

شركة المجموعة المصرية العقارية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليه

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المحتويات

الصفحة

-	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٣-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

الى السادة / اعضاء مجلس ادارة شركة المجموعة المصرية العقارية

المقدمة:

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذلك قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرتبطة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا في التوصل الى إستنتاج علي هذه القوائم المالية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود:

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب الحسابات " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية عمل إستفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الامور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول علي تأكيدات بجميع الامور الهامة التي قد يمكن إكتشافها خلال عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي راي في مراجعة هذه القوائم المالية الدورية.

أساس ابداء الاستنتاج المتحفظ :

- لم تقم الشركة بإعداد دراسة إضمحلال بقيمة الوحدات التامة المتاحة للبيع و المسجلة بالتكلفة للتحقق من عدم وجود إنخفاض في قيمة تلك الوحدات .
- من الفحص تبين لنا أن الشركة قامت برهن العقار الكائن بـ ٢٤ شارع شهاب - المهندسين (المسجل برقم ٨٣٣ لسنة ٢٠٢٣)، وقطعة الأرض بـ ٦٠ شارع التحرير - الدقي (المسجلة برقم ٥١٦ لسنة ٢٠٢٣)، لصالح بنك الشركة المصرفية العربية الدولية، ضمنا لعقد التمويل الممنوح لشركة تارجيت للاستثمار العقاري والتنمية، المملوكة للسيد/ نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وقد ترتب على هذا الرهن خضوع الأصول المذكورة لحقوق البنك، وفقدان الشركة حق التصرف فيها لحين سداد الالتزامات القائمة بمخالفة معيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية.
- لم تقم الشركة بإعداد دراسة الخسائر الإنتمانية المتوقعة للعملاء و الأرصدة المدينة الأمر الذي أدى إلي عدم تمكننا من التحقق من وجود إضمحلال في تلك الأرصدة من عدمه.
- لم نتكمن من التحقق من أسس تسعير بيع - إيجار الوحدات العقارية المملوكة للشركة الأمر الذي أدى إلي عدم تمكننا من صحة تحقق الإيرادات .

الاستنتاج المتحفظ:

وفي ضوء فحصنا المحدود ، وبإستثناء ما جاء في الفقرة السابقة ، لم ينم الي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن اداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية.

تقرير عن المتطلبات القانونية و التنظيمية الأخرى :

تبين لنا عدم التزام الشركة بأحكام المادة رقم ٦١ و المادة ٨٩ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ذلك فيما يتعلق بأجراءات الدعوة لأنعقاد الجمعية العامة العادية او الغير عادية و صلاحيات مجلس ادارة الشركة .

أحمد فؤاد الوطن

٣٩٤ : سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية :
٣٤٠ : سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي المصري :
١٣٩٩ : سجل مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات :
٦٦٠٥ : سجل المحاسبين والمراجعين بوزارة المالية :

Independent member of
B K R
INTERNATIONAL



القاهرة في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٥
كود: ٥٨٨

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
		(٦)	أصول ثابتة بالصافي
		(٧)	استثمارات عقارية (بالصافي)
		(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
		(٩)	وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
		(١٠)	عملاء وأوراق القبض (بالصافي)
		(١١)	مستحق من اطراف ذات علاقة
		(١٢)	مدنيون وارصدة مدينة بالصافي
		(١٣)	النقنية بالصندوق و البنوك
			إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية و الالتزامات
			حقوق الملكية
		(١٤)	رأس المال المدفوع
		(١٥)	الإحتياطيات
			إحتياطي القيمة العادلة
			أرباح مرحلة
			أرباح الفترة/العام
			اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الإلتزامات الغير متداولة
		(١٦)	مخصص نهاية خدمة
			إلتزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي الإلتزامات الغير المتداولة
			الإلتزامات متداولة
		(١٧)	مستحق الى اطراف ذات علاقة
		(١٨)	دائنون وحسابات دائنة أخرى
		(١٩)	مخصصات
			إجمالي الإلتزامات المتداولة
			إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة





العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس الإدارة



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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

من ١ يناير ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	من ١ يوليو ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	من ١ يناير ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	من ١ يوليو ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	
(٢٠)	٩,٢٦٢,٢٠٦	٣,١٢٦,٢١٣	١٩,٥٤٠,٩٤٣		إيرادات النشاط
(٢١)	(١,٣٩١,٢٧٣)	(٤٣١,٢٩٤)	(١٠,٦٤٣,٩٨٧)		تكاليف النشاط
	٧,٨٧٠,٩٣٤	٢,٦٩٤,٩١٩	٨,٨٩٦,٩٥٦		مجمول الربح
(٢٢)	-	-	١٦٣,٢٨٨		إيرادات نشاط أخرى
(٢٣)	-	-	(١,٩٧٢,٨٠٤)		خسائر بيع إستثمارات مالية
(٢٤)	(٤,٤٦٦,٣٠٤)	(١,٢٦٨,٦٦٨)	(٣,٧٥٧,٩٤٥)		مصروفات إدارية وعمومية
	٣,٤٠٤,٦٣٠	١,٤٢٦,٢٥٢	٣,٣٢٩,٤٩٥		الأرباح الناتجة من التشغيل
	(١,٦٤٨,٠٠٠)	(٥٤٤,٠٠٠)	(١,٦٩٠,٠٠٠)		بدلات ومكافآت مجلس الإدارة
	(١٤,٦٥٦)	(٥,٨٩٦)	(٢١,٤٥٣)		إهلاك الأصول الثابتة
(٢٥)	٥,٠٧٦	٢,٤٢٤	٢٢٨,٢٠٤		إيرادات تمويلية
	٩,٠٠٠	-	١٧٤,٢٠٠		أرباح رأسمالية
(٢٦)	٩٢٥,١٧٥	٤٦٦,٨٤٢	٨٠٦,٦٤٦		إيرادات أخرى
	٢,٦٨١,٢٢٦	١,٣٤٥,٦٢٣	٢,٨٢٧,٠٩٣		صافي الربح قبل الضرائب
(٢٧)	(٩٧٧,٣٧٣)	(٤٢٦,٤٩١)	(١,٤٥٩,٢١٥)		يخصم أو يضاف الضريبة الدخلية:-
	-	-	٢,٣٦٨		ضريبة الدخل
	١,٧٠٣,٨٥٣	٩١٩,١٣٢	١,٣٧٠,٢٤٦		الضريبة المؤجلة
	٠,٠٠٤٢٦	٠,٠٠٢٣٠	٠,٠٠٣٤		صافي أرباح الفترة
(٢٨)	٠,٠٠٤٢٦	٠,٠٠٢٣٠	٠,٠٠٣٤		نصيب السهم في أرباح الفترة (سهم/الجنية)

رئيس مجلس الإدارة





العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس الإدارة



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤ من ١ يوليو	٢٠٢٤ من ١ يناير	٢٠٢٥ من ١ يوليو	٢٠٢٥ من ١ يناير	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٩٧,٠٢٣	١,٣٧٠,٢٤٦	٩١٩,١٣٢	١,٧٠٣,٨٥٣	صافي ارباح الفترة
				الدخل الشامل الآخر
				بنود قد يتم إعادة تبويبها في قائمة الدخل:
١١,٨٣٤,٤٤١	٣,٦١١,٥٢٧	(٤٢١,٢١١)	(١٠,٢٠٢,٦٥٥)	ناتج إعادة تقييم الإستثمارات في أوراق مالية بالقيمة
١٣,٤٣١,٤٦٣	٤,٩٨١,٧٧٢	٤٩٧,٩٢٠	(٨,٤٩٨,٨٠٢)	العادلة من خلال الدخل الشامل
				إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

إجمالي	ارباح مرحلة	خسائر (ارباح الفترة)	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي راسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤٨,٦٨١,٠٧١	٦,٨٩٨,١٣٤	١٢,٢٣٥,٧٩٧	١١,٢٦١,٦٨٨	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٤٦٤,١٩٢	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
-	١١,٦٢٤,٠٠٧	(١٢,٢٣٥,٧٩٧)	-	-	-	٦١١,٧٩٠	-
٣,٦١١,٥٢٧	-	-	٣,٦١١,٥٢٧	-	-	-	-
١,٣٧٠,٢٤٦	-	١,٣٧٠,٢٤٦	-	-	-	-	-
١٥٣,٦٦٢,٨٤٣	١٨,٥٢٢,١٤١	١,٣٧٠,٢٤٦	١٤,٨٧٣,٢١٤	٨٢١,٢٦٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٧٥,٩٨٢	٨٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤

المرحل الى الارباح المرحلة و الاحتياطيات

صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمار في
أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
الشامل

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	المرحل الى الارباح المرحلة و الاحتياطيات	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمار في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١٥٠,٨١٧,١٢٦	١٨,٥٢٢,١٤١	٤٢٨,١٠٣
-	٤٢٨,١٠٣	(٤٢٨,١٠٣)
(١٠,٢٠٢,٦٥٥)	-	-
١,٧٠٣,٨٥٣	-	١,٧٠٣,٨٥٣
١٤٢,٣١٨,٣٢٤	١٨,٩٥٠,٢٤٤	١,٧٠٣,٨٥٣

