل الادوات الماليه في الأصول الماليه (أرصده النقدية بالبنوك و العملاء و أرصده الاستثمارات و الاستثمارات المحفوظ بها حتي تاريخ الاستحقاق و جاري شركات تابعه و شقيقه و أرصده 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 .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ- خطر القيمة العادلة لسعر الفائدة

يتمثل هذا الخطر في مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق و تعتمد استراتيجيه الشركة في ادارته استثماراتها علي تنوع مجالات الاستثمار لتوزيع المخاطر و عدم الاحتفاظ بكامل السيولة المتاحة كودائع

ب- خطر الائتمان

و يتمثل في عدم امكانيه بعض العملاء سداد المديونييه المستحقه عليهم و تواجه الشركة تلك المخاطر بالمتابعه الجيده لعملية التحصيل .

ت- خطر العملات الاجنبية

يتمثل خطر العملات الاجنبية في التغير في سعر الصرف و الذي يؤثر على مدفوعات و مقبوضات الشركة بالعملات الاجنبية وكذلك تقييم الاصول و الالتزامات بالعمله الاجنبية و الشركة غير معرضه لخطر العملات الاجنبية حيث لا توجد عملات اجنبية في تاريخ المركز المالي

ث- خطر السيولة

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

هـ-سياسه ادارته راس المال

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧- استثمارات عقارية (بالصافي)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	عقارات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
رصيد اول المدة	٥٦,٨٨٩,٥٦٣	١٦,٧٥٩,٧٩٨	٧٣,٦٤٩,٣٦١
إضافات الفترة	-	-	-
محول من مخزون وحدات متاحة للبيع	١,٠١٢,٧٣٨	٤,٣٨٠,٧٤٠	٥,٣٩٣,٤٧٨
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٥٧,٩٠٢,٣٠١	٢١,١٤٠,٥٣٨	٧٩,٠٤٢,٨٣٩
مجمع الإهلاك	-	-	-
رصيد اول المدة	-	٦,٠٢٧,٧٢٢	٦,٠٢٧,٧٢٢
إهلاك الفترة	-	١٠٢,٨٢٥	١٠٢,٨٢٥
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	-	٦,١٣٠,٥٤٧	٦,١٣٠,٥٤٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٥٧,٩٠٢,٣٠١	١٥,٠٠٩,٩٩١	٧٢,٩١٢,٢٩٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٦,٨٨٩,٥٦٣	١٠,٧٣٢,٠٧٦	٦٧,٦٢١,٦٤٠

- يتضمن بند الاستثمارات العقارية العقارات التالية والتي تم الاستيلاء عليها بمعرفة كل من السيد عمرو النشترتي والسيد هشام النشترتي المسؤولين السابقين عن الإدارة التنفيذي للشركة عن السنوات قبل ٢٠٠٢ وقد أقامت الشركة ضد السيد هشام النشترتي دعوى رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كلى إيجارات جنوب القاهرة لاثبات حقها في هذه العقارات استيلاءا لحقها طرف المذكورين وقد قضى فيها بعدم قبول الدعوى لعدم وجود أصول مستندات الملكية لهذه العقارات بيد الشركة أو توافر ما يثبت ملكية الشركة لهذه العقارات، هذا ومازالت الشركة تحاول اثبات أحقيتها في هذه العقارات :

- فيلا رقم ٦٨ شارع شهاب المهندسين مساحتها ٥٥٠ متر مربع
 - أرض رقم ٥٣ شارع احمد عرابي المهندسين مساحتها ١٠٦٧ متر مربع
 - وحدات الدورين ارقام ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج المنتزه بالزمالك
- هذا وقد رأت إدارة الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ان يتم اثبات قيمة رمزية للعقارات بقيمة دفترية واحد جنيه حتى نتمكن من متابعة الحصول على هذه الحقوق القانونية في ملكية هذه العقارات
- قامت الشركة برهن العقار الكائن بـ ٢٤ شارع شهاب - المهندسين (المسجل برقم ٨٣٣ لسنة ٢٠٢٣)، وقطعة الأرض بـ ٦٠ شارع التحرير - الدقي (المسجلة برقم ٥١٦ لسنة ٢٠٢٣)، لصالح بنك الشركة المصرفية العربية الدولية، ضماناً لعقد التمويل الممنوح لشركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية، المملوكة للسيد/ نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابقين وقد ترتب على هذا الرهن خضوع الأصول المذكورة لحقوق البنك، وفقدان الشركة حق التصرف فيها لحين سداد الالتزامات القائمة.
- تتمثل الاستيعادات من الاستثمارات العقارية في قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٥ (اجتماع ثان) بالموافقة على العدول عن قرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣ بشراء نسبة ٢٦,٥ % من قطعة الأرض رقم ٣٧ ب تسلسل ٣٧ عوايد شارع شريف - حلوان حيث تم استبعاد قيمة الأرض

