

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "ش.م.م."

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل و الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتختصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بأعمال الفحص المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة الكاملة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

لفت انتباه

تمت مراجعة القوائم المالية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر.

مراقب الحسابات



هاني فؤاد راشد

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)

سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)

س.م.م (١١٧٧١)

PKF راشد وبدر وشركاهم



القاهرة في: ٢١ مايو ٢٠٢٦

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
١٢.٠٧٥.٦٨٠	١١.٢٤٦.٠٣٦	(١١)	أصول ثابتة
٥٤٢.٠٣٩.٤١٩	٥٣٨.٤٢٦.٧٢٨	(١٢)	إستثمارات عقارية
٢٩٣.٢٠٧	١٣.١٥٨.١٠٤	(١٣)	أصل حق إنتفاع
٢٧٨.٢٤٦	٢٦٦.٢٤٤	(١٤)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٩.٠٥٦.٨٢٧	٤٠.١٣٠.٩٤٨	(١٥)	إستثمارات في شركات شقيقة
٨٦.٤٦٣.٥٦١	٧٠.٢٧٣.١٧٣	(٢٢)	مدينو نظام الإئتمانية والتخفيض
٦٨٠.٢٠٦.٩٥٠	٦٧٣.٥٠١.٢٣٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٨٩.١٨٦.٧١٦	٨٩.٢٦٥.٧٧٠	(١٦)	أعمال تحت التنفيذ
١.٣٨٥.٨٦٥	٦٨٠.٦٧٢	(١٧-٢٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣.٨٥٩	١٧٣.٨٥٩	(١٧)	وحدات جاهزة للبيع
٢٣.٦٠٤.٤٣٩	٢١.٦١٦.٥٠٩	(١٨)	عملاء وأوراق قبض
٩.٩٠٨.٨٧٧	١٢.٥٢٨.٦٣٦	(١٩)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣.٦٥٤.٨٩٨	٢.٤٩٨.١٣٦	(٢٠)	ودائع خاصة بصيانة مجمع القيلات
١٢٨.٠٤٤.٩٦٧	١٥٤.٢٧٧.١١٠	(٢٣)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧.٢٧٠.٤٥٣	١٥.٦٦٨.٢٠٣	(٢١)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٢٧٣.٢٣٠.٠٧٤	٢٩٦.٣٠٨.٨٩٥		إجمالي الأصول المتداولة
٩٥٣.٤٣٧.٠٢٤	٩٦٩.٨١٠.١٢٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٣٣٦.٠٠٠.٠٠٠	٣٣٦.٠٠٠.٠٠٠	(٢٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٦٩.٢٣٩.٧٤٤	٥٣.٠٤٩.٣٥٦	(٢٥-٢٢)	علاوة إصدار نظام الإئتمانية والتخفيض
١٢٧.٣١٩.٦٧٨	١٣١.٠٢٩.٣٧١	(٢٥)	إحتياطيات
٢٠٩.٠٥٧	١٩٧.٠٥٥	(٢٦)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٧٥.٨٤٢.٥٥٦	١٢١.٠٦٤.٩٨٤		أرباح مرحلة
٧٠٨.٦١١.٠٣٥	٦٤١.٣٤٠.٧٦٦		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
١٥.٥٤٣.٤٧٣	١٥.٤٨١.١٩٩	(٢٧-٢٩)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٩.٦٧٢.٤٠٢	٢٤.٣٧٤.٣٠٠	(٣٠)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٢٢.١٥٥.٧٢٤	٢٢.١٥٥.٧٢٤	(٢٩)	موردون ومقاولين وأوراق دفع
—	٩.٧٧١.٠٨٤	(١-١٣)	إلتزامات مدفوعات عقد الإيجار التشغيلي
٣٢.٣٦٦.٦٧٢	٣٢.١٦٢.٠٧٨	(١-٢٢)	دائون نظام الإئتمانية والتخفيض
٩٩.٧٣٨.٢٧١	١٠٣.٩٤٩.٣٨٥		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٣.٦٥٤.٨٩٨	٢.٤٩٨.١٣٦	(٢٧)	دائون صيانة مجمع القيلات
٤٣.٢٠٣.٣١٧	١١٤.٦٧١.٥١٧	(٣٠)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
٣٦.٦٨١.٩٤٣	٣٠.٨٦٤.٠٦٤	(٢٨)	عملاء لإيجارات مقعمة
١٤.١٤٥.٩٤٩	١٤.٤٤٤.٣٦٠	(٢٩)	موردون و مقاولين وأوراق دفع
٢٠.٤٠٨.٨٤٢	٢٢.٢٠٨.٨٤٢	(٣١)	مخصص مطالبات
٤٢١.٥٣٨	٣.٦٢١.٠٠٥	(١-١٣)	إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
٢٦.٥٧١.٢٣١	٣٦.٢١٢.٠٥٣	(١-٢٩)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
١٤٥.٠٨٧.٧١٨	٢٢٤.٥١٩.٩٧٧		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٤٤.٨٢٥.٩٨٩	٣٢٨.٤٦٩.٣٦٢		إجمالي الإلتزامات
٩٥٣.٤٣٧.٠٢٤	٩٦٩.٨١٠.١٢٨		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
٥٤ ٦١٦ ٥٦٤	٦١ ٩٣٥ ٣٧٢	(٣)	إيرادات النشاط
(١٦ ٥٤٨ ٣٧٤)	(٢٠ ٦٩٣ ٥٨٧)	(٤)	تكاليف النشاط
٣٨ ٠٦٨ ١٩٠	٤١ ٢٤١ ٧٨٥		مجموع الربح
(٦ ٣٢٧ ٠٣٧)	(٧ ٣٥٥ ٠٣١)	(٥)	مصروفات عمومية وإدارية
١٠٠ ٠٣١	(١٩١ ٨١٩)	(١٠)	(عبء)/رد خسائر إئتمانية متوقعة
(٨٨٥ ٢٦٣)	(٨٧٤ ٧٤٣)	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
(٨٧٩ ٦١٩)	(١ ٠٦٧ ٢١٢)	(١٣)	إستهلاك أصل حق إنتفاع
(٢٣٣ ٣٣٢)	(٣٩٨ ٠٩٣)	(١٣-١)	فائدة التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
(٢٤٣ ٩١٧)	(١٩٤ ١٣٩)		بدلات حضور مجلس الإدارة واللجان
٢٩ ٥٩٩ ٠٥٣	٣١ ١٦٠ ٧٤٨		ناتج أنشطة التشغيل
(٤ ٤٣٢ ٧٦٤)	٢٠٤ ٥٩٣	(١-٢٢)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
---	٦ ٢٣٢ ١٤٤	(٦)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧ ٨٩٥	٥ ٢٦٣		إيرادات أخرى
٩٣٨ ٢٨٥	١ ٠٧٤ ١١١	(١٥)	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٢ ٩٠٨ ١٩١)	(١ ٨٠٠ ٠٠٠)	(٣١)	مخصص مطالبات
٦ ٩٠٣ ٥٤٨	٥٤٥ ٢٢٧	(٧)	إيرادات التمويل - بالصافي
٣٠ ١٠٧ ٨٢٦	٣٧ ٤٢٢ ٠٨٦		الأرباح قبل الضرائب
(٧ ٦٣١ ٨٨٦)	(٩ ٥٧٨ ٥٤٨)	(٣-٩)	ضريبة الدخل
٢٢ ٤٧٥ ٩٤٠	٢٧ ٨٤٣ ٥٣٨		صافي أرباح الفترة
٠,٠٣٣	٠,٠٤١	(٨)	نصيب السهم في الأرباح

