

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وتقرير مراقب الحسابات عليها



بيكر تلي

وحيد عبد الغفار
وشركاه

س ١٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة

مصر

ت: +٢٢٣١٠٠ ٣١٣٢٣٣٣٤
ف: +٢٢٣١٠٠ ٣٠

info@bakertillywag.com
www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح -في جميع جوانبها الهامة- عن المركز المالي المستقل لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وعن أداؤها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة .

فقرة توجيه إنتباه

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (٣٥-) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة بشأن الأحداث الهامة، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال عام ٢٠٢٠ إلى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد وقد امتدت آثاره حتى تاريخه، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه تقوم إدارة الشركة حالياً باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره علي مركزها المالي وتؤكد أن قيم الأصول والالتزامات بالقوائم المالية تم تحديدها بناءً على أفضل تقدير لأحدث بيانات متاحة لديها.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

 مراقب الحسابات
بيكر تلي
حسن بسيوني النبشة
وحيد عبد الغفار
وشركاه
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في : ١٧ فبراير ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٩٣٠ ٧٤٧	٦٨٨ ٣٣٠	(٢٠)	أصول ثابتة
٥١ ٧٢٣	٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥	(٢٢)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٧١ ٨١٠ ٠٩٧	٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١	(٢١)	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٩٠ ٦٤٦ ٤١٤	٧١ ٦٠٤ ٢٦٤	(١/١-٣٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
٣٦٣ ٤٣٨ ٩٨١	٤٠١ ٠٢٠ ٠٦٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٣٢٣ ٣٤١	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	(٢/١-٣٢)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٦)	وحدات جاهزة للبيع
١ ٣٦٧ ٢٨٠	٦٣٠ ٠٠٧	(٢٤)	صلاء و أوراق قبض
٤٦١ ٣٧٩	٣ ٢٦٩ ١٨٧	(١٧)	مئبفون وأرصدة مدينة أخرى
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	(١٨)	ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
١٢ ٨٥٦ ٤٧٨	٧ ٤٠٨ ٦٣٦	(٢٣)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
٤ ٦٢٨ ٧١٢	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	(١٩)	نقدية وأرصدة لدى البنوك
٣٠ ٣٧٥ ٢٥٨	٥٦ ٤٣٦ ١٧٩		إجمالي الأصول المتداولة
٣٩٣ ٨١٤ ٢٣٩	٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٥)	رأس المال المصدر والمنفوع
٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	(٢٧)	إحتياطي قانوني
(١٧ ٤٦٦)	(١١ ٩٠٠)	(٢٨)	إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٧٢ ٤٤٦ ٥١٠	١٠٢ ٩١٥ ٤٧٨		أرباح مرحلة
٣٧٩ ٠٩٥ ٩٧٦	٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣		إجمالي حقوق الملكية
(٧ ٨٠١ ٣٦٢)	--	(٢٦)	أسهم خزينة
٣٧١ ٢٩٤ ٦١٤	٤٣٦ ٦٢٥ ٩٤٣		صافي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
٥٧ ٢٢٠	٣٧ ٤٠٢	(٢-١٤)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٥٧ ٢٢٠	٣٧ ٤٠٢		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٧ ٠٥٨ ٦٢٦	(٢٩)	دائنو صيانة مجمع الفيلات
--	٣١٨ ٤٦١	(٢-٣٢)	مستحق للأطراف ذات العلاقة
١٠ ٧٣٥ ٥٨٣	١١ ٦٥٩ ٣٢٨	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٨٧ ٠٤٣	٧٨٧ ٠٤٣	(٣١)	مخصص مطالبات
٣٧٠ ٥٧٠	٩٦٩ ٤٣٦	(١-١٤)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٢٢ ٤٦٢ ٤٠٥	٢٠ ٧٩٢ ٨٩٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٢ ٥١٩ ٦٢٥	٢٠ ٨٣٠ ٢٩٦		إجمالي الإلتزامات
٣٩٣ ٨١٤ ٢٣٩	٤٥٧ ٤٥٦ ٢٣٩		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

تقرير مراقب الحسابات المرفق

رئيس مجلس الإدارة
د/ إبراهيم غوريالعضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
أ/ محمد يحيى

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨	٢٨ ١٤١ ٢٦٧	(٦)	أرباح بيع إستثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقة
٣٥١ ٢٩٥	—		أرباح بيع إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
—	١٣ ٣٥١ ٩٦٩	(٨)	إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري
١ ٨٤٩ ٤٩٧	١ ٠٥٧ ٧٤٦	(٧)	صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٦٧ ٩٩٩ ٥٢٠</u>	<u>٤٢ ٥٥٠ ٩٨٢</u>		اجمالي إيرادات النشاط
—	(٥ ٩٤٨ ٣٥٨)	(١٠)	تكلفة نشاط المشروعات والمطور العقاري
(٨ ١١٦ ٧٦٦)	(٨ ٦٠٩ ٣٨٩)	(١١)	مصروفات عمومية وإدارية
—	(٢٤١ ٦٩٣)	(٢-١٥)	خسائر إنتمائية متوقعة
(٢٨٩ ٣٣٤)	(٣١٨ ٠٢٥)	(٢٠)	إهلاك الاصول الثابتة
(٦٢٢ ٠٥٠)	(٥٣٤ ٢١٢)		بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة
<u>٥٨ ٩٧١ ٣٧٠</u>	<u>٢٦ ٨٩٩ ٣٠٥</u>		أرباح التشغيل
٦٥٢ ٠٠٠	٣٣٥ ٥٠٠	(٩)	إيرادات أخرى
٢٠٠ ٣٧٢	٥٠ ٦١٠		أرباح رأسمالية
١ ٦٨٦ ٩٤٢	٦٧٧ ٦٥٣	(١٢)	صافي إيرادات التمويل
<u>٦١ ٥١٠ ٦٨٤</u>	<u>٢٧ ٩٦٣ ٠٦٨</u>		الأرباح قبل الضرائب
(٤٠٢ ٠٢٤)	(٩٤٩ ٦١٨)	(٣-١٤)	ضريبة الدخل
<u>٦١ ١٠٨ ٦٦٠</u>	<u>٢٧ ٠١٣ ٤٥٠</u>		صافي أرباح العام
<u>٠,٠٥</u>	<u>٠,٠٢</u>	(١٣)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في

إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦١ ١٠٨ ٦٦٠	٢٧ ٠١٣ ٤٥٠	صافي أرباح العام
		بنود الدخل الشامل الآخر
١٠ ١٦٨ ٣٦١	٥ ٥٦٦	التغير في إحتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة
		العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠ ١٦٨ ٣٦١	٥ ٥٦٦	مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن العام
٧١ ٢٧٧ ٠٢١	٢٧ ٠١٩ ٠١٦	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦١ ٥١٠ ٦٨٤	٢٧ ٩٦٣ ٠٦٨		صافي أرباح العام قبل الضرائب
			يتم تسوية ب:
٢٨٩ ٢٣٤	٣١٨ ٠٢٥	(٢٠)	إهلاك الأصول الثابتة
(١ ٧٢٥ ٦٦٢)	(٦٧٧ ٦٥٣)	(١٢)	صافي إيرادات التمويل
---	٢٤١ ٦٩٣	(٢-١٥)	خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٠٠ ٣٧٢)	(٥٠ ٦١٠)		أرباح رأسمالية
(٣٥١ ٢٩٥)	---		أرباح بيع إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨)	(٢٨ ١٤١ ٢٦٧)	(٦)	أرباح بيع إستثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقة
(١ ٤٩٧ ٨٢٩)	---		أرباح بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
<u>(٧ ٧٧٣ ٨٦٨)</u>	<u>(٣ ٤٦ ٧٤٤)</u>		
			التغير في :
٨٩٩ ٧٢٠	٧٢٥ ٧٣٠		عملاء وأوراق قبض
(٩ ٦٨٧ ٣٧٠)	(٦٨ ٧٤٧ ٦٢٨)		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٨٨ ١٦٨)	(٢ ٩٢٩ ١٥٨)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٥٩٦ ٧٤٤	٩٢٣ ٧٤٥		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٣ ٠٧٢ ٩١٣)	٣١٨ ٤٦١		مستحق للأطراف ذات علاقة
(٢١٢ ٩٥٧)	---		المستخدم من مخصص مطالبات
(١ ٢٤٧ ٥٥٧)	(٧ ٣٥٥ ٣٢٣)		توزيعات ارباح منفوعة للعاملين و أعضاء مجلس الإدارة
(١٩ ٥٨٦ ٣٦٩)	(٧٧ ٤١٠ ٩١٧)		النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
---	(٣٧٠ ٥٧٠)	(١٤-١)	ضريبة الدخل المسددة
<u>(١٩ ٥٨٦ ٣٦٩)</u>	<u>(٧٧ ٧٨١ ٤٨٧)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٣٩ ٢٧٩ ٤١٩)	(٥ ٢٢٢ ٩٠٩)		مدفوعات لشراء إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٢١ ٢٢٦ ٢٩٤)	(٢ ٥٧٤ ٠٣٩)		مدفوعات لشراء إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠٠ ٧٩٨ ٧٢٨	٥٣ ٩٩٧ ٨٠٢		محصلات من بيع إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٣ ٥٧٣ ٩٦٧)	---		مدفوعات لشراء إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٧٠٠ ٤٠٠	٦٧٧ ٦٥٣		صافي إيرادات التمويل المحصلة
٥ ٠٧١ ٧٩٢	---		محصلات من بيع إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٣ ٩٣ ١٩٨)	(٧٦ ٤٩٧)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٠٠ ٣٩٨	٥١ ٤٩٩		محصلات من بيع أصول ثابتة
<u>٤٣ ١٩٨ ٤٤٠</u>	<u>٤٦ ٧٥٣ ٥٠٩</u>		صافي النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧ ٨٠١ ٣٦٢)	---		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
---	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨		محصلات من بيع اسهم خزينة
(٧ ٨٠١ ٣٦٢)	٤٥ ٧٠١ ٧٢٨		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٥ ٨١٠ ٧٠٩	١٤ ٦٧٣ ٧٥٠		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١ ٦٦٩ ٤٨١	١٧ ٤٨٠ ١٩٠		النقدية وما في حكمها في أول العام
<u>١٧ ٤٨٠ ١٩٠</u>	<u>٣٢ ١٥٣ ٩٤٠</u>	(١٩-١)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

لاغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد المعاملات غير النقدية وبيانها كما يلي :

مبلغ ٥ ٥٥٦ جنيه مصري من كلا من للتغير في احتياطي القيمة العادلة وإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وذلك قيمة التغير في الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

مبلغ ٧٤ ٨١٩ ٦٦٧ جنيه من كل من مستحق على اطراف ذات علاقة وإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه 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 الإقتصاد والتجارة الخرجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للإستثمار بتاريخ ١٩٩٣/١/١٩ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
 - تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم ٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤.
 - 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.
 - مقر الشركة الرئيسي ١٣٥ ب القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوى - محافظة الجيزة.
 - رئيس مجلس إدارة الشركة - الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
 - الشركة مقيدة بالبورصة ويتم التداول عليها.
- ٢-١ غرض الشركة
- العمل في مجال التنمية العقارية والإستثمار العقاري بغرض شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها أو تشييد مباني عليها وإقامة المرافق اللازمة لها بجانب إقامة مشروعات التوسع العمراني والمدن الجديدة والمباني والمسكن 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 المستقلة
- ١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين
- تم إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدل بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
 - أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية المتاحة للبيع في سوق نشط.
 - تم الموافقة على إصدار القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢٢.
- ٢-٢ القوائم المالية المجمعة
- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، تُعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.
- ٣- عملة التعامل والعرض
- العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المستقلة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.
- ٤- استخدام التقديرات والافتراضات
- يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تُعد 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- أهم التغييرات في السياسات المحاسبية

معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

- أدى تطبيق المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ إلى تغييرات في السياسات المحاسبية وقد نتج عن هذه تعديلات على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. حيث تم التأثير على أرصدة الأرباح المرحلة الافتتاحية في ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي:-

١ يناير ٢٠٢١	تأثير تطبيق معيار ٤٧ الأدوات المالية*	١ يناير ٢٠٢١	
بعد التعديل		قبل التعديل	
٧٢ ٤١٢ ٤١٨	(٣٤ ٠٩٢)	٧٢ ٤٤٦ ٥١٠	أرباح مرحلة
(٣٤ ٠٩٢)	(٣٤ ٠٩٢)	--	الخسائر الانتمائية المتوقعة

- ايضاح رقم (١٥-١)
يحدد المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" متطلبات تحقق وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية باستثناء الحقوق والالتزامات بموجب عقود الإيجار التي ينطبق عليها المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار". ومع ذلك، فإن ذمم الإيجار المدينة المعترف بها من قبل المؤجر تخضع لمتطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة طبقاً لهذا المعيار، والذي يحل محل المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس".