٨- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

التكلفة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
تكلفة اقتناء اسهم شركة "رواد السياحة" من البورصة	٣٧,٤٥٠,٨٢٠	٣٧,٤٥٠,٨٢٠
صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٨,٤٢٩,٩٢٦	١٩,٢٢٥,٣٩٦
وذلك من خلال الدخل الشامل	٤٥,٨٨٠,٧٤٧	٥٦,٦٧٦,٢١٧
الإجمالي		

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٩- وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٠,٥٦٣	٣٤٠,٥٦٣	برج ش. شهاب
٥,٣٩٣,٤٧٨	-	برج ش. مراد
٢٤,٤٨٣	٢٤,٤٨٣	برج ش. فيصل
٦,٥٢٣,٢٦٧	٦,٥٢٣,٢٦٧	برج ش. البطل احمد عبد العزيز
٩٢,٧٠٧,٢٠٠	٤٦,٣٥٣,٦٠٠	برج بالميرا
١٦,٧٠٧,٣٩٤	-	برج سوليتير
٨,٩١٣,٦٩٢	-	برج بالسرايا
٢,١١٦,٩٢٦	-	برج لؤلؤة العبد
١٣٢,٧٢٧,٠٠٢	٥٣,٢٤١,٩١٣	

- بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٦ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة علي العدول عن جميع عقود المعاوضة لشراء اصول عقارية بأبراج بالميرا و سوليتير و السرايا ولؤلؤة العبد والابقاء علي عقد شراء الدورين التاسع والعاشر ببرج بالميرا بزهاء المعادى تقسيم ٣ - شرق - الاتوستراد .

١٠- عملاء واوراق القبض (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦٥٢,٩٠٤	١٣,٧٦٤,٢٠٧	العملاء
١,٨٠٠,٩٧٣	٣,٨٢٥,٩٧٣	اوراق القبض
٢٢,٤٥٣,٨٧٧	١٧,٥٩٠,١٨٠	إجمالي العملاء وأوراق القبض
(١٤,٤٧٣,٦٨٠)	(١٤,٤٧٣,٦٨٠)	الخسائر الإنتمائية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض*
٧,٩٨٠,١٩٧	٣,١١٦,٤٩٩	

* تتمثل حركة الخسائر الإنتمائية المتوقعة خسائر إنتمائية متوقعة في قيمة عملاء واوراق القبض كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المكون خلال الفترة	إنتفى الغرض منه	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٤٧٣,٦٨٠	-	-	١٤,٤٧٣,٦٨٠
١٤,٤٧٣,٦٨٠	-	-	١٤,٤٧٣,٦٨٠

١١- مستحق من اطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣١,٦٨٤	٦٣١,٦٨٤	شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري
(٦٣١,٦٨٤)	(٦٣١,٦٨٤)	الخسائر الإنتمائية المتوقعة في قيمة المستحق من اطراف ذات العلاقة
-	-	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

تم عمل اضمحلال بكامل الرصيد نظرا لوضع شركة المستثمرين للتنمية والاستثمار العقاري حيث ساهمت الشركة خلال السنوات السابقة في رأسمال الشركة التابعة "شركة المستثمرين للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م.)" بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٩٪ من رأسمالها. ونظرا لعدم البدء في نشاط الشركة التابعة فقد قررت إدارة الشركة خلال السنوات السابقة بأن يتم وضع الشركة التابعة تحت التصفية ونظرا لعدم وجود أي 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 والموثق من هيئة الاستثمار بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٨ كما تم التأشير بالسجل التجاري للشركة التابعة بأعضاء المجلس المشار إليه. وهذا وقد قامت الشركة بإقفال كامل قيمة الاستثمار في قائمة الدخل عن عام ٢٠٠٤.