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٢٢ ٤٧٥ ٩٤٠	٢٧ ٨٤٣ ٥٣٨	صافي أرباح الفترة
		بنود الدخل الشامل الآخر
(٥ ٩٣٣)	(١٢ ٠٠٢)	التغير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٥ ٩٣٣)	(١٢ ٠٠٢)	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة
٢٢ ٤٧٠ ٠٠٧	٢٧ ٨٣١ ٥٣٦	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (١) الى صفحة رقم (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	٣٧ ٤٢٢ ٠٨٦	٣٠ ١٠٧ ٨٢٦	
يتم تسوية بـ:			
إهلاك أصول ثابتة	(١١) ٨٧٤ ٧٤٣	٨٨٥ ٢٦٣	
إهلاك إستثمارات عقارية	(١٢) ٣ ٦١٢ ٦٩١	٣ ٦٦٣ ١٠٦	
إستهلاك أصول حق إنتاج	(١٣) ١ ٠٦٧ ٢١٢	٨٧٩ ٦١٩	
حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	(١٥) (١ ٠٧٤ ١١١)	(٩٣٨ ٢٨٥)	
صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٤٤ ٦ ٢٣٢)	---	
مصرفات التمويل	(٧) (٥٤٥ ٢٢٧)	(٦ ٩٠٣ ٥٤٨)	
مخصص مطالبات	(٣١) ١ ٨٠٠ ٠٠٠	٢ ٩٠٨ ١٩١	
فائدة إلتزامات مدفوعة عقود الإيجار التشغيلي	(١٣-١) ٣٩٨ ٠٩٣	٢٣٣ ٣٣٢	
تكلفة نظام الإثابة والتحفيز	(٢٢-١) (٢٠٤ ٥٩٣)	٤ ٤٣٢ ٧٦٤	
خسائر إنتمانية متوقعة	(١٠) ١٩١ ٨١٩	(١٠٠ ٠٣١)	
	<u>٣٧ ٣١٠ ٥٦٩</u>	<u>٣٥ ١٦٨ ٢٣٧</u>	
التغير في :			
عملاء وأوراق قبض	١ ٧٨٣ ٥٨٨	٨ ٩١١ ٨٢٠	
مستحق على الأطراف ذات العلاقة	٧١٨ ١١٤	٥٦ ٨٣٢	
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٢ ٦٢٠ ٤١٤)	(٢ ٧٦٥ ٣٤٢)	
عملاء إيجارات مقدمة	(٥ ٨١٧ ٨٧٩)	(٤ ٨٩٧ ٤٧٩)	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١ ٠٢٩ ٩٠٢)	(٥ ٩٧٠ ٠٦٩)	
موردين وأوراق الدفع	٢٩٨ ٤١١	(٣٥٧ ٩٩١)	
توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة	(١١ ٧١١ ٤١٧)	(٨ ٢٠٣ ٠٤٩)	
النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	١٨ ٩٣١ ٠٧٠	٢١ ٩٤٢ ٩٥٩	
ضريبة الدخل المسددة	---	---	(٩-١)
صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	<u>١٨ ٩٣١ ٠٧٠</u>	<u>٢١ ٩٤٢ ٩٥٩</u>	
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
مدفوعات أعمال تحت التنفيذ	(٧٩ ٠٥٤)	(٣١٢ ٧٠٤)	
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤٥ ٠٩٩)	(٨٥ ٣٢٦)	
مدفوعات لشراء وثائق	(١٩ ٩٩٩ ٩٩٩)	---	
صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار	<u>(٢٠ ١٢٤ ١٥٢)</u>	<u>(٣٩٨ ٠٣٠)</u>	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
صافي إيرادات (مصرفات) تمويل مدفوعة	٥٤٥ ٢٢٧	٦ ٩٠٣ ٥٤٨	
إلتزامات مدفوعة عقود التأجير التشغيلي المسددة	(١٣-١) (١ ٣٥٤ ٦٥٢)	(١ ٢٥٤ ٢٠٤)	
صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل	(٨٠٩ ٤٢٥)	٥ ٦٤٩ ٣٤٤	
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة	(٢٠٠ ٢٥٠٧)	٢٧ ١٩٤ ٢٧٣	
النقدية وما في حكمها في أول الفترة	١٧ ٢٧٢ ٦٩١	١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥	
النقدية وما في حكمها في آخر الفترة	<u>(٢١-١) ١٥ ٢٧٠ ١٨٤</u>	<u>١٣٢ ١٥٥ ٠٧٨</u>	

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

مبلغ ٦٧ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري من كلا من دائنو توزيعات والأرباح المرحلة - توزيعات أرباح عام ٢٠٢٥ (حخص المساهمين).

مبلغ ٣٠ ٩٢٢ ١٨٥ جنيه مصري من كلا من مدينو نظام الإثابة والتحفيز وعلاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز.

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

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

٢-١ مدة الشركة

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

٣-١ مقر الشركة

- مقر الشركة الرئيسي المبني رقم B٢٢١٠ - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الجيزة.
- يكون مكان وموقع ممارسة النشاط بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨، مع مراعاة القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في منطقة شبه جزيرة سيناء لمجلس الإدارة أن يقرر إنشاء فروع أو وكالات للشركة في جمهورية مصر العربية أو في خارجها.

٤-١ غرض الشركة

- العمل في مجال التنمية العقارية والاستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمساكن وخدماتها من أسواق تجارية وأماكن إدارية وجراجات لتأجيرها أو بيعها بما يتفق والقواعد المعمول بها في إطار أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

٢-٢ أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٦.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٣-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٤-٢ قياس القيمة العادلة

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

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٥٣ ٨٥٧ ٢٠٦	٦١ ٢٧٠ ٢٧٩	إيرادات وحدات مؤجرة
٤٢٥ ٠٠٠	٢٨٠ ٥٠٠	أتعاب إدارة مشروعات عقارية*
٣٣٤ ٣٥٨	٣٨٤ ٥٩٣	إيراد مؤسسين الصندوق**
<u>٥٤ ٦١٦ ٥٦٤</u>	<u>٦١ ٩٣٥ ٣٧٢</u>	الاجمالي

* وفقاً لنشرة اكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري تم التعاقد مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير كشركة إدارة عقارات لتتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه.

** وفقاً لنشرة اكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري يستحق لمؤسسي الصندوق أتعاب سنوية بواقع ١٪ من صافي أصول الصندوق وبعد أقصى متوسط نسبة عائد أدون الخزنة ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

٤- تكاليف النشاط

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٢ ٨٨٥ ٢٦٩	١٧ ٠٨٠ ٨٩٦	تكاليف وحدات مؤجرة
٣ ٦٦٣ ١٠٦	٣ ٦١٢ ٦٩١	إهلاك استثمارات عقارية - إيضاح رقم (١٢)
<u>١٦ ٥٤٨ ٣٧٤</u>	<u>٢٠ ٦٩٣ ٥٨٧</u>	الاجمالي

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١ ٨٧٦ ٨٣٧	٣ ٠٧٥ ٤٩١	أجور ومافي حكمها
٢ ٦٨٤ ٣٤٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠	مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة*
٢٤١ ٤١٤	٢٠٤ ٩٢٤	رسوم وضرائب واشتراكات
١٨٩ ٦٣٠	١٥٩ ٤٥٤	مصروفات مكتبية وضيافة
٨١ ٨٥٩	٢٦ ٢٦٢	مصروفات صيانة
٢٢٢ ٨٣٥	٣٧٥ ٧٨١	وسائل نقل وانتقالات
١٦١ ٨٠٠	١٥٥ ٩١١	أتعاب مهنية وضريبيه
٩٣ ٢١٠	١٢٩ ٠٤٨	مؤتمرات وجمعيات عامة
١٠٤ ٣٦١	٨٦ ٥٧٨	مصروفات علاج طبي
١٧٥ ٦٥٥	-	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٤٩٥ ٠٩٦	٤٥٧ ٢٤٢	مصروفات أخرى
<u>٦ ٣٢٧ ٠٣٧</u>	<u>٧ ٣٥٥ ٠٣١</u>	الاجمالي