الاعتراف الأولي

- تعترف الشركة مبدئياً بالأصول والالتزامات المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية.

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية

- يحتوي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: تقاس بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بشكل عام على نموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية الخاصة به.
- يلغي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" فئات المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" السابقة المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع. ومع ذلك، فإن المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" يحتفظ إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" لتصنيف وقياس الإلتزامات المالية.
- يوضح الجدول التالي تصنيف وقياس الأصول المالية للشركة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" ومعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٧ "الأدوات المالية":

الدفترية طبقاً لمعيار

التصنيف طبقاً لمعيار

المحاسبة المصرية رقم ٤٧	المحاسبة المصرية رقم ٢٦	المحاسبة المصرية رقم ٤٧	المحاسبة المصرية رقم ٢٦	
٣ ٣٦٩ ١٨٧	٣ ٣٩٠ ٥٣٧	التكلفة المستهلكة	التكلفة المستهلكة	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٢٤ ٧٤٥ ٣٠٤	التكلفة المستهلكة	التكلفة المستهلكة	نقدية وأرصدة لدي البنوك
٦٣٠ ٠٠٧	٦٥٨ ٤٧٣	التكلفة المستهلكة	التكلفة المستهلكة	عملاء وأوراق قبض
١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	١٣ ٢٩٣ ٤٥٣	التكلفة المستهلكة	التكلفة المستهلكة	مستحق علي الاطراف ذات علاقة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

إضمحلال قيمة الأصول

- يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.
- بالنسبة لمديونيات العملاء التي انخفضت 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 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 (احتمالية 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 الائتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد 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 استرداد 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 لاسترداد المبالغ المستحقة.

إلغاء الاعتراف

الأصول المالية

- تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بشكل كبير أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

الالتزامات المالية

- تلغي الشركة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.
- عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ المسجل والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات متحملة) في الربح والخسارة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

قياس القيم 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 المساند في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٦- أرباح بيع إستثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقه

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٨ ١٤١ ٢٦٧	٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨
٢٨ ١٤١ ٢٦٧	٦٥ ٧٩٨ ٧٢٨

أرباح بيع استثمارات مالية*

*خلال عام ٢٠٢١ تم بيع عدد ٤٥ مليون سهم من أسهم شركة اميرالد للتطوير وادارة المشروعات (شركة شقيقة مقيدة ببورصة الاوراق المالية) بصافي بمبلغ ٨٠٢ ٩٩٧ ٥٣ جنيه مصري مقابل قيمة دفترية للأسهم بمبلغ ٢٥ ٨٥٦ ٥٣٥ جنيه مصري - إيضاح (٢١)

*وخلال عام ٢٠٢٠ تم بيع ٣٥ مليون سهم من أسهم شركة اميرالد للاستثمار العقاري (شركة تابعة مقيدة ببورصة الأوراق المالية) بمبلغ ٨٠٨ ٧٩٨ ٩٦ جنيه مصري مقابل قيمة دفترية للأسهم بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري - إيضاح (٢١).

٧- صافي الدخل من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٩٥ ٠٤٦	١ ٤٩٧ ٨٢٩
٦٦٢ ٧٠٠	٣٥١ ٦٦٨
١ ٠٥٧ ٧٤٦	١ ٨٤٩ ٤٩٧

أرباح بيع استثمارات مالية
التغير في القيمة العادلة

* إيضاح (٢٣)

٨- إيرادات إدارة مشروعات وتطوير عقاري

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥ ٨٥١ ٩٦٩	--
٧ ٥٠٠ ٠٠٠	--
١٣ ٣٥١ ٩٦٩	--

أتعاب المطور العقاري*
أتعاب إدارة مشروعات**

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

*تتمثل أتعاب المطور العقاري وفقا للعقد المبرم بين الشركة وشركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩ ووفقا لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فانه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي تطويرها.
**تتمثل أتعاب إدارة المشروعات في الإيرادات المستحقة عن العقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ والخاص بإدارة المشروع المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات بالقرية الذكية والمقام علي قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) وذلك عن أعمال الإشراف وإدارة تنفيذ التشطيبات والواجهات وأعمال الالكتروميكانيك في مبني (A-B) حيث يستحق للشركة ١٠٪ من قيمة الاعمال المنفذة بحد أقصى ٧,٥ مليون جنيه مصري.

٩- إيرادات أخرى

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٥٢.٠٠٠	٣٣٥.٥٠٠
<u>٦٥٢.٠٠٠</u>	<u>٣٣٥.٥٠٠</u>

إيرادات أخرى

تتمثل في فروق تعديل بمشروع مجمع الفيلات بالتجمع الخامس Emerald park.

١٠- تكلفة نشاط المشروعات والمطور العقاري

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
--	٢ ٩٢٥ ٩٨٥
--	٣ ٠٢٢ ٣٧٣
--	<u>٥ ٩٤٨ ٣٥٨</u>

تكلفة المطور العقاري*

تكلفة إدارة مشروعات

*وفقا للعقد المبرم بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ فانه يستحق لشركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ٥٠٪ من قيمة الاتعاب التي تنقضاها شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير من صندوق المصريين للاستثمار العقاري -إيضاح (٨).

١١- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥ ٥٤٢ ٢٥٥	٥ ٨٧٤ ٠٩٧
٥٥٤ ٦٩٠	٤٩١ ٠١٥
٢٨٢ ٣٤٧	٣٦٩ ٣٢١
٥٧٣ ٢٨٧	٥٨٤ ٥٢٦
١٢٢ ٥٤٨	١١٣ ٢٤٠
٢٩٦ ٢٠٣	٢٦٤ ٩٠٩
٤٠١ ٧٤٧	٥١٣ ٩١٨
١٧٦ ٤٥١	١١٨ ٣٢٣
١٦٧ ٢٣٨	٢٨٠ ٠٤٠
<u>٨ ١١٦ ٧٦٦</u>	<u>٨ ٦٠٩ ٣٨٩</u>

