

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية	
قائمة المركز المالي	١
قائمة الدخل	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٢٧-٦
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٥-٢٨

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للشركة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود، ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم إكتشافها في عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نهدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بجدالة ووضوح في - جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

Bakertilly محمد هلال ووحيد عبدالغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في: ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
١٤ ٦٧٤ ٧٣٥	١٢ ٨٠٤ ٤٦٤	(١١) أصول ثابتة
٥٦١ ١١١ ٥٢٠	٥٤٥ ٦٥٢ ١١٠	(١٢) إستثمارات عقارية
٣ ٨١١ ٦٨٠	١ ١٧٢ ٨٢٤	(١٣) أصل حق إنتفاع
٢٣٤ ٤٧١	٢٩٢ ٤٣٠	(١٤) إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٣ ٠٧٥ ٨٢٨	٣٥ ٩٦٦ ٤٠٠	(١٥) إستثمارات في شركات شقيقة
٢١ ٨٨١ ٢٥٠	٦١ ٤٨٩ ٠٢٧	(٢٢) مدينو نظام الإثابة والتحفيز
٦٣٤ ٧٨٩ ٤٨٤	٦٥٧ ٣٧٧ ٢٠٥	إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة		
٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	٥٤ ٤٨٠ ٨٦١	(١٦) أعمال تحت التنفيذ
٨٦٤ ٤٥٢	٢ ٣٢٠ ٥٧٢	(١-٣٢) مستحق علي الأطراف ذات العلاقة
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	(١٧) وحدات جاهزة للبيع
٢١ ٣٢٠ ٢٢٣	٩ ٢٩٧ ٤٢٣	(١٨) عملاء وأوراق قبض
١٥ ٦٥٤ ٣٧٠	١٦ ٥٠٦ ١١٠	(١٩) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥ ٨٨٩ ٣١٢	٣ ١٥٨ ٨٠٨	(٢٠) ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات
—	٧٣ ٦٢٤ ١١٣	(٢٣) إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠٤ ٩٤٦ ٦٥٦	٧٠ ٤٠٥ ٨١٢	(٢١) نقدية وأرصدة لدى البنوك
٢٠١ ٧٥٦ ٥٧٧	٢٢٩ ٩٦٧ ٥٥٨	إجمالي الأصول المتداولة
٨٣٦ ٥٤٦ ٠٦١	٨٨٧ ٣٤٤ ٧٦٣	إجمالي الأصول
حقوق الملكية		
٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٤) رأس المال المصدر والمنفوع
١٦ ٠٤٦ ٢٥٠	٤٤ ٢٦٥ ٢١٠	(٢-٢٢) علاوة (إصدار نظام الإثابة والتحفيز
١٢٤ ٠٥٤ ٩١٥	١٢٧ ٣١٩ ٦٧٨	(٢٥) إحتياطيات
١٦٥ ٢٨٢	٢٢٣ ٢٤١	(٢٦) إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٦٨ ٠٧٧ ٦٨٥	١٦٥ ٦٤٦ ٧٦٩	أرباح مرحلة
٦٤٤ ٣٤٤ ١٣٢	٦٧٣ ٤٥٤ ٨٩٨	إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات		
الالتزامات غير المتداولة		
١٥ ١٩٧ ٢٧٧	١٤ ٣٣١ ٦٥٧	(٢-٩) إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٩ ٥٢٧ ٧٦٤	٢٦ ٩١٥ ٦٣٧	(٣٠) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	(٢٩) موردون ومقاولين وأوراق دفع
٤٢١ ٥٣٨	—	(١-١٣) إلتزامات منفوعات عقد الإيجار التشغيلي
٦ ٦٨٥ ٩٣٧	١٧ ٨٩٣ ٦٤٧	(١-٢٢) دائنو نظام الإثابة والتحفيز
٧٣ ٩٨٨ ٢٤٠	٨١ ٢٩٦ ٦٦٥	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة		
٥ ٨٨٩ ٣١٢	٣ ١٥٨ ٨٠٨	(٢٧) دائنو صيانة مجمع الفيلات
٤٣ ٤٠٦ ٦٨٢	٤٠ ٣٥٧ ٦٦١	(٣٠) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨ ٧٤٠ ٩٥٧	٤٤ ٥٧٧ ٩٤٣	(٢٨) عملاء إيجارات مقدمة
٨٩٣ ١١٦	٩١٣ ٥٩٢	(٢٩) موردون و مقاولين وأوراق دفع
١١ ٠٧٢ ١٧٥	٢٠ ١٤٥ ٥٨٧	(٣١) مخصص مطالبات
٤ ٥١٣ ٤٥٩	١ ٦٤٤ ٦٤٣	(١-١٣) إلتزامات منفوعات عقود الإيجار التشغيلي
١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	٢١ ٧٩٥ ٠٠٦	(١-٩) إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
١١٨ ٢١٣ ٦٨٩	١٣٢ ٥٩٣ ٢٠٠	إجمالي الإلتزامات المتداولة
١٩٢ ٢٠١ ٩٢٩	٢١٣ ٨٨٩ ٨٦٥	إجمالي الإلتزامات
٨٣٦ ٥٤٦ ٠٦١	٨٨٧ ٣٤٤ ٧٦٣	إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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

تقرير المحققين المستوفى

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيى

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
١٧٩.٥١٢.٤١٧	١٥٣.٩٦٦.١١٥	٦٣.٠٠٤.٨٩٥	٥٧.٩٠.٠٨٨	(٣)	إيرادات النشاط
(٦٣.٢٩٩.٦١٩)	(٥٢.٨٠٤.١٧٧)	(٢٣.١٠٩.١٤٥)	(١٨.٦٦٧.٤١٠)	(٤)	تكاليف النشاط
١١٦.٢١٢.٧٩٨	١٠١.٢٩١.٩٣٨	٣٩.٨٩٥.٧٥٠	٣٨.٤٢٢.٦٧٨		مجموع الربح
(٢١.٠١١.٧٠٣)	(١٩.١٨٦.٣٦٠)	(٧.١٩٩.٢٨٣)	(٦.٧٦٥.٢٨٦)	(٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(١١.٢٠٧.٧١٠)	(٤.٧٩٧.٦٦٦)	(٣.١٣٧.٢٦٣)	(١.٥٤٧.٨٩٥)	(١-٢٢)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
٨٧.٦٣٦	٢٤١.٩٦٩	(١.٠٩.١٦٩)	(٨.١٦٤)	(١٠)	رد (عبء) خسائر إلتزامية متوقعة
(٢.٦٣٣.٨٣٧)	(٢.١٨٢.٢٢١)	(٨٨٥.٧٨٥)	(٨٣٥.٨٥٨)	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
(٢.٦٣٨.٨٥٦)	(٢.٦٣٨.٨٥٥)	(٨٧٩.٦١٩)	(٨٧٩.٦١٩)	(١٣)	إستهلاك أصل حق انتفاع
(٥٣٥.٧٦٢)	(١١٠٠.٣٨٠)	(١٢٢.٧٣٧)	(٣٢٥.٢٧٤)	(١-١٣)	فائدة إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
(٦٥٨.٧٥٠)	(٥٦٧.٤٧٢)	(٢٣١.٤١٧)	(١٧٢.٤١٦)		بدلات حضور مجلس الإدارة واللجان
٧٧.٦١٣.٨١٦	٧٠.٠٦٠.٩٥٣	٢٧.٣٣٠.٤٧٧	٢٧.٨٨٨.١٦٦		نتائج أنشطة التشغيل
٢.٦٢٤.٥٨١	٤٩٢.٧٣٠	٢.٤١٢.٢٤٥	—	(٦)	صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢.٨٩٠.٥٧٢	٣.٥٩٧.٦٢١	٨٠٠.٩٧٦	٢.٠٤١.٩٤٦	(١٥)	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
(٩.٨٧٣.٤١٢)	(٤.٠٥٠.٠٠٠)	(٢.٥٨٤.٣١٧)	(١.٣٥٠.٠٠٠)	(٣١)	مخصص مطالبات
(٢.٠٤٠.٠٢٦)	(٥٥٩.٢٦٤)	—	(٥٥٩.٢٦٤)		خسائر رأسمالية
١٣.٦٧٩.٤٧٨	(٥.١٥٨.٤٨٦)	٣.٠٠٩.٦٤٥	٦٧٦.٠٥٥	(٧)	إيرادات (مصروفات) التمويل - بالصافي
٣٢.٤٥٦	٤٥.٦١٤	٧.٨٩٤	١٦.٦٦٧		إيرادات أخرى
٨٤.٩٢٧.٤٦٥	٦٤.٤٢٩.١٦٨	٣٠.٩٧٦.٩٢٠	٢٨.٧١٣.٥٧٠		الأرباح قبل الضرائب
(٢٠.٩٢٩.٣٨٦)	(١٢.٥٣٢.٦٩٨)	(٧.٧٧٣.٣٢٧)	(٤.٤٧٤.٧٩٧)	(٣-٩)	ضريبة الدخل
٦٣.٩٩٨.٠٧٩	٥١.٨٩٦.٤٧٠	٢٣.٢٠٣.٥٩٣	٢٤.٢٣٨.٧٧٣		صافي أرباح الفترة
٠,٠١٩	٠,٠١٦	٠,٠٠٧	٠,٠٠٨	(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.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٥١ ٨٩٦ ٤٧٠	٢٣ ٢٠٣ ٥٩٣	٢٤ ٢٣٨ ٧٧٣
صافي أرباح الفترة			
بنود الدخل الشامل الآخر			
التغير في القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة			
٥٧ ٩٥٩	٦٣ ٤٢٦	١٧ ٢٤٣	٩٥ ٥٤٨
العادلة من خلال الدخل الشامل			
٥٧ ٩٥٩	٦٣ ٤٢٦	١٧ ٢٤٣	٩٥ ٥٤٨
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة			
٦٤ ٠٥٦ ٠٣٨	٥١ ٩٥٩ ٨٩٦	٢٣ ٢٢٠ ٨٣٦	٢٤ ٣٣٤ ٣٢١
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة			