١٢- مدينون وارصدة مدينة بالصافي

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٦٠٠,٠٠٠	٨,٦٠٠,٠٠٠	مستحق علي الإدارة التنفيذي السابقة
١,٩١٨,١٤١	١,٨٤٢,١٥٦	مدينون متنوعون
٢٧,٨٤٩	٣٣,٥١٧	شركات تداول
٧٠,٤١٠	٧٢,٠٠٠	عهد وسلف
١٨٢,٦٦٨	١٥٣,٩٧٦	خصم من المنبع
١٢٤,٢٩٧	١٧,٥٢٩	مصروفات مقدمة
١٠,٩٢٣,٣٦٦	١٠,٧١٩,١٧٨	الإجمالي
(١٠,٤٧٥,٦٧٣)	(١٠,٤٧٥,٦٧٣)	الخسائر الإنتمائية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى *
٤٤٧,٦٩٢	٢٤٣,٥٠٤	

* يتمثل الرصيد المدين للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين فيما تم صرفه لهم خلال الأربعة شهور الأولى من عام ٢٠٢١ من بدلات، حيث قامت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المؤرخ ٢٨ إبريل ٢٠٢١ بأرجاء اعتماد بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين.

- أخطرت إدارة الشركة النيابة العامة بالبلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر بالنقل 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 النشترتي 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 بمبالغ نقديه واصول عينيه ولكن الشركة تمسكت بسداد اجمالي المبلغ نقدا. وتجدر الإشارة الي قيام الشركة برفع دعوي التعويض ضد السيد هشام النشترتي 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.

- 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 لبنود 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 علي والمقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة علي و تم تحصيل مبلغ ١,٠٥٥,٠٠٠ نقدي.

* تتمثل حركة الخسائر الإنتمائية المتوقعة خسائر إنتمائية متوقعة في قيمة عملاء واوراق القبض كالأتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المكون خلال الفترة	إنقضى الغرض منه	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٤٧٥,٦٧٣	-	-	١٠,٤٧٥,٦٧٣
١٠,٤٧٥,٦٧٣	-	-	١٠,٤٧٥,٦٧٣

الخسائر الإنتمائية المتوقعة

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٣- النقدية بالصندوق و البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,١٧٣,٤٤٥	٣٣٢,٤٩٣
٣,١٢٣,٣٩٣	٢,٦٧٣,٣٠٧
٤,٢٩٦,٨٣٨	٣,٠٠٥,٨٠٠

نقدية بالخزينة

بنوك - حسابات جارية

١٤- 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 موزعاً على ٤٠ مليون سهم اسمي بقيمة اسميه جنيهان للسهم. هذا ووفقاً لقرار الجمعية العامة المؤرخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١ والمؤثق بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢١ تم الموافقة على تجزئة السهم الأصلي الواحد إلى عشرة أسهم ومن ثم زيادة عدد الأسهم من ٤٠ مليون سهم إلى ٤٠٠ مليون سهم اسمي نقدي وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من جنيهان للسهم إلى ٢٠ قرش للسهم. وقد تم التأشير بما تقدم بالسجل التجاري للشركة.

فيما يلي بيان بكبار المساهمين من أسهم رأس مال الشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً للبيانات الواردة من شركة مصر للمقاصة

عدد الاسهم	القيمة الاسمية	نسبة المساهمة
٢٢٩٨٠.٠٠٠	٤٥٩٦.٠٠٠	٥,٧٥%
١٩٣٠٢٥٣٣	٣٨٦٠.٥٠٧	٤,٨٣%
١٩٠١٨.٤٨	٣٨٠٣.٦١٠	٤,٧٥%
١٥٧٠٠.٠٠٠	٣١٤٠.٠٠٠	٣,٩٣%
١٠.٣٣٢.٤٥٠	٢٠٦٦.٤٩٠	٢,٥٨%
٣١٢.٦٦٦.٩٦٩	٦٢.٥٣٣.٣٩٤	٧٨,١٧%
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠%