* قررت الجمعية العامة العادية للشركة مقابل التكاليف المشتركة لإدارة المجموعة والمشار إليها في الفقرة السابقة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ مبالغ ٧٩٧ ٠٠٠ جنيه مصري يدفع شهري مقابل التكاليف المشتركة وتقديم خدمات الاستشارات المالية ودراسة المشروعات العقارية والترويج للمشروعات الجديدة وإعداد الدراسات والتغطية البحثية بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية (طرف ذو علاقة).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦- صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عن الفترة المالية المنتهية في			
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	التغير في القيمة العادلة	
---	٦ ٢٣٢ ١٤٤	الاجمالي	
---	٦ ٢٣٢ ١٤٤	٧- إيرادات (مصرفات) التمويل - بالصافي	
عن الفترة المالية المنتهية في			
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيراد فوائد	
٦ ٩٠٣ ٥٤٨	٥٤٥ ٥٦٣	إجمالي إيرادات التمويل	
٦ ٩٠٣ ٥٤٨	٥٤٥ ٥٦٣		
---	(٣٣٦)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	
---	(٣٣٦)	اجمالي تكاليف التمويل	
٦ ٩٠٣ ٥٤٨	٥٤٥ ٢٢٧	صافي الإيرادات التمويلية	
عن الفترة المالية المنتهية في		٨- نصيب السهم في الأرباح	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
٢٢ ٤٧٥ ٩٤٠	٢٧ ٨٤٣ ٥٣٨	صافي أرباح الفترة	
٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم	
٠٠٠ ٣٣	٠٠٠ ٤١	نصيب السهم في الأرباح	
* يتم اقتراح توزيعات الأرباح علي العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وعرضها علي الجمعية العامة للشركة.			
		٩- ضريبة الدخل	
		٩- ١ التزامات ضريبة الدخل الجارية	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	الرصيد في اول الفترة / العام	
١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	٢٦ ٥٧١ ٢٣١	المكون خلال الفترة / العام	
٢٦ ٥٧١ ٢٣١	٩ ٦٤٠ ٨٢٢	المسدد خلال الفترة / العام	
(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	---	الرصيد آخر الفترة / العام	
٢٦ ٥٧١ ٢٣١	٣٦ ٢١٢ ٠٥٣	٩- ٢ التزامات ضريبية مؤجلة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	أصول ثابتة واستثمار عقاري	
(٢٠ ١٣٥ ٤٦٢)	(٢٠ ٤٧٨ ١٨٨)	مخصص التزامات - ضرائب	
٤ ٥٩١ ٩٨٩	٤ ٩٩٦ ٩٨٩	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام	
(١٥ ٥٤٣ ٤٧٣)	(١٥ ٤٨١ ١٩٩)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها	
١٥ ١٩٧ ٢٧٧	١٥ ٥٤٣ ٤٧٣	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام	
(٣٤٦ ١٩٦)	٦٢ ٢٧٤		

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩-٣ ضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
(٩ ٦٤٠ ٨٢٢)	(٧ ٦٤٦ ٣٠٠)
٦٢ ٢٧٤	١٤ ٤١٤
(٩ ٥٧٨ ٥٤٨)	(٧ ٦٣١ ٨٨٦)

ضريبة الدخل
الضريبة المؤجلة
الاجمالي

٩-٤ تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
٣٧ ٩٦١ ٣٩١	٣٠ ١٠٧ ٨٢٦
%٢٢,٥	%٢٢,٥
٨ ٥٤١ ٣١٣	٦ ٧٧٤ ٢٦١
١ ٠٣٧ ٢٣٥	٨٥٧ ٦٢٥
٩ ٥٧٨ ٥٤٨	٧ ٦٣١ ٨٨٦
%٢٥,٢٣	%٢٥,٣٥

الربح المحاسبي قبل الضريبة
سعر الضريبة
إجمالي ضريبة الدخل المحسوبة
التأثير الضريبي للبند التالي:
مصروفات غير قابلة للخصم
الضريبة
سعر الضريبة الفعلي

١٠- رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة

عن الفترة المالية المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
٢٥٧	(٢ ٦٧٤)
١٢ ٩٢١	١ ٠٢٢
(٦٥٥)	(٣٤ ٢١٦)
(٢٠٤ ٣٤٢)	١٣٥ ٨٩٩
(١٩١ ٨١٩)	١٠٠ ٠٣١

نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح (٢١)
مستحق على الأطراف ذات العلاقة - إيضاح (١-٣٢)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيضاح (١٩)
عملاء وأوراق قبض - إيضاح (١٨)
الاجمالي

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - أصول ثابتة

الاجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	تجهيزات مقر	حسابات آلية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال	التكلفة
٢٠.٥٢٢.٣٧	٦.٠٠٩.٣١٧	٣٢٠.٢٧٣	٤٦٢.٩٨٦	٢.٤٤٩.٤٦١	١١.٢٨٠.٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥
٩.٠٨.٢٥٨	٤٢١.٣٣٠	--	٨٥.٣٢٦	٤٠١.٦٠٢	--	الإضافات خلال العام
٢١.٤٣٠.٢٩٥	٦.٤٣٠.٦٤٧	٣٢٠.٢٧٣	٥٤٨.٣١٢	٢.٨٥١.٠٦٣	١١.٢٨٠.٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢١.٤٣٠.٢٩٥	٦.٤٣٠.٦٤٧	٣٢٠.٢٧٣	٥٤٨.٣١٢	٢.٨٥١.٠٦٣	١١.٢٨٠.٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦
٤٥.٠٩٩	--	--	--	٤٥.٠٩٩	--	الإضافات خلال الفترة
٢١.٤٧٥.٣٩٤	٦.٤٣٠.٦٤٧	٣٢٠.٢٧٣	٥٤٨.٣١٢	٢.٨٩٦.١٦٢	١١.٢٨٠.٠٠٠	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٥.٨٤٧.٣٠٢	٢.٦٧٩.٦١٤	٣١٢.٧٠٧	٤٦٢.٩٨٥	١.١٤٨.٤٦٩	١.٢٤٣.٥٢٧	مجمع الإهلاك
٣.٥٠٧.٣١٣	٨٥٧.١٣١	٥.٦٢٤	٢٧.٩٠٨	٣.٨٥.٩٨٣	٢.٢٣٠.٦٦٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥
٩.٣٥٤.٦١٥	٣.٥٣٦.٧٤٥	٣١٨.٣٣١	٤٩٠.٨٩٣	١.٥٣٤.٤٥٢	٣.٤٧٤.١٩٤	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩.٣٥٤.٦١٥	٣.٥٣٦.٧٤٥	٣١٨.٣٣١	٤٩٠.٨٩٣	١.٥٣٤.٤٥٢	٣.٤٧٤.١٩٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦
٨٧٤.٧٤٣	٢٢٠.٠٨٤	٤٥٤	٧.١١١	١.٠٢.٠٩٤	٥٤٥.٠٠٠	إهلاك الفترة
١٠.٢٢٩.٣٥٨	٣.٧٥٦.٨٢٩	٣١٨.٧٨٥	٤٩٨.٠٠٤	١.٦٣٦.٥٤٦	٤.٠١٩.١٩٤	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١١.٢٤٦.٠٣٦	٢.٦٧٣.٨١٨	١.٤٨٨	٥٠.٣٠٨	١.٢٥٩.٦١٦	٧.٢٦٠.٨٠٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٢.٠٧٥.٦٨٠	٢.٨٩٣.٩٠٢	١.٩٤٢	٥٧.٤١٩	١.٣١٦.٦١١	٧.٨٠٥.٨٠٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣.٠٥٧.٥٤٧	٩١٦.٧٣٤	٣.٩.٨٧١	٤٦٢.٩٨٦	٩٨٧.٩٥٦	٣.٨٠.٠٠٠	الأصول المهلكة دفترية بالكامل في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٧٢٨ ٤٢٦ ٥٣٨ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤١٩ ٥٤٢ ٠٣٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فيما يلي:-

أ- ١٢- المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٩٠٩ ٠٩١ ٣٢٩ جنيه مصري (مقابل ١٠٣ ٤٧٣ ٣٣٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م^٢ وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجاري متكامل

- تقدمت شركه إيميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني لمول اميرالد توين بلازا من مخازن إلى تجاري وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل نشاط جزء من البدروم وقدرت قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد بمبلغ ٢٩٣ ٢٣٣ ٧٠ جنيه مصري تم سداد مبلغ ٥٠٩ ١٣٧ ٤٨ جنيه مصري والمتبقى المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردون ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٢٩).