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

شركة الصناعات الإنشائية والتشييد والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

(جميع المبالغ بالجنه المصريه)

البيانات	البيانات						
	إجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	علاوة إصدار نظام	احتياطي القيمة المضافة	استثمارات مالية بالقيمة المضافة	احتياطي قانوني	احتياطي خاص -
			الاحتياطية والتخفيض	من خلال الدخل الشامل	احتياطي قانوني	احتياطي خاص -	علاوة إصدار
٩٧٢٠٠٠٠٠٠٠	١٦٨.٨٣٤.٧٦٦	--	--	٩٥٢٠٠٩	٥٩.٩٥٠.٩١٧	--	--
٥١.٨٩٩.١٧٠	٥١.٨٩٩.١٧٠	--	--	--	--	--	--
٦٣.٤٦٦	--	--	--	٦٣.٤٦٦	--	--	--
٥١.٩٥٩.٨٩٦	٥١.٨٩٩.١٧٠	--	--	٦٣.٤٦٦	--	--	--
٩٧٢٠٠٠٠٠٠٠	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--
--	(٢.٩٠٣.٩٦٨)	--	--	--	٢.٩٠٣.٩٦٨	--	--
(٥.٥١٧.٥٣٩)	(٥.٥١٧.٥٣٩)	--	--	--	--	--	--
(٢.٩٩٥.٧٨٥)	(٢.٩٩٥.٧٨٥)	--	--	--	--	--	--
(٦٠.٠٠٠.٠٠٠)	(٦٠.٠٠٠.٠٠٠)	--	--	--	--	--	--
٢١.٥٩٩.٥٠٠	٥.٨٣٥.٠٠٠	١٥.٧٦٤.٥٠٠	--	--	--	--	--
٩٨.٨٠٦.١٧٦	(٦٦.٠٥٢.٩٩٢)	١٥.٧٥٤.٥٠٠	--	--	٢.٩٠٣.٩٦٨	٦٦.٢٠٠.٠٠٠	--
٦٣.٦٢٧.٥٥٤	١٥٤.٦٧٨.٩٠٤	١٥.٧٥٤.٥٠٠	--	١٥.٨٣٥	٦٢.٨٥٤.٩٦٥	٦٦.٢٠٠.٠٠٠	--
٩٨.٨٠٦.١٧٦	١٦٨.٠٧٧.٦٨٥	٩٦.٠٤٦.٦٥٤	--	١٦٥.٦٨٢	٦٢.٨٥٤.٩٦٥	٦٦.٢٠٠.٠٠٠	--
٦٣.٩٩٨.٠٧٩	٦٣.٩٩٨.٠٧٩	--	--	--	--	--	--
٥٧.٩٥٩	--	--	--	٥٧.٩٥٩	--	--	--
٦٤.٠٥٦.٠٣٨	٦٣.٩٩٨.٠٧٩	--	--	٥٧.٩٥٩	--	--	--
--	(٢.٦٦٤.٧٦٣)	--	--	--	٢.٦٦٤.٧٦٣	--	--
(٦.٢٠٣.٠٤٦)	(٦.٢٠٣.٠٤٦)	--	--	--	--	--	--
(٢.٠٠٠.٠٠٠)	(٢.٠٠٠.٠٠٠)	--	--	--	--	--	--
(٦٦.٣٥٠.٠٠٠)	(٦٦.٣٥٠.٠٠٠)	--	--	--	--	--	--
٣٩.٦٠٧.٧٧٧	٦٦.٣٨٨.٨١٧	٢٨.٦١٨.٦١٠	--	--	--	--	--
(٣٩.٩٤٥.٧٧٦)	(٦٦.٤٢٨.٩٩٥)	٢٨.٦١٨.٦١٠	--	--	٣.٦٦٤.٧٦٣	--	--
٦٧٢.٤٥٤.٨٨٨	١٦٥.٤٤٦.٧٦٤	٤٤.٦٢٥.٨١٠	--	٦٦٣.٢٤٤	٦٦.١٦٩.٦٧٨	٦٦.٢٠٠.٠٠٠	--

(٢٠٢٥)

مطلبات مع مساهمي الشركة
المحورل المادياشمالالتعويض
توزيعات نقدية عن عام ٢٠٢٤
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
توزيعات مساهمين
علاوة إصدار نظام الاحتياطية والتخفيض
إجمالي المطلبات مع مساهمي الشركة
الرسوبه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

(٢٠٢٤)

علاوة إصدار نظام الاحتياطية والتخفيض
إجمالي المطلبات مع مساهمي الشركة
الرسوبه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التغير في القيمة المضافة - استثمارات مالية بالقيمة المضافة من خلال الدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل

مطلبات مع مساهمي الشركة

المحورل المادياشمالالتعويض

توزيعات نقدية عن عام ٢٠٢٤

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

توزيعات مساهمين

علاوة إصدار نظام الاحتياطية والتخفيض

إجمالي المطلبات مع مساهمي الشركة

الرسوبه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الزيادات والسياسات هيكلية من حصة رقم (١) إلى حصة رقم (٢٠٢) تغير جزاء لا يتجاوز من هذه التوليم لتلبية وتلك منها.

عن التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
٦٤ ٤٢٩ ١٦٨	٨٤ ٩٢٧ ٤٦٥		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
يتم تسوية ب:			
٢ ١٨٢ ٢٢١	٢ ٦٣٣ ٨٣٧	(١١)	إهلاك أصول ثابتة
١٠ ٦٨٨ ٦٠٥	١٠ ٩١٩ ٣٨٣	(١٢)	إهلاك إستثمارات عقارية
٢ ٦٣٨ ٨٥٥	٢ ٦٣٨ ٨٥٦	(١٣)	إستهلاك أصول حق إنقاع
(٣ ٥٩٧ ٦٢١)	(٢ ٨٩٠ ٥٧٢)	(١٥)	حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية
٥٥٩ ٢٦٤	٢ ٠٤٠ ٠٢٦		خسائر رأسمالية
٥ ١٥٨ ٤٨٦	(١٣ ٦٧٩ ٤٧٨)	(٧)	(إيرادات) مصروفات التمويل
٤ ٠٥٠ ٠٠٠	٩ ٨٧٣ ٤١٢	(٣١)	مخصص مطالبات
١ ١٠٠ ٣٨٠	٥٣٥ ٧٦٢	(١٣ - ١)	فائدة للالتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي
٤ ٧٩٧ ٦٦٦	١١ ٢٠٧ ٧١٠	(٢٢ - ١)	تكلفة نظام الإثابة والتحفيز
(٢٤١ ٩٦٩)	(٨٧ ٦٣٦)	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
٩١ ٧٦٥ ٠٥٥	١٠٨ ١١٨ ٧٦٥		
التغير في :			
(٣٣ ٧٤٧ ٢٤٣)	١٢ ٢٤٣ ٦٣٤		عملاء وأوراق قبض
٢١ ٥٥٩ ١٥٣	(١ ٤٨٢ ٨٠٠)		مستحق على الأطراف ذات العلاقة
(٧ ٤١٨ ٣٩٦)	(٩٦٦ ٣٠٤)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٠ ٧٥٩ ٥٠٦	٥ ٨٣٦ ٩٨٦		عملاء إيجارات مقدمة
(٦٠٠ ٠٠٠)	(٨٠٠ ٠٠٠)	(٣١)	المستخدم من مخصص المطالبات
٧ ٥١٦ ٣٧٦	(٥ ٦٦١ ١٨٧)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٩٥ ٣٣٧ ١٤٩)	٢٠ ٤٧٦		موردين وأوراق الدفع
(٨ ٩٨٣ ٣٢٤)	(٨ ٢٠٣ ٠٤٩)		توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الادارة
(١٤ ٤٨٦ ٠٢٢)	١٠٩ ١٠٦ ٥٢١		النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
--	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	(٩ - ١)	ضريبة الدخل المسددة
(١٤ ٤٨٦ ٠٢٢)	٩٥ ٤٠٨ ٥٣٣		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
(٢ ٢٣٠ ٩٦٣)	(١ ٥٧٣ ٤٥٦)		مدفوعات أعمال تحت التنفيذ
(٢٠ ٦٢٠ ٠٢٤)	(٧٦٣ ٥١٦)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٧ ٠١٠ ٠٠٠	--		متحصلات من بيع اصول ثابتة
--	٢ ٥٠٠ ٠٠٠		متحصلات من بيع إستثمارات عقارية
(١٥ ٨٤٠ ٩٨٧)	١٦٣ ٠٢٨		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
٩٧ ٢٠٠ ٠٠٠	--	(٢٤)	مسدد تحت زيادة رأس المال المصدر
(٥ ١٥٨ ٤٨٦)	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨		صافي إيرادات (مصروفات) تمويل مدفوعة
(٣ ٥٤٢ ٧٠٠)	(٣ ٨٢٦ ١١٦)	(١٣ - ١)	إلتزامات مدفوعات عقود التأجير التشغيلي المسددة
(٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٦٦ ٣٥٠ ٠٠٠)		توزيعات أرباح المساهمين
٢٨ ٤٩٨ ٨١٤	(٥٦ ٤٩٦ ٦٣٨)		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(١ ٨٢٨ ١٩٥)	٣٩ ٠٧٤ ٩٢٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٦٦ ٧٦٨ ٤٩٢	١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥		النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٦٤ ٩٤٠ ٢٩٧	١٤٤ ٠٣٥ ٧٢٨	(٢١ - ١)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

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

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

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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - شركة مساهمة مصرية - بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة 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 اندماج 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 على أساس القيمة الدفترية وفقاً للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخذ أساساً للاندماج ووفقاً لما انتهت إليه التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة على أساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقاً للقيمة السوقية لأصول كلا من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخذ أساساً للاندماج وقد تم التأشير بالاندماج في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ 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 .
- يكون مكان وموقع ممارسة النشاط بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨، مع مراعاة القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ بشأن التنمية المتكاملة في منطقة شبه جزيرة سيناء لمجلس الإدارة أن يقرر إنشاء فروع أو وكالات للشركة في جمهورية مصر العربية أو في خارجها.

٤-١ غرض الشركة

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

٢-٢ أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في موق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٣-٢ استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

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

٤-٢ قياس القيمة العادلة

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

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- إيرادات النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
١٧٧ ٢٧٠ ٠٢٧	١٥٢ ٤٧٧ ٥١٣	٦٢ ٣٧٦ ٣٩٦	٥٦ ٤٧١ ٤٨٦
١ ٢٠٧ ٠٠٠ *	---	٢٧٢ ٠٠٠	---
١ ٠٣٥ ٣٩٠	٦١٨ ٦٠٢	٣٥٦ ٤٩٩	٦١٨ ٦٠٢
١٧٩ ٥١٢ ٤١٧	١٥٣ ٠٩٦ ١١٥	٦٣ ٠٠٤ ٨٩٥	٥٧ ٠٩٠ ٠٨٨
الإجمالي			

* وفقاً لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للإستثمار العقاري تم التعاقد مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير كشركة إدارة عقارات لتتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الإستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه.
** وفقاً لنشرة إكتتاب صندوق المصريين للإستثمار العقاري يستحق لمؤسسى الصندوق أتعاب سنوية بواقع ١٪ من صافى أصول الصندوق ويحد أقصى متوسط نسبة عائد أذون الخزانه ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

٤- تكاليف النشاط

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٥٢ ٣٨٠ ٢٣٦	٤٢ ١١٥ ٥٧٢	١٩ ٤٩٦ ٤٥٨	١٥ ١٤٤ ٢٩٥
إهلاك إستثمارات عقارية -			
١٠ ٩١٩ ٣٨٣	١٠ ٦٨٨ ٦٠٥	٣ ٦١٢ ٦٨٧	٣ ٥٢٣ ١١٥
٦٣ ٢٩٩ ٦١٩	٥٢ ٨٠٤ ١٧٧	٢٣ ١٠٩ ١٤٥	١٨ ٦٦٧ ٤١٠
الإجمالي			

٥- مصروفات عمومية وإدارية

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٧ ٣٩٨ ١١٧	٦ ٤٨٩ ٩٩٥	٢ ٤٥٤ ٧١٤	٢ ٠٨٨ ٣٤٥
أجور ومافي حكمها			
٨ ٠٥٣ ٠٢٠ *	٨ ٠٥٣ ٠٢٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠
مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة *			
٨٥٥ ٨٢٠	٥٧٨ ٠٢٨	٣٢٥ ٠٩١	٩٩ ٩٣٤
رسوم وضرائب وإشتراكات			
٧٦٤ ١٤٦	٣٧٢ ٦٣٨	٢٩٢ ٥٩٨	٧٥ ٣٩٤
مصروفات مكتبية وضيافة			
٢٦٤ ٣١١	٢٤٨ ٣٨٧	٤١ ٨٠٨	٦٠ ٦٤٩
مصروفات صيانه			
٩٥٢ ٣٦٨	١ ٠٨٥ ٣٠٤	٤٨٧ ٠٢٢	٤٣٥ ٧٥٦
ومائل نقل وإنقالات			
٤٢٩ ٠٠٣	٦٢٦ ٥٠٠	١٥٠ ٥٠٣	٣٧٣ ٥٠٠
أتعاب مهنية وضريبيه			
٢١١ ٥١٠	٧٨ ٣٧٥	٨٨ ٠٩٠	---
مؤتمرات وجمعيات عامة			
٥٤١ ٢٦٥	٧٩٣ ٤١١	٣٤٧ ٤٣٨	٦٩٤ ٢٤٨
مصروفات علاج طبي			
٤٠٩ ٦٥١	---	٩٣ ٠٨٧	---
المساهمة التكافلية للتأمين الصحى			
١ ١٣٢ ٤٩٢	٨٦٠ ٧٠٢	٢٣٤ ٥٩٢	٢٥٣ ١٢٠
مصروفات أخرى			
٢١ ٠١١ ٧٠٣	١٩ ١٨٦ ٣٦٠	٧ ١٩٩ ٢٨٣	٦ ٧٦٥ ٢٨٦
الإجمالي			

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
التغير في القيمة العادلة	٢ ٦٢٤ ٥٨١	--	٢ ٤١٢ ٢٤٥	--	--
أرباح بيع استثمارات مالية	--	٤٩٢ ٧٣٠	--	--	--
- إيضاح رقم (٢٣)	--	٤٩٢ ٧٣٠	--	--	--
الاجمالي	٢ ٦٢٤ ٥٨١	٤٩٢ ٧٣٠	٢ ٤١٢ ٢٤٥	--	--

٧- إيرادات (مصرفات) التمويل - بالصافي

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
إيراد فوائد	١٣ ٦٦٧ ٢٠٢	٥ ٤٦٠ ٣١٢	٢ ٩٩٧ ٣٦٩	١ ٠٢٣ ٨٩٨	١ ٠٢٣ ٨٩٨
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	--	--	--	--	(٤٥ ٢٨٤)
إيراد كوبونات	١٢ ٢٧٦	١٢ ٢٧٦	١٢ ٢٧٦	١٢ ٢٧٦	--
إجمالي إيرادات التمويل	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨	٥ ٤٧٢ ٥٨٨	٣ ٠٠٩ ٦٤٥	٩٧٨ ٦١٤	٩٧٨ ٦١٤

مصرف فوائد التسهيل الإنتمائي
ومصرفات بنكية
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
اجمالي تكاليف التمويل
صافي المصروفات التمويلية
٨- نصيب السهم في الأرباح

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن الثلاثة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
صافي أرباح الفترة	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٥١ ٨٩٦ ٤٧٠	٢٣ ٢٠٢ ٥٩٣	٢٤ ٢٣٨ ٧٧٣	٢٤ ٢٣٨ ٧٧٣
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	٣ ٣٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ١٩١ ٨٢٤ ٨١٨	٣ ٣٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ١٩١ ٨٢٤ ٨١٨	٣ ١٩١ ٨٢٤ ٨١٨
نصيب السهم في الأرباح	٠,٠١٩	٠,٠١٦	٠,٠٠٧	٠,٠٠٨	٠,٠٠٨

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

٩- ضريبة الدخل

٩- ١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

الرصيد في أول الفترة / العام	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
المكون خلال الفترة / العام	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨	--
المسدد خلال الفترة / العام	٢١ ٧٩٥ ٠٠٦	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨
الرصيد آخر الفترة / العام	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)	--
	٢١ ٧٩٥ ٠٠٦	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٩ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٨ ٨٦٤ ٤١٤)	(١٧ ٦٨٨ ٥١٦)	أصول ثابتة وأستثمار عقاري
٤ ٥٣٢ ٧٥٧	٢ ٤٩١ ٢٣٩	مخصص التزامات - ضرائب
(١٤ ٣٣١ ٦٥٧)	(١٥ ١٩٧ ٢٧٧)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام
١٥ ١٩٧ ٢٧٧	٦ ٨٧٤ ٧٠٠	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
٨٦٥ ٦٢٠	(٨ ٣٢٢ ٥٧٧)	المحمل على قائمة الدخل عن العام

٣-٩ ضريبة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(٢١ ٧٩٥ ٠٠٦)	(٦ ٢٥٠ ٢٥٦)	(٧ ٦١٧ ٩٩٥)	(٥ ١٧٠ ٩٠١)	ضريبة الدخل
٨٦٥ ٦٢٠	(٦ ٢٨٢ ٤٤٢)	(١٥٥ ٣٣٢)	٦٩٦ ١٠٤	الضريبة المؤجلة
(٢٠ ٩٢٩ ٣٨٦)	(١٢ ٥٣٢ ٦٩٨)	(٧ ٧٧٣ ٣٢٧)	(٤ ٤٧٤ ٧٩٧)	الاجمالي

٤-٩ تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
٨٤ ٩٢٧ ٤٦٥	٦٤ ٤٢٩ ١٦٨	الربح المحاسبي قبل الضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
١٩ ١٠٨ ٦٨٠	١٤ ٤٩٦ ٥٦٣	إجمالي ضريبة الدخل المحسوبة
١ ٨٢٠ ٧٠٦	(١ ٦٩٧ ١١٨)	التأثير الضريبي للبنود التالية:
---	(٢٦٦ ٧٤٧)	مصروفات غير قابلة للخصم
٢٠ ٩٢٩ ٣٨٦	١٢ ٥٣٢ ٦٩٨	خسائر ضريبية
%٢٤,٥٤	%١٩,٤٥	الضريبة
		سعر الضريبة الفعلي

١٠- رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة

عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	عن التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
٨ ٠٤٦	(٦ ٦٣٦)	٢ ٦٩٦	(٤ ١٨٣)	نقدية وأرصدة لدى البنوك - إيضاح (٢١)
(٢٦ ٦٨٠)	٣٧٩ ٩١٣	(١١ ٧٩٨)	(١١ ٦٣٠)	مستحق علي الأطراف ذات العلاقة - إيضاح (٣١-١)
(١١٤ ٥٦٤)	(٢٤ ٧٥٤)	(١٢٩ ١٧٤)	٤ ٠٣٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - إيضاح (١٩)
٢٢٠ ٨٣٤	(١٠٦ ٥٥٤)	٢٩ ١٠٧	٣ ٦١٠	عملاء وأوراق قبض - إيضاح (١٨)
٨٧ ٦٣٦	٢٤١ ٩٦٩	(١٠٩ ١٦٩)	(٨ ١٦٤)	الاجمالي

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١ - أصول ثابتة

التكلفة	وسائل نقل وللتكال	حسابات آليه وبرامج *	تجهيزات مقر	آلات ومعدات	أثاث ومعدات مكاتب	الاجمالي
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٨٠.٠٠٠	١.٠٧٧.٤٢٢	٤٦٢.٩٨٦	٣٢.٢٧٣	٦.٠٦٨.٨١٥	٨.٣٠٩.٤٩٦
الإضافات خلال الفترة	١٩.٣٠٠.٠٠٠	١.٢٦٧.١٦٨	---	٥٢.٩٠٦	---	٢.٠.٦٢٠.٠٢٤
الاستبعادات خلال الفترة	(٨.٤٠٠.٠٠٠)	(٣.٦.٣٨١)	---	---	---	(٨.٤٣٦.٣٨١)
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١١.٢٨٠.٠٠٠	٢.٣٠٨.١٥٩	٤٦٢.٩٨٦	٣٧٣.١٧٩	٦.٠٦٨.٨١٥	٢٠.٤٩٣.١٣٩
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١١.٢٨٠.٠٠٠	٢.٤٤٩.٤٦١	٤٦٢.٩٨٦	٣٢٠.٢٧٣	٦.٠٠٩.٣١٧	٢٠.٥٢٢.٠٣٧
الإضافات خلال الفترة	---	٣١٥.٠٠٠	٨٥.٣٢٦	---	٣٦٣.١٩٠	٧٦٣.٥١٦
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١١.٢٨٠.٠٠٠	٢.٧٦٤.٤٦١	٥٤٨.٣١٢	٣٢٠.٢٧٣	٦.٣٧٢.٥٠٧	٢١.٧٨٥.٥٥٣

مجمع الإهلاك

مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك لفترة

إهلاك الإستبعادات

مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥

إهلاك لفترة

مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣.٦٨٧.٦٩٩	١.٧٨٣.٢٦٢	٣.٤.٣٧٢	٤٦٠.٧٥٧	٨٨٥.٩٧٥	٢٥٣.٣٣٣	٢٠٢٤
٢.١٨٢.٢٢١	٦.٢٥١	٢.٢٢٨	---	(٧٧.١١٧)	(٨٤٠.٠٠٠)	٢٠٢٥
(٨.٦٧.١١٧)	---	---	---	(٧٧.١١٧)	(٨٤٠.٠٠٠)	٢٠٢٥
٥.٠٠٢.٨٠٣	٢.٥٠٠.٦٦٠	٣١٠.٦٢٣	٤٦٢.٩٨٥	١.٠٤٩.٠٠٨	٦٧٩.٥٢٧	٢٠٢٤
٥.٨٤٧.٣.٢	٢.٦٧٩.٦١٤	٣١٢.٧٠٧	٤٦٢.٩٨٥	١.١٤٨.٤٦٩	١.٢٤٣.٥٢٧	٢٠٢٥
٢.٦٣٣.٨٣٧	٦٣٩.٦١٢	٥.١٦٩	٢٠.٧٩٧	٢٨٢.٥٩٢	١.٦٨٥.٦٦٧	٢٠٢٥
٨.٤٨١.١٣٩	٣.٣١٩.٢٢٦	٣١٧.٨٧٦	٤٨٣.٧٨٢	١.٤٣١.٠٦١	٢.٩٢٩.١٩٤	٢٠٢٥
١٥.٤٩٠.٣٣٦	٣.٥١٨.١٥٥	٦٢.٥٥٦	١	١.٢٥٩.١٥١	١٠.٦٠٠.٤٧٣	٢٠٢٤
١٤.٦٧٤.٧٣٥	٣.٣٢٩.٧٠٣	٧.٥١٦	١	١.٣٠٠.٩٩٢	١٠.٠٣٦.٤٧٣	٢٠٢٤
١٢.٨٠٤.٤١٤	٣.٠٥٣.٢٨١	٢.٣٩٧	٦٤.٥٣٠	١.٣٣٣.٤٠٠	٨.٣٥٠.٨٠٦	٢٠٢٥
٢.٥٤٠.٥٧٥	٨٩٠.٧١٨	٢٩٤.١٩٦	٤٦٢.٩٨٦	٨٩٢.٦٧٥	---	٢٠٢٥

* ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الالى حيث تعتبر جزءاً مكملأ لأجهزة الحاسب الالى.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ١١٠ ٦٥٢ ٥٤٥ جنيه مصري مقابل مبلغ ٥٢٠ ١١١ ٥٦١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ فيما يلي :-

١٢-أ المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٢٩٥ ٨٥٤ ٣٣١ جنيه مصري (مقابل ٢١٦ ٦١٩ ٣٤٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م^٢ وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل

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

- وقد قامت إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البندوم 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 ومنعقد قانونا ولا يترتب عليه أثر تجاه الشركة.

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

- بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢٥ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٠٠٠ ١٩١ ٥١٠ جنيه مصري (فقط اثنان مليار وخمسمائة وعشرة مليون ومائة وواحد وتسعون ألف جنيهاً مصرياً)

١٢-ب مبني القرية الذكية البالغ صافي قيمته ٨١٥ ٧٩٧ ٢١٣ جنيه مصري (مقابل ٣٠٤ ٤٩٢ ٢٢٠ جنيه مصري بعد إستبعاد الجزء المباع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 ٠٠٠ ٩٨٦ ٢١٢ ١ جنيه مصري (مليار ومائتان وإثنا عشر مليون وتسعمائة وستة وثمانون ألف جنيه مصري).

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- استثمار عقاري - المركز التجاري

أرضى	مباني وتجهيزات	آلات ومعدات	شاشة إعلانية	الإجمالي
التكلفة				
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	١٩٥ ٥٨٤ ٦٨٨	١٩ ٦٥٢ ٨٥٥	٥٠٤١ ٤٦٢	٣٩٢٠ ٢٧ ٦٠٦
إضافات خلال الفترة	٨٤٩ ٨٨٠	٢ ٢٤٢ ٧٨٩	--	٣٠ ٩٣ ٦٦٩
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	٥٠٤١ ٤٦٢	٣٩٥ ١٢١ ٢٧٥
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	٥٠٤١ ٤٦٢	٣٩٥ ١٢١ ٢٧٥
الإستبعادات خلال الفترة	--	--	(٥٠٤١ ٤٦٢)	(٥٠٤١ ٤٦٢)
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	--	٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣
مجمع الإهلاك				
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٢ ٧٠٣ ٨١٦	١٦ ٠٤٩ ٠٣٢	٢١٨ ٤٦٣	٤٨ ٩٧١ ٣١١
إهلاك الفترة - إيضاح رقم (٤)	٣ ٧٤٤ ٩٢٠	٢٠٢ ٩٧٧	١٥١ ٢٤٤	٤٠ ٩٩ ١٤١
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٦ ٤٤٨ ٧٣٦	١٦ ٢٥٢ ٠٠٩	٣٦٩ ٧٠٧	٥٣٠ ٧٠ ٤٥٢
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٧ ٧٢٥ ١١٦	١٦ ٣٥٦ ٨٢٢	٤٢٠ ١٢١	٥٤ ٥٠٢ ٠٥٩
إهلاك الفترة - إيضاح رقم (٤)	٣ ٨٢٩ ٠٣٧	٣١٤ ٥٤٣	٨١ ٣١٤	٤ ٢٢٤ ٨٩٤
إهلاك الإستبعادات	--	--	(٥٠١ ٤٣٥)	(٥٠١ ٤٣٥)
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٤١ ٥٥٤ ١٥٣	١٦ ٦٧١ ٣٦٥	--	٥٨ ٢٢٥ ٥١٨
صافي القيمة الدفترية				
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٩ ٩٨٥ ٨٣٢	٤ ٦٧١ ٧٥٥	٣٤٢٠ ٥٠٠ ٨٢٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٨ ٧٠٩ ٤٥٢	٤ ٦٢١ ٣٤١	٣٤٠ ٦١٩ ٢١٦
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٤ ٨٨٠ ٤١٥	--	٣٣١ ٨٥٤ ٢٩٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- إستثمار عقارى - القرية الذكية

الإجمالي	تشطيطات و تجهيزات	الالكتروميكانيك	مبانى وإنشاءات	أراضى	
					التكلفة
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥
٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مجمع الإهلاك					
٩ ٦٧٢ ٧٣٥	٣ ٩٠٨ ٧٢١	٤ ٢٦١ ٤١٥	١ ٥٠٢ ٥٩٩	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
٦ ٥٨٩ ٤٦٤	٢ ٦٣٨ ٤٠١	٢ ٩٢٨ ٨٤٦	١ ٠٢٢ ٢١٧	--	إهلاك العام - إيضاح رقم (٤)
١٦ ٢٦٣ ١٩٩	٦ ٥٤٧ ١٢٢	٧ ١٩٠ ٢٦١	٢ ٥٢٤ ٨١٦	--	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
١٨ ٤٩٣ ٦٩٨	٧ ٤٤٥ ٢٣١	٨ ١٧٩ ٣٥٨	٢ ٨٦٩ ١٠٩	--	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥
٦ ٦٩٤ ٤٨٩	٢ ٦٩٤ ٣٢١	٢ ٩٦٧ ٢٨٩	١ ٠٣٢ ٨٧٩	--	إهلاك العام - إيضاح رقم (٤)
٢٥ ١٨٨ ١٨٧	١٠ ١٣٩ ٥٥٢	١١ ١٤٦ ٦٤٧	٣ ٩٠١ ٩٨٨	--	مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافى القيمة الدفترية					
٢٢٢ ٧٢٣ ٨٠٣	٤٧ ٣٣٩ ٣٧٣	٩١ ٧١٩ ٣٧٨	٦٦ ٣٣٣ ٨٠٢	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٢٠ ٤٩٢ ٣٠٤	٤٦ ٤٤١ ٢٦٤	٩٠ ٧٣٠ ٢٨١	٦٥ ٩٨٩ ٥٠٩	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢١٣ ٧٩٧ ٨١٥	٤٣ ٧٤٦ ٩٤٣	٨٧ ٧٦٢ ٩٩٢	٦٤ ٩٥٦ ٦٣٠	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣- أصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	رصيد أول الفترة / العام
١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	الرصيد آخر الفترة / العام
		مجمع الاستهلاك:
(٦ ٧٤٣ ٧٤٢)	(٣ ٢٢٥ ٢٦٨)	رصيد أول الفترة / العام
(٢ ٦٣٨ ٨٥٦)	(٣ ٥١٨ ٤٧٤)	إستهلاك خلال الفترة / العام
(٩ ٣٨٢ ٥٩٨)	(٦ ٧٤٣ ٧٤٢)	إجمالي مجمع الاستهلاك
١ ١٧٢ ٨٢٤	٣ ٨١١ ٦٨٠	الرصيد

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

١٣-١ التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤ ٩٣٤ ٩٩٧	٨ ٢٨٧ ٣٠٠	رصيد أول الفترة / العام
٥٣٥ ٧٦٢	١ ٣٨١ ٠٩٧	الفائدة على الالتزامات
٥ ٤٧٠ ٧٥٩	٩ ٦٦٨ ٣٩٧	الاجمالي
(٣ ٨٢٦ ١١٦)	(٤ ٧٣٣ ٤٠٠)	المسدد خلال الفترة / العام
١ ٦٤٤ ٦٤٣	٤ ٩٣٤ ٩٩٧	الرصيد
١ ٦٤٤ ٦٤٣	٤ ٥١٣ ٤٥٩	الجزء المتداول
---	٤٢١ ٥٣٨	الجزء غير المتداول
١ ٦٤٤ ٦٤٣	٤ ٩٣٤ ٩٩٧	

١٤- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عدد الأسهم

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القائمة
٢٩٢ ٤٣٠	٢٣٤ ٤٧١	سهم
٢٩٢ ٤٣٠	٢٣٤ ٤٧١	شركة كفر الزيات للمبيدات *
		الرصيد

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

١٥- إستثمارات في شركات شقيقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المساهمة %
٣٥ ٩٦٦ ٤٠٠	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	١٤ %
٣٥ ٩٦٦ ٤٠٠	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري *
		الرصيد

* يبلغ رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

إستثمار المصريين للإستثمار العقاري في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ٢٧١ ٨٠١٤ وثيقة. وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤ % ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.

وتتمثل الحركة علي إستثمارات في شركات شقيقة فيما يلي :-

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	٢٨ ٣٣٧ ١٩٨	الرصيد في أول الفترة / العام
		حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة
٢ ٨٩٠ ٥٧٢	٤ ٧٣٨ ٦٣٠	حقوق الملكية
٣٥ ٩٦٦ ٤٠٠	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨	الرصيد في آخر الفترة / العام
١٦- أعمال تحت التنفيذ		

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	مشروع Emerald Nile tower *
٣٠ ٥٥٧ ٧٥٠	٣٠ ٢٢٠ ٨٨٩	أراضي
٥٢ ٤١٣ ١١٩	٥٢ ٩٧٦ ٢٥٨	مباني وإنشاءات وأخرى
٢ ٠٦٧ ٧٤٢	٨٣١ ١٤٧	مشروع مبنى إدارى بالتجمع الخامس
٥٤ ٤٨٠ ٨٦١	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	رصيد

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	٥٣ ٢٩٤ ٣٥٠	رصيد أول الفترة / العام
١ ٥٧٣ ٤٥٦	٢ ٧٠٦ ٧٢٤	إضافات خلال الفترة / العام
--	(٣ ٠٩٣ ٦٦٩)	محول إلى الإستثمارات العقارية خلال الفترة / العام
٥٤ ٤٨٠ ٨٦١	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥	الرصيد في آخر الفترة / العام
١٧- وحدات جاهزة للبيع		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	جراج برج إيران بالدقي
١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩	الرصيد

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- عملاء وأوراق القبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٩ ٨٠٩ ٨٨١	٦ ٧٧٠ ٠٩٤	عملاء
١ ٠٦٨ ٣٥٠	١٦ ٣٨١ ٧٧١	أوراق قبض
١٠ ٨٧٨ ٢٣١	٢٣ ١٥١ ٨٦٥	
(١ ٥٨٠ ٨٠٨)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)	(يخصم):
٩ ٢٩٧ ٤٢٣	٢١ ٣٢٠ ٢٢٣	خسائر إئتمانية متوقعة
		الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١ ٨٣١ ٦٤٢)	(٦٩٧ ٣٣٠)	الرصيد أول الفترة / العام
٢٢٠ ٨٣٤	(١ ٣٧٢ ٩٧٢)	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام*
٣٠ ٠٠٠	--	المستخدم خلال الفترة / العام
(١ ٥٨٠ ٨٠٨)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)	الرصيد آخر الفترة / العام
		* إيضاح رقم (١٠).

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤ ٨٨٨ ٠٣٠	٩ ٥٧٦ ١٩٧	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٧ ٦٦٦ ٨١٤	١ ٤٦٦ ٢٦٧	موردين دفعات مقدمة
١ ٣٢٤ ٥٩٥	١ ٣٢٤ ٥٩٥	تأمينات لدى الغير
٧٧٠ ٠٠٠	٧٧٠ ٠٠٠	مصرفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
١ ٧٤٤ ٢٣٥	٢ ٤٦٦ ٥٩٤	مصرفات مدفوعة مقدما
١٦٦ ٨٣٨	١٠١	عهد وسلف عاملين
٨٦ ٥٤٦	٧٧ ٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
١٦ ٦٤٧ ٠٥٨	١٥ ٦٨٠ ٧٥٤	
(١٤٠ ٩٤٨)	(٢٦ ٣٨٤)	يخصم
١٦ ٥٠٦ ١١٠	١٥ ٦٥٤ ٣٧٠	خسائر إئتمانية متوقعة*
		الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(٢٦ ٣٨٤)	(٢٧ ٤٨٠)	رصيد أول الفترة / العام
(١١٤ ٥٦٤)	١ ٠٩٦	رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام*
(١٤٠ ٩٤٨)	(٢٦ ٣٨٤)	الرصيد آخر الفترة / العام
		* إيضاح رقم (١٠).

٢٠- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٥٨ ٨٠٨	٢٨٩ ٣١٢	حسابات جارية بالبنوك
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٦٠٠ ٠٠٠	ودائع صيانة
٣ ١٥٨ ٨٠٨	٥ ٨٨٩ ٣١٢	الرصيد

* يتمثل هذا المبلغ في الحسابات البنكية والودائع الخاصة بالمبالغ المحصلة من ملاك التجمع السكني بمشروع إميرالد 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١- نقدية وأرصدة لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
--	٦٣٣ ٤٠١	نقدية بالصندوق
١٠٠ ٣٣٩ ٩٨٣	٣٩ ٢٦٦ ٧٣٠	بنوك - ودائع لأجل**
٢ ٣٧٢ ٣٣٧	٢٦ ٧٩٤ ٢٥٨	شيكات تحت التحصيل
٢ ٢٤٨ ٤٨٥	٣ ٧١٧ ٢٢٦	بنوك - حسابات جارية
١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥	٧٠ ٤١١ ٦١٥	
(١٣ ٨٤٩)	(٥ ٨٠٣)	يخصم
١٠٤ ٩٤٦ ٩٥٦	٧٠ ٤٠٥ ٨١٢	خسائر إئتمانية متوقعة*
		الرصيد

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
(١ ٨٥٠)	(١٣ ٨٤٩)	الرصيد أول الفترة / العام
(١١ ٩٩٩)	٨٠٤٦	رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة / العام*
(١٣ ٨٤٩)	(٥ ٨٠٣)	الرصيد آخر الفترة / العام

* إيضاح رقم (١٠).

** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

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

عن التسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
١٧٩ ١٢٧	٦٣٣ ٤٠١	نقدية بالصندوق
٦١ ٦٠٠ ٠٠٠	٣٩ ٢٦٦ ٧٣٠	بنوك - ودائع لأجل
١ ٩٠٢ ٧٦٧	٢٦ ٧٩٤ ٢٥٨	شيكات تحت التحصيل
١ ٢٥٨ ٤٠٣	٣ ٧١٧ ٢٢٦	بنوك - حسابات جارية
--	٧٣ ٦٢٤ ١١٣	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
٦٤ ٩٤٠ ٢٩٧	١٤٤ ٠٣٥ ٧٢٨	الخسائر - إيضاح رقم (٢٣)

٢٢- مدينو نظام الإثابة والتحفيز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٢١ ٨٨١ ٢٥٠	٦١ ٤٨٩ ٠٢٧	مدينو نظام الإثابة والتحفيز*
٢١ ٨٨١ ٢٥٠	٦١ ٤٨٩ ٠٢٧	

* قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٠٧ والمعتمدة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٧ إضافة باب جديد (نظام الإثابة و التحفيز) للنظام الاساسي 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 والمديرين 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 السنوي ومدى تميزهم في اداء اعمالهم، ووفقا لمستوى الأداء الاقتصادي للشركة ونتائج اعمالها وذلك من خلال منح أسهم مجانية. وتم الموافقة علي "نظام الإثابة والتحفيز" من هيئة الرقابة المالية بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩ .

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

وقد وافقت لجنة الإثابة والتحفيز بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ على منح عدد ٥٨ ٣٥٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز وبتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ وعلى منح عدد ٧١ ٣٨٨ ١٧٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٥ وعلى منح عدد ٤٢ ٥٠٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه إجمالها ١٧٢ ٢٣٨ ١٧٠ سهماً، مع مراعاة تطبيق مدة حظر على التصرف في الاسهم الممنوحة للمستفيدين طبقاً للنظام، تبدأ من تاريخ نقل الملكية بمجلات شركة مصر للمقاصة والاداع والقيد المركزي.
٢٢-١ دائنو نظام الإثابة والتحفيز

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد أول الفترة / العام
٦ ٦٨٥ ٩٣٧	---	المحمل على قائمة الدخل
١١ ٢٠٧ ٧١٠	٦ ٦٨٥ ٩٣٧	الرصيد آخر الفترة / العام
١٧ ٨٩٣ ٦٤٧	٦ ٦٨٥ ٩٣٧	٢٢-٢ علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

عدد الأسهم	القيمة السوقية	القيمة الاسمية	علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز
١٧٢ ٢٣٨ ١٧٠	٦١ ٤٨٩ ٠٢٧	١٧ ٢٢٤ ٨١٧	٤٤ ٢٦٥ ٢١٠
			٤٤ ٢٦٥ ٢١٠

الرصيد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

عدد الأسهم	القيمة السوقية	القيمة الاسمية	علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز
٥٨ ٣٥٠ ٠٠٠	٢١ ٨٨١ ٢٥٠	٥ ٨٣٥ ٠٠٠	١٦ ٠٤٦ ٢٥٠
			١٦ ٠٤٦ ٢٥٠

الرصيد

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

عدد الوثائق القائمة	عدد الوثائق القائمة	وثنائق استثمار - صندوق أودن الرابع *
---	٥٧ ١٧٦ ٣٦٨	٥٣ ٤٥٠ ٨٤٤
---	١٥ ٤١٨ ٢٩٥	١٨ ٨٠٥
---	١ ٠٢٩ ٤٥٠	١ ٠٠٠ ٠٠٠
---	٧٣ ٦٢٤ ١١٣	

الرصيد

* وثنائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد التراكمي صندوق أودن الرابع وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٦٩٧ جنيه مصري.
* وثنائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي ذو العائد اليومي ثمار وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨١٩,٩٠٤ جنيه مصري.
*** وثنائق إستثمار في صندوق الإستثمار النقدي صندوق أودن ترند وقد بلغ سعر الوثيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٢٩٤٥ جنيه مصري.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
--	--	الرصيد في أول الفترة
--	٧٠ ٩٩٩ ٥٣٢	إضافات خلال الفترة
--	٢ ٦٢٤ ٥٨١	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / العام- إيضاح رقم (٦)
--	٧٣ ٦٢٤ ١١٣	الرصيد في آخر الفترة

٢٤- رأس المال

- حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه موزع 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 اليه التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى، ورأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٠٠ مليون جنيه مصري موزع علي ٣ مليار سهم القيمة الاسمية للسهم ١٠ قروش للسهم.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣ زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٣٠٠ مليون جنيه مصري إلى 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 وترجل إلى حساب الاحتياطيات وقد تم التأشير في السجل التجاري بهذه الزيادة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٤.
- ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية
٢٢,٩٢	٧٧٠ ٢٧٢ ٨٤٥	٧٧ ٠٢٧ ٢٨٥
١٧,٣٤	٥٨٢ ٥١٩ ٣٨٧	٥٨ ٢٥١ ٩٣٩
٢,٨٠	٩٤ ١٢٢ ٣٨٣	٩ ٤١٢ ٢٣٨
٥٦,٩٤	١ ٩١٣ ٠٨٥ ٣٨٥	١٩١ ٣٠٨ ٥٣٨
١٠٠	٣ ٣٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠
		الرصيد

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٥ تعديل القيمة الاسمية لسهم الشركة لتصبح ٥٠,٥٠ جنيه مصري (٥٠ قرشاً) بدلاً من ٠,١٠ جنيه مصري (عشرة قرشاً) للسهم، مع بقاء رأس المال المصدر الحالي البالغ ٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزعاً على عدد ٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥.

٢٥ - احتياطات

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

٢٧- دائنو صيانة مجمع الفيلات

- 21 -

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩- موردين ومقاولون وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٢ ٦٩٧ ١١٤	٢٢ ٣٧٢ ٧٨٣	أوراق دفع
٣٧٢ ٢٠٢	٦٧٦ ٠٥٧	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
٢٣ ٠٦٩ ٣١٦	٢٣ ٠٤٨ ٨٤٠	

موردون ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع - غير متداولة
٩١٣ ٥٩٢	٨٩٣ ١١٦	موردون ومقاولون وأوراق دفع - متداولة

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦	دمغة نسبية محصلة
٧٥٨ ٦٩٩	٧٥٨ ٦٩٩	تأمين سلامة تنفيذ أعمال
٤ ١٨٢ ٥٥٥	٤ ١٨٢ ٥٥٥	تأمينات اجتماعية- مقاولين
٣٠ ٤٧٦ ٦٦١	٢٩ ٩٧٨ ٦١٤	تأمين إيجارات
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)
٣ ٧٥٦ ٩٥١	٤ ٥٧٨ ٥٠٣	مصلحة الضرائب أخرى
٦ ٥٤٢ ٧٥٣	١٠ ٠٨٨ ٨٩٢	مصروفات مستحقة
١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨	عملاء دفعات مقدمة
٥ ٣١٨ ٦٧٠	٥ ٤٥٨ ٦٧١	دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال
٤٩٠ ٧٦٣	٥٦٤ ٣٩٧	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي
٣ ٨٧٩ ٢٥٧	٥ ٤٥٧ ١٦٦	حسابات دائنة أخرى
٦٧ ٢٧٣ ٢٥٨	٧٢ ٩٣٤ ٤٤٦	الرصيد
(٢٦ ٩١٥ ٦٣٧)	(٢٩ ٥٢٧ ٧٦٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى- غير متداولة
٤٠ ٣٥٧ ٦٢١	٤٣ ٤٠٦ ٦٨٢	تأمينات للغير - إيجارات
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

٣١- مخصص مطالبات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١١ ٠٧٢ ١٧٥	٤ ٩٠٠ ٦٩١	الرصيد أول الفترة / العام
٩ ٨٧٣ ٤١٢	٧ ٠٧١ ٤٨٤	المكون خلال الفترة / العام
(٨٠٠ ٠٠٠)	(٩٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال الفترة / العام
٢٠ ١٤٥ ٥٨٧	١١ ٠٧٢ ١٧٥	الرصيد آخر الفترة / 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢ ٣٦٣ . ٩٠	٨٨٠ ٢٩٠	شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري
٢ ٣٦٣ . ٩٠	٨٨٠ ٢٩٠	
(٤٢ ٥١٨)	(١٥ ٨٣٨)	يخصم
٢ ٣٢٠ ٥٧٢	٨٦٤ ٤٥٢	خسائر إنتمانية متوقعة**
		الرصيد

** تتمثل الحركة علي الخسائر الانتمانية متوقعة فيما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(١٥ ٨٣٨)	(٣٩١ ٥٤٣)	الرصيد أول الفترة / العام
(٢٦ ٦٨٠)	٣٧٥ ٧٠٥	(عبء) رد خسائر إنتمانية متوقعة خلال الفترة / العام *
(٤٢ ٥١٨)	(١٥ ٨٣٨)	الرصيد آخر الفترة / العام

* إيضاح رقم (١٠).

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 دامجة)

أ- ضريبة أرباح شركات أموال وقيم منقولة ورسم تنمية

- السنوات من ١٩٨٦ حتى ٢٠٢٠: تم تسوية النزاع وسداد كافة الإلتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٤: تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي الكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل

- السنوات من بدايه النشاط حتى ٢٠٢١ : تم الفحص الضريبي وسداد الفروق الضريبية الناتجة بمأمورية ضرائب شركات المساهمة.
- السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: 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.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

د- الضريبة العقارية

الفترة من ١١ نوفمبر ٢٠٢٢ حتى تاريخه:

- الدور الأرضي والأول - المول التجاري: تم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار لجنة فض المنازعات بمأمورية الضرائب العقارية باعتماد تخفيض الضريبة العقارية .
- البندوم العلوي والجراج: اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨ فبراير ٢٠١٧، ثم قامت المأمورية برفع قيمه الربط علي البندوم العلوي وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية . ويتم سداد دفعات تحت حساب الضريبة العقارية من واقع اخطارات المأمورية .

ثانيا شركة إميرالد للاستثمار العقاري - شركة مندمجة

أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب وجاري 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.
- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢: تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبة لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الإقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضريبة كسب العمل

- السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية.
- السنوات من 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 شهرياً 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:

- الدور الأرضي والأول - المول التجاري: تم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار لجنة فض المنازعات بمأمورية الضرائب العقارية باعتماد تخفيض الضريبة العقارية .
- الفترة من ١ يناير ٢٠١٧ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:
- البندوم العلوي والجراج: اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨ فبراير ٢٠١٧، ثم قامت المأمورية برفع قيمه الربط علي البندوم العلوي وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية . ويتم سداد دفعات تحت حساب الضريبة العقارية من واقع اخطارات المأمورية .

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 ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٧ مارس ٢٠١٧ .
- تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية ومداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ثالثاً شركة إمبرالد 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 الضريبة لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرسالة عبر البوابة الالكترونية 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

- السنوات من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٨: تم الفحص الضريبي وقامت الشركة بسداد كافة الفروق الضريبية.
- السنوات 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 ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد عن اثني عشر شهراً في حالة إقفال حسابات الشخص الإعتباري في أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي أو عقد الشركة، وبناءً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبي عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقاً لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسي للشركة.

- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الاقرار الضريبي إلكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة علي الدخل وتعديلاته وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢: تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبة لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

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

ج- ضرائب الدمغة

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

خامساً: شركة أودن للاستثمار والتنمية - شركة مندمجة

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- الشركة خاضعة لاحكام قانون الضريبة علي الدخل وبداية النشاط للشركة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢١.
- السنوات من بداية النشاط حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبة لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرسالة عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ب- ضرائب كسب العمل

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

ج- ضرائب الدمغة

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

سادساً: شركة أودن للإستثمار والتسويق العقاري

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

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

- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتي ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢: تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم اصل البطاقة الضريبة 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 حتي ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:

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

٣٤-الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٣٤-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٣٢-١)	٢ ٣٢٠ ٥٧٢	٨٦٤ ٤٥٢
(١٩)	١٦ ٥٠٦ ١١٠	١٥ ٦٥٤ ٣٧٠
(٢١)	٧٠ ٤٠٥ ٨١٢	١٠٤ ٩٤٦ ٩٥٦
(١٨)	٩ ٢٩٧ ٤٢٣	٢١ ٣٢٠ ٢٢٣

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

٣٤-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية :

القيمة الدفترية	أقل من ٣ شهور	أكثر من ٣ شهور وأقل من ٦ شهور	أكثر من ٦ شهور وأقل من ٩ شهور	أكثر من ٩ شهور وأقل من سنة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٣ ٥١٦ ٧٥٨	٤ ١٦٩ ٦٤٣	٦ ٩٨٣ ٣٢١	٢٥ ٦٨٧ ٨٩٩
مخصص مطالبات	٢٠ ١٤٥ ٥٨٧	--	--	٢٠ ١٤٥ ٥٨٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٤٣ ٤٠٦ ٦٨٢	٩ ٦٢٢ ٩٤٩	٥ ٤٤٤ ٤٤٦	٢٣ ٢٨٢ ١٢٠
مخصص مطالبات	١١ ٠٧٢ ١٧٥	--	--	١١ ٠٧٢ ١٧٥

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٥- أحداث هامة

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

٣٥-١ أحداث لاحقة

قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٢٥٪، ٢٢,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٥٠٪.

٣٦- أرقام المقارنة

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (بعد التعديل)	التعديل	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (قبل التعديل)	قائمة الدخل
(٥٢ ٨٠٤ ١٧٧)	(٦ ٩٧٧ ٤٨١)	(٤٥ ٨٢٦ ٦٩٦)	تكاليف النشاط
(١٩ ١٨٦ ٣٦٠)	٦ ٩٧٧ ٤٨١	(٢٦ ١٦٣ ٨٤١)	مصروفات عمومية وإدارية
١٥٣ ٠٩٦ ١١٥	٦١٨ ٦٠٢	١٥٢ ٤٧٧ ٥١٣	إيرادات النشاط
(٥ ١٥٨ ٤٨٦)	(٦١٨ ٦٠٢)	(٤ ٥٣٩ ٨٨٤)	إيرادات (مصروفات) التمويل - بالصافي

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٧- ١ المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة ببنود 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 إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- (٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- (٥) إثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام أداء.
- تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيراد على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:
- يتلقى العميل المنافع الناتجة عن أداء المنشأة ويستهلكها في ذات الوقت الذي تقوم فيه المنشأة بالأداء.
- يترتب على أداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.
- لا يترتب على أداء المنشأة إنشاء أصل ليس له استخدام بديل لديها، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الداء فيها.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعاقد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبنى 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.

١-٢-٣٧ إيرادات بيع أراضي ووحدات مشروعات التعمير والإسكان

- تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد المتولد عن بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عندما تكون جاهزة للتسليم طبقاً لشروط التعاقد وذلك بإخطار مالكي الوحدات وتحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بالتسليم الفعلي للوحدات المباعة ولا تحتفظ الشركة بحق التدخل الإداري والمستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية.
- في حالة البيع النقدي**
- تثبت الإيرادات بإجمالي سعر البيع النقدي ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

في حالة البيع الآجل

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

٢-٢-٣٧ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

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

٣-٢-٣٧ إيراد توزيعات

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

٤-٢-٣٧ 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 الآخر.
- يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(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 الآخر 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 كالالتزام، 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 المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

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 المدي الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

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

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

٣٧-٤ وحدات جاهزة للبيع

- تشمل على تكلفة إقتناء الأراضي وتكلفة تجهيزها وتتميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخرى تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التي تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(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 التخريبية - 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 وإنشغال	٥
حسابات آلية وبرامج	٥-٣
الآت ومعدات	٣
أثاث ومعدات مكاتب	١٠-٣

الأرباح والخسائر الناتجة من استبعادات الأصول الثابتة يتم الإعراف بها في قائمة الدخل.

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

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 الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

بيان	السنوات
مباني وتجهيزات	٥٠
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 ببند اعمال تحت التنفيذ بقائمة المركز المالي.

٣٧- ٨ الادوات المالية

تصنيف وقياس الأصول المالية

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في 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 الآخر

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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وآلية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة هذه الأصول المالية مع مدة 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.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

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

- 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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

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

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

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

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

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

إضمحلال قيمة الأصول المالية

- تطبق الشركة منهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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.

الالتزامات المالية

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الاخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم او التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم اندراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧- ٩ الاضمحلال فى قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقع إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.
- تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان 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 الآخر.
- 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 اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦.

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.