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٨٢٧,٠٩٣	٢,٦٨١,٢٢٦		ارباح / (خسائر) الفترة قبل الضرائب
٢١,٤٥٣	١٤,٦٥٦	(٦)	اهلاك أصول ثابتة
٢٥٩,٥٩٠	٢٥٠,٥١٧	(٧)	إهلاك الإستثمار العقاري
(١٧٤,٢٠٠)	(٩,٠٠٠)		ارباح رأسمالية
١,٩٧٢,٨٠٤	-		ارباح بيع استثمارات مالية من خلال الارباح او الخسائر
٤,٩٠٦,٧٤٠	٢,٩٣٧,٣٩٨		
٤,٥٦٠,٤٠٧	٦,٠٠٢,٢٨٩	(٩)	التغير في وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)
٢,٧٧٩,٤٢٥	٢٥٦,٣١٠	(١٠)	التغير في عملاء واوراق القبض (بالصافي)
(٤٩٢,٠٤٦)	(٢٣٧,١٥١)	(١٢)	التغير في مدينون وارصدة مدينة بالصافي
-	(٦,٥١٧,٦٧٧)		التغير في مستحق الى اطراف ذات علاقة
-	(١٣٦,٩١٦)		التغير في مصروفات مستحقة نهاية خدمة
(٧,١٥٣,٦٠٨)	(٣١٢,٥٢٨)	(١٨)	التغير في دائنون وحسابات دائنة أخرى
٤,٦٠٠,٩١٨	١,٩٩١,٧٢٦		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٩,١٣٧)	(٩٣,٥٦٣)	(٦)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٧٤,٢٠٠	٩,٠٠٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(١٠٠,٩٠٣)	-	(٧)	مدفوعات لشراء إستثمار عقارى
١,٤٨٣,٧٥٤	-		متحصلات (مدفوعات) من استثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة
(٧,٣٣٣,٢٥٧)	-		مدفوعات في / مقبوضات من استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل
(٥,٧٨٥,٣٤٣)	(٨٤,٥٦٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من انشطه التمويل
(٧٤٦,٥٦٧)	-		المسدد من القروض البنكية
(٧٤٦,٥٦٧)	-		صافي التدفقات النقدية (المستخدمه في) انشطه التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(١,٩٣٠,٩٨٩)	١,٩٠٧,١٦٣		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٣,٣٦٠,٦٨٠	٧٣٤,٦٩٩	(١٣)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة
١,٤٢٩,٦٩١	٢,٦٤١,٨٦٢	(١٣)	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة المجموعة المصرية العقارية " شركة مساهمة مصرية " بتاريخ ١ فبراير ١٩٨٦ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ والذي حل محله القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ ولائحته التنفيذية والمستبدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ والمستبدل بالقانون ٧٢ لسنة ٢٠١٧ ولائحته التنفيذية بشأن الاستثمار، الشركة مسجلة بالسجل التجارى تحت رقم ٧٣١٥٦. الشركة خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بشأن الشركات المساهمة والتوصية بالاسهم وذات المسؤولية المحدودة كذلك قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

يقع مقر الشركة الرئيسى فى ٢٢ شارع السد العالى - ميدان فينى الدقى - الجيزة .

الشركة مسجلة فى البورصة المصرية بكود AREH.CA

اعتمد مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٥ القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ .

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

غرض الشركة

إنشاء عدد ٦٠٠ وحدة سكنية منها ٤٠٠ وحدة سكنية من المستوى فوق المتوسط و ٢٠٠ وحدة من المستوى المتوسط بما يلزمها من مباني خدمية ومرافق كالجرارات والمحلات ودار حضانة وصيدلية ومساحة الوحدة ١٢٠ م^٢ وذلك للتمليك وفقاً للضوابط المقررة للهيئة كما يجوز للشركة القيام بتأجير الوحدات وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ .

إنشاء الفنادق والمشروعات والقرى السياحية .

مزاولة نشاط المقاولات العمومية بكافة أنواعها لنفسها أو لصالح الغير .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون وبموافقة الهيئة العامة للاستثمار .

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١-٢ المعايير المحاسبية المصرية المعدلة التي لم تقم الشركة بتطبيقها بعد

المعيار	ملخص التعديل	التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	رقم (٥٠) "عقود التأمين" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) المعدل. يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والافصاح عنه.	هذا التعديل لا ينطبق على الشركة حيث انها لا تملك عقود تأمين خاضعة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥٠)، لا تأثير على القوائم المالية.
ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام المنشأة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود، وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم آثار عقود التأمين تلك على المركز المالي للمنشأة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية.	بجب على المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) (على عقود التأمين، بما في ذلك عقود إعادة التأمين، التي تصدرها؛ عقود إعادة التأمين التي تحتفظ بها؛ وعقود الاستثمار ذات ميزات المشاركة الاختيارية التي تصدرها المنشأة، شريطة قيام المنشأة أيضا بإصدار عقود التأمين.	

تم تعديل معايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع إضافة خيار تطبيق نموذج إعادة التقييم ونموذج القيمة العادلة:

١. معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية"
٢. معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية"
٣. معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "آثار التغيرات في أسعار الصرف العملة الأجنبية"
٤. معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"
٥. معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"
٦. معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع وعمليات غير مستمرة"

أصدر رئيس مجلس الوزراء قرار رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية، حيث يضاف الي معايير المحاسبة المصرية، معيار جديد برقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، ويتوقف تطبيق هذا المعيار على صدور قرار من رئيس مجلس الوزراء أو ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها عندما تكون عملة القيد هي العملة المحلية.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أسس الإعداد

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

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

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

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

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

٣-٢ عملة التعامل (القيد) وعملة العرض

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

٤-٢ استخدام التقديرات و الافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي و التقديرات و الافتراضات التي تؤثر علي تطبيق السياسات و القيم المعروضه للاصول و الالتزامات و الايرادات و المصروفات . تعد التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبره السابقه و عوامل اخري متنوعه . هذا و قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

يتم اعاده مراجعه التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه .

يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفتره التي يتم تغيير التقدير فيها اذا كان التغيير يؤثر علي هذه الفتره فقط او في فتر التغيير او الفترات المستقبلية اذا كان التغيير يؤثر علي كلاهما .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) ٥-٢ قياس القيم العادلة

يتم تحديد القيم العادلة للادوات المالية علي أساس القيمة السوقية للاداءه الماليه او لادوات ماليه مثيله في تاريخ القوائم الماليه بدون خصم اي تكاليف بيع مستقبليه مقدره . يتم تحديد قيم الاصول الماليه باسعار الشراء الحاليه لتلك لاصول بينما يتم تحديد قيمه الالتزامات بالاسعار الحاليه التي يمكن ان تسوي بها تلك الالتزامات .

في حاله عدم وجود سوق نشطه لتحديد القيمه العادله للادوات الماليه فانه يتم تقدير القيمه العادله باستخدام اساليب التقييم المختلفه مع الاخذ في الاعتبار اسعار المعاملات التي تمت مؤخرا و الاسترشاد بالقيمه العادله الحاليه للادوات الاخرى المشابهه بصوره جوهريه - اسلوب التدفقات النقديه المخصصه- او اي طريقه اخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها .

عند استخدام اسلوب التدفقات النقديه المخصصه كاسلوب للتقييم فانه يتم تقدير التدفقات النقديه المستقبليه علي اساس افضل تقديرات لاداره . و يتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم الماليه للادوات الماليه المشابهه من حيث طبيعتها و شروطها .

السياسات المحاسبية الموضحه ادناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات الماليه المعروضه في هذه القوائم الماليه المستقله .

١-٣ الاستثمارات في الشركات التابعه

الشركات التابعه هي الشركات التي تسيطر عليها الشركه . و تسيطر الشركه علي المنشاه المستثمر فيها عندما تتعرض او يحق لها عوائد متغيره من خلال مشاركتها و قدرتها في التأثير علي العوائد من خلال سلطتها علي المنشاه المستثمر فيها .

و يتم اثبات الاستثمارات في الشركات التابعه بالتكلفه مخصص منها اي خسائر انخفاض في قيمتها هذا و تقوم الشركه بتقييم الاستثمارات الخاصه بها - كل استثمار علي حده - في تاريخ الميزانيه و في حاله انخفاض القيمه القابله للاسترداد للاستثمار عن القيمه الدفترية يتم تخفيض القيمه الدفترية لهذا الاستثمار بقيمه خسائر الانخفاض و تحميلها علي قائمه الدخل

٢-٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاقتناء ، وغير مبوبة كقروض و مديونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

بعد الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر ، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر ، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر .

في حالة تعذر قياس القيمة العادلة لاستثمارات في حقوق ملكية بطريقة يعتمد عليها ، يتم قياس قيمة تلك الاستثمارات بالتكلفة .

استثمارات في حقوق ملكية : في حالة وجود دليل على اضمحلال القيمة ، يتم استبعاد الخسائر المتراكمة من حقوق الملكية ويعاد الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر ، ولا يمكن رد خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات حقوق الملكية من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة بعد اضمحلال القيمة مباشرة ضمن حقوق الملكية .

تم تأثر رصيد الأرباح المرحلة في اول المدة بقيمة خسائر تقييم الاستثمارات في الاوراق المالية و المباعه خلال السنوات الماضيه

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) ٣-٣ المعاملات بالعملة الاجنبية

يتم ترجمة المعاملات الاجنبية بعمله التعامل الخاصه بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات .
و يتم ترجمه الاصول و الالتزامات ذات الطبعه النقديه بالعمله الاجنبية لعمله التعامل بسعر الصرف في تاريخ اعداد القوائم الماليه .يتم ترجمه الاصول و الالتزامات التي يتم قياسها بالقيمه العادله بالعمله الاجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمه العادله .يتم ترجمه الاصول و الالتزامات ذات الطبعه غير النقديه التي يتم قياسها بالتكلفه التاريخيه بالعمله الاجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعامله و بصفه عامه يتم الاعتراف بفروق العمله في الارباح او الخسائر , و باستثناء فروق العمله الناتجه من ترجمه ما يتم الاعتراف به بنود الدخل الشامل الاخر:
الاستثمارات المتاحه للبيع في ادوات حقوق الملكيه (باستثناء الاضمحلال حيث يتم اعاده تبويب فروق العمله بنود الدخل الشامل الاخر الي الارباح و الخسائر)
الالتزامات الماليه التي تم تخصيصها كاداء تغطيه مخاطر لتغطيه خطر صافي الاستثمار في نشاط اجنبي ما دامت التغطيه فعاله .

٤-٣ الاصول الثابته و الاهلاك

أ- الاعتراف بالقياس :

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

التكاليف اللاحقه علي الاقتناء :

يتم رسمله النفقات اللاحقه علي الاقتناء علي الاصل فقط اذا كان من المتوقع ان ينشأ عنها تدفق منفعه اقتصاديه مستقبليه للشركه .

ب- الاهلاك :

يتم مراجعة طريقه الاهلاك و الأعمار الإنتاجية و القيم التخريدية للأصول الثابته في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

بيان الأصل	العمر الإنتاجي (بالسنة)
عقارات	٥٠
اثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٦
سيارات	٥
تجهيزات مقر الشركة	١٠
عدد وأدوات	٥ - ٦

يتم مراجعه طريقه الاهلاك و الاعمار الانتاجيه و القيم التخريدية للأصول الثابته في نهايه كل فتره ماليه و يتم تعديلها اذا تطلب الامر ذلك .

الاستثمار العقاري

يتمثل الاستثمار العقاري في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما ويتم قياس الاستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة (إن وجد) ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم استهلاك الاستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري ولا يتم إهلاك الاراضى.

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

بيان	السنوات
مباني	٥٠

وتثبت إيرادات الاستثمار العقاري بصافي قيمة الإيرادات مخصوماً منها التكاليف المرتبطة بالاستثمار العقاري وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

٥-٣ الأدوات المالية أ- شروط القياس الرئيسية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. أفضل دليل على القيمة العادلة هو السعر في سوق نشط. السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر.

يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في سوق نشط كمنتج للسعر المدرج للأصل أو الالتزام الفردي وعدد الأدوات التي تحتفظ بها المنشأة. هذا هو الحال حتى إذا كان حجم التداول اليومي العادي للسوق غير كافٍ لاستيعاب الكمية المحتفظ بها وقد يؤثر وضع أوامر بيع المركز في معاملة واحدة على السعر المدرج.

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط باستخدام أساليب للتقييم.

تكاليف المعاملة هي تكاليف إضافية تعود مباشرة إلى اقتناء أو إصدار أو استبعاد أداة مالية. التكلفة الإضافية هي التكلفة التي لم يكن من الممكن تكبدها إذا لم تتم المعاملة. تشمل تكاليف المعاملات الرسوم والعمولات المدفوعة للوكلاء (بما في ذلك الموظفين الذين يعملون كوكلاء بيع) والمستشارين والوسطاء والتجار والرسوم التي تفرضها الهيئات التنظيمية وبورصات الأوراق المالية وضرائب ورسوم التحويل. لا تشمل تكاليف المعاملة أقساط الدين أو الخصومات أو تكاليف التمويل أو التكاليف الإدارية الداخلية أو تكاليف الاحتفاظ.

التكلفة المستهلكة هي المبلغ الذي تم به الاعتراف بالأداة المالية عند الاعتراف الأولي ناقصاً أية مدفوعات رئيسية بالإضافة إلى الفوائد المستحقة وبالنسبة للأصول المالية ناقصاً أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة ("الخسائر الائتمانية المتوقعة"). تشمل الفوائد المستحقة استهلاك تكاليف المعاملة المؤجلة عند الاعتراف الأولي وأي علاوة أو خصم إلى مبلغ الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. لا يتم عرض إيرادات الفوائد المستحقة ومصرفات الفوائد المستحقة، بما في ذلك القسيمة المستحقة والخصم أو العلاوة المستهلكة (بما في ذلك الرسوم المؤجلة عند الإنشاء، إن وجدت)، بشكل منفصل ويتم إدراجها ضمن القيم الدفترية للبنود ذات الصلة في قائمة المركز المالي.

(ب) الأدوات المالية - الاعتراف الأولي

يتم تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم تسجيل جميع الأدوات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة لتكاليف المعاملة. أفضل إثبات على القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي هو سعر المعاملة. يتم تسجيل الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي فقط إذا كان هناك فرق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة والذي يمكن إثباته من خلال معاملات السوق الحالية الأخرى القابلة للملاحظة في نفس الأداة أو من خلال أساليب تقييم التي تتضمن مدخلاتها فقط البيانات من الأسواق القابلة للملاحظة. بعد الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية التي تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مما يؤدي إلى خسارة محاسبية فورية.

(ب) الأصول المالية - التصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس

تصنف الشركة الأصول المالية في فئة القياس التالية (التكلفة المستهلكة). يعتمد التصنيف والقياس اللاحق لدين الأصول المالية على: (١) نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول و(٢) خصائص التدفقات النقدية للأصول.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) الاضمحلال في قيمة الأصول المالية - مخصص خسارة الائتمان للخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة، على أساس استطلاعي، بتقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المقاسة بالتكلفة المستهلكة، تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بصافي خسائر اضمحلال قيمة الأصول المالية وأصول العقد في تاريخ كل تقرير، يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة: (١) مقدار غير متحيز ومرجح بالاحتمال يتم تحديده من خلال تقييم شركة من النتائج المحتملة، (٢) القيمة الزمنية للنقود و(٣) جميع المعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير مستحق في نهاية كل فترة تقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

يتم عرض أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة والمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وأصول العقد في قائمة المركز المالي مخصصاً منها مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة، بالنسبة للتغيرات في التكلفة المستهلكة، بعد خصم مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

تطبق الشركة نهجاً مبسطاً لاضمحلال قيمة الأصول المالية.

(د) الأصول المالية - الاستبعاد

تقوم الشركة باستبعاد الأصول المالية عندما (أ) يتم استرداد الأصول أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الأصول أو (ب) قامت الشركة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الأصول المالية أو دخلت في ترتيب تميرير مؤهل بينما (١) حولت أيضاً جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصول أو (٢) تحويل مخاطر ومزايا ملكية الأصول بصورة جوهرية أو (٣) عدم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن عدم الاحتفاظ بالسيطرة.

يتم الاحتفاظ بالسيطرة إذا لم يكن للطرف المقابل القدرة العملية على بيع الأصل بالكامل إلى طرف ثالث غير مرتبط دون الحاجة إلى فرض قيود إضافية على البيع.

(هـ) الالتزامات المالية - فئات القياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها تقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، وتتمثل في المقابل المادي المحتمل المعترف به من قبل المشتري في اندماج الأعمال والالتزامات المالية الأخرى المصنفة على هذا النحو عند الاعتراف الأولي و(٢) عقود الضمان المالي وارتباطات القروض.

(و) الالتزامات المالية - الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عند إنهاؤها (أي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه). يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني.

القابل للنفذ - لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد، دخلت الشركة أيضاً في ترتيبات لا تفي بشروط المقاصة ولكن لا تزال تسمح بالمقاصة في ظروف معينة، مثل الإفلاس أو إنهاء العقد.