- وقد قامت إيميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإداري ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهن وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجاري، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له، الامر الذي يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه أثر تجاه الشركة.

- بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إيميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التي تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٣٠).

- بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٦ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة مكاتب التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٧٢٨ ٠٠٠ ٨٦٤ ٢ جنيه مصري مقابل مبلغ ١٩١ ٥١٠ ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري.

ب- ١٢- مبني القرية الذكية البالغ صافي قيمته ٨١٩ ٣٣٤ ٢٠٩ جنيه مصري (مقابل ٣١٦ ٥٦٦ ٢١١ جنيه مصري بعد استبعاد الجزء المباع في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٤ هو عبارة عن قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) على مساحة ٢٠٠٠ متر مربع بالقرية الذكية وما عليها من مباني وتجهيزات.

وبتاريخ ١ يناير ٢٠٢٦ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة مكاتب التقييم العقاري المقيدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٣٦٩ ٠٠٠ ٤٣٠ ١ جنيه مصري مقابل مبلغ ٩٨٦ ٠٠٠ ٢١٢ ١ جنيه مصري.

ايضاح	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٢- أ	٩٠٩ ٠٩١ ٣٢٩	١٠٣ ٤٧٣ ٣٣٠
١٢- ب	٨١٩ ٣٣٤ ٢٠٩	٣١٦ ٥٦٦ ٢١١
الرصيد	٧٢٨ ٤٢٦ ٥٣٨	٤١٩ ٥٤٢ ٠٣٩

استثمار عقاري - المركز التجاري

استثمار عقاري - القرية الذكية

الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- إستمئل عقارى - المركز التجارى

الأجملئ	شأشه إعلائئة	آلات ومعدات	مبائى وجهزائت	أراضئ	التكافئة
٣٩٥ ١٢١ ٢٧٥	٥ ٠٤١ ٤٦٢	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٦٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكافئة فى ١ فئائئر ٢٠٢٥
(٥ ٠٤١ ٤٦٢)	(٥ ٠٤١ ٤٦٢)	--	--	--	الإستمعائات خلال العام
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكافئة فى ٣١ فئسمبر ٢٠٢٥
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكافئة فى ١ فئائئر ٢٠٢٦
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكافئة فى ٣١ فئائئر ٢٠٢٦
٥٤ ٥٠٢ ٠٥٩	٤٧٠ ١٢١	١٦ ٣٥٦ ٨٢٢	٣٧ ٧٢٥ ١١٦	--	مجمع الإهلاك
٥ ٦٠٦ ٠٨٦	٨١ ٣١٤	٤١٩ ٣٩٠	٥ ١٠٥ ٣٨٢	--	مجمع الإهلاك فى ١ فئائئر ٢٠٢٥
(٥ ٠١ ٤٣٥)	(٥ ٠١ ٤٣٥)	--	--	--	إهلاك العام - إيضاح رقم (٤)
٥٩ ٦٠٦ ٧١٠	--	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	--	إهلاك الإستمعائات
٥٩ ٦٠٦ ٧١٠	--	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	--	مجمع الإهلاك فى ٣١ فئسمبر ٢٠٢٥
١ ٣٨١ ١٩٤	--	١٠٤ ٨٤٨	١ ٢٧٦ ٣٤٦	--	مجمع الإهلاك فى ١ فئائئر ٢٠٢٦
٦٠ ٩٨٧ ٩٠٤	--	١٦ ٨٨١ ٠٦٠	٤٤ ١٠٦ ٨٤٤	--	إهلاك الفئرة - إيضاح رقم (٤)
٣٢٩ ٠٩١ ٩٠٩	--	٥ ١٥ ٥٨٤	١٥٢ ٣٢٧ ٧٢٤	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	مجمع الإهلاك فى ٣١ فئسمبر ٢٠٢٦
٣٣٠ ٤٧٣ ١٠٣	--	٥ ١٢٠ ٤٣٢	١٥٣ ٦٠٤ ٠٧٠	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	صافئ القئمة الفئئرئة
					فى ٣١ فئسمبر ٢٠٢٦
					فى ٣١ فئسمبر ٢٠٢٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠ب استثمار عقارى - القرية الذكية

التكلفة	أراضى	مبانى وإنشاءات	الكتر ومكينات	تشطيبات و تجهيزات	الاجمالى
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢

مجمع الإهلاك

مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	--	٢ ٨٦٩ ١٠٩	٨ ١٧٩ ٣٥٨	٧ ٤٤٥ ٢٣١	١٨ ٤٩٣ ٦٩٨
إهلاك العام - إيصال رقم (٤)	--	١ ٣٧٧ ١٧١	٣ ٥٩٢ ٤٣٢	٣ ٩٥٦ ٣٨٥	٨ ٩٢٥ ٩٨٨
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	١١ ٧٧١ ٧٩٠	١١ ٤٠١ ٦١٦	٢٧ ٤١٩ ٦٨٦
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	--	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	١١ ٧٧١ ٧٩٠	١١ ٤٠١ ٦١٦	٢٧ ٤١٩ ٦٨٦
إهلاك الفترة- إيصال رقم (٤)	--	٣٤٤ ٢٩٣	٩٨٩ ٠٩٦	٨٩٨ ١٠٨	٢ ٢٣١ ٤٩٧
مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦	--	٤ ٥٩٠ ٥٧٣	١٢ ٧٦٠ ٨٨٦	١٢ ٢٩٩ ٧٢٤	٢٩ ٦٥١ ١٨٣
صافى القيمة التقديرية					
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٤ ٢٦٨ ٠٤٥	٨٦ ١٤٨ ٧٥٣	٤١ ٥٨٦ ٧٧١	٢٠٩ ٣٣٤ ٨١٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٤ ٢٦٢ ٣٣٨	٨٧ ١٣٧ ٨٤٩	٤٢ ٤٨٤ ٨٧٩	٢١١ ٥٦٦ ٣١٦

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- أصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	رصيد أول الفترة / العام
---	١٣ ٩٣٢ ١٠٩	الإضافات
١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	٢٤ ٤٨٧ ٥٣١	الرصيد آخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك:
(٦ ٧٤٣ ٧٤٢)	(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)	رصيد أول الفترة / العام
(٣ ٥١٨ ٤٧٣)	(١ ٠٦٧ ٢١٢)	استهلاك خلال الفترة / العام
(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)	(١١ ٣٢٩ ٤٢٧)	إجمالي مجمع الاستهلاك
٢٩٣ ٢٠٧	١٣ ١٥٨ ١٠٤	الرصيد

تتمثل أصول حق انتفاع في قيمة عقد الإيجار التشغيلي للمقر الرئيسي للشركة.