أجور وما في حكمها

رسوم وضرائب واشتراكات

مصروفات مكتبه وضيافة

إيجارات وصيانة مباني

مؤتمرات وجمعيات عامة

وسائل نقل وانتقالات

أتعاب مهنية وضريبيه

مساهمه تكافليه للتأمين الصحي

مصروفات أخرى

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- صافي إيرادات التمويل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١ ٧٢٥ ٦٦٢	٧٣٧ ٠٣٧	ايراد فوائد
٢ ٧٣٤	٥ ١١٦	ايرادات كوبونات
<u>١ ٧٢٨ ٣٩٦</u>	<u>٧٤٢ ١٥٣</u>	اجمالي ايرادات التمويل
(٤١ ٤٥٤)	(٦٤ ٥٠٠)	مصروف فوائد ومصروفات بنكية
<u>(٤١ ٤٥٤)</u>	<u>(٦٤ ٥٠٠)</u>	اجمالي تكاليف التمويل
<u>١ ٦٨٦ ٩٤٢</u>	<u>٦٧٧ ٦٥٣</u>	صافي الايرادات التمويلية

١٣- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٦١ ١٠٨ ٦٦٠	٢٧ ٠١٣ ٤٥٠	صافي ربح العام
(٥ ٨٠٥ ٣٢٣)	(٢ ٥٦٦ ٢٧٨)	توزيعات أرباح عاملين*
(١ ٥٥٠ ٠٠٠)	--	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة**
<u>٥٣ ٧٥٣ ٣٣٧</u>	<u>٢٤ ٤٤٧ ١٧٢</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<u>١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	نصيب السهم في الارباح
<u>٠,٠٥</u>	<u>٠,٠٢</u>	

*توزيعات أرباح العاملين مقترح للعرض على الجمعية العامة.
**لم يتم خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لحين العرض على الجمعية العامة.

١٤- ضريبة الدخل

١-١٤ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	٣٧٠ ٥٧٠	الرصيد في اول العام
--	(٣٧٠ ٥٧٠)	ضرائب مسددة خلال العام
<u>٣٧٠ ٥٧٠</u>	<u>٩٦٩ ٤٣٦</u>	المكون خلال العام
<u>٣٧٠ ٥٧٠</u>	<u>٩٦٩ ٤٣٦</u>	الرصيد في نهاية العام
		٢-١٤ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(٥٧ ٢٢٠)	(٣٧ ٤٠٢)	أصول ثابتة
<u>(٥٧ ٢٢٠)</u>	<u>(٣٧ ٤٠٢)</u>	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
(٢٥ ٧٦٦)	(٥٧ ٢٢٠)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
<u>(٣١ ٤٥٤)</u>	<u>١٩ ٨١٨</u>	المحمل على قائمة الدخل عن العام

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣-١٤ ضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٩٦٩ ٤٣٦	٣٧٠ ٥٧٠	ضريبة الدخل
(١٩ ٨١٨)	٣١ ٤٥٤	الضريبة المؤجلة
٩٤٩ ٦١٨	٤٠٢ ٠٢٤	

٤-١٤ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٦ ٩٧٧ ٤٦٤	٦١ ٥١٠ ٦٨٤	صافي ارباح العام قبل ضرائب الدخل
٦ ٢٨٣ ٥٩٣	١٣ ٨٣٩ ٩٠٤	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
٢ ٠٨٦ ٣٤٦	١ ٨٦٢ ٥٩١	يضاف مصروفات غير قابلة الخصم
(٧ ٤٢٠ ٣٢١)	(١٥ ٣٠٠ ٤٧١)	يخصم : إعفاءات وتسويات
٩٤٩ ٦١٨	٤٠٢ ٠٢٤	ضريبة الدخل
٣,٥%	٠,٦٥%	السعر الفعلي للضريبة

١٥- خسائر انتمائية متوقعة

١-١٥ التأثير على الارباح المرحلة

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(١ ٠١١)	--	نقدية وأرصدة لدي البنوك - ايضاح رقم (١٩)
(٥ ٨١٧)	--	مستحق علي اطراف ذات العلاقة - ايضاح رقم (٣٢-٢/١)
(٥٤٥)	--	مدينون وارصدة مدينة اخري - ايضاح رقم (١٧)
(٢٦ ٧١٩)	--	عملاء وأوراق قبض - ايضاح رقم (٢٤)
(٣٤ ٠٩٢)	--	

٢-١٥ التأثير علي قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(٢ ٦٩٨)	--	نقدية وأرصدة لدي البنوك - ايضاح رقم (١٩)
(٢٣٣ ٣٦٦)	--	مستحق علي اطراف ذات العلاقة - ايضاح رقم (٣٢-٢/١)
(٢٠ ٨٠٥)	--	مدينون وارصدة مدينة اخري - ايضاح رقم (١٧)
١٥ ١٧٦	--	عملاء وأوراق قبض - ايضاح رقم (٢٤)
(٢٤١ ٦٩٣)	--	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩

جراج برج إيران بالدقي

١٧- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٠٨ ٨٦٢	٧٥٢ ٢٣٩
٩٤ ٣٠٦	١ ٣٤٥ ٥٠٩
١٣ ٣٠٠	١٠٤٨ ٣٠٠
٢٥ ٢٦٢	٢١٩ ٢١٨
١٩ ٦٤٩	٢٥ ٢٧١
٤٦١ ٣٧٩	٣ ٣٩٠ ٥٣٧
--	(٢١ ٣٥٠)
٤٦١ ٣٧٩	٣ ٣٦٩ ١٨٧

موردين دفعات مقدمة

مصروفات مدفوعة مقدما**

تأمينات لدى الغير**

إيرادات مستحقة

أرصدة مدينة أخرى

يخصم

خسائر أنتمانية متوقعة*

**وفقا للعقد المبرم بين الشركة وشركة إمبرال للاستثمار العقاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢١ تم تأجير كامل المساحة الادارية بالدور الخامس الكائنة بالمبنى الاداري (A) بالقرية الذكية للشركة لمدة سبع سنوات تبدأ من ١ ابريل ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٩ وقد تم سداد مبلغ تأمين يعادل ثلاثة شهور وايجار ثلاثة اشهر اخري من القيمة الاجارية الشهرية البالغة ٣٤٥ ٠٠٠ جنيه مصري.