٦-٣ وحدات تامة جاهزة للبيع بالتكلفة

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب اجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر المربع لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحا منه التكاليف التقديرية للالتزام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٧-٣ النقدية و ما في حكمها

لاغراض اعداد قائمه التدفقات النقدية فان النقدية و ما في حكمها تتضمن ارصده نقديه بالبنوك و الصندوق و الودائع لاجل و كذا ارصده البنوك سحب علي المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب و التي تعد جزءا مكملًا لنظام ادارته الاموال بالشركه.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٣ الاضمحلال

أ- الأصول المالية غير المشتقة :

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

تتضمن الأدلة الموضوعية علي اضمحلال قيمه الاصل :

- اخفاق او التأخر في سداد بواسطه مدين.
- اعاده جدول مبالغ مستحقه للشركه بشروط لم تكن الشركه لتقبلها في ظروف اخري .
- مؤشرات عن افلاس المدين او المصدر.
- التغييرات المعاكسه في حاله السداد بالنسبه للمقترضين او المصدرين .
- اختفاء السوق النشطه للأصل المالي بسبب الصعوبات الماليه .
- وجود بيانات واضحه تشير الي وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات المستقبلية المتوقعه من مجموعته من الأصول الماليه .
- بالنسبه للاستثمار في اداه حقوق الملكية تتضمن الأدلة الموضوعية علي الاضمحلال الانخفاض الهام او المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة .

ب. الأصول المالية المثبتة بالتكلفه المستهلكه :

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

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

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

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس خساره الناتجه عن اضمحلال قيمه الاصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقه .

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٣ الاضمحلال

ج. الاصول المالية المتاحة للبيع :

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الاصول المالية المتاحة للبيع باعاده تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الاخر و المجمعه في احتياطي القيمة العادلة و يعترف بها في الارباح او الخسائر يمثل مبلغ خساره المجمعه المستبعد من حقوق الملكية و المعترف به في الارباح او الخسائر الفرق بين تكلفه الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من اصل المبلغ) و القيمة العادلة مخصوما منها ايه خساره في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر .

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لاي استثمار في اداء حقوق الملكية مبوب كمناح للبيع في الارباح و الخسائر .

الاستثمارات التي يتم محاسبه عنها بطريقة حقوق الملكية :

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

د. الاصول غير الماليه :

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

لاجراء اختبار اضمحلال القيمة لاصل يتم تجميع الاصول معا الي اصغر مجموعه اصول تتضمن الاصل و التي تولد تدفقات نقدية داخله من الاستعمال المستمر و مستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول - وحدات توليد النقد . يتم توزيع الشهره المكتسبه عند تجميع الاعمال علي الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدي الشركه المقتنيه و المتوقع منها الاستفاده من عمليه التجميع القيمة الاستردادية للاصل او الوحدة المولده للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخداميه ايهما اكبر القيمة الاستخداميه للاصل هي القيمة الحاليه للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومه بسعر خصم قبل الضرائب التي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المحدد للاصل او وحده توليد النقد

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

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

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

١٠-٣ المخصصات

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

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٣ دائنون و الارصده الدائنه الاخرى

يتم اثبات دائنون و الارصده الدائنه الاخرى بالتكلفه .

١٢-٣ راس المال

أ- اصدار الاسهم

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

ب- شراء اسهم راس المال

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

١٣-٣ الايراد

الإيرادات هي الدخل الناشئ في سياق الأنشطة العادية للشركة، يتم الاعتراف بالإيراد بقيمة سعر المعاملة، سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل السيطرة على السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة، يتم الاعتراف بالإيرادات صافية من الخصومات و المرتجعات والقيمة المضافة.

تعترف الشركة بالإيرادات عندما يمكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق؛ عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمنشأة؛ وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة الشركة، كما هو موضح أدناه، تستند الشركة في تقديرها للعائد على النتائج التاريخية، مع الأخذ في الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفاصيل كل ترتيب.

لا يتم اعتبار أي عنصر من عناصر التمويل موجوداً حيث تتم المبيعات بمدة ائتمانية تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يوماً، وهو ما يتوافق مع ممارسات السوق. يتم الاعتراف بالمستحق عند تسليم البضائع لأن هذه هي النقطة الزمنية التي يكون فيها المقابل غير مشروط لأنه لا يلزم سوى مرور الوقت قبل استحقاق الدفع.

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة أن تستحقه مقابل نقل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى عميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تخصص الشركة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مقدار المقابل الذي تتوقعه الشركة في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

أ- ايراد الفوائد

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

ب- ايرادات الاستثمارات في الشركات التابعة و الشقيقة

يتم الاعتراف بايراد الاستثمارات في الفترة التي يتم فيها اعلان التوزيعات .

ت- ارباح بيع الاستثمارات

يتم الاعتراف بارباح بيع الاستثمارات الماليه فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها الي المشتري و ذلك علي اساس الفرق بين سعر البيع و قيمتها الدفترية في تاريخ البيع .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) ٣-١٤ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الادارية و العمومية مع تحميلها علي قائمه الدخل في السنة الماليه التي تحققت فيها تلك المصروفات .

مزاي العاملين

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزاي الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدما كأصل إلى الحد الذي تؤدي به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي. تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق

تم تحديد الالتزام بواقع شهر عن كل سنة خدمة لكل عامل أخذاً في الاعتبار قرار مجلس إدارة الشركة بجلسته المؤرخه ٢٨ / ٨ / ٢٠١٦ بتحديد الحد الأقصى لمكافأة نهاية الخدمة بمبلغ ٥٥ ألف جنية .

٣-١٥ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية و بالضريبة المؤجله كإيراد او كمصروف في ارباح او خسائر الفتره فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عمليه او حدث يعترف به -في نفس الفتره او في فتره مختلفه - خارج الارباح او الخسائر سواء في الدخل الشامل الاخر او ضمن حقوق الملكيه مباشره او تجميع الاعمال .

أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية و الفترات السابقه و التي لم يتم سدادها بعد كالتزام اما اذا كانت الضرائب التي سدادها بالفعل في الفتره الحاليه و الفترات السابقه تزيد عن القيمه المستحقه عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كاصل . تقاس قيم الالتزامات (الاصول) بالضريبة الجارية للفترة الحاليه و الفترات السابقه بالقيمه المتوقع سدادها الي (استردادها من) الاداره الضريبية باستخدام اسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) الساريه او في سبيلها لا تصدر في تاريخ نهايه الفتره الماليه . تخضع توزيعات الارباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية . لا يتم عمل مقاصه للاصول و الالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

ب- الضريبة المؤجله

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجله بالنسبه للفروق المؤقته بين الاساس المحاسبي للاصول و الالتزامات و الاساس الضريبي لتلك الاصول و الالتزامات . يتم الاعتراف بالضريبة المؤجله لجميع الفروق المؤقته التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي :

الاعتراف بشهره المحل

او الاعتراف الاول بالاصل او الالتزام للعمليه التي :

ليست تجميع الاعمال .

لا تؤثر علي صافي الربح المحاسبي و لا علي الربح الضريبي (الخساره الضريبية).

او الفروق المؤقته المرتبطه باستثمارات في شركات تابعه و شركات شقيقه و حصص في مشروعات مشتركه الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة علي توقيت عكس تلك الفروق المؤقته و من المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور

يتم الاعتراف بالاصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية و الحق في الخصم الضريبي غير المستخدم و الفروق المؤقته القابله للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق ارباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الاصل . و يتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطه العمل المستقبليه لكل شركه من شركات المجموعه . يتم اعاده تقدير موقف الاصول الضريبية.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المؤجله غير المعترف بها في نهاية كل فتره ماليه و تعترف بالاصول الضريبيه المؤجله التي لم تعترف بها من قبل الي المدي الذي اصبح من المرجح معه مستقبلا وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمه الاصل الضريبي المؤجل .

يتم قياس الضريبيه المؤجله باستخدام اسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقته و ذلك باستخدام اسعار الضريبيه الساريه او التي في سبيلها لان تصدر .

عند قياس الضريبيه المؤجله في نهاية الفتره الماليه يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبيه للاجراءات التي تتبعها المجموعه للاسترداد او سداد القيمه الدفترية لاصولها و التزاماتها.

لا يتم عمل مقاصه للاصول و الالتزامات الضريبيه الا عند استيفاء شروط معينه .

١٦-٣ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ المركز المالي، فيتم عرض القرض ضمن الالتزامات طويلة الاجل. ويتم قياس القروض والتسهيلات الائتمانية ذات الفائدة بعد الاعتراف المبدئي على اساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال وتدرج الارباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالاضافة الى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الاخذ في الاعتبار اى خصم او علاوة والاعباب او التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال ويدير الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن المصروفات التمويلية في قائمة الدخل.

١٧-٣ الاحتياطي القانوني

طبقاً لمتطلبات قوانين الشركات و النظام الاساسي للشركه يتم تجنب ٥٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي القانوني .

يتم انتقاء متطلبات التحويل الي الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر و لا يتم التوزيع من هذا الاحتياطي و لكن يمكن استخدامه لزياده رأس المال او تخفيض الخسائر .

تستمر الشركه في تجنب ٥٪ من الربح السنوي حتي يصل الي ٥٠٪ من رأس المال المصدر اذا انخفض الاحتياطي تحت المستوى المحدد (٥٠٪ من رأس المال المصدر).

١٨-٣ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة للعاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجر السنوية للعاملين بالشركة. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

١٩-٣ ربحيه السهم

تعرض الشركه النصيب الاساسي للسهم لاسهمها العاديه . يتم احتساب النصيب الاساسي للسهم بقسمه الربح او الخساره المتعلقه بالمساهمين عن مساهتهم في الاسهم العاديه بالشركه علي المتوسط المرجح لعدد الاسهم العاديه قائمه خلال الفتره .

٢٠-٣ قائمه التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمه التدفقات النقدية و فقا للطريقه غ المباشره و لغرض اعداد قائمه التدفقات النقدية تتضمن النقدية و مافي حكمها و ارصده نقدية بالصندوق و الحسابات الجارية لدي البنوك و الودائع لاجل و التي لا تتجاوز ثلاثه اشهر و رصيد بنوك ارصده دانته و رصيد بنوك سحب ع المكشوف الذي يعتبر جزء لا يتجزء من ادار ه الشركه للنقدية كاحد مكونات بند النقدية و ما في حكمها و ذلك لغرض اعداد قائمه التدفقات النقدية .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٣ الإيجار

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريبًا جميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

قامت الشركة بإجراء تقييم للأثار المحتملة للتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ (الإيجار) على أساس مركزها المالي، ومن خلال تقييمها لا تعتقد الشركة أنه سيكون هناك تأثير جوهري لمتطلبات تطبيق المعيار نظرا لعدم وجود عقود إيجارات هامة قائمة حتى نهاية العام المالي.

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

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

- مبالغ يتوقع المستاجر أن يدفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا وجد وإذا كان المستاجر متأكد من ممارسته بصورة معقولة.

- دفعات الغرامات لإنهاء عقد التاجير إذا كانت مدة العقد تعكس ممارسة المستاجر خيار إنهاء عقد التاجير.

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

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

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

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

يتم قياس اصول حق الانتفاع على اساس التكلفة، والموضحة كالتالي:

- مبلغ القياس الأولي لالتزامات عقود التاجير.

- أي دفعات عقد تاجير تمت في او قبل تاريخ بداية العقد ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة.

- أي تكاليف مباشرة أولية.

- تقدير التكاليف التي سيتكبدها المستاجر لاعادة الاصل لحالته الاصلية.

يتم اهلاك اصول حق الانتفاع على اساس العمر الانتاجي المقدر للاصل او مدة عقد الإيجار، ايهما اقصر.

يتم الاعتراف بالمدفوعات الإيجارية والمتعلقة بعقود التاجير قصيرة الأجل وبالعقود التاجير الخاصة باصول منخفضة القيمة كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر على اساس طريقة القسط الثابت.

٣- ادارة المخاطر الماليه

تتمثل الادوات الماليه في الاصول الماليه (ارصده النقديه بالبنوك و العملاء و ارصده الاستثمارات و الاستثمارات المحتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق و جاري شركات تابعه و شقيقه و ارصده مدينون و الارصده المدينه الاخرى) وكذا الالتزامات الماليه (الارصده الدائنه الاخرى) و القيمه الدفترية لهذه الادوات الماليه لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادله في تاريخ المركز المالي .

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ- خطر القيمة العادلة لسعر الفائدة

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

ب- خطر الائتمان

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

ت- خطر العملات الاجنبية

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

ث- خطر السيولة

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

٥-سياسه ادارہ راس المال

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

شركة المجموعة المصرفية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢- أصول ثابتة

عقارات	أثاث ومفروشات	سيارات	معدات مكتبية	تجهيزات مقر الشركة	عدد وأدوات	الاجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٠,٠٠٠	٤٢٦,١٣٤	٣٥٠,٠٠٠	٦٥٣,٠١٢	٤٤٠,٣٧٠	٢٦٨,٨٦٧	٢,٢٥٨,٣٨٣
-	-	-	٩٣,٥٦٣	-	-	٩٣,٥٦٣
-	(٢,٦٠٠)	-	(٦,٨٧٥)	-	-	(٩,٤٧٥)
١٢٠,٠٠٠	٤٢٣,٥٣٤	٣٥٠,٠٠٠	٧٣٩,٧٠٠	٤٤٠,٣٧٠	٢٦٨,٨٦٧	٢,٣٤٢,٤٧١
٨٦,٤٠٠	٤٢٤,٢٨٦	٣٥٠,٠٠٠	٦٠١,٦٨٢	٤٤٠,٣٧٠	٢٦١,٥٧١	٢,١٦٤,٣٠٨
١,٨٠٠	٧٤٦	-	١٠,٣٣٧	-	١,٧٧٢	١٤,٦٥٦
-	(٢,٦٠٠)	-	(٦,٨٧٥)	-	-	(٩,٤٧٥)
٨٨,٢٠٠	٤٢٢,٤٣٢	٣٥٠,٠٠٠	٦٠٥,١٤٤	٤٤٠,٣٧٠	٢٦٣,٣٤٣	٢,١٦٩,٤٨٨
٣١,٨٠٠	١,١٠٢	-	١٣٤,٥٥٦	-	٥,٥٢٤	١٧٢,٩٨٣
٣٣,٦٠٠	١,٨٤٨	-	٥١,٣٣١	-	٧,٢٩٦	٩٤,٠٧٥

التكلفة
١ يناير ٢٠٢٥
إضافات الفترة
استيعادات الفترة
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مجمع الإهلاك
١ يناير ٢٠٢٥
إهلاك الفترة
استيعادات الفترة
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٧- استثمارات عقارية (بالصافي)

الإجمالي جنيه مصري	عقارات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٨٠,٢٩١,٢٩٣	١٧,١٣٦,٤٤٩	٦٣,١٥٤,٨٤٤	رصيد اول المدة
-	-	-	اضافات
-	-	-	محول إلى مخزون وحدات متاحة للبيع
(٥,٩٩٠,٠١٧)	-	(٥,٩٩٠,٠١٧)	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٧٤,٣٠١,٢٧٦	١٧,١٣٦,٤٤٩	٥٧,١٦٤,٨٢٧	مجمع الإهلاك
٥,٧١٦,٣٧٤	٥,٧١٦,٣٧٤	-	رصيد اول المدة
٢٥٠,٥١٧	٢٥٠,٥١٧	-	إهلاك الفترة
-	-	-	استبعادات
٥,٩٦٦,٨٩١	٥,٩٦٦,٨٩١	-	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٦٨,٣٣٤,٣٨٥	١١,١٦٩,٥٥٨	٥٧,١٦٤,٨٢٧	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٧٤,٥٧٤,٩١٩	١١,٤٢٠,٠٧٥	٦٣,١٥٤,٨٤٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- يتضمن بند الاستثمارات العقارية العقارات التالية والتي تم الاستيلاء عليها بمعرفة كل من السيد عمرو النشرتي والسيد هشام النشرتي المسؤولين السابقين عن الإدارة التنفيذية للشركة عن السنوات قبل ٢٠٠٢ وقد اقامت الشركة ضد السيد هشام النشرتي دعوي رقم ٤٦٢ لسنة ٢٠٠٥ كلي ايجارات جنوب القاهرة لاثبات حقها في هذه العقارات استيلاءا لحقها طرف المذكورين وقد قضى فيها بعدم قبول الدعوى لعدم وجود أصول مستندات الملكية لهذه العقارات بيد الشركة او توافر ما يثبت ملكية الشركة لهذه العقارات، هذا وما زالت الشركة تحاول اثبات احقيتها في هذه العقارات :

أ. فيلا رقم ٦٨ شارع شهاب المهندسين مساحتها ٥٥٠ متر مربع

ب. أرض رقم ٥٣ شارع احمد عرابي المهندسين مساحتها ١٠٦٧ متر مربع

ج. وحدات الدورين ارقام ١٧ و ١٨ وسطح وجراج برج المنتزه بالزمالك

هذا وقد رات إدارة الشركة خلال عام ٢٠٠٨ ان يتم اثبات قيمة رمزيه للعقارات بقيمة دفترية واحد جنيه حتي نتمكن من متابعة الحصول علي هذه الحقوق القانونية في ملكية هذه العقارات.

٨- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	التكلفة
٣٧,٤٥٠,٨٢٠	٣٧,٤٥٠,٨٢٠	تكلفة اقتناء اسهم شركة "رواد السياحة" من البورصة
٢,٧٦٦,٩٨٥	١٢,٩٦٩,٦٤٠	صافي التغير في القيمة العادلة للاسهم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٤٠,٢١٧,٨٠٦	٥٠,٤٢٠,٤٦١	وذلك من خلال الدخل الشامل الاجمالي

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٩- وحدات متاحة للبيع (بالتكلفة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٠,٥٦٣	٣٤٠,٥٦٣	برج ش. شهاب
٥,٣٩٣,٤٧٨	٥,١٤٠,١١٩	برج ش. مراد
٢٤,٤٨٣	٢٤,٤٨٣	برج ش. فيصل
٦,٥٢٣,٢٦٧	٦,٥٢٣,٢٦٧	برج ش. البطل احمد عبد العزيز
٩٢,٧٠٧,٢٠٠	٩٨,٩٦٢,٨٤٨	برج بالميرا
١٦,٧٠٧,٣٩٤	١٦,٧٠٧,٣٩٤	برج سوليتير
٨,٩١٣,٦٩٢	٨,٩١٣,٦٩٢	برج بالسرايا
٢,١١٦,٩٢٦	٢,١١٦,٩٢٦	برج لؤلؤ العبد
١٣٢,٧٢٧,٠٠٢	١٣٨,٧٢٩,٢٩١	

١٠- عملاء واوراق القبض (بالصافي)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٣٠٢,٠١٣	١٦,٦٨٥,٨٣٠	العملاء
١,٨٢٨,٤٧٩	٢,٧٠٠,٩٧٣	أوراق القبض
١٩,١٣٠,٤٩٣	١٩,٣٨٦,٨٠٢	إجمالي العملاء وأوراق القبض
(١٣,٤٧٤,٢٣٥)	(١٣,٤٧٤,٢٣٥)	الخسائر الإنتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
٥,٦٥٦,٢٥٧	٥,٩١٢,٥٦٧	

١١- مستحق من اطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣١,٦٨٤	٦٣١,٦٨٤	شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري
(٦٣١,٦٨٤)	(٦٣١,٦٨٤)	الخسائر الإنتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات العلاقة
-	-	

تم عمل اضمحلال بكامل الرصيد نظرا لوضع شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري حيث ساهمت الشركة خلال السنوات السابقة في رأسمال الشركة التابعة "شركة المستثمرون للتنمية والاستثمار العقاري (ش.م.م.)" بمبلغ ٩,٩ مليون جنيه بنسبة ٩٨,٩٪ من رأسمالها. ونظرا لعدم البدء في نشاط الشركة التابعة فقد قررت إدارة الشركة خلال السنوات السابقة بأن يتم وضع الشركة التابعة تحت التصفية ونظرا لعدم وجود أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة التابعة كنتيجة لوفاء بعضهم وتواجد البعض الآخر خارج البلاد مما نتج عنه التأخر في بدء السير في إجراءات التصفية وفقا لقرار إدارة الشركة. هذا وقد تم إعادة تشكيل مجلس إدارة الشركة التابعة بموجب محضر الجمعية العامة للشركة التابعة والمنعقدة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٨ والموثق من هيئة الاستثمار بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٨ كما تم التأشير بالسجل التجاري للشركة التابعة بأعضاء المجلس المشار اليه. وهذا وقد قامت الشركة باقفال كامل قيمة الاستثمار في قائمة الدخل عن عام ٢٠٠٤.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٢- مدينون وارصدة مدينة بالصافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٦٠٠,٠٠٠	٨,٦٠٠,٠٠٠	مستحق علي الإدارة التنفيذيه السابقة
٢,٢٤٧,٣٧٨	٢,١٧٢,٦٣٦	مدينون متنوعون
٢٦,٨٠١	٢٥,١٦٨	شركات تداول
٩٥,٢٨٥	١٠٦,٧٨٤	عهد وسلف
٤٨٧,٦٢٠	٣٦٥,٦٢٢	خصم من المنبع
٦٥,٣٤٥	١٥,٠٦٨	مصروفات مقدمة
١١,٥٢٢,٤٣٠	١١,٢٨٥,٢٧٩	الإجمالي
(٢,٢٠٨,٣٤٩)	(٢,٢٠٨,٣٤٩)	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٩,٣١٤,٠٨١	٩,٠٧٦,٩٣٠	

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

- اخطرت إدارة الشركة النيابة العامة بالبلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر بالتقرير المعد بمعرفة كل من السيد مراقب حسابات الشركة السابق والجهاز المركزي للمحاسبات ، والذي انتهى فيه الي وقوع إدارة الشركة السابقة خلال السنوات حتى ٢٠٠٢ في مخالفات عديدة بلغ اجماليها ٥٣٧ مليون جنيه وفقا لما ورد بالتقرير. وقد صدر قرار نيابة الأموال العامة العليا بالزام السيد عمرو امين النشرتي بصفته نائب رئيس مجلس الإدارة بسداد قيمة بعض من هذه المخالفات باجمالي مبلغ ١٨,٥ مليون جنيه وقد سدد المذكور جزئيا لحساب الشركة طرف النيابة العامة مبالغ نقديه واصول عينيه ولكن الشركة تمسكت بسداد اجمالي المبلغ نقدا. وتجدر الإشارة الي قيام الشركة برفع دعوي التعويض ضد السيد هشام النشرتي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب خلال الفترة المشار اليها امام المحكمة الاقتصادية والتي رفضت الدعوى في ٢١ مايو ٢٠١٥ وتم الطعن بالنقض ولم يتم تحديد جلسة بعد للنظر في النقض.

-تم تسويه الرصيد المدين والرصيد الدائن لمخالفات الإدارة التنفيذيه السابقة والإبقاء علي الرصيد المدين والبالغ ٢٧,٥ مليون جنيه وفقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٩ بالموافقة علي المعالجة المحاسبية لبنود الرصيد المدين والدائن لمخالفات الإدارة التنفيذية السابقة والشركة مستمرة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ علي حقوقها المترتبة علي هذه المخالفات.

-وبنهاية عام ٢٠٢٠ تم تخفيض الرصيد المدين بمبلغ ١٧,٥ مليون جنيه مقابل العقار الكائن ببرج المنتزه بالزمالك بالقاهرة والمقدم من نيابة الأموال العامة البلاغ رقم ٣٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر أموال عامة عليا والمقيد برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق أموال عامة عليا و تم تحصيل مبلغ ١,٠٥٠,٠٠٠ نقدي.

١٣- النقدية بالصندوق و البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩٢,٧٠١	٨٣,٢٨٢	نقدية بالخرزينة
٨٦٠,٠٠٠	-	ودائع بالجنيه المصري
١,٣٨٩,١٦٠	٦٥١,٤١٧	بنوك - حسابات جارية
٢,٦٤١,٨٦٢	٧٣٤,٦٩٩	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٤- رأس المال

- رأس المال المرخص به

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري.

- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ ٨٠ مليون جنيه موزعاً على ٤٠ مليون سهم اسمي بقيمة اسميه جنيهان للسهم. هذا ووفقاً لقرار الجمعية العامة المؤرخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١ والموافق بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢١ تم الموافقة على تجزئة السهم الأصلي الواحد إلى عشرة أسهم ومن ثم زيادة عدد الأسهم من ٤٠ مليون سهم إلى ٤٠٠ مليون سهم اسمي نقدي وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من جنيهان للسهم إلى ٢٠ قرش للسهم. وقد تم التأشير بما تقدم بالسجل التجاري للشركة.

فيما يلي بيان بكبار المساهمين من أسهم رأس مال الشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً للبيانات الواردة من شركة مصر للمقاصة

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية	عدد الاسهم	
٩,٥٦%	٧,٦٤٤,١٤٨	٣٨,٢٢٠,٧٤٠	محمود حسن جاب الله حسان
٥,٠١%	٤,٠٠٤,٦١٠	٢٠,٠٢٣,٠٤٨	علي محمود عبداللطيف محجوب
٤,٨٣%	٣,٨٦٠,٥٠٧	١٩,٣٠٢,٥٣٣	احمد ايمن احمد عبدالمنعم
٣,١٠%	٢,٤٨٠,٦٥٨	١٢,٤٠٣,٢٩٢	مي محمود حسن جاب الله
٢,٩٨%	٢,٣٨٣,١٢٠	١١,٩١٥,٦٠٠	سماح سليمان محمد المالطي
٢,٥٨%	٢,٠٦٦,٤٩٠	١٠,٣٣٢,٤٥٠	عمرو امين حمزه حامد النشرتي
٧١,٩٥%	٥٧,٥٦٠,٤٦٧	٢٨٧,٨٠٢,٣٣٧	باقي المساهمين
١٠٠%	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	

١٥- احتياطات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٠٧٥,٩٨٢	٣٥,٠٧٥,٩٨٢	احتياطي قانوني
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي عام
٨٢١,٢٦٠	٨٢١,٢٦٠	احتياطي رأسمالي
٣٨,٨٩٧,٢٤٢	٣٨,٨٩٧,٢٤٢	

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع ومتى نقص الاحتياطي عن هذه النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٦ - مخصص نهاية الخدمة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٠٣,٥١٧	١,١٩٨,٤٩٥	رصيد أول المدة
-	٢٠٥,٠٢٢	المكون
(١٣٦,٩١٦)	-	المستخدم
١,٢٦٦,٦٠١	١,٤٠٣,٥١٧	رصيد نهاية المدة

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

١٧ - مستحق الى اطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٥,١٢٩,١٨٣	٩٧,٦٣٦,٨٧٧	شركة تارجت للاستثمار العقاري
٨٥,١٢٩,١٨٣	٩٧,٦٣٦,٨٧٧	

قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠ / ٠٣ / ٢٠٢٣ الموافقة علي ابرام عقود معاوضة مع شركة تارجت للاستثمار العقاري والتنمية والاستصلاح الزراعي والتنمية السياحية ش.م.م لشراء أصول بقيمة اجمالية ١٥٢,٣٠٦,٥٩٢ جنيه مصري في ضوء تقرير التقييم المعد من قبل المستشار المالي المستقل BDO وقد تم بالفعل توقيع عقود بشراء أصول بقيمة ١٣٢٦٩٠,٨٧٧ جنيه ثم تم استبعاد عقود بمبلغ ١٢٢٤٥٦٦٥ جنيه وفقا وقرار الجمعية العامة العادية للشركة في ١١ / ٠٩ / ٢٠٢٥ و تم سدد منها ٣٥٣١٦٠,٢٩ جنيه دفعات لشركة تارجت وبالتالي يصبح المستحق الي اطراف ذات علاقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٥,١٢٩ مليون جنيه مصري بناء على عقود الشراء الابتدائية المعتمدة في هذا التاريخ وجارى تسجيل هذه العقود في الشهر العقاري .

١٨ - دائنون وحسابات دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,١٥٢,٧٩٥	٩,٧٢١,٥٢٤	مصلحة الضرائب
٢,٦٨٢,٦٧٤	١,٤٧٠,٥٠٦	عملاء دفعات مقدمة
١,٢٢٨,١١١	١,٢٥٠,٣١١	تأمينات من الغير إيجار
٥,٩٨٩,٦٨٧	٦,٣٥٠,١١١	حسابات دائنة أخرى
٦٧,٣٧٥	١٢٠,٩٢٧	أتعاب مهنية وإستشارات
٤٢,٨١٣	٤٧,٠٤٥	هيئة التأمينات الاجتماعية
٧,٤٦١,٨١٥	-	أوراق الدفع
٨٩,٣٢٢	٨٩,٣٢٢	المساهمة التكافلية
١٩,٧١٤,٥٩٢	١٩,٠٤٩,٧٤٧	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٩- مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١١,١٥٢	١١١,١٥٢	مخصص قضايا
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	مخصص مطالبات محتملة
<u>١٠,٦١١,١٥٢</u>	<u>١٠,٦١١,١٥٢</u>	

٢٠- إيرادات النشاط

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٢,٢٥٠,٠٠٠	إيراد بيع وحدات
١,١٦٠,٤٧٠	١,٠١٧,٣٢١	إيراد إيجار جراجات الأبراج
٨,١٠١,٧٣٦	٦,٢٧٣,٦٢٢	إيراد إيجار وحدات وشبكات المحمول وماكينات الصرف الآلي
<u>٩,٢٦٢,٢٠٦</u>	<u>١٩,٥٤٠,٩٤٣</u>	

٢١- تكاليف النشاط

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩,١٣٦,٤٩٧	تكلفة الوحدات
١٢٧,٥١٧	٧٣,٥٩٤	مصروفات صيانة المشروعات
٣٠٠,٣١٣	٢٦٣,٨٣٢	مصروفات مياه وكهرباء المشروعات
٢٥٠,٥١٧	٢٥٩,٥٩٠	إهلاك الاستثمارات العقارية
٧١٢,٩٢٧	٩١٠,٤٧٤	مصاريف متنوعة
<u>١,٣٩١,٢٧٣</u>	<u>١٠,٦٤٣,٩٨٧</u>	

٢٢- إيرادات نشاط أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٦٣,٢٨٨	ارباح مؤجلة
<u>-</u>	<u>١٦٣,٢٨٨</u>	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٣- خسائر بيع إستثمارات مالية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٧٢,٨٠٤	-	خسائر بيع إستثمارات مالية من خلال الأرباح والخسائر
١,٩٧٢,٨٠٤	-	

٢٤- مصروفات إدارية وعمومية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٤٦,٠١٤	٢,٦٦٧,٧١١	مرتبات و أجور
١٤٣,٠٣٠	١٣٠,٧٢٥	مصروفات اشتراكات هيئات حكومية
١١٨,٣٣٨	١٩,١٤٧	مصروفات دمغات ورسوم
٢٠٣,٤٨٠	٢٨١,٤٢٥	أتعاب مهنية
-	٣٦,٧٧٠	مكافأة نهاية الخدمة
-	٣٢٠,٠٠٠	مصروفات استشارية
١٥١,٤٣٧	٢٥٣,١٥٢	مصروفات علاج
٥٦,٢٧٢	٣٢,٦٢٩	نثریات وإكراميات
٥٣٩,٣٧٤	٧٢٤,٧٤٥	مصروفات متنوعة
٣,٧٥٧,٩٤٥	٤,٤٦٦,٣٠٤	

٢٥- إيرادات (مصروفات) تمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٧,٦٢٢)	-	فوائد القرض
٩١,٢٣٣	٥,٠٧٦	فوائد ودائع
١٧٤,٥٩٤	-	فوائد شهادات
٢٢٨,٢٠٤	٥,٠٧٦	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٦- إيرادات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨١,٢٩٤	٥٤١,٨٧٥	متحصل خدمات
٢٢٥,٣٥٢	٣٨٣,٣٠٠	إيرادات متنوعة
٨٠٦,٦٤٦	٩٢٥,١٧٥	

٢٧- ضريبة الدخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٢٧,٠٩٤	٢,٦٨١,٢٢٤	صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
١,٩٧٢,٨٠٤	-	يخصم:
٤,٧٩٩,٨٩٨	٢,٦٨١,٢٢٤	عوائد أذون خزانة
		صافي الربح المحاسبي قبل الضريبة
		تسويات على الربح المحاسبي للوصول للوعاء
		الضريبي
-	-	أرباح / خسائر بيع أسهم - معفاة من الضريبة
١٥,٠٢٧	١٤,٦٥٦	يضاف :- الإهلاك المحاسبي
(١٩,٥٢٧)	-	يخصم :- الإهلاك الضريبي
١,٦٩٠,٠٠٠	١,٦٤٨,٠٠٠	بدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
٦,٤٨٥,٣٩٨	٤,٣٤٣,٨٨٠	الوعاء الضريبي
٦,٤٨٥,٣٩٨	٤,٣٤٣,٨٨٠	الوعاء الضريبي بعد ترحيل الخسائر
٢٢,٥٠%	٢٢,٥٠%	سعر الضريبة
١,٤٥٩,٢١٥	٩٧٧,٣٧٣	ضريبة الدخل المحملة لقائمة الدخل
٣٠,٤٠%	٣٦,٤٥%	معدل الضريبة الفعال

٢٨- نصيب السهم في أرباح الفترة (سهم/الجنية)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٧٠,٢٤٦	١,٧٠٣,٨٥٣	صافي أرباح الفترة
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٣٤٣	٠,٠٠٤٢٦	

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٩- أحداث هامة

- وفقا لما ورد بمحضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ابريل ٢٠٢١ فقد قررت الجمعية ارجاء النظر في ابراء واخلاء مسئولية السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابقين عن عام ٢٠٢٠. كما قررت الجمعية في ذات التاريخ ارجاء النظر في تحديد بدلات ومخصصات السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السابق والتي تم صرفها لهم خلال ٢٠٢١ تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر إلى إنتشار وباء الكورونا (كوفيد-١٩) المستجد مما تسبب في إضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام لذا من المحتمل أن يكون لذلك تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقا ولتدفقاتها النقدية المستقبلية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الأصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال العام الحالي والفترات التالية كما هو موضح بالإيضاح المذكور اعلاه تقوم الشركة حاليا بإتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على مركزها المالي إلا أنه في ظل عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الاحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث وما يترتب عليه من آثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي .

٣٠- الموقف الضريبي

اولا: ضريبة شركات الأموال

السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩

- قامت مأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهرة بالمحاسبه الضريبية التقديرية لحسابات الشركة عن السنوات ٢٠٠٤/١٩٩٩ وقد تم اخطار الشركة بالنموذج رقم (١٩) ضرائب شركات أموال بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٣ وتم الطعن عليه من قبل الشركة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٥ وأسفرت نتيجة الفحص عن النتائج التالية:-
- وعاء ضريبيه شركات الأموال بمبلغ ٧٢٣,٨ مليون جنيه.
- وعاء ضريبيه القيم المنقوله ٦,٧ مليون جنيه.
- تضمن وعاء شركات الأموال مبلغ ٥٣٧ مليون جنيه تمثل الوعاء الضريبي عن مخلفات مجلس ادارة الشركة الأسبق خلال تلك السنوات .
- وبعد الطعن على النموذج المشار اليه تمت احواله الملف الى اللجنة الداخليه بالمأموريه وتم الوصول الى النتائج التالية:-
- إحاله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٥٣٧ مليون جنيه الى لجنة الطعن
- تخفيض باقى وعاء شركات الأموال من مبلغ ١٨٦,٨ مليون جنيه الى مبلغ ٣٠,٥ مليون جنيه .
- إحاله جزء من وعاء ضريبيه القيم المنقوله بمبلغ ٤,٦ مليون جنيه الى لجنة الطعن .
- الموافقه على باقى وعاء القيم المنقوله بمبلغ ٢,١ مليون جنيه.
- الاتفاق علي ان تكون الضريبة المستحقة عن هذه السنوات ١٣,٤٦ مليون جنيه سددت منها الشركة ٦ مليون جنيه خلال السنوات السابقة.

تم احواله وعاء مخلفات مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات من اللجنة الداخليه الى لجنة الطعن وجاء قرار لجنة الفحص كما يلي :-

- مبلغ ٤٢٣ مليون جنيه يتم اعادته الى المأموريه مره أخرى لاعاده فحص هذا البند والتحقق من المستندات المقدمه من الشركة. علما بأن هذه المبالغ عباره عن قيد نظامى قامت به الشركة بتحميله على جارى المساهمين ولا يوجد أى حكم قضائى بادانته مجلس الإدارة الاسبق عن تلك السنوات ولا يتحقق عن هذا البند اية ايرادات تؤثر على قائمه الدخل الا بوجود حكم قضائى بات وهو مالم يتحقق فى هذا الشأن.

- قررت لجنة الطعن بتخفيض المبلغ من ١١٤ مليون جنيه الى المبلغ ٢٧,٩٤ مليون جنيه. علما بأن هذه المبالغ تم تحميلها على جارى المساهمين من قبل الشركة وهو ما تحققت منه لجنة الطعن .

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠. الموقف الضريبي (تابع)

- قررت لجنة الطعن زياده وعاء القيم المنقوله من مبلغ ٤,٦ جنيه الى مبلغ ٤٢,٥٨ مليون جنيه .
- حيث تم تقدير الضريبيه لوعاء ضريبيه شركات الاموال وضريبيه وعاء القيم المنقوله بحوالى مبلغ ٢٥ مليون جنيه وفقا للقرار الصادر من لجنة الطعن. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذا القرار فى المواعيد القانونيه وقامت برفع دعوي قضائيه رقم ٣٤٣٥ لسنة ٧٢ ق حيث خالفت لجنة الطعن احكام قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجاريه رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والتي مفادها ان الاقرار حجه على المقر بما جاء به ومن ثم فانه لا يصح تعديل الوعاء الضريبي بأيه اخطاء ماديه او زيادته عما طالبت به المأموريه كما انه لا يجوز للجنة الطعن او المحكمه ان تقضى بغير ما يطلب به الحضور. ولما كانت المصلحه لم تنتدب احدا لحضور لجنة الطعن كما هو وارد بحثيات القرار فان أى تعديل للجنة الطعن غير موجود بطلبات الدفاع هو تجاوز لأختصاص اللجنة تطبيقا للمبدأ الذى ارسته محكمه النقض أن نطاق الخصومه الضريبيه يقتصر على طلبات الممول الطاعن وطلبات المأموريه فقط امام لجنة الطعن الضريبي والقضاء. ويتعين على القاضى أو لجنة الطعن أن يتقيد بتنفيذ نطاق الدعوى سواء من حيث خصومها وسببها وموضعها، والا كان قضاء اللجنة فيه تجاوز لنطاق الدعوى ومن ثم يعد قضاء معدوما لصدوره فى غير خصومه. كما ان اللجنة تعدت اختصاصاها طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وكذلك قاعده ان الطاعن لا يضار بطعنه .
- وبالرجوع الى مذكره نيابه الاموال العامه فى القضية رقم ٨٨٢ لسنة ٢٠٠٤ حصر وارد الاموال عامه عليا والمقيده برقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٤ حصر تحقيق اموال عامه عليا المنضم لها اوراق القضية ٣٦٦٦ لسنة ٢٠٠٦ ج.ح المقيده برقم ٣٥٤ لسنة ٢٠٠٦ حصر وارد اموال عامه عليا، نجد ان بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات تم تخفيضه حيث جاء بمذكره النيايه بان اجمالى المخالفات المشار اليها تقدر فقط بحوالى مبلغ ١٨,٥ مليون جنيه.
- وبناء عليه ترى إدارة الشركة ومستشارها الضريبي تكوين مخصص لمواجهة بند مخالفات مجلس الاداره الاسبق عن تلك السنوات بمبلغ ٧,٥ مليون جنيه فقط مضافا اليه مقابل التأخير المستحق عن ايه ضرائب متفق عليها ولم يتم سددها بعد. وعدم تكوين اية مخصصات اخري تخص وعاء القيم المنقوله موضوع الدعوي المشار اليها والمرفوعة من الشركة ضد مصلحة الضرائب بشأن وعاء القيم المنقولة المشار اليه والبالغ ٤٢,٥٨ مليون جنيه والذي قامت لجنة الطعن بزيادته عن الوعاء السابق تحديده بمعرفة شعبه الفحص الضريبي واللجنة الداخليه بمأموريه ضرائب الاستثمار بالقاهره والبالغ ٤,٦ مليون جنيه.

السنوات ٢٠٠٥ / ٢٠٠٩

- قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار وتم اعتماد الإقرار الضريبي من قبل المأمورية.

السنوات ٢٠١٠ / ٢٠٢٢

- قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية عن هذه السنوات وسددت الضريبة المستحقة من واقع الإقرار ولم تواف الشركة باية اخطارات بالفحص حتى تاريخه..

ثانيا : ضريبة كسب العمل

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١١/١٢/٣١

- تم فحص الشركة عن هذه السنوات وتم سداد الضريبة بالكامل ولايستحق اية متأخرات ضريبية

السنوات من ٢٠١٢ / ٢٠٢٣

- تقوم الشركة باعداد تسويات المرتبات للعاملين وسداد ما يستحق من واقع هذه التسويات ولم يتم الفحص من قبل المأمورية.

شركة المجموعة المصرية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠. الموقف الضريبي (تابع)

ثالثًا : ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠٠٦/٧/٣١

- تم فحص الشركة من جانب المأمورية .

السنوات من ٢٠٠٦/٨/١ وحتى ٢٠١١/١٢/٣١

- تم فحص ضريبة الدمغة الخاصة بالشركة عن هذه السنوات وسداد الضريبة المستحقة عنها.

السنوات من ٢٠١٢/١/١ وحتى ٢٠٢٢

- لم يتم اخطار الشركة بالفحص من قبل المأمورية بعد.

رابعًا : الضريبة العقارية

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

خاضعة لهذه الضريبة

٣١-أحداث مؤثرة على القوائم المالية

- بدأ الصراع الروسي الأوكراني خلال فبراير ٢٠٢٢، مما أثر بشكل مباشر على الاقتصاد العالمي ، حيث تعد روسيا وأوكرانيا من بين أكبر مصدري السلع في العالم ، بما في ذلك مصادر الطاقة، تسبب هذا في مخاوف بشأن العرض في العديد من السلع من الطاقة إلى الحبوب ، مما دفع أسعار السلع إلى الذروة وتستمر أسعار النفط في الارتفاع تحت تأثير روسيا ، ومع ذلك ، بدأت الضغوط التضخمية العالمية تتراكم بعد خروج الاقتصاد العالمي من الاضطرابات الناجمة عن جائحة كوفيد -١٩ ، تضخمت هذه الضغوط مع الصراع الروسي الأوكراني الأخير، نتج ارتفاع أسعار السلع الأساسية الدولية عن مزيد من الاضطرابات في سلسلة التوريد .

- في ٢٠ فبراير ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسات النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك عند ٢٧,٢٥٪ و ٢٨,٢٥٪ و ٢٧,٧٥٪ على الترتيب، كما تم تثبيت سعر الائتمان والخصم عند ٢٧,٧٥٪.

- في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٠٠٪ و ٢٦,٠٠٪ و ٢٥,٥٠٪ على الترتيب، وتم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.

- في ٢٢ مايو ٢٠٢٥، قررت اللجنة خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٠٠٪ و ٢٥,٠٠٪ و ٢٤,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.

- في ١٠ يوليو ٢٠٢٥، قررت اللجنة الإبقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية دون تغيير عند ٢٤,٠٠٪ و ٢٥,٠٠٪ و ٢٤,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تثبيت سعر الائتمان والخصم عند ٢٤,٥٠٪.

- وفي اجتماعها المقرر في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥، تشير التوقعات إلى اتجاه اللجنة لخفض الفائدة بواقع ١٠٠ نقطة أساس، في ظل تراجع معدلات التضخم وتحسن المؤشرات الاقتصادية، ليصل سعر الإيداع والإقراض إلى ٢٣,٠٠٪ و ٢٤,٠٠٪ حال تنفيذ القرار.