١٣-١ التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٤ ٩٣٤ ٩٩٧	٤٢١ ٥٣٨	رصيد أول الفترة / العام
---	١٣ ٩٣٢ ١١٠	الإضافات خلال الفترة / العام
٥٩٨ ٦١٣	٣٩٨ ٠٩٣	الفائدة على الالتزامات
٥ ٥٣٣ ٦١٠	١٤ ٧٥١ ٧٤١	الإجمالي
(٥ ١١٢ ٠٧٢)	(١ ٣٥٤ ٦٥٢)	المسدد خلال الفترة / العام
٤٢١ ٥٣٨	١٣ ٣٩٧ ٠٨٩	الرصيد
٤٢١ ٥٣٨	٣ ٦٢١ ٠٠٥	الجزء المتداول
---	٩ ٧٧٦ ٠٨٤	الجزء غير المتداول
٤٢١ ٥٣٨	١٣ ٣٩٧ ٠٨٩	

١٤- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	عدد الأسهم	القائمة	سهم	شركة كفر الزيات للمبيدات*
٢٧٨ ٢٤٦	٢٦٦ ٢٤٤	٢٧ ٢٧٩			
٢٧٨ ٢٤٦	٢٦٦ ٢٤٤				الرصيد

* قامت الشركة بتوزيع أسهم مجانية بواقع ٠,٣٣٣٣٣ سهم مجاني لكل سهم يستحق في ٢٢ يوليو ٢٠٢٥ وقد بلغ نصيب الشركة عدد ٦ ٨١٩ سهم مجاني ليبلغ عدد الأسهم القائمة ٢٧ ٢٧٩ سهم.

١٥- إستثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	المساهمة	%	شركة صندوق استثمار المصريين
٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	٤٠ ١٣٠ ٩٤٨		١٤%	للاستثمار العقاري *
٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	٤٠ ١٣٠ ٩٤٨			الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* يبلغ رأس مال شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٠١٤ وثيقة. وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤% ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.

وتتمثل الحركة على إستثمارات في شركات شقيقة فيما يلي: -

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول الفترة/ العام
٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة
١ ٠٧٤ ١١١	٥ ٩٨١ ٠٠٩	حقوق الملكية
٤٠ ١٣٠ ٩٤٨	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	الرصيد في آخر الفترة/ العام

١٦- أعمال تحت التنفيذ

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مشروع Emerald Nile tower * أراضي مباني وإنشاءات وأخرى
٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	مشروع مبنى إداري بالتجمع الخامس
٣٠ ٨٥٦ ٧١٣	٣٠ ٧٩٧ ٦٥٨	رصيد
٥٢ ٧١٢ ٠٨٢	٥٢ ٦٥٣ ٠٢٧	
٣٦ ٥٥٣ ٦٨٨	٣٦ ٥٣٣ ٦٨٩	
٨٩ ٢٦٥ ٧٧٠	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	

* تتمثل في تكلفة مشروع Emerald Nile Tower (شقق فندقية كاملة التشطيب والتجهيز) على قطعة أرض مساحتها ٦٢٤٥ متر مربع على كورنيش النيل بالمعادي.
وتتمثل الحركة على الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	رصيد أول العام
٨٩ ١٨٦ ٧١٦	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	إضافات خلال الفترة/العام
٧٩ ٠٥٤	٣٦ ٢٧٩ ٣١١	الرصيد في آخر الفترة/العام
٨٩ ٢٦٥ ٧٧٠	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	

١٧- وحدات جاهزة للبيع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	الرصيد
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- عملاء وأوراق القبض

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٩ ٤٠٧ ٤٢٥	١١ ٢٣٠ ٥٦٦	عملاء
٤ ٠١٥ ٦٠٥	١٣ ٩٧٦ ٠٥٢	أوراق قبض
٢٣ ٤٢٣ ٠٣٠	٢٥ ٢٠٦ ٦١٨	
(١ ٨٠٦ ٥٢١)	(١ ٦٠٢ ١٧٩)	(يخصم): خسائر إئتمانية متوقعة
٢١ ٦١٦ ٥٠٩	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩	الرصيد

* تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(١ ٦٠٢ ١٧٩)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)	الرصيد أول الفترة / العام
(٢٠٤ ٣٤٢)	١٩٩ ٤٦٣	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام *
---	٣٠ ٠٠٠	المستخدم خلال الفترة / العام
(١ ٨٠٦ ٥٢١)	(١ ٦٠٢ ١٧٩)	الرصيد آخر الفترة / العام

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧ ٣٥٥ ٠١٤	٦ ١٨٣ ١١٠	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٨٥٤ ٦٢٨	٩٣١ ٧٦٧	موردين دفعات مقدمة
١ ٣٠٩ ٠٩٥	١ ٣٠٩ ٠٩٥	تأمينات لدى الغير
٧٧٠ ٠٠٠	٧٧٠ ٠٠٠	مصروفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
١ ٧٩٣ ٩٤٤	٤١١ ٠٢١	مصروفات مدفوعة مقدما
٣٦٣ ٦٤٤	٢٥٠ ٠٩٦	عهد وسلف عاملين
١٠٤ ٢٣١	٧٥ ٠٥٣	أرصدة مدينة أخرى
١٢ ٥٥٠ ٥٥٦	٩ ٩٣٠ ١٤٢	
(٢١ ٩٢٠)	(٢١ ٢٦٥)	يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة *
١٢ ٥٢٨ ٦٣٦	٩ ٩٠٨ ٨٧٧	الرصيد

* تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢١ ٢٦٥)	(٢٦ ٣٨٤)	رصيد أول الفترة/العام
(٦٥٥)	٥ ١١٩	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/العام *
(٢١ ٩٢٠)	(٢١ ٢٦٥)	الرصيد آخر الفترة / العام

* إيضاح رقم (١٠).

٢٠- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٠١ ٠٠٦	٢٣١ ٥٨٨	حسابات جارية بالبنوك
٧٥٠ ٠٠٠	١ ٥٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
١ ٥٤٧ ١٣٠	١ ٩٢٣ ٣١٠	أوراق قبض
٢ ٤٩٨ ١٣٦	٣ ٦٥٤ ٨٩٨	الرصيد

* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعنود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (إيضاح رقم ٢٧).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
--	٢٣٨ ٥٥٠	نقدية بالصندوق
١١ ٨٨١ ٦٩٣	١٢ ٦٣١ ٦٩٣	بنوك - ودائع لأجل**
٦٩٨ ٢٧٥	٦٠١ ٦٥٩	شيكات تحت التحصيل
٤ ٦٩٢ ٧٢٣	١ ٧٩٨ ٢٨٢	بنوك - حسابات جارية
١٧ ٢٧٢ ٦٩١	١٥ ٢٧٠ ١٨٤	الإجمالي
		يخصم
(٢ ٢٣٨)	(١ ٩٨١)	خسائر إئتمانية متوقعة*
١٧ ٢٧٠ ٤٥٣	١٥ ٢٦٨ ٢٠٣	الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
(١٣ ٨٤٩)	(٢ ٢٣٨)	الرصيد أول العام
١١ ٦١١	٢٥٧	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال العام*
(٢ ٢٣٨)	(١ ٩٨١)	الرصيد آخر العام
		*إيضاح رقم (١٠).
		** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٢١-١ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٢٧٦ ٥٤٧	٢٣٨ ٥٥٠	نقدية بالصندوق
١١٦ ٣٤٧ ٦٢٥	١٢ ٦٣١ ٦٩٣	بنوك - ودائع لأجل**
٩ ٤٨٧ ٩١٠	٦٠١ ٦٥٩	شيكات تحت التحصيل
٦ ٠٤٢ ٩٩٦	١ ٧٩٨ ٢٨٢	بنوك - حسابات جارية
١٣٢ ١٥٥ ٠٧٨	١٥ ٢٧٠ ١٨٤	

٢٢- مدينو نظام الإثابة والتحفيز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٨٦ ٤٦٣ ٥٦١	٧٠ ٢٧٣ ١٧٣	مدينو نظام الإثابة والتحفيز*
٨٦ ٤٦٣ ٥٦١	٧٠ ٢٧٣ ١٧٣	

* قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٠٧ والمعتمدة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٧ إضافة باب جديد (نظام الإثابة والتحفيز) للنظام الاساسى للشركة والمصدق عليه بمكتب توثيق الاستثمار بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٠٧ وذلك بموجب القرار الوزاري رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ الصادر من وزير الاستثمار. وبتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة على نظام الإثابة والتحفيز لصالح أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمديرين والعاملين بالشركة وذلك بهدف تحفيزهم إلى مزيد من الإبداع والابتكار وبذل الجهد ومكافأة المبدعين والمجتهدين والمتميزين منهم، وفقا لقرارات لجنة الإثابة والتحفيز بناءً على تقييمهم السنوى ومدى تميزهم فى أداء اعمالهم، ووفقا لمستوى الأداء الاقتصادى للشركة ونتائج اعمالها وذلك من خلال منح أسهم مجانية. وتم الموافقة علي "نظام الإثابة والتحفيز" من هيئة الرقابة المالية بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩. وقد وافقت لجنة الإثابة والتحفيز بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ على منح عدد ٣٥٠ ٠٠٠ ٥٨ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز وبتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ على منح عدد ١٧٠ ٣٨٨ ٧١ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٥ على منح عدد ٤٢ ٥٠٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه إجمالها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧٠ ٢٣٨ ١٧٢ سهماً، مع مراعاة تطبيق مدة حظر على التصرف في الاسهم الممنوحة للمستفيدين طبقاً للنظام، تبدأ من تاريخ نقل الملكية بسجلات شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.

٢٢-١ دائنو نظام الإثابة والتحفيز

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد أول الفترة/العام
٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢	٦ ٦٨٥ ٩٣٧	المحمل على قائمة الدخل
(٢٠٤ ٥٩٣)	٢٥ ٦٨٠ ٧٣٥	
٣٢ ١٦٢ ٠٧٨	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢	الرصيد آخر الفترة/العام

٢٢-٢ علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز

عدد الأسهم	القيمة الاسمية	القيمة السوقية	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز
٣٤ ٤٤٧ ٦٣٤	١٧ ٢٢٣ ٨١٧	٧٠ ٢٧٣ ١٧٣	٥٣ ٠٤٩ ٣٥٦	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤	
			٥٣ ٠٤٩ ٣٥٦	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤	الرصيد

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

وثنائق استثمار	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عدد الوثائق القائمة	القيمة السوقية
- صندوق أودن الرابع*	١٠٢ ٢٤٢ ٩٢٤	١٢٠ ٠٥٢ ٦١٨	٨٤ ٨٧٣ ٣٧٠	٩٥ ٣٩٤ ٢٧٢
- صندوق ثمار**	٣٦ ٦٣٠	٣٣ ٠٩٤ ٠٣٢	٣٦ ٦٣٠	٣١ ٥٦٢ ٧١٥
- صندوق أودن ترند***	١ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ١٣٠ ٤٦٠	١ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٠٨٧ ٩٨٠
الرصيد	١٥٤ ٢٧٧ ١١٠	١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧		

* وثنائق استثمار في صندوق أودن الرابع وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١.٧٤١٩ جنيه مصري.
** وثنائق استثمار في صندوق ثمار وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٩٠٣.٤٦٨ جنيه مصري.
*** وثنائق استثمار في صندوق أودن ترند وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١.١٣٠٤٦ جنيه مصري.

- وتتمثل الحركة على إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول الفترة/العام
١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧	—	إضافات خلال الفترة/العام
١٩ ٩٩٩ ٩٩٩	١٢٠ ٩٩٩ ٥٣٢	التغير في القيمة العادلة خلال العام - إيضاح رقم (٦)
٦ ٢٣٢ ١٤٤	٧ ٠٤٥ ٤١٥	الرصيد في آخر الفترة/العام
١٥٤ ٢٧٧ ١١٠	١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه موزع على ٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري إلى ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١,٠٥٦ مليار سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الارباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقا لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ٣ مليار سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ قروش للسهم.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٣٠٠ مليون جنيه مصرى إلى ٣٣٦ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ٣٦ مليون جنيه مصرى وذلك بإصدار ٣٦٠ مليون سهم بمتوسط القيمة السوقية للسهم مرجحاً بالكميات آخر ثلاثة أشهر والبالغ ٠,٢٧ جنيه للسهم على أن يتم معالجة الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة التى سيتم الاكتتاب بها والبالغة ٦١.٢ مليون جنيه مصرى كعلاوة إصدار وترحل إلى حساب الاحتياطيات وقد تم التأشير فى السجل التجارى بهذه الزيادة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٤.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٥ تعديل القيمة الاسمية لسهم الشركة لتصبح ٠,٥٠ جنيه مصرى (٥٠ قرشاً) بدلا من ٠,١٠ جنيه مصرى (عشرة قرشاً) للسهم، مع بقاء رأس المال المصدر الحالى البالغ ٣٣٦.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصرى موزعاً على عدد ٦٧٢.٠٠٠.٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥.

ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالى:

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية
٢٢,٩٢	١٥٤.٥٤٥٦٩	٧٧.٠٢٧٢٨٥
١٧,٣٤	١١٦.٥٠٣٨٧٧	٥٨.٢٥١٩٣٩
٢,٨٠	١٨.٨٢٤٤٧٦	٩.٤١٢٢٣٨
٥٦,٩٤	٣٨٢.٦١٧.٠٧٨	١٩١.٣٠٨.٥٣٨
١٠٠	٦٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٣٦.٠٠٠.٠٠٠
		الرصيد

٢٥- احتياطيات

احتياطي قانونى	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
احتياطي خاص - علاوة إصدار *	٦٩.٨٢٩.٣٧١	٦٦.١١٩.٦٧٨
الرصيد	٦١.٢٠٠.٠٠٠	٦١.٢٠٠.٠٠٠
	١٣١.٠٢٩.٣٧١	١٢٧.٣١٩.٦٧٨

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ تجنيب باقى صافي حقوق الملكية للشركة بعد الاندماج ضمن احتياطي خاص بعد خصم رأس المال المصدر وذلك وفقاً لما إنتهى إليه تقرير لجنة التقييم المشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ القوائم المالية للشركة والشركة المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم والاندماج على أن يتم توزيع أسهم رأس مال للشركة بعد الاندماج وفقاً للقيمة الدفترية وتوزيع الأسهم بعد الاندماج على المساهمين على أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية للشركة المندمجة.
- يتضمن الاحتياطي القانونى مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه وهى تمثل علاوة إصدار أسهم مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربى للتنمية العقارية - سابقاً).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة متى بلغ الاحتياطي قدرأ يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي عن تلك النسبة يتعين العودة إلي الإقتطاع.
 - يجوز للجمعية العامة احتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.
- *إيضاح رقم (٢٤).

٢٦- احتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عدد الأسهم القائمة في		متوسط		القيمة السوقية		إحتياطي القيمة العادلة	
٣١ مارس ٢٠٢٦		تكلفة إقتناء		٣١ مارس ٢٠٢٦		للإستثمارات في	
سهم	الأسهم	السهم	للإستثمارات	الإقتناء	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٧ ٢٧٩	٣,٣٨٢	٩,٧٦	٢٦٦ ٢٤٤	٦٩ ١٨٩	١٩٧ ٠٥٥	٢٠٩ ٠٥٧	شركة كفر الزيات للمبيدات
			٢٦٦ ٢٤٤	٦٩ ١٨٩	١٩٧ ٠٥٥	٢٠٩ ٠٥٧	الرصيد

٢٧- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢ ٤٩٨ ١٣٦	٣ ٦٥٤ ٨٩٨
٢ ٤٩٨ ١٣٦	٣ ٦٥٤ ٨٩٨

مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *

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

٢٨- عملاء - إيجارات مقدمة *

يتمثل الرصيد البالغ ٣٠ ٨٦٤ ٠٦٤ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٩٤٣ ٦٨١ ٣٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء (إيضاح ١٨) مقابل القيم الإيجارية للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد.