محمود حسن جاب الله حسان

احمد ايمن احمد عبدالمنعم

علي محمود عبداللطيف محجوب

مي محمود حسن جاب الله

عمرو امين حمزه حامد النشترتي

باقي المساهمين

١٥- احتياطات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥,٠٩٧,٣٨٧	٣٥,٠٩٧,٣٨٧
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
٨٢١,٢٦٠	٨٢١,٢٦٠
٣٨,٩١٨,٦٤٧	٣٨,٩١٨,٦٤٧

احتياطي قانوني

احتياطي عام

احتياطي رأسمالي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب 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.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦- مخصص نهاية خدمة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٩٣,٨٤٣	١,٤٠٣,٥١٧	رصيد أول المدة
-	٢٢٧,٢٤٢	المكون
-	(١٣٦,٩١٦)	المستخدم
١,٤٩٣,٨٤٣	١,٤٩٣,٨٤٣	رصيد نهاية المدة

يحدد مخصص نهاية الخدمة بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذ في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ أغسطس ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنيه

١٧- مستحق الى اطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٠٣٧,٥٧١	٨٥,١٢٩,١٨٣	شركة تارجت للاستثمار العقاري
١١,٠٣٧,٥٧١	٨٥,١٢٩,١٨٣	

قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس 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 ١٣٢٦٩٠,٨٧٧ جنيه ثم تم استبعاد عقود بمبلغ ١٢٢٤٥٦٦٥ جنيه وفقا وقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ١١ سبتمبر ٢٠٢٥ و تم سدد منها ٣٥٣١٦٠,٢٩ جنيه دفعات لشركة تارجيت وبالتالي يصبح المستحق الى اطراف ذات علاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٥,١٢٩ مليون جنيه مصري بناء على عقود الشراء الابتدائية المعتمدة في هذا التاريخ وجارى تسجيل هذه العقود فى الشهر العقارى .

وبتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٦ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة علي العدول عن جميع عقود المعاوضة والابقاء علي عقد شراء الدورين التاسع والعاشر ببرج بالميرا بزهاء المعادى تقسيم-٣- شرق الاتوستراد

١٨- دانون وحسابات دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٤٤٨,٨٣٧	٢,٩٣٨,٩٥٧	مصلحة الضرائب
١,٤٦٥,٣٧٤	١,٨٨٥,٩٦٣	عملاء دفعات مقدمة
١,٣١٠,٠٠٥	١,٢١٧,٣٦١	تأمينات من الغير إيجار
١٣٦,١٢٥	١٠١,٧٥٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٨٦,٦٣٦	٥٥,٨٧٣	هيئة التأمينات الاجتماعية
٦,٧١٥,٦٣٣	٧,٤٦١,٨١٥	أوراق الدفع*
٣٤٠,٠٠٢	٣٤٠,٠٠٢	مصروفات مستحقة
٦,٢٩٠,٨٣٣	٥,٨٠٣,٩٨٣	حسابات دائنة أخرى
١٩,٧٩٣,٤٤٥	١٩,٨٠٥,٧٠٤	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

* تتمثل في عدد ٩ شيكات ربع سنوية لصالح مأمورية ضرائب الاستثمار بقيمة المتبقى من الضريبة المستحقة وفقا لقرار اللجنة الداخلية بالمأمورية عن سنوات ١٩٩٩ - ٢٠٠٤ حيث أقرت اللجنة نحو ١٣,٤٦ مليون جنيه سددت الشركة منها في سنوات سابقة ٦ مليون جنيه

١٩ - مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١١١,١٥٢	١١١,١٥٢
٤٥,٥٠٠,٠٠٠	٤٥,٥٠٠,٠٠٠
<u>٤٥,٦١١,١٥٢</u>	<u>٤٥,٦١١,١٥٢</u>

مخصص قضايا
مخصص مطالبات محتملة

* تتمثل حركة المخصصات كالآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المكون خلال الفترة	إنتفى الغرض منه	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١١,١٥٢	-	-	١١١,١٥٢
٤٥,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٤٥,٥٠٠,٠٠٠
<u>٤٥,٦١١,١٥٢</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٤٥,٦١١,١٥٢</u>