*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمانية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
--	(٥٤٥)
--	(٢٠ ٨٠٥)
--	(٢١ ٣٥٠)

اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١

المحمل علي قائمة الدخل العام

١٨- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٩ ٢٠٩	٥٨ ٦٢٦
١٠ ٥٠٠ ٠٠٠	٧ ٠٠٠ ٠٠٠
١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	٧ ٠٥٨ ٦٢٦

حسابات جارية بالبنوك

ودائع صيانة

*يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع أميرال بارك تحت حساب الصيانة وفقا للعقود المبرمة معهم والمدرجة ضمن بند دائنو صيانة مجمع الفيلات (ايضاح رقم ٢٩)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٤٠٠٠٠٠	٢٤٦٥٠٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل**
٢٢٨٧١٢	٩٥٣٠٤	بنوك - حسابات جارية
<u>٤٦٢٨٧١٢</u>	<u>٢٤٧٤٥٣٠٤</u>	
--	(٣٧٠٩)	يخصم
<u>٤٦٢٨٧١٢</u>	<u>٢٤٧٤١٥٩٥</u>	خسائر انتمائية متوقعة*

* تتمثل الحركة على الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	(١٠١١)	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
--	(٢٦٩٨)	المحمل على قائمة الدخل العام
<u>--</u>	<u>(٣٧٠٩)</u>	

** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

١/١٩ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤٤٠٠٠٠٠	٢٤٦٥٠٠٠٠	بنوك - ودائع لأجل
١٢٨٥١٤٧٨	٧٤٠٨٦٣٦	وثائق استثمار - صندوق ثمار
٢٢٨٧١٢	٩٥٣٠٤	بنوك - حسابات جارية
<u>١٧٤٨٠١٩٠</u>	<u>٣٢١٥٣٩٤٠</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات السنوية للقرارات المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	حسابات آلية وبرامج *	وسائط نقل وتقال	التكلفة
١ ٩٧٤ ٧٢٠	٢١٢ ٧٨١	١٠٠٠٠٠	١٨٣٠٣٩	١ ٤٧٨ ٩٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
٣٩٣ ١٩٨	---	---	١٣ ١٩٨	٣٨٠٠٠٠	الإضافات خلال العام
(٣٠٣٠٩٦)	(٥٦ ١٥١)	---	(٥٨٠٤٥)	(١٨٨ ٩٠٠)	الإستحداث خلال العام
٢٠٦٤ ٨٢٢	١٥٦ ٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٣٨ ١٩٢	١ ٢٧٠٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٠٦٤ ٨٢٢	١٥٦ ٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٣٨ ١٩٢	١ ٢٧٠٠٠٠٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
٧٦ ٤٩٧	---	---	٧٦ ٤٩٧	---	الإضافات خلال العام
(٥٦٠٠٠)	---	---	(٥٦٠٠٠)	---	الإستحداث خلال العام
٢٠٨٥ ٣١٩	١٥٦ ٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٨ ٦٨٩	١ ٦٧٠٠٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١ ١٤٧ ٨١١	٢١٢ ٧٨١	٩٩ ٩٩٨	١٧٣ ١٣١	٦٦١ ٩٠١	مجمع الإهلاك
٧٨٩ ٣٣٤	---	---	٦٠٠٠	٧٨٣ ٣٣٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠
(٣٠٣٠٧٠)	(٥٦ ١٥١)	---	(٥٨٠٤٦)	(١٨٨ ٨٧٨)	إهلاك العام
١ ١٣٤٠٧٥	١٥٦ ٦٣٠	٩٩ ٩٩٨	١٢١٠٩٠	٧٥٦ ٣٥٧	الإستحداث خلال العام
١ ١٣٤٠٧٥	١٥٦ ٦٣٠	٩٩ ٩٩٨	١٢١٠٩٠	٧٥٦ ٣٥٧	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣١٨٠٢٥	---	---	١١ ٨٥٨	٣٠٦ ١٦٧	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
(٥٥ ١١١)	---	---	(٥٥ ١١١)	---	إهلاك العام
١ ٣٩٦ ٩٨٩	١٥٦ ٦٣٠	٩٩ ٩٩٨	٧٧ ٨٣٧	١٠٦٢ ٥٢٤	استحداث العام
١ ٣٩٦ ٩٨٩	١٥٦ ٦٣٠	٩٩ ٩٩٨	٧٧ ٨٣٧	١٠٦٢ ٥٢٤	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٨٨ ٣٣٠	---	٢	٨٠ ٨٥٢	٦٠٧ ٤٧٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٣٠ ٧٤٧	---	٢	١٧ ١٠٢	٩١٣ ٦٤٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣١٦ ٩٢٣	١٥٦ ٦٣٠	١٠٠٠٠٠٠	١١٠ ٢٩٣	---	الأصول المهلكة تقريبا بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* ترتبط البرامج بعمليات تشغيل الحاسب الآلي حيث تعتبر جزءاً مكملاً لأجهزة الحاسب الآلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

	نسبة المساهمة %	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	نسبة المساهمة %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١-٢١ إستثمارات في شركات تابعة شركة إمبرالد للاستثمار العقاري**	٣٩%	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥	٣٩%	١٢٤ ٣٧٩ ٢٠٥
٢-٢١ إستثمارات في شركات شقيقة شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري * شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات***	١٤%	٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٤٠,٣٨٣%	١٢٢ ٠٨٨ ٨١٣
		١٢٦ ٨٩٧ ٢٦٦		١٤٧ ٤٣٠ ٨٩٢
		٢٥١ ٢٧٦ ٤٧١		٢٧١ ٨١٠ ٠٩٧

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار 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 استثمار 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 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.

** قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري طرح رأس مال الشركة في بورصة الأوراق المالية المصرية وذلك من خلال طرح عدد ٧٠ مليون سهم من أسهمها وقد تم قيد الشركة ببورصة الأوراق المالية بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

- تمتلك الشركة القدرة علي التحكم في السياسات التشغيلية والمالية للشركة ومن ثم فهي شركة تابعة للمجموعة.

- قامت الشركة خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ ببيع عدد ٣٥ مليون سهم من الاسهم المملوكة لها - إيضاح رقم (٦).

- تم شراء عدد ١٢,٥ مليون سهم لتصبح عدد الاسهم المملوكة للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٠ عدد ٩٧ ٤٩٩ ٧٧٨ سهم.

*** قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٠ طرح اسهم شركة اميرالد للتطوير وادارة

المشروعات بسوق الشركات الصغيرة والمتوسطة في البورصة المصرية وبناء علي ذلك تم بيع عدد ٤٥ مليون سهم

من اسهم شركة اميرالد للتطوير وادارة المشروعات البالغ قيمته الدفترية مبلغ ٢٥ ٨٥٦ ٥٣٥ مليون جنيه مصري

وننتج عن ذلك ربح بيع قدرة ٢٨ ١٤١ ٢٦٧ جنيه مصري (إيضاح ٦)

ووفقا للبند السادس من نشرة طرح شركة اميرالد للتطوير وادارة المشروعات تعهد مدير الطرح وهي شركة المصريين

للإسكان والتنمية والتعمير انشاء حساب خاص لدعم استقرار سعر السهم بالبورصة المصرية وفي حالة عدم استقرار

سعر السهم يتم اصدار اوامر شراء للاسهم المباعه بسعر ١,٢٨ جنيه مصري للسهم الواحد (سعر الطرح) لراغبى البيع

وتكون مدة الحساب شهر ميلادي تبدأ من تاريخ اول يوم تداول في البورصة المصرية عقب الطرح و خلال تلك الفترة

قامت الشركة باعادة شراء عدد ٤ ١٤٧ ٩١٧ سهم خلال الفترة من ١٨ أكتوبر ٢٠٢١ الي ١٨ نوفمبر ٢٠٢١.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	شركة أودن كابيتال جروب للاستشارات الماليه*
			القائمة	
			سهم	
--	٧٧ ٣٩٣ ٧٠٦	١٧,٥	٣٢ ٣٤٣ ٧٦٢	
٥١ ٧٢٣	٥٧ ٢٨٩	٠,٠١٧	٢ ٠٤٦	شركة كفر الزيات للمبيدات
<u>٥١ ٧٢٣</u>	<u>٧٧ ٤٥٠ ٩٩٥</u>			

* قامت الشركة ببيع كامل حصتها في شركة أودن للاستثمارات المالية البالغ عددها ٩٩٦ ١٣٥ ٢٢ سهم بقيمة ٥٧٩ ٦٢٩ ٧٤ جنيه مصري لشركة أودن كابيتال جروب وتم اثبات القيمة كدائنية علي شركة أودن كابيتال جروب لاستخدامها في زيادة رأس المال وقد تم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٠ علي إستخدام قيمة البيع في زيادة رأس مال شركة أودن كابيتال جروب لتصبح نسبة مساهمة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير ١٧,٥% في رأسمال شركة أودن كابيتال جروب، وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٩ مارس ٢٠٢١.

*وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية لشركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية المتعددة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢١ والتي أقرت زيادة رأس المال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٦٢ ٢٢٠ ١١٥ جنيه مصري الي ٥٠٠ ١٣٠ ٠٠٠ جنيه مصري لقدامي المساهمين كلا بنسبة مساهمة في رأس المال وبذلك يبلغ نصيب الشركة مبلغ ٠٦٣ ٥٧٤ ٢ جنيه مصري في هذه الزيادة وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢١.

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		وثائق استثمار - صندوق ثمار
عدد الوثائق القائمة	٣١ ٨٢٨	عدد الوثائق القائمة	١٦ ٧٠٧	
١٢ ٨٥١ ٤٧٨		٧ ٤٠٨ ٦٣٦		
<u>١٢ ٨٥١ ٤٧٨</u>		<u>٧ ٤٠٨ ٦٣٦</u>		

* وثائق استثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٤٣,٤٤٥ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤٠٣,٧٧٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. (إيضاح رقم (٧)).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤- عملاء وأوراق القبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٦٣٤ ٥٠٠	١٣ ٥٠٠	عملاء
٧٤٩ ٧٠٣	٦٤٤ ٩٧٣	أوراق القبض
<u>١ ٣٨٤ ٢٠٣</u>	<u>٦٥٨ ٤٧٣</u>	
(١٦ ٩٢٣)	(٢٨ ٤٦٦)	(بخصم)
<u>١ ٣٦٧ ٢٨٠</u>	<u>٦٣٠ ٠٠٧</u>	خسائر انتمائية متوقعة

*تمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(١٦ ٩٢٣)	(١٦ ٩٢٣)	الرصيد في ١ يناير
--	(٢٦ ٧١٩)	اثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية
--	١٥ ١٧٦	المحمل علي قائمة الدخل العام
<u>(١٦ ٩٢٣)</u>	<u>(٢٨ ٤٦٦)</u>	

٢٥- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمنفوع بمبلغ ٢٤٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه موزع علي ٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم القيمة الاسمية للسهم ٢٥ قرش.
- قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٢ ابريل ٢٠٢٠ زيادة رأس المال المصدر والمنفوع باصدار أسهم اثابة عدد ٦ ٥٠٠ ٠٠٠ سهم بالقيمة الاسمية البالغة ٢ جنيه مصري للسهم الواحد وذلك من الأرباح المرحلة باجمالي قيمة ١٣ ٠٠٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر والمنفوع بعد الزيادة بقيمة ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع علي ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد وافقت لجنة قيد الأوراق المالية في البورصة المصرية علي تلك الزيادة بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ اغسطس ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ الموافقة بالإجماع علي تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٢ جنيه للسهم الواحد الي ٢٥ قرش للسهم الواحد ليصبح عدد الاسهم ٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بدلا من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٥ اكتوبر ٢٠٢٠.
- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري الي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١ ٠٥٦ مليون سهم بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الأرباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- ويتمثل هيكل المساهمين علي النحو التالي:

نسبة المساهمة %	القيمة الاسمية	عدد الأسهم	
٢٩,٩٧	٧٩ ١٢١ ٥١٧	٣١٦ ٤٨٦ ٠٦٨	شركة أودن للاستثمار والتنمية
١٦,٢٣	٤٢ ٨٥٦ ٨٨٠	١٧١ ٤٢٧ ٥٢٠	ميد بنك ش.م.م
٥,٧٣	١٥ ١٢٥ ٠٠٠	٦٠ ٥٠٠ ٠٠٠	شركة نيو سماتر للإستثمارات الصناعية والتجارية
٥,٤٢	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٧ ٢٠٠ ٠٠٠	نظام الاثابة والتحفيز
٤٢,٦٥	١١٢ ٥٩٦ ٦٠٣	٤٥٠ ٣٨٦ ٤١٢	أفراد مؤسسات أخرى
<u>١٠٠</u>	<u>٢٦٤ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١ ٠٥٦ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٦- أسهم خزينة

قامت الشركة بشراء عدد ٤ ٤٦٣ ٥٦١ سهم قبل التجزئة من أسهمها خلال الفترة من ١٧ مارس ٢٠٢٠ حتى ٦ ابريل ٢٠٢٠ وذلك بنسبة ٣,٩ % من رأس المال المصدر وقد بلغت تكلفة إقتنائها مبلغ ٧ ٨٠١ ٣٦٢ جنيه مصري. وتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة ببيع كامل اسهم الخزينة بقيمة ٧٢٧ ٧٠١ ٤٥ جنيه مصري ونتج عن ذلك أرباح بيع بقيمة ٣٦٦ ٩٠٠ ٣٧ جنيه مصري وقد تم إدراجها ضمن الأرباح المرحلة.

٢٧- احتياطي قانوني

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	احتياطي قانوني*
٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	
٦٩ ٧٢٢ ٣٦٥	٦٦ ٦٦٦ ٩٣٢	

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الاحتياطي قدرأ يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي يتعين العودة إلي الإقطاع.

* يتضمن الاحتياطي القانوني مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية سابقاً) وهي علاوة إصدار تتمثل في صافي الفرق بين مقابل الاستحواذ على ٥٠% من أسهم شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والقيمة الاسمية لأسهم زيادة رأس المال المخصصة لمساهمي شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات والمحددة بناء على معامل المبادلة المحدد من قبل المستشار المالي المستقل وقد تم إضافتها بالكامل للإحتياطي القانوني بعد خصم مصروفات الإصدار الخاصة بها بمبلغ ٤٥٨ ١١٧ ١ جنيه مصري. ويجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥% لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

٢٨- احتياطي القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط		عدد الأسهم القائمة في	٢٠٢١/١٢/٣١
			تكلفة إقتناء	الأسهم		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١			سهم	
		للسهم	للاستثمارات			
(١٧ ٤٦٦)	(١١ ٩٠٠)	٦٩ ١٨٩	٥٧ ٢٨٩	٢٨	٣٣,٨٢	٢٠٤٦
(١٧ ٤٦٦)	(١١ ٩٠٠)	٦٩ ١٨٩	٥٧ ٢٨٩			

شركة كفر الزيات للمبيدات

٢٩- داننو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة*
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	
٧ ٠٥٨ ٦٢٦	١٠ ٥٦٩ ٢٠٩	

*قامت الشركة بإستثمار المبالغ المحصلة تحت حساب مصروفات الصيانة لصالح ملاك التجمع السكني بمشروع أميرالد بارك طبقاً للعقود المبرمة معهم.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠- دانون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٥٠.٠٩٦	٢٥٠.٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٣٨٨.٦٧١	٢٠٩.٦٠٤	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
١٣٠.١٩٠.١	١.٢١٧.٧٤٥	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٣٣١.٢٨٧	٢٤٠.٥٣٤	مصلحة الضرائب أخرى
١.٩٥١.٥٧٤	١.٥٩٣.٥٢٢	مصروفات مستحقة
١.٠٢.٦٥٨	١.٠٢.٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٦.٨٩٣.٣٦٢	٦.٧٢٤.٢١٢	دانون حجز - مرافق وتأمين أعمال
٤٣٩.٧٧٩	٣٩٧.٢١٢	حسابات دائنة أخرى
<u>١١.٦٥٩.٣٢٨</u>	<u>١٠.٧٣٥.٥٨٣</u>	

٣١- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٧٨٧.٠٤٣	١.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في أول العام
--	(٢١٢.٩٥٧)	المستخدم خلال العام
<u>٧٨٧.٠٤٣</u>	<u>٧٨٧.٠٤٣</u>	الرصيد في آخر العام

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 تعطيمهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

١-٣٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة
١/١-٣٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة - غير متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣١.٣٥٤.٢٦٤	١٥.٨٢٦.٧٤٧	شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات
٤٠.٢٥٠.٠٠٠	--	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات *
--	٧٤.٨١٩.٦٦٧	شركة أوند كايبتال جروب للاستشارات الماليه **
<u>٧١.٦٠٤.٢٦٤</u>	<u>٩٠.٦٤٦.٤١٤</u>	

* بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢١ قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٠.٢٥٠.٠٠٠ جنيه مصري كدفعة مقدمه عند توقيع اتفاقية وعد بالبيع لكامل مساحة المبنى الإداري رقم B بالقرية الذكية المملوك لشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (أحدي شركات المجموعة) المالكة للمبنى وقد وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ على ذلك.

** (إيضاح رقم ٢٢)

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢/١-٣٢ مستحق على الأطراف ذات العلاقة -متداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢٢ ٦٢٥	--	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
٣٠٠ ٧١٦	--	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	١٣ ٢٧٦ ١٠٣	شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات
--	١٧ ٣٥٠	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
<u>٣٢٣ ٣٤١</u>	<u>١٣ ٢٩٣ ٤٥٣</u>	
--	(٢٣٩ ١٨٤)	بخصم
<u>٣٢٣ ٣٤١</u>	<u>١٣ ٠٥٤ ٢٦٩</u>	خسائر انتمائية متوقعة*

*تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمائية متوقعة فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	(٥ ٨١٨)	أثر تطبيق معيار ٤٧ الادوات المالية في ٢٠٢١/١/١
--	(٢٣٣ ٣٦٦)	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام
<u>--</u>	<u>(٢٣٩ ١٨٤)</u>	

٢-٣٢ مستحق للأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	٢٤٨ ٤٦١	شركة أودن للاستثمارات الماليه
--	٧٠ ٠٠٠	شركة إمبرالد للاستثمار العقاري
<u>--</u>	<u>٣١٨ ٤٦١</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٣- الموقف الضريبي

- أ- ضريبة ارباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية
- تم فحص السنوات من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٨ وتم تسوية النزاع باللجنة الداخلية بمأمورية ضرائب الاستثمار ونتج عنها فروق ضريبية وغرامات تأخير وتم سداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ١٩٩٩ حتى ٢٠٠٤ قامت الشركة بتقديم طلب انهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب شركات المساهمة وفقا للقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، ووفقا لما نصت عليه المادة الاولى من هذا القانون التي أجازت انهاء المنازعات الضريبية القائمة أو التي تقام امام جميع المحاكم على اختلاف درجاتها بين مصلحة الضرائب والممولين، وتم تسوية النزاع باللجنة.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٨ لم تدرج الشركة في عينة الفحص الضريبي وتم اعتماد الإقرار الضريبي عن تلك السنوات.
- وبالنسبة للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٢ تم حسم كافة الخلافات القائمة بين الشركة ومصلحة الضرائب، وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٧ لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات، وتلتزم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- وبالنسبة لسنة ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- بالنسبة للفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج- ضرائب الدمغة

