

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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	٣١-٦
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٩-٣٢

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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، وتتحصر 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة 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 وقد اصدر تقريره بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٦ برأى غير معدل.

مراقب الحسابات



هاني فؤاد راشد

مجلس مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)

سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)

س.م.م (١١٧٧١)

PKF راشد وبدر وشركاهم



القاهرة في: ١٢ أغسطس ٢٠٢٦

شركة المصريين للإنسان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
١٠ ٦٨٧ ٥٩٠	١٢ ٠٧٥ ٦٨٠	(١١) أصول ثابتة
٥٣٤ ٨١٤ ٠٣٧	٥٤٢ ٠٣٩ ٤١٩	(١٢) إستثمارات عقارية
١١ ٩٩٧ ٠٩٦	٢٩٣ ٢٠٧	(١٣) أصل حق إنتفاع
٢٧٤ ٩٧٤	٢٧٨ ٢٤٦	(١٤) إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤٤ ٤٤٠ ٨٢٤	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	(١٥) إستثمارات في شركات شقيقة
٨٤ ٠٥٢ ٢٢٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١	(٢٢) مدينو نظام الإئابة والتحفيز
٦٨٦ ٢٦٦ ٧٤٩	٦٨٠ ٢٠٦ ٩٥٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة		
١٢٤ ٠٤٩ ١٦٠	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	(١٦) أصول تحت التنفيذ
١ ٤٠١ ٦٥٩	١ ٣٨٥ ٨٦٥	(١-٣٢) مستحق حلي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٧) وحدات جاهزة للبيع
١٦ ٣١٣ ٥٥٦	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩	(١٨) عملاء وأورق قبض
١٠ ٥٦٨ ٦٩٨	٩ ٩٠٨ ٨٧٧	(١٩) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢ ١٢٦ ٠٢٧	٣ ٦٥٤ ٨٩٨	(٢٠) ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
٩٧ ٥٧٨ ١٤٨	١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧	(٢٣) إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٤ ٨٧٠ ٥٩٠	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣	(٢١) نقدية وأرصدة لدى البنوك
٣١٧ ٠٨١ ٦٩٧	٢٧٢ ٢٣٠ ٠٧٤	إجمالي الأصول المتداولة
١ ٠٠٣ ٣٤٨ ٤٤٦	٩٥٣ ٤٣٧ ٠٢٤	إجمالي الأصول
حقوق الملكية		
٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٤) رأس المال المصدر والمدفوع
٦٦ ٨٢٨ ٤١١	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤	(٢-٢٢) علاوة إصدار نظام الإئابة والتحفيز
١٣١ ٠٢٩ ٣٧١	١٢٧ ٣١٩ ٦٧٨	(٢٥) احتياطي
٢٠٥ ٧٨٥	٢٠٩ ٠٥٧	(٢٦) احتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٣٤ ٠٩٦ ٦٧٣	١٧٥ ٨٤٢ ٥٥٦	أرباح مرحلة
٦٦٨ ١٦٠ ٢٤٠	٧٠٨ ٦١١ ٠٣٥	إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات		
الالتزامات غير المتداولة		
١٥ ٨٣٩ ٢٤٠	١٥ ٥٤٣ ٤٧٣	(٢-٩) إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٤ ٣٧٤ ٣٠٠	٢٩ ٦٧٢ ٤٠٢	(٣٠) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	(٢٩) موردين ومقاولين وأورق دفع
٨ ٦٧٦ ٠١٠	--	(١-١٣) إلتزامات مدفوعات عقد الإيجار التشغيلي
٢٢ ٩٣٨ ٠٣٣	٢٢ ٣٦٦ ٦٧٢	(١-٢٢) دائنو نظام الإئابة والتحفيز
٩٣ ٩٨٣ ٣٠٧	٩٩ ٧٣٨ ٢٧١	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة		
٢ ١٢٦ ٠٢٧	٣ ٦٥٤ ٨٩٨	(٢٧) دائنو صيانة مجمع الفيلات
٧٤ ٣٠٧ ٠٩٩	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧	(٣٠) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٨٤ ٤٤٢ ٧١٤	٣٦ ٦٨١ ٩٤٣	(٢٨) عملاء وإيجارات مقدمة
١٩ ٩٢٩ ٨٢٤	١٤ ١٤٥ ٩٤٩	(٢٩) موردين و مقاولين وأورق دفع
٢٢ ٩٢٦ ٣١١	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	(٣١) مخصص مطالبات
٣ ٨٨٩ ٧٨٩	٤٢١ ٥٣٨	(١-١٣) إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
٢٢ ٥٣٤ ٦٨٨	--	(١-٢٢) دائنو نظام الإئابة والتحفيز
١١ ٠٤٨ ٤٤٧	٢٦ ٥٧١ ٢٣١	(١-٩) إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٢٤١ ٢٠٤ ٨٩٩	١٤٥ ٠٨٧ ٧١٨	إجمالي الإلتزامات المتداولة
٣٣٥ ١٨٨ ٢٠٦	٢٤٤ ٨٢٥ ٩٨٩	إجمالي الإلتزامات
١ ٠٠٣ ٣٤٨ ٤٤٦	٩٥٣ ٤٣٧ ٠٢٤	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) إلى صفحة رقم (٣٩) 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

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
٦١ ٨٩٠ ٩٥٨	٧٠ ٨٤٨ ١٤٨	١١٦ ٥٠٧ ٥٢٢	١٣٢ ٧٨٣ ٥٢٠	(٣)	إيرادات النشاط
(٢٣ ٦٤٢ ١٠٠)	(٣٣ ٦٧٦ ٧٤٥)	(٤٠ ١٩٠ ٤٧٤)	(٥٤ ٣٧٠ ٣٣٢)	(٤)	تكاليف النشاط
٣٨ ٢٤٨ ٨٥٨	٣٧ ١٧١ ٤٠٣	٧٦ ٣١٧ ٠٤٨	٧٨ ٤١٣ ١٨٨		مجمول الربح
(٧ ٤٨٥ ٣٨٣)	(١١ ٢٤٤ ٣٩٩)	(١٣ ٨١٢ ٤٢٠)	(١٨ ٥٩٩ ٤٣٠)	(٥)	مصرفيات عمومية وإدارية
٩٦ ٧٧٤	١٥ ٠٥٢	١٩٦ ٨٠٥	(١٧٦ ٧٦٧)	(١٠)	(عبء) /رد خسائر إئتمانية متوقعة
(٨٦٢ ٧٨٩)	(٦٠١ ٩٤٥)	(١ ٧٤٨ ٠٥٢)	(١ ٤٧٦ ٦٨٨)	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
(٨٧٩ ٦١٨)	(١ ١٦١ ٠٠٩)	(١ ٧٥٩ ٢٣٧)	(٢ ٢٢٨ ٢٢١)	(١٢)	إستهلاك أصل حق إنقاع
(١٧٩ ٦٩٣)	(٥٥٧ ٧١٠)	(٤١٣ ٠٢٥)	(٩٥٥ ٨٠٣)	(١٣-١)	فائدة إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
(١٨٣ ٤١٦)	(١٦٣ ٥٠٠)	(٤٢٧ ٣٣٣)	(٣٥٧ ٦٣٩)		بدلات حضور مجلس الإدارة واللجان
٢٨ ٧٥٤ ٧٣٣	٢٣ ٤٥٧ ٨٩٢	٥٨ ٣٥٣ ٧٨٦	٥٤ ٦١٨ ٦٤٠		ناتج أنشطة التشغيل
(٣ ٦٣٧ ٦٨٣)	(١٣ ٣١٠ ٦٤٢)	(٨ ٠٧٠ ٤٤٧)	(١٣ ١٠٦ ٠٤٩)	(١-٢٢)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
٢١٢ ٣٣٦	١ ٣٠١ ٠٣٨	٢١٢ ٣٣٦	٧ ٥٣٣ ١٨١	(٦)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٦ ٦٦٧	٣٤ ٢١١	٢٤ ٥٦٢	٣٩ ٤٧٤		إيرادات أخرى
١ ١٥١ ٣١١	٤ ٣٠٩ ٨٧٧	٢ ٠٨٩ ٥٩٦	٥ ٣٨٣ ٩٨٧	(١٥)	حص الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٤ ٣٨٠ ٩٠٤)	(١ ٣١٧ ٤٦٩)	(٧ ٢٨٩ ٠٩٥)	(٣ ١١٧ ٤٦٩)	(٣١)	مخصص مطالبات
(٢ ٠٤٠ ٠٢٦)	--	(٢ ٠٤٠ ٠٢٦)	--		خسائر رأسمالية
٣ ٧٦٦ ٢٨٥	٩٩٩ ٣٥٣	١٠ ٦٦٩ ٨٣٣	١ ٥٤٤ ٥٨٠	(٧)	إيرادات التمويل - بالصافي
٢٣ ٨٤٢ ٧١٩	١٥ ٤٧٤ ٢٦٠	٥٣ ٩٥٠ ٥٤٥	٥٢ ٨٩٦ ٣٤٤		الأرباح قبل الضرائب
(٥ ٥٢٤ ١٧٣)	(٢ ٤٤٢ ٥٦٩)	(١٣ ١٥٦ ٠٥٩)	(١٢ ٠٢١ ١١٧)	(٣-٩)	ضريبة الدخل
١٨ ٣١٨ ٥٤٦	١٣ ٠٣١ ٦٩١	٤٠ ٧٩٤ ٤٨٦	٤٠ ٨٧٥ ٢٢٧		صافي أرباح الفترة
٠,٠٢٧	٠,٠١٩	٠,٠٦١	٠,٠٦١	(٨)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٩) 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
 (جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الستة اشهر المنتهية في		عن الثلاثة اشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٤٠.٨٧٥.٢٢٧	٤٠.٧٩٤.٤٨٦	١٣.٠٣١.٦٩١	٨.٣١٨.٥٤٦
صافي أرباح الفترة			
بند الدخل الشامل الآخر			
الزمنير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل			
(٣ ٢٧٢)	٤٠.٧١٦	٨.٧٣٠	٤٦.٦٤٩
مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن الفترة			
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			
٤٠.٨٧١.٩٥٥	٤٠.٨٣٥.٢٠٢	١٣.٠٤٠.٤٢١	٨.٣٦٥.١٩٥

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المصريين للإيمان والتنمية
قائمة التغير في حقوق الملكية المدروسة
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

نفذ النطق بالمثل

صافي أرباح القردة

التغير في القيمة المالية - إسطنبول

إجمالي النطق بالمثل

معاملات مع مساهمي الشركة

المحل الإجمالي القانوني

توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢٤

مكتبات أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات مساهمين

علاوة إصدار نظام الإذنية والتخفيض

إجمالي المعاملات مع مساهمي المال

الرصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦

نفذ النطق بالمثل

صافي أرباح القردة

التغير في القيمة المالية - إسطنبول

إجمالي النطق بالمثل

معاملات مع مساهمي الشركة

المحل الإجمالي القانوني

توزيعات المالكين عن عام ٢٠٢٥

مكتبات أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات مساهمين

علاوة إصدار نظام الإذنية والتخفيض

إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الستة اشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٥٣ ٩٥٠ ٥٤٥	٥٢ ٨٩٦ ٣٤٤	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
يتم تصويته بـ:		
١ ٧٤٨ ٠٥٢	١ ٤٧٦ ٦٨٨	(١١) إهلاك أصول ثابتة
٧ ٣٠٦ ٦٩٦	٧ ٢٢٥ ٣٨٢	(١٢) إهلاك إستثمارات عقارية
١ ٧٥٩ ٢٣٧	٢ ٢٢٨ ٢٢١	(١٣) استهلاك أصول حق إنتفاع
(٢ ٠٨٩ ٥٩٦)	(٥ ٣٨٣ ٩٨٧)	(١٥) حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٢ ٠٤٠ ٠٢٦	(٧ ٥٣٣ ١٨١)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠ ٦٦٩ ٨٣٣)	(١ ٥٤٤ ٥٨٠)	(٧) مصروفات التمويل
٧ ٢٨٩ ٠٩٥	٣ ١١٧ ٤٦٩	(٣١) مخصص مطالبات
٤١٣ ٠٢٥	٩٥٥ ٨٠٣	(١-١٣) فائدة إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
٨ ٠٧٠ ٤٤٧	١٣ ١٠٦ ٠٤٩	(١-٢٢) تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
(١٩٦ ٨٠٥)	١٧٦ ٧٦٧	(١٠) خسائر إئتمانية متوقعة
٦٩ ٦٢٠ ٨٨٩	٦٦ ٧٢٠ ٩٧٥	
التغير في :		
١٠ ٦٢٥ ٨٩٠	٧ ١٤١ ٠٤٩	عملاء وأوراق قبض
(٨٢٧ ١٠١)	(٨ ٤٢٥)	مستحق على الأطراف ذات العلاقة
٧ ٢٦٦ ٨٦٣	(٦٩٢ ٠٦٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٤ ٨٠٦ ٠٨٢)	٤٧ ٧٦٠ ٧٧١	عملاء إيجارات مقدمة
(٨٠٠ ٠٠٠)	(٦٠٠ ٠٠٠)	(٣١) المستخدم من مخصص المطالبات
(٤ ٩٠٥ ٨٦٥)	٢٥ ٨٠٥ ٦٨٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٤٩ ١٦٩	٥ ٧٨٣ ٨٧٥	موردين وأوراق الدفع
(٨ ٢٠٣ ٠٤٩)	(١١ ٧١١ ٤١٧)	توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الادارة
٦٨ ٧٢٠ ٧١٤	١٤٠ ٢٠٠ ٤٤١	النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	(٢٧ ٢٤٨ ١٣٤)	(١-٩) ضريبة الدخل المسددة
٥٥ ٠٢٢ ٧٢٦	١١٢ ٩٥٢ ٣٠٧	صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار		
(٦٢٨ ٥٣٩)	(٣٤ ٨٦٢ ٤٤٤)	مدفوعات أعمال تحت التنفيذ
(٧٦٣ ٥١٦)	(٨٨ ٥٩٨)	مدفوعات لشراء اصول ثابتة
٢ ٥٠٠ ٠٠٠	--	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
--	٦٨ ٠٠٠ ٠٠٠	متحصلات من بيع وثائق
(٢٥ ٢١٢ ١٤٢)	(٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	مدفوعات لشراء وثائق
(٢٤ ١٠٤ ١٩٧)	٣ ٠٤٨ ٩٥٨	صافي النقدية الناتجة من(المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
١٠ ٦٦٩ ٨٣٣	١ ٥٤٤ ٥٨٠	صافي إيرادات (مصرفوات) تمويل مدفوعة
(٢ ٥٤٠ ١٦٠)	(٢ ٧٤٣ ٦٥٢)	(١-١٣) الإلتزامات مدفوعات عقود التأجير التشغيلي المسددة
(٦٦ ٣٥٠ ٠٠٠)	(٦٧ ٢٠٠ ٠٠٠)	توزيعات أرباح المساهمين
(٥٨ ٢٢٠ ٣٢٧)	(٦٨ ٣٩٩ ٠٧٢)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢٧ ٣٠١ ٧٩٨)	٤٧ ٦٠٢ ١٩٣	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥	١٧ ٢٧٢ ٦٩١	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٧٧ ٦٥٩ ٠٠٧	٦٤ ٨٧٤ ٨٨٤	(١-٢١) النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

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

مبلغ ٢ ٤١١ ٣٣٣ جنيه مصري من كلا من مدينو نظام الإثابة والتحفيز وعلاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز.

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٩) 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 ٣٠ يونيو 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 سنة 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 ووفقاً 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- 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 ١٢ أغسطس ٢٠٢٦.
- 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 بصفه دوريه.
 - يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.
- 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن الستة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٣١ ٤١٩ ٩٣٨	١١٤ ٨٩٣ ٦٣١	٧٠ ١٤٩ ٦٥٩	٦١ ٠٣٦ ٤٢٥
أتعاب إدارة مشروعات عقارية *	٩٣٥ ٠٠٠	٢٨٠ ٥٠٠	٥١٠ ٠٠٠
إيراد مؤسسين الصندوق **	٨٠٢ ٥٨٢	٤١٧ ٩٨٩	٣٤٤ ٥٣٣
الاجمالي	١٣٢ ٧٨٣ ٥٢٠	١١٦ ٥٠٧ ٥٢٢	٧٠ ٨٤٨ ١٤٨

* 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 وبحد أقصى متوسط نسبة عائد أذون الخزانة ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

٤- تكاليف النشاط

عن الستة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح رقم
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٤٧ ١٤٤ ٩٥٠	٣٢ ٨٨٣ ٧٧٨	٣٠ ٠٦٤ ٠٥٤	١٩ ٩٩٨ ٥١٠	تكاليف وحدات مؤجرة
٧ ٢٢٥ ٣٨٢ (١٢)	٧ ٣٠٦ ٦٩٦	٣ ٦١٢ ٦٩١	٣ ٦٤٣ ٥٩٠	إهلاك استثمارات عقارية
٥٤ ٣٧٠ ٣٣٢	٤٠ ١٩٠ ٤٧٤	٣٣ ٦٧٦ ٧٤٥	٢٣ ٦٤٢ ١٠٠	الاجمالي

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن الستة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٠ ٢٤٣ ٤٠١	٤ ٩٤٣ ٤٠٣	٧ ١٦٧ ٩١٠	٣ ٠٦٦ ٥٦٦
٥ ٣٦٨ ٦٨٠	٥ ٣٦٨ ٦٨٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠
٤٥٩ ٧٩١	٥٣٠ ٧٢٩	٢٥٤ ٨٦٧	٢٨٩ ٣١٥
٢٣٥ ٩٠٦	٤٧١ ٥٤٨	٧٦ ٤٥٢	٢٨١ ٩١٨
١٠٠ ٧٥٦	٢٢٢ ٥٠٣	٧٤ ٤٩٤	١٤٠ ٦٤٤
٥١٨ ٥٨٠	٤٦٥ ٣٤٦	١٤٢ ٧٩٩	٢٤٢ ٥١١
٥٩٠ ٥٢٠	٢٧٨ ٥٠٠	٤٣٤ ٦٠٩	١١٦ ٧٠٠
١٣١ ٨٩٨	١٢٣ ٤٢٠	٢ ٨٥٠	٣٠ ٢١٠
١٨٣ ٣٢٥	١٩٣ ٨٢٧	٩٦ ٧٤٧	٨٩ ٤٦٦
٧٦٦ ٥٧٣	١ ٢١٤ ٤٦٤	٣٠٩ ٣٣١	٥٤٣ ٧١٣
١٨ ٥٩٩ ٤٣٠	١٣ ٨١٢ ٤٢٠	١١ ٢٤٤ ٣٩٩	٧ ٤٨٥ ٣٨٣

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

*قررت الجمعية العامة العادية للشركة مقابل التكاليف المشتركة لإدارة المجموعة والمشار إليها في الفقرة السابقة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ سداد مبلغ 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).

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

إيضاح	عن الستة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	رقم	التغير في القيمة العادلة
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	١ ٦٦٨ ٢٦٩	٢١٢ ٣٣٦	٢١٢ ٣٣٦	٢١٢ ٣٣٦
أرباح بيع استثمارات مالية (٢٣)	٥ ٨٦٤ ٩١٢	--	--	--
الاجمالي	٧ ٥٣٣ ١٨١	٢١٢ ٣٣٦	١ ٣٠١ ٠٣٨	٢١٢ ٣٣٦

٧- إيرادات (مصرفات) التمويل - بالصافي

إيراد فوائد	عن الستة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	إجمالي إيرادات التمويل	فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية	إجمالي تكاليف التمويل	صافي الإيرادات التمويلية
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	١ ٥٤٤ ٩١٦	١٠ ٦٦٩ ٨٣٣	٩٩٩ ٣٥٣	٣ ٧٦٦ ٢٨٥	١ ٥٤٤ ٩١٦	٣ ٧٦٦ ٢٨٥
	١ ٥٤٤ ٩١٦	١٠ ٦٦٩ ٨٣٣	٩٩٩ ٣٥٣	٣ ٧٦٦ ٢٨٥	(٣٣٦)	--
	(٣٣٦)	--	--	--	(٣٣٦)	--
	١ ٥٤٤ ٥٨٠	١٠ ٦٦٩ ٨٣٣	٩٩٩ ٣٥٣	٣ ٧٦٦ ٢٨٥		

٨- نصيب السهم في الأرباح

صافي أرباح الفترة	عن الستة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	المتوسط المرجح لعدد الاسهم	نصيب السهم في الأرباح
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	٤٠ ٨٧٥ ٢٢٧	٤٠ ٧٩٤ ٤٨٦	١٣ ٠٣١ ٦٩١	١٨ ٣١٨ ٥٤٦
	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠
	٠٠٠٦١	٠٠٠٦١	٠٠٠٢٠	٠٠٠٢٧

*يتم اقتراح توزيعات الأرباح علي العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وعرضها علي الجمعية العامة للشركة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- ضريبة الدخل

٩-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٦ ٥٧١ ٢٣١	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	الرصيد في اول الفترة / العام
١١ ٧٢٥ ٣٥٠	٢٦ ٥٧١ ٢٣١	المكون خلال الفترة / العام
(٢٧ ٢٤٨ ١٣٤)	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	المسدد خلال الفترة / العام
١١ ٠٤٨ ٤٤٧	٢٦ ٥٧١ ٢٣١	

٩-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢٠ ٩٩٧ ٦٥٩)	(٢٠ ١٣٥ ٤٦٢)	أصول ثابتة واستثمار عقاري
٥ ١٥٨ ٤١٩	٤ ٥٩١ ٩٨٩	مخصص التزامات - ضرائب
(١٥ ٨٣٩ ٢٤٠)	(١٥ ٥٤٣ ٤٧٣)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
١٥ ٥٤٣ ٤٧٣	١٥ ١٩٧ ٢٧٧	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(٢٩٥ ٧٦٧)	(٣٤٦ ١٩٦)	المحمل على قائمة الدخل عن الفترة / العام

٩-٣ ضريبة الدخل

عن الستة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(١١ ٧٢٥ ٣٥٠)	(٢ ٠٨٤ ٥٢٨)	(٦ ٥٣٠ ٧١١)
(٢٩٥ ٧٦٧)	(٣٥٨ ٠٤١)	١ ٠٠٦ ٥٣٨
(١٢ ٠٢١ ١١٧)	(٢ ٤٤٢ ٥٦٩)	(٥ ٥٢٤ ١٧٣)
ضريبة الدخل		
الضريبة المؤجلة		
الإجمالي		

٩-٤ تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الستة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٥٢ ٨٩٦ ٣٤٤	٥٣ ٩٥٠ ٥٤٥	٢٣ ٨٤٢ ٧١٩
%٢٢,٥	%٢٢,٥	%٢٢,٥
١١ ٩٠١ ٦٧٨	١٢ ١٣٨ ٨٧٣	٥ ٣٦٤ ٦١٢
إجمالي ضريبة الدخل المحسوبة		
التأثير الضريبي للبند التالي:		
١١٩ ٤٣٩	١٠ ١٧ ١٨٦	١٥٩ ٥٦١
١٢ ٠٢١ ١١٧	١٣ ١٥٦ ٠٥٩	٥ ٥٢٤ ١٧٣
٢٢,٧%	٣٩% ٢٤,	%٢٣,٢
الربح المحاسبي قبل الضريبة		
سعر الضريبة		
مصرفات غير قابلة للخصم		
الضريبة		
سعر الضريبة الفعلي		

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠- رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	رقم	
٨٠٢٤	٥٣٥٠	٥٣٥٠	(٢٠٥٦)	(٢١)	قدية وأرصدة لدي البنوك
(١٥٩٠٤)	(١٤٨٨٢)	(١٤٨٨٢)	٧٣٦٩	(١-٣٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٤٨٨٢٦	١٤٦١٠	١٤٦١٠	(٣٢٢٤٦)	(١٩)	مدينون وأرصدة مدينة اخري
٥٥٨٢٨	١٩١٧٢٧	١٩١٧٢٧	(١٤٩٨٣٤)	(١٨)	عملاء وأوراق قبض
٩٦٧٧٤	١٩٦٨٠٥	١٩٦٨٠٥	(١٧٦٧٦٧)		الاجمالي

شركة المصربين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - أصول ثابتة

التكلفة	وسائل نقل وانتقال	حسابات آلية وبرامج *	تجهيزات مقر	آلات ومعدات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١١ ٢٨٠.٠٠٠	٢ ٤٤٩ ٤٦١	٤٦٢ ٩٨٦	٣٢٠. ٢٧٣	٦.٠٠٩ ٣١٧	٢٠.٥٢٢.٠٣٧
الإضافات خلال العام	--	٤٠١ ٦٠٢	٨٥ ٣٢٦	--	٤٢١ ٣٣٠	٩٠٨ ٢٥٨
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١١ ٢٨٠.٠٠٠	٢ ٨٥١.٠٦٣	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠. ٢٧٣	٦.٤٣٠. ٦٤٧	٢١ ٤٣٠. ٢٩٥
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	١١ ٢٨٠.٠٠٠	٢ ٨٥١.٠٦٣	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠. ٢٧٣	٦.٤٣٠. ٦٤٧	٢١ ٤٣٠. ٢٩٥
الإضافات خلال الفترة	--	٨٨ ٥٩٨	--	--	--	٨٨ ٥٩٨
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١١ ٢٨٠.٠٠٠	٢ ٩٣٩ ٦٦١	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠. ٢٧٣	٦.٤٣٠. ٦٤٧	٢١ ٥١٨. ٨٩٣
مجمع الإهلاك						
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	١ ٢٤٣ ٥٢٧	١ ١٤٨ ٤٦٩	٤٦٢ ٩٨٥	٣١٢ ٧٠٧	٢ ٦٧٩ ٦١٤	٥ ٨٤٧ ٣٠٢
امهلاك العام	٢ ٢٣. ٦٦٧	٣٨٥ ٩٨٣	٢٧ ٩٠٨	٥ ٦٢٤	٨٥٧ ١٣١	٣ ٥٠٧ ٣١٣
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣ ٤٧٤ ١٩٤	١ ٥٣٤ ٤٥٢	٤٩٠ ٨٩٣	٣١٨ ٣٣١	٣ ٥٣٦ ٧٤٥	٩ ٣٥٤ ٦١٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	٣ ٤٧٤ ١٩٤	١ ٥٣٤ ٤٥٢	٤٩٠. ٨٩٣	٣١٨ ٣٣١	٣ ٥٣٦ ٧٤٥	٩ ٣٥٤ ٦١٥
امهلاك الفترة	٨١٤ ٥٦٩	٢٠٦ ٨٢٠	١٤ ٢٢٢	٩٠.٩	٤٤٠. ١٦٨	١ ٤٧٦ ٦٨٨
مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٤ ٢٨٨ ٧٦٣	١ ٧٤١ ٢٧٢	٥٠٥ ١١٥	٣١٩ ٢٤٠	٣ ٩٧٦ ٩١٣	١٠ ٨٣١ ٣٠٣
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٦ ٩٩١ ٢٣٧	١ ١٩٨ ٣٨٩	٤٣ ١٩٧	١.٠٣٣	٢ ٤٥٣ ٧٣٤	١٠. ٦٨٧ ٥٩٠
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٧ ٨٠٥ ٨٠٦	١ ٣١٦ ٦١١	٥٧ ٤١٩	١ ٩٤٢	٢ ٨٩٣ ٩٠٢	١٢.٠٧٥ ٦٨٠
الأصول المحالفة دفتريا بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٨٠.٠٠٠	٩٨٧ ٩٥٦	٤٦٢ ٩٨٦	٣٠٩ ٨٧١	٩١٦ ٧٣٤	٣.٠٥٧ ٥٤٧

* ترتبط البرامج برسمية تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً من مركز الحاسوب الساسي الآلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢ - إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٥٣٤ ٨١٤ ٠٣٧ جنيه مصري مقابل مبلغ ٥٤٢ ٠٣٩ ٤١٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فيما يلي: -

١٢-أ المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٧١٧ ٧١٠ ٣٢٧ مصري (مقابل ١٠٣ ٤٧٣ ٣٣٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م^٢ وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل

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

- بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إمبرال للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التى تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (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 ١٩١ ٠٠٠ ٥١٠ ٢ فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصرى.

١٢-ب مبني القرية الذكية البالغ صافي قيمته ٣٢٠ ١٠٣ ٢٠٧ جنيه مصري (مقابل ٣١٦ ٥٦٦ ٢١١ جنيه مصري بعد استبعاد الجزء المباع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 ٩٨٦ ٢١٢ ١ جنيه مصري.

ايضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٢-أ استثمار عقاري -المركز التجاري	٣٢٧ ٧١٠ ٧١٧	٣٣٠ ٤٧٣ ١٠٣
١٢-ب استثمار عقاري - القرية الذكية	٣٢٠ ١٠٣ ٢٠٧	٣١٦ ٥٦٦ ٢١١
الرصيد	٥٣٤ ٨١٤ ٠٣٧	٥٤٢ ٠٣٩ ٤١٩

شركة المصربين للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- استثمار عقاري - المركز التجاري

الإجمالي	شاشته إعلانية	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أرضى	التكلفة
٣٩٥ ١٢١ ٢٧٥	٥٠٤١ ٤٦٢	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥
(٥٠٤١ ٤٦٢)	(٥٠٤١ ٤٦٢)	--	--	--	الإستبعادات خلال العام
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦
٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣	--	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٥٤ ٥٠٢ ٠٥٩	٤٢٠ ١٢١	١٦ ٣٥٦ ٨٢٢	٣٧ ٧٢٥ ١١٦	--	مجمع الإهلاك
٥ ٦٠٦ ٠٨٦	٨١ ٣١٤	٤١٩ ٣٩٠	٥ ١٠٥ ٣٨٢	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥
(٥٠١ ٤٣٥)	(٥٠١ ٤٣٥)	--	--	--	إهلاك العام - إيضاح رقم (٤)
٥٩ ٦٠٦ ٧١٠	--	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	--	إهلاك الإستبعادات
٥٩ ٦٠٦ ٧١٠	--	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢ ٧٦٢ ٣٨٦	--	٢٠٩ ٦٩٥	٢ ٥٥٢ ٦٩١	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦
١٢ ٣٦٩ ٠٩٦	--	١٦ ٩٨٥ ٩٠٧	٤٥ ٣٨٣ ١٨٩	--	إهلاك الفترة - إيضاح رقم (٤)
٣٢٧ ٧١٠ ٧١٧	--	٤ ٩١٠ ٧٣٧	١٥١ ٠٥١ ٣٧٩	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٣٣٠ ٤٧٣ ١٠٣	--	٥ ١٢٠ ٤٣٢	١٥٣ ٦٠٤ ٠٧٠	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	صافي القيمة الدفترية
					في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- استثمار عقارى - القرية النكية

الإجمالي	تشطيات و تجهيزات	الكموميكاتيك	مبانى وانشاءات	أراضى	التكلفة
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
مجمع الإهلاك					
١٨ ٤٩٣ ٦٩٨	٧ ٤٤٥ ٢٣١	٨ ١٧٩ ٣٥٨	٢ ٨٦٩ ١٠٩	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥
٨ ٩٢٥ ٩٨٨	٣ ٩٥٦ ٣٨٥	٣ ٥٩٢ ٤٣٢	١ ٣٧٧ ١٧١	--	إهلاك العام- إيضاح رقم (٤)
٢٧ ٤١٩ ٦٨٦	١١ ٤٠١ ٦١٦	١١ ٧٧١ ٧٩٠	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	--	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٧ ٤١٩ ٦٨٦	١١ ٤٠١ ٦١٦	١١ ٧٧١ ٧٩٠	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦
٤ ٤٦٢ ٩٩٦	١ ٧٩٦ ٢١٧	١ ٩٧٨ ١٩٣	٦٨٨ ٥٨٦	--	إهلاك الفترة- إيضاح رقم (٤)
٣١ ٨٨٢ ٦٨٢	١٣ ١٩٧ ٨٣٣	١٣ ٧٤٩ ٩٨٣	٤ ٩٣٤ ٨٦٦	--	مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
صافى القيمة الدفترية					
٢٠٧ ١٠٣ ٣٢٠	٤٠ ٦٨٨ ٦١٢	٨٥ ١٥٩ ٦٥٦	٦٣ ٩٢٣ ٧٥٢	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٢١١ ٥٦٦ ٣١٦	٤٢ ٤٨٤ ٨٧٩	٨٧ ١٣٧ ٨٤٩	٦٤ ٦١٢ ٣٣٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- أصول حق انتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	رصيد أول الفترة / العام
١٣ ٩٣٢ ١١٠	--	الإضافات
٢٤ ٤٨٧ ٥٣٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	الرصيد آخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك:
(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)	(٦ ٧٤٣ ٧٤٢)	رصيد أول الفترة / العام
(٢ ٢٢٨ ٢٢١)	(٣ ٥١٨ ٤٧٣)	استهلاك خلال الفترة / العام
(١٢ ٤٩٠ ٤٣٦)	(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)	إجمالي مجمع الاستهلاك
١١ ٩٩٧ ٠٩٦	٢٩٣ ٢٠٧	

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

١٣-١ التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤٢١ ٥٣٨	٤ ٩٣٤ ٩٩٧	رصيد أول الفترة / العام
١٣ ٩٣٢ ١١٠	--	الإضافات خلال الفترة / العام
٩٥٥ ٨٠٣	٥٩٨ ٦١٣	الفائدة على الالتزامات
١٥ ٣٠٩ ٤٥١	٥ ٥٣٣ ٦١٠	الإجمالي
(٢ ٧٤٣ ٦٥٢)	(٥ ١١٢ ٠٧٢)	المسدد خلال الفترة / العام
١٢ ٥٦٥ ٧٩٩	٤٢١ ٥٣٨	الرصيد
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الجزء المتداول
٣ ٨٨٩ ٧٨٩	٤٢١ ٥٣٨	الجزء غير المتداول
٨ ٦٧٦ ٠١٠	--	الرصيد
١٢ ٥٦٥ ٧٩٩	٤٢١ ٥٣٨	

١٤- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عدد الأسهم	
٢٧٤ ٩٧٤	٢٧٨ ٢٤٦	٢٧٩ ٢٧	شركة كفر الزيات للمبيدات*
٢٧٤ ٩٧٤	٢٧٨ ٢٤٦		الرصيد

* قامت الشركة بتوزيع أسهم مجانية بواقع ٠,٣٣٣٣٣٣ سهم مجاني لكل سهم يستحق في ٢٢ يوليو ٢٠٢٥ وقد بلغ نصيب الشركة عدد ٦ ٨١٩ سهم مجاني لبلغ عدد الأسهم القائمة ٢٧ ٢٧٩ سهم.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥ - إستثمارات في شركات شقيقة

المساهمة		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	%
٤٤ ٤٤٠ ٨٢٤	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري ١٤%
٤٤ ٤٤٠ ٨٢٤	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	الرصيد

- يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار 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 استثمار المصريين للاستثمار 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 ٨٠١٤ وثيقة. بتاريخ 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: -

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	الرصيد في أول الفترة/ العام
٥ ٣٨٣ ٩٨٧	٥ ٩٨١ ٠٠٩	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٤٤ ٤٤٠ ٨٢٤	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	الرصيد في آخر الفترة/ العام

١٦ - أعمال تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	مشروع Emerald Nile tower *
٣٠ ٩٧٠ ٦٣٧	٦٥٨ ٧٩٧ ٣٠	أراضي
٥٢ ٨٢٦ ٠٠٦	٥٢ ٦٥٣ ٠٢٧	مباني وإنشاءات وأخرى
٧١ ٢٢٣ ١٥٤	٣٦ ٥٣٣ ٦٨٩	مشروع مبنى إدارى بالتجمع الخامس
١٢٤ ٠٤٩ ١٦٠	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	الرصيد

* تتمثل في تكلفة مشروع Emerald Nile Tower (شقق فندقية كاملة التشطيب والتجهيز) على قطعة أرض مساحتها ٦٢٤٥ متر مربع على كورنيش النيل بالمعادي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

وتتمثل الحركة على الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٨٩ ١٨٦ ٧١٦	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	رصيد أول العام
٣٤ ٨٦٢ ٤٤٤	٣٦ ٢٧٩ ٣١١	إضافات خلال الفترة/العام
١٢٤ ٠٤٩ ١٦٠	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	الرصيد في آخر الفترة /العام

١٧- وحدات جاهزة للبيع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	الرصيد

١٨- عملاء وأوراق القبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٦ ٧١٥ ٥٦٩	١١ ٢٣٠ ٥٦٦	عملاء
١ ٣٥٠ ٠٠٠	١٣ ٩٧٦ ٠٥٢	أوراق قبض
١٨ ٠٦٥ ٥٦٩	٢٥ ٢٠٦ ٦١٨	(يخصم): خسائر إئتمانية متوقعة
(١ ٧٥٢ ٠١٣)	(١ ٦٠٢ ١٧٩)	الرصيد
١٦ ٣١٣ ٥٥٦	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩	

* تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(١ ٦٠٢ ١٧٩)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)	الرصيد أول الفترة / العام
(١٤٩ ٨٣٤)	١٩٩ ٤٦٣	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة /العام*
--	٣٠ ٠٠٠	المستخدم خلال الفترة/ العام
(١ ٧٥٢ ٠١٣)	(١ ٦٠٢ ١٧٩)	الرصيد آخر الفترة /العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤ ٠١٨ ٩٠٢	٦ ١٨٣ ١١٠	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
١ ١٦٢ ٥٥٤	٩٣١ ٧٦٧	موردين دفعات مقدمة
١ ٣٠٩ ٠٩٥	١ ٣٠٩ ٠٩٥	تأمينات لدى الغير
٧٧٠ ٠٠٠	٧٧٠ ٠٠٠	مصروفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
٢ ٠٠٠ ٤٣٥	٤١١ ٠٢١	مصروفات مدفوعة مقدما
١ ٢٨٨ ٦٩٠	٢٥٠ ٠٩٦	عهد وسلف عاملين
٧٢ ٥٣٣	٧٥ ٠٥٣	أرصدة مدينة أخرى
١٠ ٦٢٢ ٢٠٩	٩ ٩٣٠ ١٤٢	
(٥٣ ٥١١)	(٢١ ٢٦٥)	يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة *
١٠ ٥٦٨ ٦٩٨	٩ ٩٠٨ ٨٧٧	الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢١ ٢٦٥)	(٢٦ ٣٨٤)	رصيد أول الفترة/العام
(٣٢ ٢٤٦)	٥ ١١٩	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/العام *
(٥٣ ٥١١)	(٢١ ٢٦٥)	الرصيد آخر الفترة / العام

* إيضاح رقم (١٠).

٢٠ - ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧٨٣ ٤٨٩	٢٣١ ٥٨٨	حسابات جارية بالبنوك
--	١ ٥٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
١ ٣٤٢ ٥٣٨	١ ٩٢٣ ٣١٠	أوراق قبض
٢ ١٢٦ ٠٢٧	٣ ٦٥٤ ٨٩٨	الرصيد

* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إيميرالد بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣٩٨ ٣١٣	--	نقدية بالصندوق
١٣ ٣٠٢ ٠٨٢	١١ ٨٨١ ٦٩٣	بنوك - ودائع لأجل**
٤٥ ٤٢٢ ٧٨٠	٦٩٨ ٢٧٥	شيكات تحت التحصيل
٥ ٧٥١ ٧٠٩	٤ ٦٩٢ ٧٢٣	بنوك - حسابات جارية
٦٤ ٨٧٤ ٨٨٤	١٧ ٢٧٢ ٦٩١	الإجمالي
(٤ ٢٩٤)	(٢ ٢٣٨)	يخصم
٦٤ ٨٧٠ ٥٩٠	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣	خسائر إئتمانية متوقعة*
		الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢ ٢٣٨)	(١٣ ٨٤٩)	الرصيد أول الفترة/ العام
(٢ ٠٥٦)	١١ ٦١١	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام*
(٤ ٢٩٤)	(٢ ٢٣٨)	الرصيد آخر الفترة / 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:-

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٣٩٨ ٣١٣	٢٧٣ ٢٦٧	نقدية بالصندوق
١٣ ٣٠٢ ٠٨٢	٤ ٥١٤ ١٤٦	بنوك - ودائع لأجل**
٤٥ ٤٢٢ ٧٨٠	١٤ ٤٣٢ ٩٤٩	شيكات تحت التحصيل
٥ ٧٥١ ٧٠٩	٥٨ ٤٣٨ ٦٤٥	بنوك - حسابات جارية
٦٤ ٨٧٤ ٨٨٤	٧٧ ٦٥٩ ٠٠٧	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- مدينو نظام الإثابة والتحفيز

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٨٤ ٠٥٢ ٢٢٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١
٨٤ ٠٥٢ ٢٢٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١

مدينو نظام الإثابة والتحفيز *

* 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 اداء 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 ٥٨ ٣٥٠ ٠٠٠ 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 ١٧٠ ٢٣٨ ١٧٢ سهماً، مع مراعاة تطبيق مدة حظر على التصرف فى الاسهم الممنوحة للمستفيدين طبقاً للنظام، تبدأ من تاريخ نقل الملكية بسجلات شركة مصر للمقاصة والاداع والقيد المركزى.

٢٢-١ دائنو نظام الإثابة والتحفيز

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢	٦ ٦٨٥ ٩٣٧
١٣ ١٠٦ ٠٤٩	٢٥ ٦٨٠ ٧٣٥
٤٥ ٤٧٢ ٧٢١	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٢ ٥٣٤ ٦٨٨	-
٢٢ ٩٣٨ ٠٣٣	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢
٤٥ ٤٧٢ ٧٢١	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢

الرصيد أول الفترة/العام

المحمل على قائمة الدخل

الرصيد آخر الفترة /العام

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

الرصيد

٢٢-٢ علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز

عدد الأسهم	القيمة الاسمية	القيمة السوقية	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٤ ٤٤٧ ٦٣٤	١٧ ٢٢٣ ٨١٧	٨٤ ٠٥٢ ٢٢٨	٦٦ ٨٢٨ ٤١١	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤
علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز			٦٦ ٨٢٨ ٤١١	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤
الرصيد				

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

عدد الوثائق القائمة	قيمة الوثيقة*		
٥٢ ٦٦٢ ٤٦٩	١.١٧	٦١ ٨٣٥ ٧٤٤	- صندوق أودن الرابع
٣٦ ٦٣٠	٩٤٤.٩١	٣٤ ٦١١ ٩٤٤	- صندوق ثمار
١ ٠٠٠ ٠٠٠	١.١٣	١ ١٣٠ ٤٦٠	- صندوق أودن ترند
		<u>٩٧ ٥٧٨ ١٤٨</u>	الرصيد في آخر الفترة/العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

عدد الوثائق القائمة	قيمة الوثيقة*		
٨٤ ٨٧٣ ٣٧٠	١.١٢	٩٥ ٣٩٤ ٢٧٢	- صندوق أودن الرابع
٣٦ ٦٣٠	٨٦١.٦٦	٣١ ٥٦٢ ٧١٥	- صندوق ثمار
١ ٠٠٠ ٠٠٠	١.٠٩	١ ٠٨٧ ٩٨٠	- صندوق أودن ترند
		<u>١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧</u>	الرصيد في آخر الفترة/العام

*تحدد قيمة الوثيقة علي اساس صافي أصول الصندوق والمعد بشركة خدمات الادارة وفقا للاجراءات والضوابط والقوانين السارية

وثائق استثمار	الرصيد في أول الفترة/ العام	إضافات خلال الفترة/ العام	استبعادات خلال الفترة/العام	التغيير في القيمة العادلة خلال العام*	الرصيد في آخر الفترة/ العام
- صندوق أودن الرابع	٩٥ ٣٩٤ ٢٧٢	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(٦٢ ١٣٥ ٠٨٨)	(١ ٤٢٣ ٤٤٠)	٦١ ٨٣٥ ٧٤٤
- صندوق ثمار	٣١ ٥٦٢ ٧١٥	-	-	٣ ٠٤٩ ٢٢٩	٣٤ ٦١١ ٩٤٤
- صندوق أودن ترند	١ ٠٨٧ ٩٨٠	-	-	٤٢ ٤٨٠	١ ١٣٠ ٤٦٠
الرصيد	<u>١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧</u>	<u>٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>(٦٢ ١٣٥ ٠٨٨)</u>	<u>١ ٦٦٨ ٢٦٩</u>	<u>٩٧ ٥٧٨ ١٤٨</u>

*إيضاح رقم ٦

٢٤ - رأس المال

- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

٢٥ - احتیاطیات

- ۲۳ -

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ تجنب باقي صافي حقوق الملكية للشركة بعد الاندماج ضمن احتياطي خاص بعد خصم رأس المال المصدر وذلك وفقاً لما إنتهي إليه تقرير لجنة التقييم المُشكله 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 علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية للشركة المندمجة.
- يتضمن الاحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ٩١٩ ٥٩ جنيه وهى تمثل علاوة إصدار أسهم مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربى للتنمية العقارية - سابقاً).
- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة متى بلغ الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى 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 فى	متوسط	القيمة السوقية	احتياطي القيمة العادلة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	تكلفة إقتناء	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	للاستثمارات فى
سهم	السهم	للسهم	للاستثمارات فى
٣٢ ٧٣٥	٢,١١	٨.٤٠	٢٧٤ ٩٧٤
شركة كفر الزيات للمبيدات			
٢٠٩ ٠٥٧	٢٠٥ ٧٨٥	٦٩ ١٨٩	٢٠٩ ٠٥٧
٢٠٩ ٠٥٧	٢٠٥ ٧٨٥	٦٩ ١٨٩	٢٠٩ ٠٥٧

٢٧- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٣ ٦٥٤ ٨٩٨	٢ ١٢٦ ٠٢٧
٣ ٦٥٤ ٨٩٨	٢ ١٢٦ ٠٢٧

مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *

الرصيد

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨ - عملاء - إيجارات مقدمة *

يتمثل الرصيد البالغ ٨٤ ٤٤٢ ٧١٤ جنيه مصري في ٣٠ يونيو 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 - موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٢ ٢٩٤ ٠١٣	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤
١٩ ٧٩١ ٥٣٥	١٤ ١٤٥ ٩٤٩
٤٢ ٠٨٥ ٥٤٨	٣٦ ٣٠١ ٦٧٣
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
١٩ ٩٢٩ ٨٢٤	١٤ ١٤٥ ٩٤٩

أوراق دفع
موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى

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

موردون ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة

موردون ومقاولون وأوراق دفع - متداولة

٣٠ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦
١ ٨٤٨ ٦١٥	١ ٥٩٠ ٥٨٧
٤ ٨١٤ ٧٠٧	٤ ٦٦٥ ٠٥٠
٥١ ٧٤٠ ٠٨٦	٣٢ ٧٨٦ ٩٧٦
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥
٥ ٤١٨ ٢٤٥	٤ ٦٥٩ ٦٢٠
١٣ ٤٢٦ ١٣٠	٧ ٦٣٩ ٥٤٢
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨
٤ ٩٠١ ٧٨٣	٤ ٩٠١ ٧٨٣
١٦١ ٦١١	٧٥٧ ١١٩
٤ ٥٠٣ ٢٧٣	٤ ٠٠٨ ٠٩٣
٩٨ ٦٨١ ٣٩٩	٧٢ ٨٧٥ ٧١٩
(٢٤ ٣٧٤ ٣٠٠)	(٢٩ ٦٧٢ ٤٠٢)
٧٤ ٣٠٧ ٠٩٩	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧

دمغة نسبية محصلة

تأمين سلامة تنفيذ أعمال

تأمينات اجتماعية - مقاولين

تأمين إيجارات

جهاز مدينة القاهرة الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)

مصلحة الضرائب أخرى

مصرفات مستحقة

عملاء دفعات مقدمة

دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال

المساهمة التكافلية للتأمين الصحي

حسابات دائنة أخرى

الرصيد

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - غير متداولة

تأمينات للغير - إيجارات

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١- مخصص مطالبات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	١١ ٠٧٢ ١٧٥	الرصيد أول الفترة / العام
٣ ١١٧ ٤٦٩	١٠ ٤٣٦ ٦٦٧	المكون خلال الفترة / العام
(٦٠٠ ٠٠٠)	(١ ١٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة/العام
٢٢ ٩٢٦ ٣١١	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 تعطيهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

٣٢-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري	إيرادات	١ ٤١٩ ٦٨٢	١ ٤١١ ٢٥٧
شركة شقيقة		١ ٤١٩ ٦٨٢	١ ٤١١ ٢٥٧
		(١٨ ٠٢٣)	(٢٥ ٣٩٢)
		١ ٤٠١ ٦٥٩	١ ٣٨٥ ٨٦٥

يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة **

الرصيد

** تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
(٢٥ ٣٩٢)	(١٥ ٨٣٨)	الرصيد أول الفترة/ العام
٧ ٣٦٩	(٩ ٥٥٤)	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/العام *
(١٨ ٠٢٣)	(٢٥ ٣٩٢)	الرصيد آخر الفترة/ العام

* إيضاح رقم (١٠).

٣٢-٢ المعاملات المتعلقة بقائمة الدخل

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٣- الموقف الضريبي

أولاً 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 إلكترونياً 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦: لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦: تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجاري 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.
 - 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.

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 الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

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

أ- ضريبة ارباح شركات اموال:

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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.

هـ- ضريبة القيمة المضافة

- بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٨ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجاري للضريبة من تاريخ صدور القانون بتاريخ ٥/٩/٢٠١٦ وفقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٥/٩/٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادرة بتاريخ ٧/٣/٢٠١٧.
- اعتباراً من ١١/٢/٢٠١٨ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة.
- بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٨ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجاري للضريبة من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية بتاريخ ٧/٣/٢٠١٧ بدلاً من تاريخ صدور القانون.
- تقوم الشركة باعداد الاقرارات الضريبية الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.
- بتاريخ ١٧/٧/٢٠٢٥ صدر محكمة القضاء الإداري بالغاء فتوى البحوث الضريبية الصادرة بشأن إخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجاري للضريبة على القيمة المضافة، والقضاء مجدداً بأحقية الشركة في إعفاء نشاط تأجير وحدات المول التجاري وذلك من تاريخ صدور قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٦/٩/٢٠١٦ حتى تاريخ صدور تعديل قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢٢.

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

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- السنوات حتى ٢٠٢١: تم الفحص الضريبي 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 الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ج- ضرائب الدمغة

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

د- ضرائب القيمة المضافة

إعتباراً من ٢١ يناير ٢٠٢٠ قامت الشركة بالتسجيل في 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 إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

رابعاً شركة إيدج 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 الإعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة، وبناءً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبي عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقاً لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسي للشركة.
- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية 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 وأرساله عبر البوابة الإلكترونية 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 الإعتباري 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 الإلكترونية 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ج- ضرائب الدمغة

- الفترة من ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

سادساً: 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 الاساسي 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٣٢-١)	١ ٤٠١ ٦٥٩	١ ٣٨٥ ٨٦٥
(١٩)	١٠ ٥٦٨ ٦٩٨	٩ ٩٠٨ ٨٧٧
(٢١)	٦٤ ٨٧٠ ٥٩٠	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣
(١٨)	١٦ ٣١٣ ٥٥٥	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 وأقل من ٦ شهور	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة
-----------------	---------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩٨ ٦٨١ ٣٩٩	١٢ ١٣٤ ٠١٨	٦ ٧١٥ ٧٧٢	٢ ٥٠٦ ٤٣٤	٧٧ ٣٢٥ ١٧٥
٢٥ ١٩٩ ٩٤٨	--	--	--	٢٥ ١٩٩ ٩٤٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤٣ ٢٠٣ ٣١٧	٩ ٠٠٥ ٧٦٢	٤ ٠٥٠ ٥٢٦	١ ٨٤٩ ٦٤٢	٢٨ ٢٩٧ ٣٨٧
٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	--	--	--	٢ ٤٠٨ ٨٤٢

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

مخصص مطالبات

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

مخصص مطالبات

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 للعمليات 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 ٢٥,٢٤٪، 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 ٢٣,٢٢٪، 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 ٢٢,٢١٪، 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 ٢١,٢٠٪، 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣٦ المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها 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).

٢-٣٦ 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 تشمل 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 لالتزامات 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.
- يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

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

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

في حالة البيع النقدي

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

في حالة البيع الآجل

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

٣٦-٢-٢ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

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

٣٦-٢-٣ إيرادات توزيعات

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

٣٦-٢-٤ 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 بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣٦-٣ 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦-٣-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة 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 المدي 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 المدي 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 الآثار 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 وتتميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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:

العمر الإنتاجي المقدر

بيان

٥	وسائل نقل وانتقال
٥-٣	حاسبات آلية وبرامج
٣	آلات ومعدات
١٠-٣	أثاث ومعدات مكاتب

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.

الإستثمارات العقارية

٦-٣٦

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:

السنوات

بيان

٥٠

مباني وتجهيزات

٥

الآلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري

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

أعمال تحت التنفيذ

٧-٣٦

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

إستثمارات في شركات شقيقة

٨-٣٦

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات 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 وبإلا فأن 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 ٣٠ يونيو 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 توافرها 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، واسباب 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.

شركة المصربين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

الأداة المالية	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	المعاملة العادية لأدوات حقوق الملكية

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 أستانم التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانم 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 أستانم 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 أستانم 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 (مُقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المُستلم (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 الآخر. 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 تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول،

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

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

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

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان
تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الالتزامات المالية

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

عقود ضمان مالي

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

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

- يتم إلغاء أثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً او 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

مقاصة الأدوات المالية

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

٣٦-١٠ اضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. 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 الأقتصاد 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهرًا وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقًا 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.

٣٦-١١ 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.

٣٦-١٢ 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.

٣٦-١٣ 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.

٣٦-١٤ 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. أرباب 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.