٢٩- موردين ومقاولون وأوراق دفع

أوراق دفع		موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٢ ٧٣٩ ٧٩٧	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	١٣ ٨٦٠ ٢٨٧	١٤ ١٤٥ ٩٤٩
٣٦ ٦٠٠ ٠٨٤	٣٦ ٣٠١ ٦٧٣		
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)		
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)		
١٤ ٤٤٤ ٣٦٠	١٤ ١٤٥ ٩٤٩		

موردين ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
موردين ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة
موردين ومقاولون وأوراق دفع - متداولة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
١٥٩٠.٥٨٧	١٥٩٠.٥٨٧	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٤٦٦٥.٥٠	٤٦٦٥.٥٠	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٣٤.٠١٧ ٩٧٤	٣٢ ٧٨٦ ٩٧٦	تأمين إيجارات
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
٢.٥٦ ١٢٢	٤ ٦٥٩ ٦٢٠	مصلحة الضرائب أخرى
٧ ٣٣٢ ٨٢٥	٧ ٦٣٩ ٥٤٢	مصروفات مستحقة
١.٢ ٦٥٨	١.٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٤ ٩٠١ ٧٨٣	٤ ٩٠١ ٧٨٣	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٧٥٧ ١١٩	٧٥٧ ١١٩	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٧١ ٨٥٧ ٤٠٨	٤ ٠٠٨ ٠٩٣	حسابات دائنة أخرى
١٣٩.٠٤٥ ٨١٧	٧٢ ٨٧٥ ٧١٩	الرصيد
(٢٤ ٣٧٤ ٣٠٠)	(٢٩ ٦٧٢ ٤٠٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى- غير متداولة
١١٤ ٦٧١ ٥١٧	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧	تأمينات للغير - إيجارات
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٣١- مخصص مطالبات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٠.٤٠٨ ٨٤٢	١١.٠٧٢ ١٧٥	الرصيد أول الفترة / العام
١ ٨٠٠.٠٠٠	١٠.٤٣٦ ٦٦٧	المكون خلال العام
--	(١ ١٠٠.٠٠٠)	المستخدم خلال العام
٢٢ ٢٠٨ ٨٤٢	٢٠.٤٠٨ ٨٤٢	الرصيد آخر العام

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

٣٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك الشركة فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيتهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

٣٢-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري	إيرادات	٦٩٣ ١٤٣	١ ٤١١ ٢٥٧
		٦٩٣ ١٤٣	١ ٤١١ ٢٥٧
		(١٢ ٤٧١)	(٢٥ ٣٩٢)
		٦٨٠ ٦٧٢	١ ٣٨٥ ٨٦٥

يخصم

خسائر إئتمانية متوقعة**

الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢٥ ٣٩٢)	(١٥ ٨٣٨)	الرصيد أول الفترة/ العام
١٢ ٩٢١	(٩ ٥٥٤)	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/ العام *
(١٢ ٤٧١)	(٢٥ ٣٩٢)	الرصيد آخر الفترة/ العام

* إيضاح رقم (١٠).

٣٢-٢ المعاملات المتعلقة بقائمة الدخل

- ١- إيرادات مصروفات مشتركة وإتعايب إدارة مشروعات عقارية وإيرد مؤسسين الصندوق - إيضاح رقم (٣).
- ٢- مصروفات عمومية وإدارية - مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة - إيضاح رقم (٥).

٣٣- الموقف الضريبي

أولا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة):-

- أ- ضرائب ارباح شركات اموال:
 - السنوات من ١٩٨٦ حتى ٢٠٢٠
 - تم تسوية النزاع وسداد كافة الالتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
 - السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥
 - تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته، وإرساله عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- ب- ضرائب كسب العمل:
 - السنوات حتى ٢٠٢١
 - تم الفحص الضريبي عن تلك السنوات وسداد كافة الفروق الضريبية.
 - السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.
- ت- ضرائب الدمغة:
 - الفترة حتى ٢٠١٤/١٢/٣١
 - تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من قبل مأمورية الضرائب عن تلك الفترة وسداد كافة الفروق الضريبية.
 - الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦
 - تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.
- ث- الضريبة العقارية:
 - بداية من الفترة من ٢٠٢٢/١١/١١ (تاريخ الاندماج):
 - الدور الأرضي والأول
 - تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على الدور الأرضي والأول بالمول التجاري على دفعات متساوية.
 - البروم العلوي والجراج
 - تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على البروم العلوي والأرضي بالمول التجاري على دفعات متساوية.
 - وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية امام المول
 - تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية بالمول التجاري على دفعات متساوية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ج- ضرائب القيمة المضافة:

- اعتباراً من ١٩ أبريل ٢٠٢١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادرة بتاريخ ٧ مارس ٢٠١٧.
- تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية ومداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ثانياً: شركة إمبرالد للاستثمار العقاري - (الشركة المندمجة):

أ- ضريبة أرباح شركات أموال:

- السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠٢٠
- تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب وجاري سداد كافة الفروق الضريبية.
- السنوات ٢٠٢١
- تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة عن الدخل وتعديلاته، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢
- تم تقديم إخطار توقف كلياً عن النشاط بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢٢ وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضريبة كسب العمل:

- السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠٢٠
- تم الفحص الضريبي من قبل مصلحة الضرائب، وتم سداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترات من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج- ضريبة الدمغة:

- الفترات من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢
- لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

د- الضريبة العقارية:

- الفترات من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢
- بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بالقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناءً عليه:
- الدور الأرضي والأول:-
- تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على الدور الأرضي والأول بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- البدروم العلوي والجراج:-
- تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على البدروم العلوي والأرضي بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية امام المول
- تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية بالمول التجاري على دفعات متساوية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

هـ - ضريبة القيمة المضافة

- بتاريخ ٢٠١٨/٠١/١٥ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة من تاريخ صدور القانون بتاريخ ٢٠١٦/٠٩/٠٥ وفقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٠٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادرة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧.
- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل فى مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة.
- بتاريخ ٢٠١٨/٠٧/١٦ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ بدلاً من تاريخ صدور القانون.
- تقوم الشركة بإعداد الإقرارات الضريبية الكترونياً فى ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية.
- بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٧ صدر محكمة القضاء الإداري بالغاء فتوى البحوث الضريبية الصادرة بشأن إخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة على القيمة المضافة ، والقضاء مجدداً بأحقية الشركة فى إعفاء نشاط تأجير وحدات المول التجارى وذلك من تاريخ صدور قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٠٩/٠٦ حتى تاريخ صدور تعديل قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢٦.

ثالثاً شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات - (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- السنوات حتى ٢٠٢١:
- تم الفحص الضريبى عن تلك السنوات وسداد الفروق الضريبية بالكامل.
- الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:
- تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبى وإرساله عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى عام ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:
- تم الفحص الضريبى من قبل مصلحة الضرائب وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية.

ج- ضرائب الدمغة

- الفترة حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٨:
- تم الفحص الضريبى من قبل مأمورية الضرائب عن تلك الفترة وسداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترة من ١ يناير ١٩٩٩ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:
- لم يتم الفحص الضريبى حتى تاريخه، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبى.

د- ضرائب القيمة المضافة

- إعتباراً من ٢١ يناير ٢٠٢٠ قامت الشركة بالتسجيل فى مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧.
- وتقوم الشركة بإعداد الإقرارات الضريبية الكترونياً فى ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

رابعاً شركة إدج للتطوير وإدارة المشروعات - (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات الأموال:

- الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
تطبيقاً لحكم الفترة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد عن اثني عشر شهراً في حالة إقفال حسابات الشخص الاعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة، وبناءً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبي عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقاً لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسي للشركة.

- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١:

تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

تم انتهاء الفحص الضريبي عن تلك السنوات.

ج- ضرائب الدمغة

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

خامساً: شركة أودن للاستثمار والتنمية - (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

تطبيقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد على اثني عشر شهراً في حالة إقفال حسابات الشخص الاعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة

- الفترة حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢

تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

- الفترة من ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢

التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، بحجز الضريبة شهرياً، وتوريدها في المواعيد القانونية.

ج- ضرائب الدمغة

- الفترة من ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢

التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

سادسا: شركة أودن للاستثمار والتسويق العقاري - (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب الدخل:

تطبيقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد على اثني عشر شهراً في حالة إقفال حسابات الشخص الاعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الاساسى او عقد الشركة.

- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

لا يوجد عاملين بالشركة.

ج- ضرائب الدمغة

الفترة من ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٣٤-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٣٢-١)	٦٨٠ ٦٧٢	١ ٣٨٥ ٨٦٥
(١٩)	١٢ ٥٢٨ ٦٣٦	٩ ٩٠٨ ٨٧٧
(٢١)	١٥ ٢٦٨ ٢٠٣	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣
(١٨)	٢١ ٦١٦ ٥٠٩	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩

مستحق على الأطراف ذات العلاقة
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
نقدية وأرصدة لدى البنوك
عملاء وأوراق قبض

٣٤-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

القيمة الدفترية أقل من ٣ شهور أكثر من ٣ شهور أقل من ٦ شهور أكثر من ٦ شهور أقل من ٩ شهور أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة

٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٧ ٠٣٠ ٧٢٠	١ ٦١٧ ٩٨٩	٢ ٤٢٦ ٩٨٣	٧٣ ٥٩٥ ٨٢٥	١١٤ ٦٧١ ٥١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٢ ٢٠٨ ٨٤٢	---	---	---	٢٢ ٢٠٨ ٨٤٢	مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٨ ٢٩٧ ٣٨٧	١ ٨٤٩ ٦٤٢	٤ ٠٥٠ ٥٢٦	٩ ٠٠٥ ٧٦٢	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	---	---	---	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	مخصص مطالبات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٥- أحداث هامة

- أ- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ و ٦ مارس ٢٠٢٤ صدرت قرارات البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف لل عملات الأجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهريّة في أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري). قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٢ ليصل إلى ١٦,٢٥٪، ١٧,٢٥٪، ١٦,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٨٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦,٧٥٪، وقد قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٣٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٣ ليصل إلى ١٩,٢٥٪، ٢٠,٢٥٪، ١٩,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٧٥٪.
- وقد قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٨٠٠ نقطة أساس خلال عام ٢٠٢٤ ليصل إلى ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪، ٢٧,٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٨٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥٪.
- ب- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بأصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فإنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها بقرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.
- ج- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٦,٢٥٪، ٢٥,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.
- د- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٢٥٪، ٢٤,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.
- هـ- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٣,٢٥٪، ٢٢,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪.
- و- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٢٥٪، ٢١,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٥٠٪.
- ز- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٢٥٪، ٢٠,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.
- ح- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪ على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩,٥٠٪.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٦-١ المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الآخر الي الأرباح أو الخسائر).

٣٦-٢ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة أو الخدمة للعميل وذلك عند نقل السيطرة على المنتج أو الخدمة إلى العميل.
- تقوم الشركة بإثبات الإيراد من العقود مع العملاء باتباع نموذج مكون من خمس خطوات كما هو مذكور في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨):
- (١) تحديد العقد (العقود) مع العميل. يعرف العقد بأنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
- (٢) تحديد التزامات الأداء في العقد. إن التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
- (٣) تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- (٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- (٥) إثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام أداء.
- تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيراد على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:
- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء المنشأة ويستهلكها في ذات الوقت الذي تقوم فيه المنشأة بالأداء.
- يترتب على أداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.
- لا يترتب على أداء المنشأة إنشاء أصل ليس له استخدام بديل لديها، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.
- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصل أو وكيل.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

١-٢-٣٦ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

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

في حالة البيع النقدي

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

في حالة البيع الآجل

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

٢-٢-٣٦ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

- يتم الإقرار بالأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين التكلفة وسعر البيع مطروحاً منه مصروفات وعمولات البيع.

٣-٢-٣٦ إيرادات توزيعات

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

٤-٢-٣٦ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- إيرادات الفوائد.
- مصروفات الفوائد.
- توزيعات أرباح.
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر.
- يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣-٣٦ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

١-٣-٣٦ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٣٦-٣-٢ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

• الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

• الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

- يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقعة تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٣٦-٤ وحدات جاهزة للبيع

• تشمل على تكلفة اقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.

- وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

٣٦-٥ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة

- (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.

- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

التكاليف اللاحقة على الاقتناء

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوما منها قيمته التخريدية - وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إهلاك الأراضي.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

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

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

٦-٣٦ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر. يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

بيان	السنوات
مباني وتجهيزات	٥٠
الآلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري	٥

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

٧-٣٦ أعمال تحت التنفيذ

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

٨-٣٦ إستثمارات في شركات شقيقة

الإستثمارات في شركات شقيقة هي إستثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً أو بالعكس إذا كان المستثمر يمتلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من خلال شركات تابعة، أقل من ٢٠٪ من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيفترض أنه ليس للمستثمر تأثيراً قوياً بها إلا إذا ثبت وجود هذا التأثير ويلاحظ أن ملكية مستثمر لجانب كبير من الشركة لا تمنع بالضرورة أن يكون لمستثمر آخر تأثيراً قوياً علي الشركة المستثمر فيها .

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩-٣٦ الأدوات المالية

تصنيف وقياس الأصول المالية

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.
- أقل مبيعات من حيث والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.

تقييم نموذج الأعمال

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

يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

الأداة المالية طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
أدوات حقوق الملكية	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف
لا ينطبق	الأولى ولا يتم الرجوع فيه
نموذج الأعمال للأصول	نموذج الأعمال للأصول
المحتفظ بها لتحصيل	المحتفظ بها لتحصيل التدفقات
التدفقات النقدية التعاقدية	النقدية التعاقدية والبيع

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

- تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:
- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،
 - تحويل الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي
 - تحويل الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي. أو
 - الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي.
 - وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

إضمحلال قيمة الأصول المالية

- تطبق الشركة منهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.
- المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً
- تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول،

يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإلتزامات المالية

- يتم تصنيف الإلتزامات المالية عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الأولي يتم قياس هذه الإلتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف والقياس اللاحق

- تقوم الشركة بتصنيف جميع الإلتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:
- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
 - الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

عقود ضمان مالي

- يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.
- يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم إدراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

٣٦-١٠ الاضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخضومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة استلامها، واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.
- تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر.

- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

١١-٣٦ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة.

١٢-٣٦ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة علي اضافة باب جديد للنظام الأساسي فيما يتعلق بشأن اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦.

١٣-٣٦ مزايا العاملين

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدي الشركة التزام قانوني او ضمني لدفع هذ المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها.

١٤-٣٦ مساهمة تكافلية

في ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ قانون التأمين الصحي الشامل، الذي دخل حيز التنفيذ في اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره في المنشورات الرسمية. أضاف هذا القانون أعباء مالية لأصحاب العمل، ويلتزم أصحاب العمل بدفع حصتهم من اشتراكات موظفيهم بنسبة ٤٪ شهريا من أجر العامل المؤمن عليه وما لا يقل عن ٥٠ جنيها شهريا. أرياب العمل ملزمون بدفع اشتراكاتهم الشهرية لهيئة التأمينات الاجتماعية. كما يلتزم أصحاب العمل بالمساهمة بمبلغ (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف لكل ألف من إجمالي الإيرادات السنوية للمؤسسات والشركات الفردية مهما كان النظام القانوني الخاضع لها. لا تعتبر هذه المساهمة قابلة للخصم من أحكام قانون ضريبة الدخل. تحصيل مساهمة التأمين الصحي وفق التقرير المالي للمنشأة المقدم إلى مصلحة الضرائب.