مخصص قضايا
مخصص مطالبات محتملة

٢٠ - إيرادات النشاط

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٥١,٢٦٩	٣٦٩,١٠٦
٣,٢١١,٠٢٣	٢,٦٦٧,٩٢٢
<u>٣,٦٦٢,٢٩٢</u>	<u>٣,٠٣٧,٠٢٨</u>

إيراد ايجار جراجات الأبراج
إيراد ايجار وحدات وشبكات المحمول وماكينات الصرف الآلى

٢١ - تكاليف النشاط

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٨,١١١	٢١,٨٥٩
٧٨,٤١٦	٧٦,٦٧٨
١٠٢,٨٢٥	٨٣,٥٠٣
٣٢,٧٢٩	٢٠,٩٢٤
<u>٢٨٢,٠٨١</u>	<u>٢٠٢,٩٦٤</u>

مصروفات صيانة المشروعات
مصروفات مياه وكهرباء المشروعات
إهلاك الاستثمارات العقارية
مصاريف متنوعة

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٢- مصروفات إدارية وعمومية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٥,١٩٩	١,١٥٣,٥٧٧	مرتبات و أجور
٤٥,٣٢٥	٤٣,٠٢٤	مصروفات اشتراكات هيئات حكومية
٤٩,٨٣٠	١٠,٢٦٣	مصروفات دمغات ورسوم
٥٢,٩٠٠	٥١,٣١٥	أتعاب مهنية
١٣,٢٩٦	-	مكافأة نهاية الخدمة
١٢٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	مصروفات استشارية
٨١,٥٢٢	١٠٣,٩٨٤	مصروفات علاج
٢٥,٠١٧	٧,٩٥٢	نثرات وإكراميات
٢١٢,٠٢٥	٢٥٩,٠٦٤	مصروفات متنوعة
١,٥٨٥,١١٣	١,٦٥٤,١٧٩	

٢٣- إيرادات تمويلية بالصافي

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٨٤	-	فوائد ودائع
١,١٨٤	-	

٢٤- إيرادات أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٤,٨٢٦	١٩٠,٤٤٦	متحصل خدمات
-	٣٠٤,٥٠٧	عوائد أذون خزانة
٤٣,٦٠٠	٤,٠٠٠	إيرادات متنوعة
٢٢٨,٤٢٦	٤٩٨,٩٥٣	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥- ضريبة الدخل

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٣٩,١٧٥	١,٦٥٥,٢٨٠	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
-	-	يخصم:
٩٣٩,١٧٥	١,٦٥٥,٢٨٠	أرباح / خسائر استثمارات أوراق مالي
		صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
		<u>تسويات على الربح المحاسبي للوصول للوعاء الضريبي</u>
		يضاف :-
-	-	تدعيم مخصص المطالبات الضرائب
-	-	تدعيم الاضمحلال في المدينون المتنوعون
٤,٣٨٧	١٧,٧٠٥	الاهلاك المحاسبي
٥٤٤,٠٠٠	٥٥٢,٠٠٠	بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
-	-	إضافات أخرى لصافي الربح المحاسبي
-	-	يخصم :-
-	-	الاهلاك الضريبي
-	-	أرباح رأس مالية
١,٤٨٧,٥٦٢	٢,٢٢٤,٩٨٥	الوعاء الضريبي
٢٢,٥٠%	٢٢,٥٠%	سعر الضريبة
٣٣٤,٧٠١	٥٠٠,٦٢٢	ضريبة الدخل المحملة لقائمة الدخل
٣٥,٦٤%	٣٠,٢٤%	معدل الضريبة الفعال

٢٦- نصيب السهم في ارباح الفترة (سهم/الجنية)

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠٤,٤٧٤	١,١٥٤,٦٥٨	صافي أرباح الفترة
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠١٥	٠,٠٠٢٨٩	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٧- أحداث هامة

- وفقا لما ورد بمحضر الجمعية الفترة 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 تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر إلى إنتشار وباء الكورونا (كوفيد-١٩) المستجد مما تسبب في إضطرابات في معظم الأنشطة 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 الأصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال الفترة الحالي والفترة التالية كما هو موضح بالإيضاح المذكور اعلاه تقوم الشركة حاليا باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي إلا أنه في ظل عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الأحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث وما يترتب عليه من آثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي .

٢٨- الموقف الضريبي

اولا: 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:-
- احواله 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 .
- احواله جزء من وعاء ضريبه القيم المنقوله بمبلغ ٤,٦ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- موافقه على باقى وعاء القيم المنقوله بمبلغ ٢,١ مليون جنيه.
- الاتفاق على 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 يلى :-
- 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 بادانه 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 .

٢٨. الموقف الضريبي (تابع)

- قررت لجنة الطعن زياده وعاء القيم المنقول من مبلغ ٤,٦ جنيه الى مبلغ ٤٢,٥٨ مليون جنيه .
 - حيث تم تقدير الضريبي لوعاء ضريبي شركات الاموال وضريبي وعاء القيم المنقول بحوالى مبلغ ٢٥ مليون جنيه وفقا للقرار الصادر من لجنة الطعن. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذا القرار فى المواعيد القانونية وقامت برفع دعوي قضائية رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ ق حيث خالفت لجنة الطعن احكام قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجارية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والتي مفادها ان الاقرار حجه على المقر بما جاء به ومن ثم فانه لا يصح تعديل الوعاء الضريبي بأيه اخطاء مادية 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 بحجثيات القرار فان أى تعديل للجنة الطعن غير موجود بطلبات الدفاع هو تجاوز لأختصاص اللجنة تطبيقا للمبدأ الذى ارسته محكمه النقض أن نطاق الخصومه الضريبيه 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 الدعوي ومن ثم يعد قضاء معدوما لصدوره فى غير خصومه. كما ان اللجنة تعدت اختصاصها طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وكذلك قاعده ان الطاعن لا يضار بطعنه .
 - وبالرجوع الى مذكره نيابه الاموال للفترة فى القضية رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر وارد الاموال عامه عليا والمقيده برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق اموال عامه عليا المنضم لها اوراق القضية 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 بمذكره النيابة بان اجمالى المخالفات المشار اليها تقدر فقط بحوالى مبلغ ١٨,٥ مليون جنيه.
 - وبناء عليه ترى إدارة الشركة ومستشارها الضريبي تكوين مخصص لمواجهة بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٤٥,٥ مليون جنيه فقط مضافا اليه مقابل التأخير المستحق عن ايه ضرائب متفق عليها ولم يتم سدها بعد.
- 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 حتى ٢٠١١/١٢/٣١**
- تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم سداد الضريبة بالكامل ولايستحق اية متأخرات ضريبية
- السنوات ٢٠١٢\٢٠٢٣**
- تقوم الشركة باعداد تسويات المرتبات للعاملين وسداد ما يستحق من واقع هذه التسويات ولم يتم الفحص من قبل المأمورية.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٨. الموقف الضريبي (تابع)

ثالثًا : 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.

رابعًا : الضريبة العقارية

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

خاضعة لهذه الضريبة

٢٩-أحداث مؤثرة على القوائم المالية

- وفقا لقرار لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الصادر في اجتماعها الذي عقد في ١٢ فبراير ٢٠٢٦ ، قررت اللجنة خفض سعري الإيداع والإقراض لليلة وحدة الصادر عن البنك المركزي المصري (CBE) ومعدل العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبحا ١٩% و ٢٠% على التوالي. كما تم خفض سعر الانتماء والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠%.

تأثير حرب إيران

بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦ شهدت المنطقة تصعيدًا عسكريًا نتيجة اندلاع عمليات عسكرية مرتبطة بـ إيران وقد قامت إدارة الشركة بدراسة التأثيرات المحتملة لهذه التطورات على بيئة الأعمال والاقتصاد الإقليمي، وخاصة في مصر، والتي قد تشمل:

- تقلبات أسعار الطاقة والمواد الخام.
- اضطرابات في سلاسل التوريد العالمية والإقليمية.
- زيادة تكاليف الشحن والتأمين والنقل.
- تقلبات محتملة في أسعار الصرف ومعدلات التضخم.

وقد يؤثر ذلك على قدرة بعض الشركات على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية والمالية في المواعيد المحددة في حال استمرار هذه الظروف لفترة ممتدة.

٣٠ - أرقام المقارنة

يتم إعادة عرض وتبويب أرقام المقارنة لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية .