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

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود علي القوائم المالية الدورية	-
قائمة المركز المالي الدورية	١
قائمة الدخل الدورية	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية	٣
قائمة التغير فى حقوق الملكية الدورية	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية	٦-٣١
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٢-٣٩

راشد وبدر وشركاهم
محاسبون قانونيون ومستشارون
٩٥ شارع حافظ رمضان، بجوار النادي
الأهلي، مدينة نصر، القاهرة – ج.م.ع
٢٣٥٤٦٥٧٤ ٢٣٥٤٧٣٤٠ (٢٠٢)
info@pkf.com.eg
www.pkf.com.eg

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا قائمة "الأرباح والخسائر" والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل و الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بأعمال الفحص المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الاخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة الكاملة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية) لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

لفت انتباه

تمت مراجعة القوائم المالية لشركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير"شركة مساهمة مصرية"عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات اخر وقد اصدر تقريره بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٦ برأي غير معدل.

القاهرة في:٥ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

هاني فؤاد راشد
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)
سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)
س.م.م (١١٧٧١)
PKF راشد وبدر وشركاهم

بي كي أف راشد وبدر وشركاهم هي عضو في بي كي أف العالمية، وهي شبكة من الشركات الأعضاء في بي كي أف العالمية المحدودة، كل منها كيان قانوني منفصل ومستقل ولا يقبل أي مسؤولية أوإلتزام عن الأعمال أو إمتناع أي عضو أو شركة (شركات) المراسلة

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة	(١١)	١٥ ٦٠٦ ٣١٨	١٢ ٠٧٥ ٦٨٠
إستثمارات عقارية	(١٢)	٥٣١ ٢٠١ ٣٤٦	٥٤٢ ٠٣٩ ٤١٩
أصل حق إنتفاع	(١٣)	١٠ ٨٣٦ ٠٨٧	٢٩٣ ٢٠٧
إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(١٤)	٤١٢ ١٣٣	٢٧٨ ٢٤٦
إستثمارات في شركات شقيقة	(١٥)	١٥ ٤٧٩ ١٧٩	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧
مدينو نظام الإثابة والتحفيز	(٢٢)	٨٣ ٠١٨ ٧٩٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١
إجمالى الأصول غير المتداولة		٦٥٦ ٥٥٣ ٨٦١	٦٨٠ ٢٠٦ ٩٥٠
الأصول المتداولة			
أعمال تحت التنفيذ	(١٦)	١٦٤ ٢٧١ ١٥٩	٨٩ ١٨٦ ٧١٦
مستحق علي الأطراف ذات العلاقة	(١-٣٢)	٢ ١٥٢ ٤٥٠	١ ٣٨٥ ٨٦٥
وحدات جاهزة للبيع	(١٧)	١٧٣ ٨٥٩	١٧٣ ٨٥٩
عملاء وأوراق قبض	(١٨)	١٥ ١٣٤ ١٢٩	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩
مدينون وأرصدة مدينة أخري	(١٩)	١٤ ٥٧٦ ٩٥١	٩ ٩٠٨ ٨٧٧
ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات	(٢٠)	٣٣١ ٥٧٣	٣ ٦٥٤ ٨٩٨
إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٢٣)	١١٥ ٢٠٠ ٤٩٢	١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧
نقدية وأرصدة لدى البنوك	(٢١)	٤٦ ٩٢٦ ١٣٩	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣
إجمالى الأصول المتداولة		٣٥٨ ٧٦٦ ٧٥٢	٢٧٣ ٢٣٠ ٠٧٤
إجمالي الأصول		١ ٠١٥ ٣٢٠ ٦١٣	٩٥٣ ٤٣٧ ٠٢٤
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٢٤)	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠
علاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز	(٢-٢٢)	٦٥ ٧٩٤ ٩٨١	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤
إحتياطيات	(٢٥)	١٣١ ٠٢٩ ٣٧١	١٢٧ ٣١٩ ٦٧٨
إحتياطي القيمة العادلة - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(٢٦)	٣٤٢ ٩٤٤	٢٠٩ ٠٥٧
أرباح مرحلة		١٦٦ ٠٩٢ ١٨٧	١٧٥ ٨٤٢ ٥٥٦
إجمالى حقوق الملكية		٦٩٩ ٢٥٩ ٤٨٣	٧٠٨ ٦١١ ٠٣٥
الإلتزامات			
الإلتزامات غير المتداولة			
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(٢-٩)	١٦ ٤٣٥ ٤٨٤	١٥ ٥٤٣ ٤٧٣
دائنون وأرصدة دائنة أخري	(٣٠)	٣٣ ٧٤٨ ٨٠٨	٢٩ ٦٧٢ ٤٠٢
موردون ومقاولين واوراق دفع	(٢٩)	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤
إلتزامات مدفوعات عقد الإيجار التشغيلي	(١-١٣)	٧ ٥٢٨ ٥١٧	---
دائنو نظام الإثابة والتحفيز	(١-٢٢)	٢٦ ٨٣٢ ١٣٠	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢
إجمالى الإلتزامات غير المتداولة		١٠٦ ٧٠٠ ٦٦٣	٩٩ ٧٣٨ ٢٧١
الإلتزامات المتداولة			
دائنو صيانة مجمع الفيلات	(٢٧)	٣٣١ ٥٧٣	٣ ٦٥٤ ٨٩٨
دائنون وأرصدة دائنة أخري	(٣٠)	٧٨ ٣٩٦ ٩١٣	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧
عملاء إيجارات مقدمة	(٢٨)	٥٩ ٧١١ ٣٩٢	٣٦ ٦٨١ ٩٤٣
موردون و مقاولين واوراق دفع	(٢٩)	١ ٧٢٦ ٤٧٩	١٤ ١٤٥ ٩٤٩
مخصص مطالبات	(٣١)	٢٣ ٨٦٢ ٢٢٥	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢
إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي	(١-١٣)	٤ ١٧٠ ١٥٩	٤٢١ ٥٣٨
دائنو نظام الإثابة والتحفيز	(١-٢٢)	٢٤ ٩٩٩ ٧٣٣	---
إلتزامات ضريبة الدخل الجارية	(١-٩)	١٦ ١٦١ ٩٩٣	٢٦ ٥٧١ ٢٣١
إجمالى الإلتزامات المتداولة		٢٠٩ ٣٦٠ ٤٦٧	١٤٥ ٠٨٧ ٧١٨
إجمالى الإلتزامات		٣١٦ ٠٦١ ١٣٠	٢٤٤ ٨٢٥ ٩٨٩
إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات		١ ٠١٥ ٣٢٠ ٦١٣	٩٥٣ ٤٣٧ ٠٢٤

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

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أ/ محمد يحيي

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	عن التسعة اشهر المنتهية في		عن الثلاثة اشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
إيرادات النشاط	(٣)	٢٠٣ ٢٠٨ ٢٣٧	١٧٩ ٥١٢ ٤١٧	٧٠ ٤٢٤ ٧١٧	٦٣ ٠٠٤ ٨٩٥
تكاليف النشاط	(٤)	(٨٦ ٣١٠ ٨٦٥)	(٦٣ ٢٩٩ ٦١٩)	(٣١ ٩٤٠ ٥٣٣)	(٢٣ ١٠٩ ١٤٥)
مجمل الربح		١١٦ ٨٩٧ ٣٧٢	١١٦ ٢١٢ ٧٩٨	٣٨ ٤٨٤ ١٨٤	٣٩ ٨٩٥ ٧٥٠
مصروفات عمومية وإدارية	(٥)	(٣٤ ٥٦٨ ٢٣٩)	(٢١ ٠١١ ٧٠٣)	(١٥ ٩٦٨ ٨٠٩)	(٧ ١٩٩ ٢٨٣)
(عبء)/رد خسائر إئتمانية متوقعة	(١٠)	(١ ١٩٩ ٣٩٥)	٨٧ ٦٣٦	(١ ٠٢٢ ٦٢٨)	(١٠٩ ١٦٩)
إهلاك أصول ثابتة	(١١)	(١ ٨٢٢ ٦٧٦)	(٢ ٦٣٣ ٨٣٧)	(٣٤٥ ٩٨٨)	(٨٨٥ ٧٨٥)
إستهلاك أصل حق إنتفاع	(١٣)	(٣ ٣٨٩ ٢٣٠)	(٢ ٦٣٨ ٨٥٦)	(١ ١٦١ ٠٠٩)	(٨٧٩ ٦١٩)
فائدة إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي	(١٣- ١)	(١٤٧٧ ٦٨٠)	(٥٣٥ ٧٦٢)	(٥٢١ ٨٧٧)	(١٢٢ ٧٣٧)
بدلات حضور مجلس الإدارة واللجان		(٤٤٧ ٠٠٤)	(٦٥٨ ٧٥٠)	(٨٩ ٣٦٥)	(٢٣١ ٤١٧)
ناتج أنشطة التشغيل		٧٣ ٩٩٣ ١٤٨	٨٨ ٨٢١ ٥٢٦	١٩ ٣٧٤ ٥٠٨	٣٠ ٤٦٧ ٧٤٠
تكلفة نظام الإثابة والتحفيز	(٢٢-١)	(١٩ ٤٦٥ ١٩١)	(١١ ٢٠٧ ٧١٠)	(٦ ٣٥٩ ١٤٢)	(٣ ١٣٧ ٢٦٣)
صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر	(٦)	١٤ ٤٩٦ ٥٣٠	٢ ٦٢٤ ٥٨١	٦ ٩٦٣ ٣٤٩	٢ ٤١٢ ٢٤٥
ايرادات اخري		٤٤ ٧٣٧	٣٢ ٤٥٦	٥ ٢٦٣	٧ ٨٩٤
أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقه	(١٥)	١٨ ١٥١ ٨٤٠	--	١٨ ١٥١ ٨٤٠	--
حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	(١٥)	٥ ٥٧٦ ٣٨٧	٢ ٨٩٠ ٥٧٢	١٩٢ ٤٠٠	٨٠٠ ٩٧٦
مخصص مطالبات	(٣١)	(٤ ٠٥٣ ٣٨٣)	(٩ ٨٧٣ ٤١٢)	(٩٣٥ ٩١٤)	(٢ ٥٨٤ ٣١٧)
خسائر رأسمالية		--	(٢ ٠٤٠ ٠٢٦)	--	--
إيرادات التمويل - بالصافي	(٧)	١ ٨٥٧ ٥٨٠	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨	٣١٣ ٠٠٠	٣ ٠٠٩ ٦٤٥
الأرباح قبل الضرائب		٩٠ ٦٠١ ٦٤٨	٨٤ ٩٢٧ ٤٦٥	٣٧ ٧٠٥ ٣٠٤	٣٠ ٩٧٦ ٩٢٠
ضريبة الدخل	(٩-٣)	(١٧ ٧٣٠ ٩٠٧)	(٢٠ ٩٢٩ ٣٨٦)	(٥ ٧٠٩ ٧٩٠)	(٧ ٧٧٣ ٣٢٧)
صافي أرباح الفترة		٧٢ ٨٧٠ ٧٤١	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٣١ ٩٩٥ ٥١٤	٢٣ ٢٠٣ ٥٩٣
نصيب السهم في الأرباح	(٨)	٠,١٠٨	٠,٠٩٥	٠,٠٤٨	٠,٠٣٥

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

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	عن التسعة اشهر المنتهية في		عن الثلاثة اشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي أرباح الفترة	٧٢ ٨٧٠ ٧٤١	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٣١ ٩٩٥ ٥١٤	٢٣ ٢٠٣ ٥٩٣
بنود الدخل الشامل الآخر				
التغير فى القيمة العادلة – إستثمارات مالية بالقيمة العادلة	١٣٣ ٨٨٧	٥٧ ٩٥٩	١٣٧ ١٥٩	١٧ ٢٤٣
مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن الفترة	١٣٣ ٨٨٧	٥٧ ٩٥٩	١٣٧ ١٥٩	١٧ ٢٤٣
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	٧٣ ٠٠٤ ٦٢٨	٦٤ ٠٥٦ ٠٣٨	٣٢ ١٣٢ ٦٧٣	٢٣ ٢٢٠ ٨٣٦

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

شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	رأس المال المصدر والمدفوع	إحتياطات		إحتياطي القيمة العادلة	علاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية
			إحتياطي خاص – علاوة إصدار	إحتياطي قانوني	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل			
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٥		٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	٦٢ ٨٥٤ ٩١٥	١٦٥ ٢٨٢	١٦ ٠٤٦ ٢٥٠	١٦٨ ٠٧٧ ٦٨٥	٦٤٤ ٣٤٤ ١٣٢
بنود الدخل الشامل								
صافي أرباح الفترة		--	--	--	--	--	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩
التغير فى القيمة العادلة – إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		--	--	--	٥٧ ٩٥٩	--	--	٥٧ ٩٥٩
إجمالي الدخل الشامل		--	--	--	٥٧ ٩٥٩	--	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٦٤ ٠٥٦ ٠٣٨
معاملات مع مساهمى الشركة								
المحول للإحتياطي القانوني	(٢٥)	--	--	٣ ٢٦٤ ٧٦٣	--	--	(٣ ٢٦٤ ٧٦٣)	--
توزيعات العاملين عن عام ٢٠٢٤		--	--	--	--	--	(٦ ٢٠٣ ٠٤٩)	(٦ ٢٠٣ ٠٤٩)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		--	--	--	--	--	(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)
توزيعات مساهمين		--	--	--	--	--	(٦٦ ٣٥٠ ٠٠٠)	(٦٦ ٣٥٠ ٠٠٠)
علاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز	(٢-٢٢)	--	--	--	--	٢٨ ٢١٨ ٩٦٠	١١ ٣٨٨ ٨١٧	٣٩ ٦٠٧ ٧٧٧
إجمالي المعاملات مع مساهمى الشركة		--	--	٣ ٢٦٤ ٧٦٣	--	٢٨ ٢١٨ ٩٦٠	(٦٦ ٤٢٨ ٩٩٥)	(٣٤ ٩٤٥ ٢٧٢)
الرصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	٦٦ ١١٩ ٦٧٨	٢٢٣ ٢٤١	٤٤ ٢٦٥ ٢١٠	١٦٥ ٦٤٦ ٧٦٩	٦٧٣ ٤٥٤ ٨٩٨
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٦		٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	٦٦ ١١٩ ٦٧٨	٢٠٩ ٠٥٧	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤	١٧٥ ٨٤٢ ٥٥٦	٧٠٨ ٦١١ ٠٣٥
بنود الدخل الشامل								
صافي أرباح الفترة		--	--	--	--	--	٧٢ ٨٧٠ ٧٤١	٧٢ ٨٧٠ ٧٤١
التغير فى القيمة العادلة – إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		--	--	--	١٣٣ ٨٨٧	--	--	١٣٣ ٨٨٧
إجمالي الدخل الشامل		--	--	--	١٣٣ ٨٨٧	--	٧٢ ٨٧٠ ٧٤١	٧٣ ٠٠٤ ٦٢٨
معاملات مع مساهمى الشركة								
المحول للإحتياطي القانوني	(٢٥)	--	--	٣ ٧٠٩ ٦٩٣	--	--	(٣ ٧٠٩ ٦٩٣)	--
توزيعات العاملين عن عام ٢٠٢٥		--	--	--	--	--	(٧ ٠٤٨ ٤١٧)	(٧ ٠٤٨ ٤١٧)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		--	--	--	--	--	(٤ ٦٦٣ ٠٠٠)	(٤ ٦٦٣ ٠٠٠)
توزيعات مساهمين		--	--	--	--	--	(٦٧ ٢٠٠ ٠٠٠)	(٦٧ ٢٠٠ ٠٠٠)
علاوة إصدار نظام الإثابة والتحفيز	(٢-٢٢)	--	--	--	--	(٣ ٤٤٤ ٧٦٣)		(٣ ٤٤٤ ٧٦٣)
إجمالي المعاملات مع مساهمى الشركة		--	--	٣ ٧٠٩ ٦٩٣	--	(٣ ٤٤٤ ٧٦٣)	(٨٢ ٦٢١ ١١٠)	(٨٢ ٣٥٦ ١٨٠)
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	٦٩ ٨٢٩ ٣٧١	٣٤٢ ٩٤٤	٦٥ ٧٩٤ ٩٨١	١٦٦ ٠٩٢ ١٨٧	٦٩٩ ٢٥٩ ٤٨٣

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

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافى أرباح الفترة قبل الضرائب		٩٠ ٦٠١ ٦٤٨	٨٤ ٩٢٧ ٤٦٥
يتم تسويتة ب:			
إهلاك أصول ثابتة	(١١)	١ ٨٢٢ ٦٧٦	٢ ٦٣٣ ٨٣٧
إهلاك إستثمارات عقارية	(١٢)	١٠ ٨٣٨ ٠٧٣	١٠ ٩١٩ ٣٨٣
إستهلاك أصول حق إنتفاع	(١٣)	٣ ٣٨٩ ٢٣٠	٢ ٦٣٨ ٨٥٦
حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق	(١٥)	(٥ ٥٧٦ ٣٨٧)	(٢ ٨٩٠ ٥٧٢)
صافي الدخل من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر		(١٤ ٤٩٦ ٥٣٠)	(٢ ٦٢٤ ٥٨١)
أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقه		(١٨ ١٥١ ٨٤٠)	--
خسائر رأسمالية		--	٢ ٠٤٠ ٠٢٦
مصروفات التمويل	(٧)	(١ ٨٥٧ ٥٨٠)	(١٣ ٦٧٩ ٤٧٨)
مخصص مطالبات	(٣١)	٤ ٠٥٣ ٣٨٣	٩ ٨٧٣ ٤١٢
فائدة إلتزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي	(١٣- ١)	١ ٤٧٧ ٦٨٠	٥٣٥ ٧٦٢
تكلفة نظام الإثابة والتحفيز	(٢٢-١)	١٩ ٤٦٥ ١٩١	١١ ٢٠٧ ٧١٠
مزايا عينية		٦ ٩٨٥ ١٨٤	--
خسائر إئتمانية متوقعة	(١٠)	١ ١٩٩ ٣٩٥	(٨٧ ٦٣٦)
		٩٩ ٧٥٠ ١٢٣	١٠٥ ٤٩٤ ١٨٤
التغير في :			
عملاء وأوراق قبض		٧ ٣٣٨ ٦٨٩	١٢ ٢٤٣ ٦٣٤
مستحق على الأطراف ذات العلاقة		(٧٨٠ ٦٣١)	(١ ٤٨٢ ٨٠٠)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(٤ ٧٢٢ ٥٣٨)	(٩٦٦ ٣٠٤)
عملاء إيجارات مقدمة		٢٣ ٠٢٩ ٤٤٩	٥ ٨٣٦ ٩٨٦
المستخدم من مخصص المطالبات	(٣١)	(٦٠٠ ٠٠٠)	(٨٠٠ ٠٠٠)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		٣٩ ٢٧٠ ٠٠٢	(٥ ٦٦١ ١٨٧)
موردين وأوراق الدفع		(١٢ ٤١٩ ٤٧٠)	٢٠ ٤٧٦
توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين وأعضاء مجلس الادارة		(١١ ٧١١ ٤١٧)	(٨ ٢٠٣ ٠٤٩)
النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		١٣٩ ١٥٤ ٢٠٧	١٠٦ ٤٨١ ٩٤٠
ضريبة الدخل المسددة	(٩-١)	(٢٧ ٢٤٨ ١٣٤)	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)
صافى النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		١١١ ٩٠٦ ٠٧٣	٩٢ ٧٨٣ ٩٥٢
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
مدفوعات أعمال تحت التنفيذ		(٧٥ ٠٨٤ ٤٤٣)	(١ ٥٧٣ ٤٥٦)
مدفوعات لشراء اصول ثابتة		(١٢ ٣٣٨ ٤٩٨)	(٧٦٣ ٥١٦)
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		--	٢ ٥٠٠ ٠٠٠
متحصلات من بيع وثائق		١٢٧ ٣٠٥ ٨٨٥	--
مدفوعات لشراء وثائق		(٥٢ ٦٥٨ ٩٩٥)	(٧٠ ٩٩٩ ٥٣٢)
صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار		(١٢ ٧٧٦ ٠٥١)	(٧٠ ٨٣٦ ٥٠٤)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
صافى إيرادات (مصروفات) تمويل مدفوعة		١ ٨٥٧ ٥٨٠	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨
إلتزامات مدفوعات عقود التأجير التشغيلي المسددة	(١٣- ١)	(٤ ١٣٢ ٦٥٢)	(٣ ٨٢٦ ١١٦)
توزيعات أرباح المساهمين		(٦٧ ٢٠٠ ٠٠٠)	(٦٦ ٣٥٠ ٠٠٠)
صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل		(٦٩ ٤٧٥ ٠٧٢)	(٥٦ ٤٩٦ ٦٣٨)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		٢٩ ٦٥٤ ٩٥٠	(٣٤ ٥٤٩ ١٩٠)
النقدية وما في حكمها في أول الفترة		١٧ ٢٧٢ ٦٩١	١٠٤ ٩٦٠ ٨٠٥
النقدية وما في حكمها في آخر الفترة	(٢١-١)	٤٦ ٩٢٧ ٦٤١	٧٠ ٤١١ ٦١٥

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

مبلغ ٣ ٤٤٤ ٧٦٣ جنيه مصري من كلا من مديلو نظام الإثابة والتحفيز وعلاوة إصدار لنظام الإثابة والتحفيز.

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

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست **شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير – شركة مساهمة مصرية** – بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٤٧ لسنة ١٩٨٦ طبقاً لأحكام قانون الإستثمار رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤، وقد وافقت الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ١٩ يناير ١٩٩٣ على تحويل الشركة للعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بمحافظة القاهرة تحت رقم٧٦٧٤١ بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٤.
- رئيس مجلس إدارة الشركة – الأستاذ الدكتور/ إبراهيم فوزي.
- أسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ إندماج كلا من شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة مندمجة) وشركة إميرالد للاستثمار العقاري (شركة مندمجة) وشركة أودن للاستثمار والتنمية (شركة مندمجة) وشركة أودن للتسويق والاستثمار العقاري (شركة مندمجة) في شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة) وذلك علي أساس القيمة الدفترية وفقا للقوائم المالية للشركة الدامجة والشركات المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وهو التاريخ المتخد أساساً للاندماج ووفقا لما انتهي الية التقرير الصادر من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢مع توزيع أسهم رأسمال الشركة الدامجة بعد الاندماج فيما بين مساهمي الشركة الدامجة والشركات المندمجة علي اساس صافي حقوق الملكية بالشركة الدامجة والشركات المندمجة وفقا للقيمة السوقية لأصول كلا من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في التاريخ المتخد أساساً للاندماج وقد تم التاشير بالاندماج في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢.

١-٢ مدة الشركة

- مدة الشركة المحددة وفقاً للنظام الأساسى ٢٥ سنة من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ الفترة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في أخر ديسمبر من كل عام.

١-٣ 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.

١-٤ غرض الشركة

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

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢-١ الالتزام بالمعايير والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- أُعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل فى سوق نشط.
- تم الموافقة على إصدار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٦.

٢-٢ عملة التعامل والعرض

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

٢-٣ إستخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٢-٤ قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.
- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- إيرادات النشاط

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
إيرادات وحدات مؤجرة	٢٠١ ١٠٢ ٣٦٩	١٧٧ ٢٧٠ ٠٢٧	٦٩ ٦٨٢ ٤٣١	٦٢ ٣٧٦ ٣٩٦
أتعاب إدارة مشروعات عقارية*	٨٦٠ ٢٠٠	١ ٢٠٧ ٠٠٠	٢٩٩ ٢٠٠	٢٧٢ ٠٠٠
إيراد مؤسسين الصندوق**	١ ٢٤٥ ٦٦٨	١ ٠٣٥ ٣٩٠	٤٤٣ ٠٨٦	٣٥٦ ٤٩٩
الاجمالي	٢٠٣ ٢٠٨ ٢٣٧	١٧٩ ٥١٢ ٤١٧	٧٠ ٤٢٤ ٧١٧	٦٣ ٠٠٤ ٨٩٥

*وفقاً لنشرة اكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقارى تم التعاقد مع شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير كشركة إدارة عقارات لتتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه.

**وفقاً لنشرة اكتتاب صندوق المصريين للاستثمار العقاري يستحق لمؤسسي الصندوق أتعاب سنوية بواقع ١٪ من صافى أصول الصندوق وبحد أقصى متوسط نسبة عائد أذون الخزانة ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

٤- تكاليف النشاط

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
تكاليف وحدات مؤجرة		٧٥ ٤٧٢ ٧٩٢	٥٢ ٣٨٠ ٢٣٦	٢٨ ٣٢٧ ٨٤٢	١٩ ٤٩٦ ٤٥٨
إهلاك استثمارات عقارية	(١٢)	١٠ ٨٣٨ ٠٧٣	١٠ ٩١٩ ٣٨٣	٣ ٦١٢ ٦٩١	٣ ٦١٢ ٦٨٧
الاجمالي		٨٦ ٣١٠ ٨٦٥	٦٣ ٢٩٩ ٦١٩	٣١ ٩٤٠ ٥٣٣	٢٣ ١٠٩ ١٤٥

٥-مصروفات عمومية وإدارية

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
أجور ومافي حكمها	٢١ ٤٠٤ ٠٠٦	٧ ٣٩٨ ١١٧	١١ ١٦٠ ٦٠٥	٢ ٤٥٤ ٧١٤
مصروفات مشتركة لإدارة المجموعة*	٨ ٠٥٣ ٠٢٠	٨ ٠٥٣ ٠٢٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠	٢ ٦٨٤ ٣٤٠
رسوم وضرائب واشتراكات	٦٥٢ ٧٦٧	٨٥٥ ٨٢٠	١٩٢ ٩٧٦	٣٢٥ ٠٩١
مصروفات مكتبية وضيافة	٤٩٤ ٢٠٤	٧٦٤ ١٤٦	٢٥٨ ٢٩٨	٢٩٢ ٥٩٨
مصروفات صيانة	٢٠٣ ٩٣٣	٢٦٤ ٣١١	١٠٣ ١٧٧	٤١ ٨٠٨
وسائل نقل وانتقالات	٨٣٢ ٩١٤	٩٥٢ ٣٦٨	٣١٤ ٣٣٤	٤٨٧ ٠٢٢
أتعاب مهنية وضريبيه	٧٢١ ٩٨٨	٤٢٩ ٠٠٣	١٣١ ٤٦٨	١٥٠ ٥٠٣
مؤتمرات وجمعيات عامة	١٣١ ٨٩٨	٢١١ ٥١٠	--	٨٨ ٠٩٠
مصروفات علاج طبي	٢٩٧ ٢٧٢	٥٤١ ٢٦٥	١١٣ ٩٤٧	٣٤٧ ٤٣٨
مصروفات أخري	١ ٧٧٦ ٢٣٧	١ ٥٤٢ ١٤٣	١ ٠٠٩ ٦٦٤	٣٢٧ ٦٧٩
الاجمالي	٣٤ ٥٦٨ ٢٣٩	٢١ ٠١١ ٧٠٣	١٥ ٩٦٨ ٨٠٩	٧ ١٩٩ ٢٨٣

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

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

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
التغير في القيمة العادلة		٧ ٢٠٨ ٧١٨	٢ ٦٢٤ ٥٨١	٥ ٥٤٠ ٤٤٩	٢ ٤١٢ ٢٤٥
أرباح بيع استثمارات مالية	(٢٣)	٧ ٢٨٧ ٨١٢	--	١ ٤٢٢ ٩٠٠	--
الاجمالي		١٤ ٤٩٦ ٥٣٠	٢ ٦٢٤ ٥٨١	٦ ٩٦٣ ٣٤٩	٢ ٤١٢ ٢٤٥

٧- إيرادات (مصروفات) التمويل – بالصافي

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
إيراد فوائد	١ ٨٥٧ ٩١٦	١٣ ٦٦٧ ٢٠٢	٣١٣ ٠٠٠	٢ ٩٩٧ ٣٦٩
إيراد كوبونات	--	١٢ ٢٧٦		١٢ ٢٧٦
إجمالي ايرادات التمويل	١ ٨٥٧ ٩١٦	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨	٣١٣ ٠٠٠	٣ ٠٠٩ ٦٤٥
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	(٣٣٦)	--	--	--
اجمالي تكاليف التمويل	**(٣٣٦)**	--	--	--
صافي الإيرادات التمويلية	١ ٨٥٧ ٥٨٠	١٣ ٦٧٩ ٤٧٨	٣١٣ ٠٠٠	٣ ٠٠٩ ٦٤٥

٨- نصيب السهم في الأرباح

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي أرباح الفترة	٧٢ ٨٧٠ ٧٤١	٦٣ ٩٩٨ ٠٧٩	٣١ ٩٩٥ ٥١٤	٢٣ ٢٠٣ ٥٩٣
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠
نصيب السهم في الارباح	٠.١٠٨	٠.٠٩٥	٠.٠٤٨	٠.٠٣٥

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

٩- ضريبة الدخل

٩- ١ التزامات ضريبة الدخل الجارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في اول الفترة /العام	٢٦ ٥٧١ ٢٣١	١٣ ٦٩٧ ٩٨٨
المكون خلال الفترة / العام	١٦ ٨٣٨ ٨٩٦	٢٦ ٥٧١ ٢٣١
المسدد خلال الفترة /العام	(٢٧ ٢٤٨ ١٣٤)	(١٣ ٦٩٧ ٩٨٨)
	١٦ ١٦١ ٩٩٣	٢٦ ٥٧١ ٢٣١

٩-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أصول ثابتة واستثمار عقاري	(٢١ ٨٠٤ ٤٨٤)	(٢٠ ١٣٥ ٤٦٢)
مخصص إلتزامات – ضرائب	٥ ٣٦٩ ٠٠٠	٤ ٥٩١ ٩٨٩
صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام	(١٦ ٤٣٥ ٤٨٤)	(١٥ ٥٤٣ ٤٧٣)
الضريبة المؤجلة السابق تحميلها	(١٥ ٥٤٣ ٤٧٣)	(١٥ ١٩٧ ٢٧٧)
المحمل على قائمة الدخل عن الفترة/ العام	(٨٩٢ ٠١١)	(٣٤٦ ١٩٦)

٩-٣ ضريبة الدخل

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ضريبة الدخل	(١٦ ٨٣٨ ٨٩٦)	(٢١ ٧٩٥ ٠٠٦)	(٥ ١١٣ ٥٤٦)	(٧ ٦١٧ ٩٩٥)
الضريبة المؤجلة	(٨٩٢ ٠١١)	٨٦٥ ٦٢٠	(٥٩٦ ٢٤٤)	(١٥٥ ٣٣٢)
الاجمالي	(١٧ ٧٣٠ ٩٠٧)	(٢٠ ٩٢٩ ٣٨٦)	(٥ ٧٠٩ ٧٩٠)	(٧ ٧٧٣ ٣٢٧)

٩-٤تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
الربح المحاسبي قبل الضريبة	٩٠ ٦٠١ ٦٤٨	٨٤ ٩٢٧ ٤٦٥	٣٧ ٧٠٥ ٣٠٤	٣٠ ٩٧٦ ٩٢٠
سعر الضريبة	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪
إجمالي ضريبة الدخل المحسوبة	٢٠ ٣٨٥ ٣٧١	١٩ ١٠٨ ٦٨٠	٨ ٤٨٣ ٦٩٣	٦ ٩٦٩ ٨٠٧
التأثير الضريبي للبنود التالية:				
مصروفات غير قابلة للخصم	(٢ ٦٥٤ ٤٦٤)	١ ٨٢٠ ٧٠٦	(٢ ٧٧٣ ٩٠٣)	٨٠٣ ٥٢٠
الضريبة	١٧ ٧٣٠ ٩٠٧	٢٠ ٩٢٩ ٣٨٦	٥ ٧٠٩ ٧٩٠	٧ ٧٧٣ ٣٢٧
سعر الضريبة الفعلي	١٩,٦%	٢٤.٦٪	١٥.١٪	٢٥.١٪

١٠- رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة

	إيضاح رقم	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
نقدية وأرصدة لدي البنوك	(٢١)	٧٣٦	٨ ٠٤٦	٢ ٧٩٢	٢ ٦٩٦
مستحق علي الأطراف ذات العلاقة	(٣٢-١)	(١٤ ٠٤٦)	(٢٦ ٦٨٠)	(٢١ ٤١٥)	(١١ ٧٩٨)
مدينون وأرصدة مدينة اخري	(١٩)	(٥٤ ٤٦٤)	(١١٤ ٥٦٤)	(٢٢ ٢١٨)	(١٢٩ ١٧٤)
عملاء وأوراق قبض	(١٨)	(١ ١٣١ ٦٢١)	٢٢٠ ٨٣٤	(٩٨١ ٧٨٧)	٢٩ ١٠٧
الاجمالي		(١ ١٩٩ ٣٩٥)	٨٧ ٦٣٦	(١ ٠٢٢ ٦٢٨)	(١٠٩ ١٦٩)

١١ – أصول ثابتة

	وسائل نقل وإنتقال	حاسبات آلية وبرامج	تجهيزات مقر	آلات ومعدات	آثاث ومعدات مكاتب	الاجمالي
التكلفة						
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١١ ٢٨٠ ٠٠٠	٢ ٤٤٩ ٤٦١	٤٦٢ ٩٨٦	٣٢٠ ٢٧٣	٦ ٠٠٩ ٣١٧	٢٠ ٥٢٢ ٠٣٧
الاضافات خلال العام	—	٤٠١ ٦٠٢	٨٥ ٣٢٦	—	٤٢١ ٣٣٠	٩٠٨ ٢٥٨
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١١ ٢٨٠ ٠٠٠	٢ ٨٥١ ٠٦٣	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠ ٢٧٣	٦ ٤٣٠ ٦٤٧	٢١ ٤٣٠ ٢٩٥
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	١١ ٢٨٠ ٠٠٠	٢ ٨٥١ ٠٦٣	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠ ٢٧٣	٦ ٤٣٠ ٦٤٧	٢١ ٤٣٠ ٢٩٥
الاضافات خلال الفترة	١٢ ٢٤٩ ٩٠٠	٨٨ ٥٩٨	—	—	—	١٢ ٣٣٨ ٤٩٨
الاستبعادات خلال الفترة	(١٠ ٩٠٠ ٠٠٠)	—	—	—	—	(١٠ ٩٠٠ ٠٠٠)
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٢ ٦٢٩ ٩٠٠	٢ ٩٣٩ ٦٦١	٥٤٨ ٣١٢	٣٢٠ ٢٧٣	٦ ٤٣٠ ٦٤٧	٢٢ ٨٦٨ ٧٩٣
مجمع الإهلاك						
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	١ ٢٤٣ ٥٢٧	١ ١٤٨ ٤٦٩	٤٦٢ ٩٨٥	٣١٢ ٧٠٧	٢ ٦٧٩ ٦١٤	٥ ٨٤٧ ٣٠٢
اهلاك العام	٢ ٢٣٠ ٦٦٧	٣٨٥ ٩٨٣	٢٧ ٩٠٨	٥ ٦٢٤	٨٥٧ ١٣١	٣ ٥٠٧ ٣١٣
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣ ٤٧٤ ١٩٤	١ ٥٣٤ ٤٥٢	٤٩٠ ٨٩٣	٣١٨ ٣٣١	٣ ٥٣٦ ٧٤٥	٩ ٣٥٤ ٦١٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	٣ ٤٧٤ ١٩٤	١ ٥٣٤ ٤٥٢	٤٩٠ ٨٩٣	٣١٨ ٣٣١	٣ ٥٣٦ ٧٤٥	٩ ٣٥٤ ٦١٥
اهلاك الفترة	٨٢٧ ٤٢٨	٣١٢ ٣٠١	٢١ ٣٣٢	١ ٣٦٣	٦٦٠ ٢٥٢	١ ٨٢٢ ٦٧٦
استبعادات خلال الفترة	(٣ ٩١٤ ٨١٦)	—	—	—	—	(٣ ٩١٤ ٨١٦)
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٨٦ ٨٠٦	١ ٨٤٦ ٧٥٣	٥١٢ ٢٢٥	٣١٩ ٦٩٤	٤ ١٩٦ ٩٩٧	٧ ٢٦٢ ٤٧٥
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٢ ٢٤٣ ٠٩٤	١ ٠٩٢ ٩٠٨	٣٦ ٠٨٧	٥٧٩	٢ ٢٣٣ ٦٥٠	١٥ ٦٠٦ ٣١٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٧ ٨٠٥ ٨٠٦	١ ٣١٦ ٦١١	٥٧ ٤١٩	١ ٩٤٢	٢ ٨٩٣ ٩٠٢	١٢ ٠٧٥ ٦٨٠
الأصول المهلكة دفتريا بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٨٠ ٠٠٠	٩٨٧ ٩٥٦	٤٦٢ ٩٨٦	٣٠٩ ٨٧١	٩١٦ ٧٣٤	٣ ٠٥٧ ٥٤٧

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

١٢- إستثمارات عقارية

وتتمثل الإستثمارات العقارية البالغ صافي قيمتها ٣٤٦ ٢٠١ ٥٣١ جنيه مصري مقابل مبلغ ٤١٩ ٠٣٩ ٥٤٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فيما يلي: -

١٢-أ المركز التجاري البالغ صافي قيمته ٥٢٤ ٣٢٩ ٣٢٦ جنيه مصري (مقابل ١٠٣ ٤٧٣ ٣٣٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م٢ وما عليها من مباني وتجهيزات بمدينة القاهرة الجديدة تم تخصيصها لإقامة مركز تجارى متكامل

- تقدمت شركه إميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني لمول اميرالد توين بلازا من مخازن إلى تجاري وبتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل نشاط جزء من البدروم وقدرت قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد مبلغ ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري تم سداد مبلغ ٥٠٩ ١٣٧ ٤٨ جنيه مصري والمتبقى المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردون ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٢٩).
- وقد قامت إميرالد للإستثمار العقاري (شركة مندمجة) خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له، الامر الذي يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه آثر تجاه الشركة.
- بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلي إميرالد 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 والباقى البالغ١٩٥ ٥١٤ ١١ جنيه مصري ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٣٠).
- بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٦ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٠٠٠ ٧٢٨ ٨٦٤ ٢ جنيه مقابل مبلغ ٠٠٠ ١٩١ ٥١٠ ٢ فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصرى.

١٢-ب مبني القرية الذكية البالغ صافي قيمته ٨٢٢ ٨٧١ ٢٠٤ جنيه مصري (مقابل ٣١٦ ٥٦٦ ٢١١ جنيه مصري بعد استبعاد الجزء المباع في٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ هو عبارة عن قطعة الارض رقم (B٢٢١٠) على مساحة ٢٠٠٠ متر مربع بالقرية الذكية وما عليها من مباني وتجهيزات.

وبتاريخ ١ يناير ٢٠٢٦ ووفقا لدراسة القيمة العادلة المعدة بمعرفة أحدي مكاتب التقييم العقاري المقيدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية فقد بلغت القيمة السوقية للبند ٠٠٠ ٣٦٩ ٤٣٠ ١ جنيه مصري مقابل مبلغ ٠٠٠ ٩٨٦ ٢١٢ ١ جنيه مصري.

	ايضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
استثمار عقاري -المركز التجاري	١٢-أ	٥٢٤ ٣٢٩ ٣٢٦	١٠٣ ٤٧٣ ٣٣٠
استثمار عقاري- القرية الذكية	١٢-ب	٨٢٢ ٨٧١ ٢٠٤	٣١٦ ٥٦٦ ٢١١
الرصيد		**٣٤٦ ٢٠١ ٥٣١**	**٤١٩ ٠٣٩ ٥٤٢**

١٢-أ إستثمار عقارى - المركز التجاري

	أراضى	مبانى وتجهيزات	آلات ومعدات	شاشه إعلانية	الاجمالى
التكلفة					
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٥	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	٥ ٠٤١ ٤٦٢	٣٩٥ ١٢١ ٢٧٥
الإستبعادات خلال العام	--	--	--	(٥ ٠٤١ ٤٦٢)	(٥ ٠٤١ ٤٦٢)
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	--	٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	--	٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٩٦ ٤٣٤ ٥٦٨	٢١ ٨٩٦ ٦٤٤	--	٣٩٠ ٠٧٩ ٨١٣
مجمع الإهلاك					
مجمع الاهلاك في١ يناير ٢٠٢٥	--	٣٧ ٧٢٥ ١١٦	١٦ ٣٥٦ ٨٢٢	٤٢٠ ١٢١	٥٤ ٥٠٢ ٠٥٩
إهلاك العام - إيضاح رقم (٤)	--	٥ ١٠٥ ٣٨٢	٤١٩ ٣٩٠	٨١ ٣١٤	٥ ٦٠٦ ٠٨٦
إهلاك الإستبعادات	--	--	--	(٥٠١ ٤٣٥)	(٥٠١ ٤٣٥)
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر٢٠٢٥	--	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	--	٥٩ ٦٠٦ ٧١٠
مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٦	--	٤٢ ٨٣٠ ٤٩٨	١٦ ٧٧٦ ٢١٢	--	٥٩ ٦٠٦ ٧١٠
إهلاك الفترة - إيضاح رقم (٤)	--	٣ ٨٢٩ ٠٣٧	٣١٤ ٥٤٢	--	٤ ١٤٣ ٥٧٩
مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	--	٤٦ ٦٥٩ ٥٣٥	١٧ ٠٩٠ ٧٥٤	--	٦٣ ٧٥٠ ٢٨٩
صافى القيمة الدفترية					
فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٤٩ ٧٧٥ ٠٣٣	٤ ٨٠٥ ٨٩٠	--	٣٢٦ ٣٢٩ ٥٢٤
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٣ ٦٠٤ ٠٧٠	٥ ١٢٠ ٤٣٢	--	٣٣٠ ٤٧٣ ١٠٣

استثمار عقارى-القرية الذكية

	أراضى	مبانى وانشاءات	الكترومبكانيك	تشطيبات و تجهيزات	الاجمالى
التكلفة					
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٨ ٨٥٨ ٦١٨	٩٨ ٩٠٩ ٦٣٩	٥٣ ٨٨٦ ٤٩٥	٢٣٨ ٩٨٦ ٠٠٢
مجمع الإهلاك					
مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٥	--	٢ ٨٦٩ ١٠٩	٨ ١٧٩ ٣٥٨	٧ ٤٤٥ ٢٣١	١٨ ٤٩٣ ٦٩٨
إهلاك العام- إيضاح رقم (٤)	--	١ ٣٧٧ ١٧١	٣ ٩٥٦ ٣٨٥	٣ ٥٩٢ ٤٣٢	٨ ٩٢٥ ٩٨٨
مجمع الإهلاك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	١٢ ١٣٥ ٧٤٣	١١ ٠٣٧ ٦٦٣	٢٧ ٤١٩ ٦٨٦
مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٦	--	٤ ٢٤٦ ٢٨٠	١٢ ١٣٥ ٧٤٣	١١ ٠٣٧ ٦٦٣	٢٧ ٤١٩ ٦٨٦
إهلاك الفترة- إيضاح رقم (٤)	--	١ ٠٣٢ ٨٧٩	٢ ٩٦٧ ٢٨٩	٢ ٦٩٤ ٣٢٦	٦ ٦٩٤ ٤٩٤
مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	--	٥ ٢٧٩ ١٥٩	١٥ ١٠٣ ٠٣٢	١٣ ٧٣١ ٩٨٩	٣٤ ١١٤ ١٨٠
صافى القيمة الدفترية					
فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٣ ٥٧٩ ٤٥٩	٨٣ ٨٠٦ ٦٠٧	٤٠ ١٥٤ ٥٠٦	٢٠٤ ٨٧١ ٨٢٢
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧ ٣٣١ ٢٥٠	٦٤ ٦١٢ ٣٣٨	٨٦ ٧٧٣ ٨٩٦	٤٢ ٨٤٨ ٨٣٢	٢١١ ٥٦٦ ٣١٦

١٣- أصول حق انتفاع

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رصيد أول الفترة /العام	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢
الاضافات	١٣ ٩٣٢ ١١٠	--
الرصيد أخر الفترة / العام	٢٤ ٤٨٧ ٥٣٢	١٠ ٥٥٥ ٤٢٢
مجمع الاستهلاك:		
رصيد أول الفترة /العام	(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)	(٦ ٧٤٣ ٧٤٢)
استهلاك خلال الفترة /العام	(٣ ٣٨٩ ٢٣٠)	(٣ ٥١٨ ٤٧٣)
إجمالي مجمع الاستهلاك	(١٣ ٦٥١ ٤٤٥)	(١٠ ٢٦٢ ٢١٥)
	١٠ ٨٣٦ ٠٨٧	٢٩٣ ٢٠٧

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

١٣-١ التزامات مدفوعات عقود الإيجار التشغيلي

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رصيد اول الفترة /العام	٤٢١ ٥٣٨	٤ ٩٣٤ ٩٩٧
الاضافات خلال الفترة / العام	١٣ ٩٣٢ ١١٠	--
الفائدة على الالتزامات	١ ٤٧٧ ٦٨٠	٥٩٨ ٦١٣
الإجمالي	١٥ ٨٣١ ٣٢٨	٥ ٥٣٣ ٦١٠
المسدد خلال الفترة /العام	(٤ ١٣٢ ٦٥٢)	(٥ ١١٢ ٠٧٢)
الرصيد	١١ ٦٩٨ ٦٧٦	٤٢١ ٥٣٨

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الجزء المتداول	٤ ١٧٠ ١٥٩	٤٢١ ٥٣٨
الجزء غير المتداول	٧ ٥٢٨ ٥١٧	--
الرصيد	١١ ٦٩٨ ٦٧٦	٤٢١ ٥٣٨

١٤- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

	عدد الأسهم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة كفر الزيات للمبيدات*	٣٢ ٧٣٤	٤١٢ ١٣٣	٢٧٨ ٢٤٦
الرصيد		٤١٢ ١٣٣	٢٧٨ ٢٤٦

*قامت الشركة بتوزيع أسهم مجانية بواقع٠,٣٣٣٣٣ سهم مجانى لكل سهم يستحق في ٢٢ يوليو ٢٠٢٥ وقد بلغ نصيب الشركة عدد ٦ ٨١٩ سهم مجاني ليبلغ عدد الأسهم القائمة ٣٢ ٧٣٤ سهم.

١٥- إستثمارات في شركات شقيقة

	المساهمة %	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري	٤,٨%	١٥ ٤٧٩ ١٧٩	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧
الرصيد		**١٥ ٤٧٩ ١٧٩**	**٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧**

- يبلغ رأس مال شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقارى (شركة مساهمة منشأه وفقا لقانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢) مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد٥٠٠ ألف سهم القيمة الأسمية للسهم ١٠٠ جنيه مصري، وقد تم الاكتتاب بكامل الحصة المملوكة في أسهم شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقارى في وثائق الإستثمار التي أصدرها الصندوق بعدد ٣ ٣٢٠ ٠٠٠ وثيقة بقيمة أسمية ١٠ جنيه مصري للوثيقة، وقامت الشركة ببيع عدد ٨٠٠ ٠٠٠ وثيقة خلال عام ٢٠١٩ ليصبح عدد الوثائق المملوكة للشركة في٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عدد ٢ ٥٢٠ ٠٠٠ وثيقة لتصبح حصه الشركة في وثائق الصندوق ٣١,٤٤ % من إجمالي قيمة وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها٨ ٠١٤ ٢٧١ وثيقة. وبتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم تغطية الاكتتاب في وثائق الاصدار الثاني في صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري ولم تقم الشركة بالاكتتاب في الاصدار الثاني وبذلك تصبح نسبة حصة الشركة في وثائق الصندوق بعد الاكتتاب الثاني ١٤٪ ومازالت الشركة تتمتع بنفس النفوذ المؤثر حيث انها من مؤسسي الصندوق.
- قامت الشركة خلال شهر سبتمبر ٢٠٢٦ بيع عدد ١ ٦٥٣ ١٦٩ وثيقة لتصبح حصة الشركة في وثائق الصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عدد ٨٦٦ ٨٣١ وثيقة بنسبة ٤,٨% من اجمالي وثائق الصندوق المكتتب فيها البالغ عددها ١٨ ٠٠٣ ٧٢٠ وثيقة ونتج عن ذلك أرباح بقيمة ١٨ ١٥١ ٨٤٠جنيه مصري.