- تم الفحص لضريبة الدمغة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتم تسوية وسداد كافة الفروق الضريبية التي استحققت على الشركة عن هذه السنوات.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٣٤ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٣٢-٢/١)	١٣ ٠٥٤ ٢٦٩	٣٢٣ ٣٤١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٧)	٣ ٣٦٩ ١٨٧	٤٦١ ٣٧٩	نقدية وأرصدة لدى البنوك
(١٩)	٢٤ ٧٤١ ٥٩٥	٤ ٦٢٨ ٧١٢	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٣٤ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

القيمة الدفترية	أقل من ٣ أشهر	أكثر من ٣ أشهر وأقل من ٦ أشهر	أكثر من ٦ أشهر وأقل من ٩ أشهر	أكثر من ٩ أشهر وأقل من سنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
١١ ٦٥٩ ٣٢٨	٢ ٨٣٢ ٨٦١	٢ ٢٣٩ ٦٦٦	٤ ٠٠١ ٠٠٤	٢ ٥٨٥ ٧٩٧
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣
٣١٨ ٤٦١	٣١٨ ٤٦١	--	--	--
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
١٠ ٧٣٥ ٥٨٣	١ ٨٣٧ ٤٤٥	١ ٧٤٥ ٧٩٠	٢ ٦٢٠ ١٠٠	٤ ٥٣٢ ٢٤٨
مخصص مطالبات	--	--	--	٧٨٧ ٠٤٣

٣٥- أحداث هامة

أ- انتشر فيروس كورونا "COVID-19" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-19" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية. تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا "COVID-19" وتأثيره على العمليات والأداء المالي. نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا "COVID-19" وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.

ب- بناء على اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ تم الموافقة علي زيادة نسبة المساهمة المباشرة للشركة ببعض الشركات بحد اقصى ٩٠٪ من خلال عرض شراء بمبادلة أسهم دون الخيار النقدي مع استمرار قيد أسهم الشركات المستهدفة بالعرض بالبورصة المصرية علي النحو التالي:-

▪ شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (مقيدة) من ٣٩,٤٪ الي ٩٠٪.

▪ شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (مقيدة) من ٣٩٪ الي ٩٠٪.

علي ان يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم استخدامها في إطار عملية الاستحواذ المشار إليها وذلك من خلال زيادة رأسمال الشركة بالقيمة العادلة للسهم تخصص للمساهمين الرئيسيين الذين وافقوا علي اقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة علي عقد المعاوضة - لمبادلتها مع مساهمي الشركات المستهدفة بالاستحواذ من غير المرتبطين بالشركة، وكذا تخصص للمساهمين المرتبطين المستجيبين لعرض الشراء وليس لديهم مانع من الانتظار للحصول علي أسهم المبادلة بعد اتمام إجراءات زيادة رأس المال.

ج- قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢١ الموافقة علي تعيين مستشار مالي مستقل لاعداد دراسة القيمة العادلة لسهم شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة - وذلك بغرض إستحواذ الشركة علي عدد ٨٠٠ ٩٩٩ ٣٩ سهم تمثل نسبة ٩٩,٩٪ من رأسمال شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات.

٣٦- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣٦ 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 الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢-٣٦ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرجح الحدوث والتكاليف المرتبطة واحتمالية رد البضائع من الممكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وأنه لا يوجد التدخل الإداري المستمر المرتبط بالبضاعة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها.
- يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوقيت الذي قامت فيه الشركة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناء على شروط اتفاقية البيع.

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 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 أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٢-٢-٣٦ 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.

٣-٢-٣٦ ايراد 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:

- إيراد الفوائد.
- مصروف 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 سابقا في الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣-٣٦ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريب 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 الأخر 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 فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع 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.

٢-٣-٣٦ 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق الموقته 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 المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق الموقته وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
- لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

٤-٣٦ وحدات جاهزة للبيع

- تشمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها 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 جاهزه للبيع.
- وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة في حالة وجوده.

٥-٣٦ 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 الإقتناء

يتم رسمة النفقات اللاحقة على الإقتناء 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 مخصوماً منها قيمته التخريبية - وفقاً (طريقه 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 المقدره للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

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

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

٦-٣٦ الأدوات المالية

السياسات المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل 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 النورية 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث النورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل 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 أداؤها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(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	طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
	التكلفة المستهلكة	
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف بالقيمة 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

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 استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام 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 استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أقيمت على السيطرة على الأصل المالي. أو
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام 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 أقيمت 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 الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغيير 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 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.

الإلتزامات المالية

- يتم تصنف الإلتزامات المالية عند الإثبات الاولي بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر عند تكديدها. يتم قياس الإلتزامات 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 الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الاولي يتم قياس هذه الإلتزامات 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:
- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
- 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 ارجاع معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

- يتم إلغاء اثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء منتها. 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 او التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للإلتزام المالي الأصلي مع إثبات الإلتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

مقاصة الأدوات المالية

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

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

- تقوم الشركة بتبويب الاصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: اصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، واصول مالية متاحة للبيع. تقوم الشركة بتبويب الإلتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفنه التزامات مالية اخري.

الأصول المالية والإلتزامات غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

- تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الاصول المالية والإلتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.
- تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهريه. او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الاصل المحول، على ان تعترف فقط كأصل او التزام بالنتائج عن الحقوق او الإلتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.
- يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في المركز المالي عندما، وفقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

القروض والمديونيات:

- يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

- يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر اذا تم تبويبه كالتزام محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الاولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الارباح او الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة اي مصروف فوائد في الارباح او الخسائر.
- الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوصا منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٧-٣٦ الاضمحلال في قيمة الأصول

السياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

- يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" بنموذج "خسائر الإنتمان المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.
- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإنتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصوصة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الإنتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإنتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية 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 الإنتمانية 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 الإنتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإنتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الإنتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإنتمان 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 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 الأخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

الأصول المالية غير المشتقة

- الأصول المالية غير المبوبة مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل. تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:
 - اخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
 - إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
 - مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
 - التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقترضين أو المصدرين.اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
- بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر الشركة ان الانخفاض بنسبة ٢٠٪ هام وان مدة تسعة أشهر يعتبر مستمر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

- تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة.
- الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.
- عند تقييم الأضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الأضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية. يتم حساب خسائر الأضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.
- إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الأضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول غير المالية

- في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإسترادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً.
- لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً إلى أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- القيمة الإسترادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايها أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

- لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

٨-٣٦ 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.

٩-٣٦ 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.

١٠-٣٦ 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.