

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رقم الصفحة	المحتويات
١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٧-٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣٥-٢٨	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (ش.م.م)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل 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

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية 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 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

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية 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 خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية 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 رأى 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.

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

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح -في جميع جوانبها الهامة- عن المركز المالي لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

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 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
حسن بسيونى البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT محمد هلال ووحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في : ٣٠ يناير ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
٤ ٦٢١ ٧٤٥	١٤ ٦٧٤ ٧٣٥	(١١)
٧ ٣٣٠ ١٥٤	٣ ٨١١ ٦٨٠	(١٣)
٥٧٢ ٣٦٩ ٥٦٢	٥٦١ ١١١ ٥٢٠	(١٢)
١٦٤ ٤٩٨	٢٣٤ ٤٧١	(١٤)
٢٨ ٣٣٧ ١٩٨	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	(١٥)
—	٢١ ٨٨١ ٢٥٠	(٢٢)
٦١٢ ٨٢٢ ٢٠٧	٦٣٤ ٧٨٩ ٤٤٤	
الأصول المتداولة		
٥٢ ٢٩٤ ٣٥٠	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	(١٦)
٢١ ٨١٢ ٩٨٥	٨٦٤ ٤٥٢	(١٣-٢٢)
١٧٢ ٨٥٩	١٧٢ ٨٥٩	(١٧)
٧ ٧٨٢ ٧٨٩	٢١ ٣٢٠ ٢٢٣	(١٨)
٧ ٥٤٦ ٣٩٥	١٥ ٦٥٤ ٣٧٠	(١٩)
٨ ٤٨٥ ٢٥٤	٥ ٨٨٩ ٣١٢	(٢٠)
٢١ ٣٥٧ ٠٨٠	—	(٢٣)
٣٥ ٤٠٩ ٥٦٢	١٠٤ ٩٤٦ ٩٥٦	(٢١)
١٦٥ ٨٦٤ ٢٧٤	٢٠١ ٧٥٦ ٥٧٧	
٧٧٨ ٦٨٧ ٤٨١	٨٣٦ ٥٤٦ ٠٢١	
حقوق الملكية		
٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٤)
—	١٦ ٠٤٦ ٣٥٠	(٢٢)
٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧	١٢٤ ٠٥٤ ٩١٥	(٢٥)
٩٥ ٣٠٩	١٦٥ ٢٨٢	(٢٦)
١٦٨ ٨٣٤ ٧٢٦	١٦٨ ٠٧٧ ٦٨٥	
٥٢٨ ٨٨٠ ٩٨٢	٦٤٤ ٣٤٤ ٩٣٢	
الإلتزامات		
الإلتزامات غير المتداولة		
٦ ٨٧٤ ٧٠٠	١٥ ١٩٧ ٢٧٧	(٢-٩)
٢٦ ٢٩٢ ٥٣٠	٢٩ ٥٢٧ ٧٦٤	(٣٠)
٩٧ ٢٢٧ ٤٦٥	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	(٢٩)
٣ ٥٥٢ ٩٠٠	٤٢١ ٥٣٨	(١٣-١٢)
—	٦ ٦٨٥ ٩٣٧	(٢٢)
١٣٣ ٩٤٨ ٥٩٥	٧٣ ٩٨٨ ٢٤٠	
الإلتزامات المتداولة		
٨ ٤٨٥ ٢٥٤	٥ ٨٨٩ ٣١٢	(٢٧)
٣٧ ٣٣٧ ٩٩٥	٤٣ ٤٠٦ ٦٨٢	(٣٠)
٣٨ ٩٥٨ ٧١٥	٣٨ ٧٤٠ ٩٥٧	(٢٨)
٢١ ٤٤١ ٨٤٩	٨٩٣ ١٦٦	(٢٩)
٤ ٩٠٠ ٦٩١	١١ ٠٧٢ ١٧٥	(٣١)
٤ ٧٢٣ ٤٠٠	٤ ٥١٣ ٤٥٩	(١-١٢)
—	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	(١-٩)
١١٥ ٨٥٧ ٩٠٤	١١٨ ٢١٣ ٦٨٩	
٢٤٩ ٨٠٦ ٤٩٩	١٩٢ ٢٠١ ٩٢٩	
٧٧٨ ٦٨٧ ٤٨١	٨٣٦ ٥٤٦ ٠٢١	

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) إلى صفحة رقم (٣٥) 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

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
١٥٦ ٩١٧ ٠٨٧	٢١٠ ١٩٣ ٢٢٠	(٣)	إيرادات النشاط
(٥٦ ٩٦٦ ٦٧٨)	(٦٧ ٠١٢ ٤٢٩)	(٤)	تكاليف النشاط
<u>٩٩ ٩٥٠ ٤٠٩</u>	<u>١٤٣ ١٨٠ ٧٩١</u>		مجمّل الربح
(٣٥ ٩٥٣ ٠٢٠)	(٣٦ ٩١٥ ٢٧٩)	(٥)	مصروفات عمومية وإدارية
--	(٦ ٦٨٥ ٩٣٧)	(٢٢)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
(٣٩ ٧٦٠)	(١ ٠٠٨ ١٧٠)	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
(١ ١٢٢ ٢٩٢)	(٣ ٠٨٢ ٩٢٠)	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
(٣ ٢٢٥ ٢٦٨)	(٣ ٥١٨ ٤٧٤)	(١٣)	إستهلاك أصل حق إنقاع
(١ ٧٧٤ ٣٧٨)	(١ ٣٨١ ٠٩٧)	(١-١٣)	فائدة التزامات مدفوعات عقود الإيجار
(٩٠٩ ٣٥٤)	(٧٣٩ ٨٨٩)		بدلات حضور مجلس الإدارة واللجان
١٨ ٧٩٢ ٠٥٢	--	(١٢-ب)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
<u>٧٥ ٧١٨ ٣٨٩</u>	<u>٨٩ ٨٤٩ ٠٢٥</u>		نتائج أنشطة التشغيل
٢ ٤١٤ ٧٥٨	٤٩٢ ٧٣٠	(٦)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٥ ٨٠٧	--		صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١ ٨٦٨ ٠١٠	٨٢ ٩٣٠		إيرادات أخرى
٣٩٨ ٧٠٧	--		عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢ ٩٩٥ ١١٩	٤ ٧٣٨ ٦٣٠	(١٥)	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٣ ٦٠٠ ٠٠٠)	(٧ ٠٧١ ٤٨٤)	(٣١)	مخصص مطالبات
(٢٠ ١٠٢ ٢٧٧)	(٢٩٦ ٨٣٩)	(٧)	مصروفات التمويل (بالصافي)
٣٢٣ ٨٣٧	(٤٧٩ ١٧٦)		(خسائر) أرباح رأسمالية
<u>٦٠ ٠٣٢ ٣٥٠</u>	<u>٨٧ ٣١٥ ٨١٦</u>		الأرباح قبل الضرائب
(١ ٩٥٢ ٩٩٥)	(٢٢ ٠٢٠ ٥٦٥)	(٣-٩)	ضريبة الدخل
<u>٥٨ ٠٧٩ ٣٥٥</u>	<u>٦٥ ٢٩٥ ٢٥١</u>		صافي أرباح العام
<u>٠,٠١٨</u>	<u>٠,٠١٨</u>	(٨)	نصيب المسهم في الأرباح

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥٨.٠٧٩.٣٥٥	٦٥.٢٩٥.٢٥١	صافي أرباح العام
		بنود الدخل الشامل الآخر
٤٤.٢٩٦	٦٩.٩٧٣	التغير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤٤.٢٩٦	٦٩.٩٧٣	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن العام
٥٨.١٢٣.٦٥١	٦٥.٣٦٥.٢٢٤	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة الصيرفين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 قائمة التغير في حقوق الملكية المتداولة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
 (جميع المبالغ بالقيمة المصرية)

		إجماليات							
	إجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	علاوة إصدار نظام الاحتياطي والتخصير	إجمالي القيمة المتداولة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	إجمالي الفوائد	إجمالي خصس - علاوة إصدار	مستد تحت زيادة رأس المال المصغر	رأس المال المصغر والمطويع	إجماليات
	٤٧٢ ٩٢٦ ٢٩٦	١٦ ٢٢٠ ١٨٣	--	٥٦ ٠١٣	١٥٦ ٢٢٤ ٦٠٠	--	--	٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
	٥٨ ٠٧٩ ٣٥٥	٥٨ ٠٧٩ ٣٥٥	--	--	--	--	--	--	بأنسب الدخل الشامل
	٤٤ ٢٩٦	--	--	٤٤ ٢٩٦	--	--	--	--	مستفي أرباح المزم التخصير في القيمة العادلة - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
	٥٨ ١٢٣ ٦٥١	٥٨ ٠٧٩ ٣٥٥	--	٤٤ ٢٩٦	--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
	--	٩٦ ٢١٣ ٦٥٣	--	--	(١٦ ٢١٣ ٦٥٣)	--	--	--	مطابقت مع مساهمي الشركة
	(١ ٥٧٨ ٩٦٥)	(١ ٥٧٨ ٩٦٥)	--	--	--	--	--	--	العمول الاحتياطيات في الأرباح المرحلة
	(٦٠٠ ٠٠٠)	(٦٠٠ ٠٠٠)	--	--	--	--	--	--	توزيعات الامتياز من عام ٢٠٢٢
	(٢ ١٧٨ ٩٦٥)	٤٤ ١٢٤ ١٨٨	--	--	(١٦ ٢١٣ ٦٥٣)	--	--	--	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
	٥٢٨ ٨٨٠ ٩٨٢	١٦٨ ٨٣٤ ٧٧٦	--	٤٥ ٣٠٩	٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧	--	--	٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المطلقات مع مساهمي الشركة
	٥٢٨ ٨٨٠ ٩٨٢	١٦٨ ٨٣٤ ٧٧٦	--	٤٥ ٣٠٩	٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧	--	--	٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	٦٥ ٢٤٥ ٢٥١	٦٥ ٢٦٥ ٢٥١	--	--	--	--	--	--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
	٦٩ ٩٧٣	--	--	٦٩ ٩٧٣	--	--	--	--	بأنسب الدخل الشامل
	٦٥ ٢٦٥ ٢٦٤	٦٥ ٢٦٥ ٢٥١	--	٦٩ ٩٧٣	--	--	--	--	مستفي أرباح المزم
	٩٧ ٢٠٠ ٠٠٠	--	--	--	--	--	٩٧ ٢٠٠ ٠٠٠	--	إجمالي الدخل الشامل
	--	--	--	--	--	١٦ ٢٠٠ ٠٠٠	(٩٧ ٢٠٠ ٠٠٠)	٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	مطابقت مع مساهمي الشركة
	(٥ ٥١٧ ٥٣٦)	(٥ ٥١٧ ٥٣٦)	--	--	--	--	--	--	الاستد تحت زيادة رأس المال المصغر
	(٣ ١٥٥ ٧٨٥)	(٣ ١٥٥ ٧٨٥)	--	--	--	--	--	--	إجمالي خصس - علاوة إصدار
	(٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	--	--	--	--	--	العمول الاحتياطي القانوني
	٢١ ٨٨١ ٦٥٠	٥ ٨٢٥ ٠٠٠	١٦ ٠٤٦ ٢٥٠	--	--	--	--	--	توزيعات الامتياز من عام ٢٠٢٣
	٥٠ ٠٤٧ ٩٢٦	(١٦ ٠٥٢ ٢٩٢)	١٦ ٠٤٦ ٢٥٠	--	٢ ٩٠ ٣ ٩٦٨	١٦ ٢٠٠ ٠٠٠	--	٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
	٦٤٤ ٢٤٤ ١٣٢	١٦٨ ٠٧٧ ٦٨٥	١٦ ٠٤٦ ٢٥٠	١٦٥ ٢٨٢	٦٢ ٨٥٤ ٩١٥	١٦ ٢٠٠ ٠٠٠	--	٣٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي المطلقات مع مساهمي الشركة
									الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإيضاحات والبيانات المتعلقة من صفحة رقم (١) إلى صفحة رقم (٣٥) مصر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وفقاً لمبدأ

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
٦٠.٣٢٣٥٠	٨٧.٣١٥٨١٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسوية ب:
١.١٢٢.٢٩٢	٣.٠٨٢.٩٢٠	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
١٤.٤٦٠.٦٠٩	١٤.٣٥١.٧١١	(١٢)	إهلاك إستثمارات عقارية
٣.٢٢٥.٢٦٨	٣.٥١٨.٤٧٤	(١٣)	إستهلاك أصول حق إنقاع
(٣٢٣.٨٣٧)	٤٧٩.١٧٦		خسائر (أرباح) رأسمالية
(١٨.٧٩٢.٥٢)	--	(١٢-ب)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
(٢.٩٩٥.١١٩)	(٤.٧٣٨.٦٣٠)	(١٥)	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٢.١٠٢.٢٧٧	٢٩٦.٨٣٩	(٧)	صافي مصروفات التمويل
٣.٦٠٠.٠٠٠	٧.٠٧١.٤٨٤	(٣١)	مخصص مطالبات
١.٧٧٤.٣٧٨	١.٣٨١.٠٩٧	(١-١٣)	فائدة التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
--	٦.٦٨٥.٩٣٧	(٢٢)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
٣٩.٧٦٠	١.٠٠٨.١٧٠	(١٠)	خسائر إنتمائية متوقعة
<u>٨٢.٢٤٥.٩٢٦</u>	<u>١٢٠.٤٥٢.٩٩٤</u>		
			التغير في:
(١٠٤.٠١٠)	(١٤.٩٠٩.٤٠٦)		عملاء وأوراق قبض
٨.١٩٣.٩٢٦	٢١.٣٢٥.٢٣٨		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٢٦٣.٠٦٧)	(٨.١٠٦.٨٧٩)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٢٤٥.٥٣٠)	(٢١٧.٧٥٨)		عملاء إيجارات مقدمة
(٣.٨٧٠.٨٩٦)	(٩٠٠.٠٠٠)	(٣١)	المستخدم من مخصص المطالبات
(٢.٤٢٥.٥٠٤)	٩٣.٣.٩٢١		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٤٢.٠٨٠.٠٧٦)	٢٩٩.٥٠٩		الموردين وأوراق الدفع
(٧٥١.٥٨٦)	--		مستحق للأطراف ذات علاقة
(٤.٠٤٢.٥٠٠)	(٤.٧٣٣.٤٠٠)	(١-١٣)	مدفوعات التزام عقد الإيجار التشغيلي
(٢.١٧٨.٩٦٥)	(٨.٩٨٣.٣٢٤)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٤.٤٧٧.٧١٨</u>	<u>١١٣.٥٣٠.٨٩٥</u>		النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٣.٩١٤.٢٣٣)	--	(١-٩)	ضريبة الدخل المسددة
<u>٣٠.٥٦٣.٤٨٥</u>	<u>١١٣.٥٣٠.٨٩٥</u>		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٢.٠٦١.٥٩٧)	(٢.٧٠٦.٧٢٤)		مدفوعات أعمال تحت التنفيذ
(٥٢١.٤٠٥)	(٢٠.٧٦١.٣٢٦)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٣٢٣.٨٣٧	٧.١٤٦.٢٩٠		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٢.٠٢١.٣٨٢)	--		مدفوعات لشراء إستثمارات عقارية
٢٨.٨٨٦.٩٤٩	--		متحصلات من بيع إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>٢٤.٦٠٦.٤٠٢</u>	<u>(١٦.٣٢١.٧٦٠)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
--	٩٧.٢٠٠.٠٠٠	(٢٤)	مدد تحت زيادة رأس المال المصدر
--	(٦٠.٠٠٠.٠٠٠)		توزيعات أرباح المساهمين
(١١.٧٧٤.٩٥٧)	(٩٥.٩١٩.٩٨٣)		شهيلات إنتمائية
(٢٠.١٠٢.٢٧٧)	(٢٩٦.٨٣٩)		صافي مصروفات تمويل مدفوعة
(٣١.٨٧٧.٢٣٤)	(٥٩.٠١٦.٨٢٢)		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
٢٣.٢٩٢.٦٥٣	٣٨.١٩٢.٣١٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٤٣.٤٧٥.٨٣٩	٦٦.٧٦٨.٤٩٢		النقدية وما في حكمها في أول العام
<u>٦٦.٧٦٨.٤٩٢</u>	<u>١٠٤.٩٦٠.٨٠٥</u>	(١-٢١)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

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

مبلغ ٣.٠٩٣.٦٦٩ جنيه مصري من كلاً من أعمال تحت التنفيذ ومدفوعات لشراء إستثمارات عقارية ومحول إلى الإستثمارات العقارية.

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(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 الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للإستثمار 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 إندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للإستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والإستثمار 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 للإندماج ووفقاً لما انتهى إليه التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الإندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كلا من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للإندماج وقد تم التأشير بالإندماج 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 السنة 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 .
- ويكون 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 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

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 الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠٢٥.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٣-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها 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 جوهرية-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 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٥٦ ٣١٧ ٩٠٤	٢١٠ ١٩٣ ٢٢٠	إيرادات وحدات مؤجرة
٥٩٩ ١٨٣	---	أتعاب المطور العقاري*
<u>١٥٦ ٩١٧ ٠٨٧</u>	<u>٢١٠ ١٩٣ ٢٢٠</u>	الاجمالي

* تتمثل أتعاب المطور العقاري وفقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة الفا للاستثمارات المالية (الفا لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الإستثمار - سابقاً) بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ ووفقاً لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري فإنه يستحق للشركة ١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي تتولي تطويرها.

٤- تكاليف النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤٢ ٤٢٦ ٨٦٩	٥٢ ٦٦٠ ٧١٨	تكاليف وحدات مؤجرة
١٤ ٤٦٠ ٦٠٩	١٤ ٣٥١ ٧١١	إهلاك إستثمارات عقارية - إيضاح رقم (١٢)
٧٩ ٢٠٠	---	تكاليف المطور العقاري
<u>٥٦ ٩٦٦ ٦٧٨</u>	<u>٦٧ ٠١٢ ٤٢٩</u>	الاجمالي

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٠ ٩٤٤ ٨٥٦	١٩ ٦٦٠ ٧٧٩	أجور ومافي حكمها
٧ ٦٤٠ ٤٠٠	١٠ ٧٣٧ ٣٦٠	مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة*
٧٢١ ٢٢٠	٧٧٨ ٣٩٤	رسوم وضرائب وإشتراكات
٨٨٤ ٣٣٨	٤٥٧ ٨٩٣	مصروفات مكنتيه وضيافه
٤٣٧ ٨٨٦	٣١٥ ٤٧٢	مصروفات صيانه
٩٤٥ ١٢٥	١ ٢٧٧ ٣٤١	وسائل نقل وانتقالات
٦٢٢ ٦٥١	٧٦٠ ٠٠٠	أتعاب مهنية وضريبيه
١٤٢ ٥٠٠	٧٨ ٣٧٥	مؤتمرات وجمعيات عامة
١٦٠ ٩٩٠	١ ١٩٩ ٣٨٩	مصروفات علاج طبي
٦١٠ ٧٦٦	٥٦٤ ٣٩٧	المساهمه التكافلية للتأمين الصحى
٢ ٣٩٦ ٤٣٤	---	فروق فحص ضريبي
٤٤٥ ٨٥٤	١ ٠٨٥ ٨٧٩	مصروفات أخرى
<u>٣٥ ٩٥٣ ٠٢٠</u>	<u>٣٦ ٩١٥ ٢٧٩</u>	الاجمالي

*قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ سداد ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً لشركة أودن كابيتال جروب ومبلغ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً لشركة أودن للاستثمارات المالية وذلك مقابل التكاليف المشتركة لإدارة مجموعة الشركات وسداد مبلغ ١٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً لشركة أودن كابيتال جروب ومبلغ ١٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً لشركة أودن للاستثمارات المالية وذلك مقابل تقديم خدمات الإستشارات المالية والترويج.

*قررت الجمعية العامة العادية للشركة مقابل التكاليف المشتركة لإدارة المجموعه والمشار إليها في الفقرة السابقة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤ سداد مبلغ ٧٩٧ ٠٠٠ جنيه مصري يدفع شهرياً مقابل التكاليف المشتركة وتقديم خدمات الإستشارات المالية ودراسة المشروعات العقارية والترويج للمشروعات الجديدة وإعداد الدراسات والتغطية البحثية بين الشركة وشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (طرف ذو علاقة).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٠٠٨٤٣٤	---	التغير في القيمة العادلة
٤٠٦٣٢٤	٤٩٢٧٣٠	أرباح بيع استثمارات مالية - إيضاح رقم (٢٣)
<u>٢٤١٤٧٥٨</u>	<u>٤٩٢٧٣٠</u>	الإجمالي

٧- مصروفات التمويل (بالصافي)

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٥٦٣٨٥	٩٤٤١٦٦٩	إيراد فوائد
٢٤٨٨٤٦١	---	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
١٩٧٢٣	٨٩٢٥٦٦	إيراد كوبونات
<u>٢٨٦٤٤٦٩</u>	<u>١٠٣٣٤٢٣٥</u>	إجمالي إيرادات التمويل
(٢٢٩٦٦٨٤٦)	(١٠٣٢٨٥١٥)	مصروف فوائد التسهيل الإئتماني ومصروفات بنكية
---	(٣٠٢٥٥٩)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
<u>(٢٢٩٦٦٨٤٦)</u>	<u>(١٠٦٣١٠٧٤)</u>	إجمالي تكاليف التمويل
<u>(٢٠١٠٢٢٧٧)</u>	<u>(٢٩٦٨٣٩)</u>	صافي المصروفات التمويلية

٨- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٨٠٧٩٣٥٥	٦٥٢٩٥٢٥١	صافي أرباح العام
(٥٥١٧٥٣٩)	(٦٢٠٣٠٤٩)	توزيعات أرباح عاملين مقترح / فعلى *
<u>٥٢٥٦١٨١٦</u>	<u>٥٩٠٩٢٢٠٢</u>	
٣٠٠٠٠٠٠٠٠	٣٢٣٤٠٩٨٣٦١	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<u>٠,٠١٨</u>	<u>٠,٠١٨</u>	نصيب السهم في الأرباح

* يتم إقتراح 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 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- ضريبة الدخل

٩-١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣ ٧٥٦ ٣٨٣	--	الرصيد في اول العام
١٥٧ ٨٥٠	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	المكون خلال العام
(٣ ٩١٤ ٢٣٣)	--	ضرائب مسددة خلال العام
--	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	الرصيد آخر العام

٩-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٣ ٢٧٣ ٣٥٦)	(١٧ ٦٨٨ ٥١٦)	أصول ثابتة وأستثمار عقاري
١ ١٠٢ ٦٥٥	٢ ٤٩١ ٢٣٩	مخصص التزامات - ضرائب
٥ ٢٩٦ ٠٠١	--	خسائر ضريبية مرحلة
(٦ ٨٧٤ ٧٠٠)	(١٥ ١٩٧ ٢٧٧)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام
٥ ٠٧٩ ٥٥٥	٦ ٨٧٤ ٧٠٠	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(١ ٧٩٥ ١٤٥)	(٨ ٣٢٢ ٥٧٧)	المحمل على قائمة الدخل عن العام

٩-٣ ضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٥٧ ٨٥٠)	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	ضريبة الدخل
(١ ٧٩٥ ١٤٥)	(٨ ٣٢٢ ٥٧٧)	الضريبة المؤجلة
(١ ٩٥٢ ٩٩٥)	(٢٢ ٠٢٠ ٥٦٥)	الاجمالي

٩-٤ تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٦٠ ٠٣٢ ٣٥٠	٨٧ ٣١٥ ٨١٦	الربح المحاسبي قبل الضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
١٣ ٥٠٧ ٢٧٩	١٩ ٦٤٦ ٠٥٩	إجمالي ضريبة الدخل المحسوبة
٤٩٥ ٣٤٩	٧ ٣٩٠ ٠٦٦	التأثير الضريبي للبنود التالية:
(١٢ ٠٤٩ ٦٣٣)	(٥ ٠١٥ ٥٦٠)	مصروفات غير قابلة للخصم
١ ٩٥٢ ٩٩٥	٢٢ ٠٢٠ ٥٦٥	خسائر ضريبية
%٣,٢٥	%٢٥,٢٢	الضريبة
		سعر الضريبة الفعلي

١٠- خسائر إئتمانية متوقعة

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٩٢ ١٤٧	(١١ ٩٩٩)	نقدية وأرصدة لدي البنوك - إيضاح (٢١)
(٣٧٨ ٠٩١)	٣٧٥ ٧٠٥	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح (١/٣٢)
١٣ ٣٢٨	١ ٠٩٦	مدينون وأرصدة مدينة اخرى - إيضاح (١٩)
١٣٢ ٨٥٦	(١ ٣٧٢ ٩٧٢)	عملاء وأوراق قبض - إيضاح (١٨)
(٣٩ ٧٦٠)	(١ ٠٠٨ ١٧٠)	الاجمالي

شركة المصربين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات السنوية للقرارات المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - أصول ثابتة

التكلفة	الاجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	آلات ومعدات	تجهيزات مطر	حسابات آلية وبرامج *	وسائل نقل وانتقال
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣	٩,٧٨٨,٩٩١	٥,٥٩٩,٩٥٥	٣٢,٠٧٣	٤٦٢,٩٨٦	١,٠٢٤,٨٧٧	١,٦٧٠,٠٠٠
الإضافات خلال العام	٥٢١,٤٠٥	٤٦٨,٨٦٠	---	---	٥٢,٥٤٥	---
الإستحداثات خلال العام	(١,٢٩٠,٠٠٠)	---	---	---	---	(١,٢٩٠,٠٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٣٠٩,٤٩٦	٦,٠٦٨,٨١٥	٣٢,٠٧٣	٤٦٢,٩٨٦	١,٠٧٧,٤٢٢	٣٨٠,٠٠٠
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	٨,٣٠٩,٤٩٦	٦,٠٦٨,٨١٥	٣٢,٠٧٣	٤٦٢,٩٨٦	١,٠٧٧,٤٢٢	٣٨٠,٠٠٠
الإضافات خلال العام	٢٠,٧٦١,٣٢٦	٥٢,٩٠٦	---	---	١,٤٠٨,٤٢٠	١٩,٣٠٠,٠٠٠
الإستحداثات خلال العام	(٨,٥٤٨,٧٨٥)	(١,١٢٤,٤٠٤)	---	---	(٣٦,٣٨١)	(٨,٤٠٠,٠٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,٥٢٢,٠٣٧	٦,٠٠٩,٣١٧	٣٢,٠٧٣	٤٦٢,٩٨٦	٢,٤٤٩,٤٦١	١١,٢٨٠,٠٠٠
مجموع الإهلاك	٣,٨٥٥,٤٠٩	٩٣٥,٩٩٨	٢٩٥,٦٥٥	٤٤٤,١٩٥	٧٥٥,٢٢٥	١,٤٢٤,٣٣٦
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣	١,١٢٢,٢٩٢	٨٤٧,٢٦٥	٨,٧١٨	١٦,٥٦٢	١٣٠,٧٥٠	١١٨,٩٩٧
إهلاك الإستحداثات	(١,٢٩٠,٠٠٠)	---	---	---	---	(١,٢٩٠,٠٠٠)
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣,٦٨٧,٧٠١	١,٧٨٣,٢٦٣	٣,٤٣٧٣	٤٦٠,٧٥٧	٨٨٥,٩٧٥	٢٥٣,٣٣٣
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	٣,٦٨٧,٧٠١	١,٧٨٣,٢٦٣	٣,٤٣٧٣	٤٦٠,٧٥٧	٨٨٥,٩٧٥	٢٥٣,٣٣٣
إهلاك العام	٣,٠٨٢,٩٢٠	٩٥٢,٥٥٢	٨,٣٣٤	٢,٢٢٨	٧٨٩,٦١١	١,٨٣٠,١٩٤
إهلاك الإستحداثات	(٩٢٣,٣١٩)	(٥٦,٢٠٦)	---	---	(٢٧,١١٧)	(٨٤٠,٠٠٠)
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥,٨٤٧,٣٠٢	٢,٦٧٩,٦١٤	٣١٢,٧٠٧	٤٦٢,٩٨٥	١,١٤٨,٤٦٩	١,٢٤٣,٥٢٧
صافي القيمة النظرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٦٢١,٧٩٥	٤,٢٨٥,٥٥٢	١٥,٩٠٠	٢,٢٢٩	١٩١,٤٤٧	١,٢٦٦,٦٦٧
صافي القيمة النظرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٤,٦٧٤,٧٣٥	٣,٣٢٩,٧٠٣	٧,٥٦٦	١	١,٣٠٠,٩٩٢	١٠,٠٣٦,٤٧٣
الأصول المهيكله نظريا بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٨٩٣,٦٧٥	٤٨٧,٠٤٤	٢٩٠,٣٢٠	٤٣٧,٢٩٠	٦٧٩,٠٢١	---

* ترتبط البرامج بعمليات تشغيل الحاسب الآلي حيث تتوفر جزأً مكتملاً لأجهزة الحاسب الآلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

- ١٢- إستثمارات عقارية
- وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٥٢٠ ١١١ ٥٦١ جنيه مصري مقابل مبلغ ٥٦٢ ٣٦٩ ٥٧٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ فيما يلي :-
- ١٢-أ المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٢١٦ ٦١٩ ٣٤٠ جنيه مصري (مقابل ٢٩٥ ٠٥٦ ٣٤٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م^٢ وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل
- بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة العامة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني بإستئجار كامل مساحة دور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاؤ فترة ستة أشهر من تاريخ استلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة وبناءً على ذلك العقد تقدمت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري، وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ تغيير مبلغ كعلاوة تعديل لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها مبلغ ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣ تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥%.
- وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنيه مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المصري المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سُدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد مبلغ ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردين ومقاولون بمبلغ ٧٨٣ ٣٧٢ ٢٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٢٩).
- وقد قامت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى أمام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم 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 الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه أثر تجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري واسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهى تمثل المبالغ الممددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.
- وبتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التى تم شراؤها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠٦٦ ٨٢٨ ٣ جنيه مصري والباقي البالغ ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٣٠).
- وبتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢٥ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ١٩١ ٠٠٠ ٥١٠ ٢ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وخمسائة وعشرة مليون ومائة وواحد وتسعون ألف جنيهاً مصرية)
- ١٢-ب مبنى القرية الذكية البالغ قيمته ٣٠٤ ٤٩٢ ٢٢٠ جنيه مصري (مقابل ٢٦٧ ٣١٣ ٢٢٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ هو عبارة عن قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) علي مساحة ٢٠٠٠ متر مربع بالقرية الذكية وما عليها من مباني وتجهيزات.
- وبتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢٥ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المقيدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٩٨٦ ٢١٢ ١ مليار ومائتان وإثنا عشر مليون وتسعمائة وستة وثمانون ألف جنيه مصري)
- قررت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي بيع كامل مساحة الدور الرابع والخامس من المبنى الاداري (A) المقام علي قطعة الارض B٢٢١٠ المملوكة للشركة بالقرية الذكية إلي شركة أودن للإستثمارات المالية- شركة زميلة - وذلك بمبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري وقد تم توقيع عقد ابتدائي بالبيع بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٣ وتبلغ صافي القيمة الدفترية للدورين الرابع والخامس مبلغ ٩٤٩ ٢٠٧ ٦١ جنيه مصري مما نتج عنه أرباح بيع بمبلغ ٠٥٢ ٧٩٢ ١٨ جنيه مصري ادرجت ضمن قائمة الدخل عام ٢٠٢٣.

شركة الميرين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١-١٢ استثمار عقارى المركز التجارى

الإجمالي	مباشره إعلانية	آلات ومعدات	سيارات ومعدات	أرضى
٣٩٢.٠٠٧.٦٨٧	٥.٤١٤.٦٢٢	١٩.٦٥٢.٨٥٥	١٩٥.٥٦٤.٧٦٩	١٧١.٧٤٨.٦٠١
١٩.٩١٩	--	--	١٩.٩١٩	--
٣٩٢.٠٢٧.٦٠٦	٥.٤١٤.٦٢٢	١٩.٦٥٢.٨٥٥	١٩٥.٥٨٤.٦٨٨	١٧١.٧٤٨.٦٠١
٣٩٢.٠٢٧.٦٠٦	٥.٤١٤.٦٢٢	١٩.٦٥٢.٨٥٥	١٩٥.٥٨٤.٦٨٨	١٧١.٧٤٨.٦٠١
٣.٠٩٣.٦٦٩	--	٢.٢٤٣.٧٨٩	٨٤٩.٨٨٠	--
٣٩٥.١٢١.٢٧٥	٥.٤١٤.٦٢٢	٢١.٨٩٦.٦٤٤	١٩٦.٤٣٤.٥٦٨	١٧١.٧٤٨.٦٠١
٤٣.٦٤٠.٥٦٤	١٦.٨٠٥	١٥.٨٥٣.٩٨٧	٢٧.٧٦٩.٧٧٢	--
٥.٣٣٠.٧٤٧	٢.٠١٦.٥٨٨	١.٩٥٠.٠١١	٤.٩٣٤.٠٧٨	--
٤٨.٩٧١.٣١١	٢١٨.٤٦٣	١٦.٠٤٨.٩٩٨	٣٢.٧٠٣.٨٥٠	--
٤٨.٩٧١.٣١١	٢١٨.٤٦٣	١٦.٠٤٨.٩٩٨	٣٢.٧٠٣.٨٥٠	--
٥.٥٣٠.٧٤٨	٢.٠١٦.٥٨٨	٣.٠٧.٨٢٤	٥.٠٢١.٢٦٦	--
٥٤.٥٠٢.٠٥٩	٤٢٠.١٢١	١٦.٣٥٦.٨٢٢	٣٧.٧٢٥.١١٦	--
٣٤٣.٠٥٦.٢٩٥	٤.٨٢٢.٩٩٩	٣.٦٠٣.٨٥٧	١٦٢.٨٨.٨٣٨	١٧١.٧٤٨.٦٠١
٣٤٠.٦١٩.٢١٦	٤.٦٢١.٣٤١	٥.٥٣٩.٨٢٢	١٥٨.٧٠.٩٤٥	١٧١.٧٤٨.٦٠١

صافى القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة المصريين الإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
 الإيضاحات المتعلقة للقرائن المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ب- إسئمل عقارى القرية السكنية

الإجمالي	تشطيطات و تجهيزات	الكروميكاتيك	مبانى وانشاءات	أرضى	التكلفة
٢٩٨ ٥٧٣ ٧٤٠	٦٧ ٢٠٨ ٧٨٢	١٢٢ ٧٧٥ ٤٦٥	٨٦ ٧٥٤ ٠٧٧	٢١ ٨٣٥ ٤١٦	٢٠٢٣ فى ١ يناير
٢٠٠١ ٤٦٣	٥٤١ ٤٠٨	١ ٤٦٠ ٠٥٥	---	---	الإضافات خلال العام
(٦١ ٥٨٩ ٢٠١)	(١٢ ٨٦٢ ٦٩٥)	(٧٥ ٣٢٥ ٨٨١)	(١٧ ٨٩٥ ٤٥٩)	(٤٥٠٤ ١٦٦)	الإستبعادات خلال العام
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٤
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٢٤ ١٢٧	٣٧٣ ٣٨٥	٤٠٩ ٢٤٧	١٤١ ٤٩٥	---	مجمع الإهلاك
٩ ١٢٩ ٨٦٢	٣ ٦٨٩ ٣٧٩	٤ ٠٢١ ٠٠٤	١ ٤١٩ ٤٧٩	---	مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٣
(٣٨١ ٢٥٤)	(١٥٤ ٠٤٢)	(١٦٨ ٨٣٦)	(٥٨ ٣٧٦)	---	إهلاك العام- إيضاح رقم (٤)
٩ ٦٧٢ ٧٣٥	٣ ٩٠٨ ٧٢٢	٤ ٢٦١ ٤١٥	١ ٥٠٢ ٥٩٨	---	مجمع إهلاك الاستيعادات
٩ ٦٧٢ ٧٣٥	٣ ٩٠٨ ٧٢٢	٤ ٢٦١ ٤١٥	١ ٥٠٢ ٥٩٨	---	مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨ ٨٢٠ ٩٦٣	٣ ٥٣٦ ٥٠٩	٣ ٩١٧ ٩٤٣	١ ٣٦٦ ٥١١	---	مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٤
١٨ ٤٩٣ ٦٩٨	٧ ٤٤٥ ٢٣١	٨ ١٧٩ ٣٥٨	٢ ٨٦٩ ١٠٩	---	إهلاك العام- إيضاح رقم (٤)
٢٢٩ ٣١٣ ٦٦٧	٤٩ ٩٧٧ ٧٧٣	٩٤ ٦٤٨ ٢٢٤	٦٧ ٣٥٦ ٠٢٠	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٢٠ ٤٩٢ ٣٠٤	٤٦ ٤٤١ ٢٦٤	٩٠ ٧٣٠ ٢٨١	٦٥ ٩٨٩ ٥٠٩	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	صافى القيمة التقديرية
					فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
					فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- أصول حق انتفاع	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
--	١٠.٥٥٥.٤٢٢
١٠.٥٥٥.٤٢٢	--
١٠.٥٥٥.٤٢٢	١٠.٥٥٥.٤٢٢
--	(٣.٢٢٥.٢٦٨)
(٣.٢٢٥.٢٦٨)	(٣.٥١٨.٤٧٤)
(٣.٢٢٥.٢٦٨)	(٦.٦٧٣.٧٤٢)
٧.٣٣٠.١٥٤	٣.٨١١.٦٨٠

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

١٣-١ التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
--	٨.٢٨٧.٣٠٠	رصيد اول العام
١٠.٥٥٥.٤٢٢	--	إضافات خلال العام
١.٧٧٤.٣٧٨	١.٣٨١.٠٩٧	الفائدة على الالتزامات
١٢.٣٢٩.٨٠٠	٩.٦٦٨.٣٩٧	الاجمالي
(٤.٠٤٢.٥٠٠)	(٤.٧٣٣.٤٠٠)	المسدد خلال العام
٨.٢٨٧.٣٠٠	٤.٩٣٤.٩٩٧	الرصيد
٤.٧٣٣.٤٠٠	٤.٥١٣.٤٥٩	مستحق خلال العام
٣.٥٥٣.٩٠٠	٤٢١.٥٣٨	الجزء غير المتداول
٨.٢٨٧.٣٠٠	٤.٩٣٤.٩٩٧	

١٤- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم القائمة سهم	
١٦٤.٤٩٨	٢٣٤.٤٧١	٥,٩٤	٢٠.٤٦٠	شركة كفر الزيات للمبيدات *
١٦٤.٤٩٨	٢٣٤.٤٧١			الرصيد

* وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بتاريخ ١٩ يناير ٢٠٢٣ علي تجزئة القيمة الاسمية لسهم شركة كفر الزيات من ١٠ جنيه للسهم الي واحد جنيه للسهم وبذلك تصبح عدد اسهم الشركة في شركة كفر الزيات ٢٠.٤٦٠ سهم بدلا من ٢٠٤٦ سهم.

١٥- إستثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المساهمة %	
٢٨.٣٣٧.١٩٨	٣٣.٠٧٥.٨٢٨	١٤ %	شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري *
٢٨.٣٣٧.١٩٨	٣٣.٠٧٥.٨٢٨		الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأة 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 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 ٢٥٢٠.٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١.٤٤% من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٨٠١٤ ٢٧١ وثيقة. وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الإصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ولم تقوم الشركة بالاكتتاب في الإصدار 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 علي إستثمارات في شركات شقيقة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٥ ٣٤٢ ٠٧٩	٢٨ ٣٣٧ ١٩٨	الرصيد في أول العام
٢ ٩٩٥ ١١٩	٤ ٧٣٨ ٦٣٠	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
<u>٢٨ ٣٣٧ ١٩٨</u>	<u>٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨</u>	الرصيد في آخر العام

١٦- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	مشروعات إسكان وتعمير*
٢٩ ٦١٥ ٣٢٠	٣١ ٠٥٢ ٠٣٦	أراضي
٥١ ٤٧٠ ٦٨٩	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	مباني وإنشاءات وأخرى
١ ٨٢٣ ٦٦١	--	إجمالي
<u>٥٣ ٢٩٤ ٣٥٠</u>	<u>٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥</u>	تحسينات بالمول التجاري
		رصيد

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

وتتمثل الحركة علي الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥١ ٢٣٢ ٧٥٣	٥٣ ٢٩٤ ٣٥٠	رصيد أول العام
٢ ٠٦١ ٥٩٧	٢ ٧٠٦ ٧٢٤	إضافات خلال العام
--	(٣ ٠٩٣ ٦٦٩)	محول إلى الإستثمارات العقارية خلال العام
<u>٥٣ ٢٩٤ ٣٥٠</u>	<u>٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥</u>	الرصيد في آخر العام

١٧- وحدات جاهزة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
<u>١٧٣ ٨٥٩</u>	<u>١٧٣ ٨٥٩</u>	الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- عملاء وأوراق القبض	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨ ٤٨١ ١١٩	٦ ٧٧٠ ٠٩٤
--	١٦ ٣٨١ ٧٧١
٨ ٤٨١ ١١٩	٢٣ ١٥١ ٨٦٥
(٦٩٧ ٣٣٠)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)
٧ ٧٨٣ ٧٨٩	٢١ ٣٢٠ ٢٢٣

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد أول العام
(٤ ٦٣٠ ٨٢١)	(٦٩٧ ٣٣٠)	المستخدم خلال العام
٣ ٨٠٠ ٦٣٥	--	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال العام*
١٣٢ ٨٥٦	١ ٣٧٢ ٩٧٢	الرصيد آخر العام
(٦٩٧ ٣٣٠)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)	* إيضاح رقم (١٠).

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٣ ٥٠٤ ١٥٧	٩ ٥٧٦ ١٩٧	موردين دفعات مقدمة
١ ٥٢٧ ٢٩٩	١ ٤٦٦ ٢٦٧	تأمينات لدى الغير
١ ٣٢٤ ٥٩٥	١ ٣٢٤ ٥٩٥	مصرفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
٧٧٠ ٠٠٠	٧٧٠ ٠٠٠	مصرفات مدفوعة مقدما
١٤٧ ٨٢٤	٢ ٤٦٦ ٥٩٤	عهد وسلف عاملين
--	١٠١	أرصدة مدينة أخرى
٣٠٠ ٠٠٠	٧٧ ٠٠٠	يخصم
٧ ٥٧٣ ٨٧٥	١٥ ٦٨٠ ٧٥٤	خسائر إئتمانية متوقعة*
(٢٧ ٤٨٠)	(٢٦ ٣٨٤)	الرصيد
٧ ٥٤٦ ٣٩٥	١٥ ٦٥٤ ٣٧٠	

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول العام
(٤٠ ٨٠٨)	(٢٧ ٤٨٠)	رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال العام*
١٣ ٣٢٨	١ ٠٩٦	الرصيد آخر العام
(٢٧ ٤٨٠)	(٢٦ ٣٨٤)	* إيضاح رقم (١٠).

٢٠- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	حسابات جارية بالبنوك
٥٨٥ ٢٥٤	٢٨٩ ٣١٢	ودائع صيانة
٧ ٩٠٠ ٠٠٠	٥ ٦٠٠ ٠٠٠	الرصيد
٨ ٤٨٥ ٢٥٤	٥ ٨٨٩ ٣١٢	

* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إميزالد 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 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٣ ٥٢١ ٥٥٧	١٠٠ ٣٣٩ ٩٨٣	بنوك - ودائع لأجل**
٢١ ٧٠٧ ٣١٣	٢ ٣٧٢ ٣٣٧	شيكات تحت التحصيل
١٨٢ ٥٤٢	٢ ٢٤٨ ٤٨٥	بنوك - حسابات جارية
<u>٣٥ ٤١١ ٤١٢</u>	<u>١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥</u>	
(١ ٨٥٠)	(١٣ ٨٤٩)	يخصم
<u>٣٥ ٤٠٩ ٥٦٢</u>	<u>١٠٤ ٩٤٦ ٩٥٦</u>	خسائر إئتمانية متوقعة*
		الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٩٣ ٩٩٧)	(١ ٨٥٠)	الرصيد أول العام
١٩٢ ١٤٧	(١١ ٩٩٩)	(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال العام*
<u>(١ ٨٥٠)</u>	<u>(١٣ ٨٤٩)</u>	الرصيد آخر العام
		إيضاح رقم (١٠).
		** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

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

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٣ ٥٢١ ٥٥٧	١٠٠ ٣٣٩ ٩٨٣	بنوك -ودائع لأجل
١٨٢ ٥٤٢	٢ ٢٤٨ ٤٨٥	بنوك -حسابات جارية
٢١ ٧٠٧ ٣١٣	٢ ٣٧٢ ٣٣٧	شيكات تحت التحصيل
٣١ ٣٥٧ ٠٨٠	--	وثائق إستثمار - صندوق ثمار- إيضاح رقم (٢٣)
<u>٦٦ ٧٦٨ ٤٩٢</u>	<u>١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥</u>	

٢٢- مدينو نظام الإثابة والتحفيز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
--	٢١ ٨٨١ ٢٥٠	مدينو نظام الإثابة والتحفيز*
--	٢١ ٨٨١ ٢٥٠	

* قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٠٧ والمعتمدة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٧ اضافة باب جديد (نظام الإثابة و التحفيز) للنظام الاساسى للشركة والمصدق عليه بمكتب توثيق الإستثمار بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٠٧ وذلك بموجب القرار الوزاري رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ الصادر من وزير الإستثمار. وبتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة على نظام الإثابة والتحفيز لصالح أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمدبرين والعاملين بالشركة وذلك بهدف تحفيزهم إلى مزيد من الإبداع والإبتكار 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 على نظام الإثابة والتحفيز من هيئة الرقابة المالية بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩ .

وبتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ وافقت لجنة الإثابة والتحفيز على منح عدد ٥٨ ٣٥٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغة 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 والايذاع والقيود المركزى .

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	وثنائق إستثمار - صندوق ثمار* الرصيد
٣١ ٣٥٧ ٠٨٠	٥٤ ٨٤٥	---	---	
<u>٣١ ٣٥٧ ٠٨٠</u>	<u>---</u>			

* وثنائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغت سعر الوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧٤,٥٧١ جنيه مصري.

وقد تم بيع كامل وثنائق الإستثمار خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤ محققاً أرباح بيع بمبلغ ٧٣٠ ٤٩٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٦).

٢٤- 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 غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع للشركة من ٢٤٠ مليون جنيه مصري إلي ٢٦٤ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٤ مليون جنيه مصري لتصبح عدد الاسهم بعد الزيادة ١,٠٥٦ مليار سهم بدلاً 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.
- بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقاً لما انتهى الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع علي ٣ مليار سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ قروش للسهم وذلك.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٣٠٠ مليون جنيه مصري إلي ٣٣٦ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٦ مليون جنيه مصري وذلك بإصدار ٣٦٠ مليون سهم بمتوسط القيمة السوقية للسهم مرجحاً بالكميات آخر ثلاثة أشهر والبالغ ٠.٢٧ جنيه للسهم على أن يتم معالجة الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة التي سيتم الإكتتاب بها والبالغة ٦١.٢ مليون جنيه مصري كعلاوة إصدار وترحل إلى حساب الاحتياطيات وقد تم التأشير في السجل التجاري بهذه الزيادة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٤.

• ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

القيمة الاسمية	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	أودن للإستثمارات المالية امواج للإستثمار العقاري والسياحي ش م م نيو سمارت للإستثمارات الصناعية والتجارية نظام الاثابه والتحفيز للعاملين بالشركة أفراد ومؤسسات أخرى الرصيد
٧٧ ٠٢٧ ٢٨٥	٧٧٠ ٢٧٢ ٨٤٥	٢٢,٩٢	
٥٨ ٢٥١ ٩٣٩	٥٨٢ ٥١٩ ٣٨٧	١٧,٣٤	
٩ ٤١٢ ٢٣٨	٩٤ ١٢٢ ٣٨٣	٢,٨٠	
١١ ٣٨٨ ٨١٧	١١٣ ٨٨٨ ١٧٠	٣,٣٩	
١٧٩ ٩١٩ ٧٢١	١ ٧٩٩ ١٩٧ ٢١٥	٥٣,٥٥	
<u>٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>٣ ٣٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>١٠٠</u>	

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- إحتياطيات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧	٦٢ ٨٥٤ ٩١٥	إحتياطي قانوني
--	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	إحتياطي خاص - علاوة إصدار *
<u>٥٩ ٩٥٠ ٩٤٧</u>	<u>١٢٤ ٠٥٤ ٩١٥</u>	الرصيد

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ تجنيب باقي صافي حقوق الملكية للشركة بعد الإندماج ضمن إحتياطي خاص بعد خصم رأس المال المصدر وذلك وفقاً لما إنتهي إليه تقرير لجنة التقييم المشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ القوائم المالية للشركة والشركة المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم والإندماج على أن يتم توزيع أسهم رأس مال للشركة بعد الإندماج وفقاً للقيمة الدفترية وتوزيع الأسهم بعد الإندماج على المساهمين علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية للشركة المندمجة.

- يتضمن الإحتياطي القانوني مبلغ ٥٩ ١١٩ ٩١٣ جنيه مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربي للتنمية العقارية - سابقاً) وهي تمثل علاوة إصدار أسهم.

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

- يجوز للجمعية العامة إحتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥% لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

* إيضاح رقم (٢٤).

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

إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات في	تكلفة الإقتناء	القيمة السوقية	متوسط تكلفة إقتناء الأسهم	عدد الأسهم القائمة في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	للأسهم للإستثمارات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٩٥ ٣٠٩	١٦٥ ٢٨٢	٦٩ ١٨٩	٢٣٤ ٤٧١	١١,٤٦	٣,٣٨٢
<u>٩٥ ٣٠٩</u>	<u>١٦٥ ٢٨٢</u>	<u>٦٩ ١٨٩</u>	<u>٢٣٤ ٤٧١</u>		
					شركة كفر الزيات للمباني
					٢٠ ٤٦٠
					الرصيد

٢٧- دائنو صيانة مجمع الفيلات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٨ ٤٨٥ ٢٥٤	٥ ٨٨٩ ٣١٢	مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة *
<u>٨ ٤٨٥ ٢٥٤</u>	<u>٥ ٨٨٩ ٣١٢</u>	الرصيد

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

٢٨- عملاء - إيجارات مقدمة *

يتمثل الرصيد البالغ ٣٨ ٧٤٠ ٩٥٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل مبلغ ٣٨ ٩٥٨ ٧١٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء (إيضاح ١٨) مقابل القيم الإيجابية للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- موردين ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٢ ١٧٥ ٧٢٤	٢٢ ٣٧٢ ٧٨٣	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
٩٤ ٨٢٨ ٦٦٧	---	شركة أتش دى للتأجير التمويلي * - أوراق دفع
١ ٦٦٤ ٩٢٣	٦٧٦ ٠٥٧	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
١١٨ ٦٦٩ ٣١٤	٢٣ ٠٤٨ ٨٤٠	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردين ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة
(٧٥ ٠٧١ ٧٤١)	---	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٩٧ ٢٢٧ ٤٦٥)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	شركة أتش دى للتأجير التمويلي *
٢١ ٤٤١ ٨٤٩	٨٩٣ ١١٦	موردين ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة
		موردين ومقاولون وأوراق دفع - متداولة

* بموجب عقد البيع الإبتدائي المؤرخ في ١٦ مارس ٢٠٢٠ قامت شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (بائع المبنى A) شركة مندمجة - الطرف الأول البائع - ببيع كامل مساحة الأرض رقم (B٢٢١٠) وما عليها من مباني الكائنة في المبنى رقم (B٢٢١٠) - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الحيزة ومساحته ٢٠٠٠ متر مربع مع إعادة الإستجار مع أحد شركات التأجير التمويلي وقد قامت الشركة بالحصول على التمويل المتفق عليه للشركة وبموجب العقد المؤرخ بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢ تم اعتماد ملحق رقم ٢ لعقد التأجير التمويلي وذلك لتعديل أطراف العقد لتصبح شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير محل شركتي إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة وشركة إمبرالد للاستثمار العقاري - شركة مندمجة.

بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٤ تم توقيع ملحق رقم (٥) لعقد التأجير التمويلي لتعديل رصيد الأصل المؤجر ليصبح المبنى (A) المبيع المقام بقطعة الأرض رقم (B٢٢١٠) بدلا من كامل مساحة الأرض والمبنى (A) يتكون من عدد ثلاث أدوار بدروم تكون تحت الأرض وعدد أربعة أدوار من الدور الأرض إلى الدور الثالث.

و بتاريخ ١ يوليو ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع بين شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير وشركة أتش دى للتأجير التمويلي لإنهاء عقد التأجير التمويلي عن طريق السداد المعجل لكافة القيم الإيجارية المستحقة على الشركة وبالتالي باعت وأسقطت وتنازلت شركة أتش دى للتأجير التمويلي كامل مساحة أرض وبناء المبنى (A).

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٧٤٧ ٠٣٢	٧٥٨ ٦٩٩	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٤ ٢٩٠ ٤٨٩	٤ ١٨٢ ٥٥٥	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٢٧ ٤٦١ ٣٧٨	٢٩ ٩٧٨ ٦١٤	تأمين إيجارات
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
٣ ٤٥٦ ٠٥٥	٤ ٥٧٨ ٥٠٣	مصلحة الضرائب أخرى
٦ ٧٣٨ ٨٣٦	١٠ ٠٨٨ ٨٩٢	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٥ ٨٠٨ ٣١٣	٥ ٤٥٨ ٦٧١	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٦١٠ ٧٧٦	٥٦٤ ٣٩٧	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٢ ٦٥٠ ٦٩٧	٥ ٤٥٧ ١٦٦	حسابات دائنة أخرى
٦٣ ٦٣٠ ٥٢٥	٧٢ ٩٣٤ ٤٤٦	الرصيد
(٢٦ ٢٩٢ ٥٣٠)	(٢٩ ٥٢٧ ٧٦٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى- غير متداولة
٣٧ ٣٣٧ ٩٩٥	٤٣ ٤٠٦ ٦٨٢	تأمينات للغير - إيجارات
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥ ١٧١ ٥٨٧	٤ ٩٠٠ ٦٩١	الرصيد أول العام
٣ ٦٠٠ ٠٠٠	٧ ٠٧١ ٤٨٤	المكون خلال العام
(٣ ٨٧٠ ٨٩٦)	(٩٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال العام
٤ ٩٠٠ ٦٩١	١١ ٠٧٢ ١٧٥	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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢١ ٧٩١ ٠٢٢	--	شركة أودن للاستثمارات المالية*
٤١٤ ٥٠٦	--	شركة الفا للاستثمارات المالية
--	٨٨٠ ٢٩٠	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
٢٢ ٢٠٥ ٥٢٨	٨٨٠ ٢٩٠	
(٣٩١ ٥٤٣)	(١٥ ٨٣٨)	يخصم
٢١ ٨١٣ ٩٨٥	٨٦٤ ٤٥٢	خسائر إنتمانية متوقعة**
		الرصيد

* إيضاح ١٢-ب

** تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمانية متوقعة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٣ ٤٥٢)	(٣٩١ ٥٤٣)	الرصيد أول العام
(٣٧٨ ٠٩١)	٣٧٥ ٧٠٥	رد (عبء) خسائر إنتمانية متوقعة خلال العام
(٣٩١ ٥٤٣)	(١٥ ٨٣٨)	الرصيد آخر العام

٣٢-٢ المعاملات المتعلقة بقائمة الدخل

١- إيرادات مصروفات مشتركة - إيضاح رقم (٣).

٢- مصروفات عمومية وإدارية - مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة- إيضاح رقم (٥).

٣٣- الموقف الضريبي

أولا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة دامج)

أ- ضريبة أرباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

- السنوات من ١٩٨٦ حتى ٢٠٢٠ تم تسوية النزاع وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.

- بالنسبة لسنة ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣ تم إعداد الإقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات حتى ٢٠٢١ تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- بالنسبة للفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 من قبل مأمورية الضرائب عن تلك الفترة وسداد كافة الفروق الضريبية.
- بالنسبة للسنوات من ٢٠١٥ وحتى تاريخ القوائم المالية تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجرى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

ثانيا شركة إمبرالد للإستثمار العقاري - شركة مندمجة

أ- ضريبة شركات الأموال

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

ب- ضريبة كسب العمل

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

ج- ضريبة الدمغة

- الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

د- الضريبة العقارية

- السنوات من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ بالنسبة للدور الأرضي والأول - المول التجاري.
- تم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار لجنة فض المنازعات بمأمورية الضرائب العقارية باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريبا سنوياً.
- الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ بالنسبة للبندوم العلوي والجراج، اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجبارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨ فبراير ٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري سنوياً تقريبا، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجرى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات، وقامت المأمورية بتعديل الربط على البندوم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريبا وتم الطعن على تقديرات المأمورية وتم احواله للنزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنيه مصري سنوياً تقريبا.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

هـ - ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ١١ يناير ٢٠١٨ 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 ولاتحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٧ مارس ٢٠١٧ .
- تقوم الشركة بإعداد القرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ثالثاً شركة إيميرال للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٤ تم الفحص وأخطرت الشركة بعناصر ربط الضريبة ونتج عنها وعاء لا شئ.
- السنوات من ٢٠٠٥ 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 اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

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

ج- ضرائب الدمغة

- الفترة حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٨ تم الفحص الضريبي وقامت الشركة بسداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترة من ١ يناير ١٩٩٩ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ لم يتم الفحص الضريبي، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

د- ضرائب القيمة المضافة

- الفترة من ٢١ يناير ٢٠٢٠ (تاريخ التسجيل) حتى تاريخ الإندماج قامت الشركة بإعداد وتقديم الاقرارات الضريبية إلكترونياً وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

رابعاً شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات - شركة مندمجة

أ- ضرائب أرباح شركات الأموال:

- الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وقد بدأت الشركة نشاطها في ١ أبريل ٢٠١٨.
- الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: تطبيقاً لحكم الفترة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفترة (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 الأساسى 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 ولاتحته والنظام الأساسى للشركة.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الاقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.
- ب- ضرائب كسب العمل

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ : تم انهاء الفحص الضريبي عن تلك السنوات.

ج- ضرائب الدمغة

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى تاريخ الإندماج : تلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحة التنفيذية وتعديلاته.

خامساً: شركة أودن للإستثمار والتنمية - شركة مدمجة

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وبداية النشاط للشركة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢١.

- الفترة من بداية النشاط حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

تلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، بحجز الضريبة شهرياً، وتوريدها في المواعيد القانونية حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

ج- ضرائب الدمغة

تلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحة التنفيذية وتعديلاته حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

سادساً: شركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وبداية النشاط للشركة في ٢٤ مارس ٢٠٢١.

- الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وارسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

لا يوجد عاملين وتلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

ج- ضرائب الدمغة

الفترة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

إلتزم الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحة التنفيذية وتعديلاته حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٣٤-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
(٣٢-١)	٨٦٤ ٤٥٢	٢١ ٨١٣ ٩٨٥	المستحق على الأطراف ذات العلاقة
(١٩)	١٥ ٦٥٤ ٣٧٠	٧ ٥٤٦ ٣٩٥	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٢١)	١٠٤ ٩٤٦ ٩٥٦	٣٥ ٤٠٩ ٥٦٢	نقدية وأرصدة لدى البنوك
(١٨)	٢١ ٣٢٠ ٢٢٣	٧ ٧٨٣ ٧٨٩	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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٩ ٦٢٢ ٩٤٩	٥ ٠٤٤ ٤٤٦	٥ ٤٥٧ ١٦٧	٢٣ ٢٨٢ ١٤١
مخصص مطالبات	—	—	—	١١ ٠٧٢ ١٧٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٤ ٢٠٣ ٠٨٧	٧ ٣٤٩ ٦١٢	٤ ٢٩٠ ٤٨٩	٢١ ٤٩٤ ٨٠٧
مخصص مطالبات	—	—	—	٤ ٩٠٠ ٦٩١

٣٥-أحداث هامة

أ- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ و ٦ مارس ٢٠٢٤ صدرت قرارات البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في اسعار 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%.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

ب- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته الي حساب الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري في ٢٠٢٤، حيث عدل الية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث أضاف أنه يجب اثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عصر الأصل أو الاستثمار مع مراعاة الفقرتين (١٣٥) و (٣٥ب) من المعيار.	معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعاملات الاستثمار العقاري
تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته الي حساب الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة عن ذلك.	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) الاستثمارات في شركات شقيقة عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.	معييار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ القوائم المالية المستقلة
تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة عن ذلك.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة عن ذلك.	تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين والشروط التي يجب أن يتم إستيفاءها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس.	معييار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية
تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة عن ذلك.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عمليتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة عن ذلك.	وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.	معييار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية

ج- 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 وفقاً 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.

٣٦- أرقام المقارنة

تم إعادة تويبب أرقام المقارنة لقائمة الدخل لتتماشي مع أرقام الفترة الحالية وفيما يلي البنود التي تم تعديلها:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بعد التعديل)	التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (قبل التعديل)	قائمة الدخل
(٢٠ ١٠٢ ٢٧٧)	(٣٢٣ ٨٣٧)	١٩ ٧٧٨ ٤٤٠	مصرفات النشاط
٣٢٣ ٨٣٧	٣٢٣ ٨٣٧	--	مصرفات إدارية وعمومية

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٧- ١ المعاملات بالعملات 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 بينود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٣٧- ٢ الإيراد

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة او 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 الي العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
 - ٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
 - ٥) اثبات 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 الداء فيها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.
- تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم، تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل 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.

٣٧-٢-١ إيرادات بيع أراضي وحدات 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 الأجل

- 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 التناصب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٣٧-٢-٢ 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.

٣٧-٢-٣ إيراد توزيعات

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

٣٧-٢-٤ 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 سابقاً في الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧-٣ 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.

٣٧-٣-١ 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.

٣٧-٣-٢ الضريبة المؤجلة

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

- الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

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

- يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة 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 والالتزامات.

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

٣٧-٤ 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 إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزه للبيع.

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧- ٥ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة
- (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.
- يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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 مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

- الأرباح والخسائر الناتجة من استبعادات الأصول الثابتة يتم الاعتراف 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 التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣٧- ٦ الإستثمارات العقارية

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

بيان	السنوات
مباني وتجهيزات	٥٠
آلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري	٥

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

٣٧- ٧ أعمال تحت التنفيذ

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

٣٧- ٨ الادوات المالية

تصنيف وقياس الاصول المالية

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الاصول 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 اصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.
- أقل مبيعات من حيث والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

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 والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الاصول 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 وآلية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مدده الأصول المالية مع مدده 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.

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

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

الأداة المالية	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	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

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 المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

إضمحلال قيمة الأصول المالية

- تطبق الشركة منهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى 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 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 الاخفاق 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 الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- يتم قياس الإلتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للإثبات الأولى 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 أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
 - الإلتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
 - عقود ضمان مالي
- يتم قياس جميع الإلتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.
- يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧- ٩ الاضمحلال في قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية المتوقع إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الإعتبار 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 الإئتمانية 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 الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).
- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر 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.

٣٧- ١٠ 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.

٣٧- ١١ 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 ائابة 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.

٣٧- ١٢ 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.

٣٧- ١٣ 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٪ شهرياً من أجر العامل المؤمن عليه وما لا يقل عن ٥٠ جنيهاً شهرياً. 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.