وتتمثل الحركة على إستثمارات في شركات شقيقة فيما يلي: -

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في أول الفترة/ العام	٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧	٣٣ ٠٧٥ ٨٢٨
حصة الشركة في أرباح شركات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية	٥ ٥٧٦ ٣٨٧	٥ ٩٨١ ٠٠٩
مبيعات	(٢٩ ١٥٤ ٠٤٥)	--
الرصيد في أخر الفترة/ العام	**١٥ ٤٧٩ ١٧٩**	**٣٩ ٠٥٦ ٨٣٧**

١٦- أعمال تحت التنفيذ

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مشروع Emerald Nile tower *		
أراضي	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩	٢١ ٨٥٥ ٣٦٩
مباني وإنشاءات وأخرى	٣١ ٣٣١ ٩٦٣	٣٠ ٧٩٧ ٦٥٨
	٥٣ ١٨٧ ٣٣٢	٥٢ ٦٥٣ ٠٢٧
مشروع مبنى إدارى بالتجمع الخامس	١١١ ٠٨٣ ٨٢٧	٣٦ ٥٣٣ ٦٨٩
الرصيد	**١٦٤ ٢٧١ ١٥٩**	**٨٩ ١٨٦ ٧١٦**

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

وتتمثل الحركة على الاعمال تحت التنفيذ فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رصيد أول العام	٨٩ ١٨٦ ٧١٦	٥٢ ٩٠٧ ٤٠٥
إضافات خلال الفترة/العام	٧٥ ٠٨٤ ٤٤٣	٣٦ ٢٧٩ ٣١١
الرصيد في أخر الفترة /العام	**١٦٤ ٢٧١ ١٥٩**	**٨٩ ١٨٦ ٧١٦**

١٧- وحدات جاهزة للبيع

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

١٨- عملاء وأوراق القبض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء	١٧ ٧٠٣ ٢٨٨	١١ ٢٣٠ ٥٦٦
أوراق قبض	١٦٤ ٦٤١	١٣ ٩٧٦ ٠٥٢
	١٧ ٨٦٧ ٩٢٩	٢٥ ٢٠٦ ٦١٨
(يخصم): خسائر إئتمانية متوقعة	(٢ ٧٣٣ ٨٠٠)	(١ ٦٠٢ ١٧٩)
الرصيد	**١٥ ١٣٤ ١٢٩**	**٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩**

*تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد أول الفترة / العام	(١ ٦٠٢ ١٧٩)	(١ ٨٣١ ٦٤٢)
رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة /العام*	(١ ١٣١ ٦٢١)	١٩٩ ٤٦٣
المستخدم خلال الفترة/ العام	--	٣٠ ٠٠٠
الرصيد أخر الفترة /العام	**(٢ ٧٣٣ ٨٠٠)**	**(١ ٦٠٢ ١٧٩)**

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مصلحة الضرائب – خصم تحت حساب الضريبة	٥ ٤١٨ ٩٣٨	٦ ١٨٣ ١١٠
موردين دفعات مقدمة	٧١٢ ٣٧٣	٩٣١ ٧٦٧
تأمينات لدى الغير	١ ٣٠٩ ٠٩٥	١ ٣٠٩ ٠٩٥
مصروفات مقدمة – ضريبة القيمة المضافة	٧٧٠ ٠٠٠	٧٧٠ ٠٠٠
مصروفات مدفوعة مقدما	٣ ٤٦٩ ٢٢٠	٤١١ ٠٢١
عهد وسلف عاملين	٢ ٣٦٧ ٤٠٦	٢٥٠ ٠٩٦
أرصدة مدينة أخرى	٦٠٥ ٦٤٨	٧٥ ٠٥٣
	١٤ ٦٥٢ ٦٨٠	٩ ٩٣٠ ١٤٢
يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة*	(٧٥ ٧٢٩)	(٢١ ٢٦٥)
الرصيد	١٤ ٥٧٦ ٩٥١	٩ ٩٠٨ ٨٧٧

***تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :**

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رصيد أول الفترة/العام	(٢١ ٢٦٥)	(٢٦ ٣٨٤)
(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/العام*	(٥٤ ٤٦٤)	٥ ١١٩
الرصيد أخر الفترة / العام	(٧٥ ٧٢٩)	(٢١ ٢٦٥)

* إيضاح رقم (١٠).

٢٠- ودائع خاصة بصيانة مجمع الفيلات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
حسابات جارية بالبنوك	٣٣١ ٥٧٣	٢٣١ ٥٨٨
ودائع صيانة	---	١ ٥٠٠ ٠٠٠
أوراق قبض	---	١ ٩٢٣ ٣١٠
الرصيد	٣٣١ ٥٧٣	٣ ٦٥٤ ٨٩٨

*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).

٢١- نقدية وأرصدة لدى البنوك

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
نقدية بالصندوق	٥٢١ ٠٠٨	--
بنوك – ودائع لأجل**	٣ ٩٠٠ ٠٠٠	١١ ٨٨١ ٦٩٣
شيكات تحت التحصيل	٣٨ ٣٩٠ ٠٧٤	٦٩٨ ٢٧٥
بنوك – حسابات جارية	٤ ١١٦ ٥٥٩	٤ ٦٩٢ ٧٢٣
الإجمالي	٤٦ ٩٢٧ ٦٤١	١٧ ٢٧٢ ٦٩١
يخصم		
خسائر إئتمانية متوقعة*	(١ ٥٠٢)	(٢ ٢٣٨)
الرصيد	٤٦ ٩٢٦ ١٣٩	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣

* تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي :-

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد أول الفترة/ العام	(٢ ٢٣٨)	(١٣ ٨٤٩)
رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة /العام*	٧٣٦	١١ ٦١١
الرصيد أخر الفترة /العام	(١ ٥٠٢)	(٢ ٢٣٨)

*إيضاح رقم (١٠).

** كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٢١-١ لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى:-

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
نقدية بالصندوق	٥٢١ ٠٠٨	٦٣٣ ٤٠١
بنوك – ودائع لأجل**	٣ ٩٠٠ ٠٠٠	٣٩ ٢٦٦ ٧٣٠
شيكات تحت التحصيل	٣٨ ٣٩٠ ٠٧٤	٢٦ ٧٩٤ ٢٥٨
بنوك – حسابات جارية	٤ ١١٦ ٥٥٩	٣ ٧١٧ ٢٢٦
	٤٦ ٩٢٧ ٦٤١	٧٠ ٤١١ ٦١٥

٢٢- مدينو نظام الإثابة والتحفيز

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مدينو نظام الإثابة والتحفيز *	٨٣ ٠١٨ ٧٩٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١
	٨٣ ٠١٨ ٧٩٨	٨٦ ٤٦٣ ٥٦١

* قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٠٧ والمعتمدة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٧ اضافة باب جديد (نظام الاثابة والتحفيز) للنظام الاساسى للشركة والمصدق عليه بمكتب توثيق الاستثمار بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٠٧ وذلك بموجب القرار الوزاري رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ الصادر من وزير الاستثمار. وبتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة على نظام الإثابة والتحفيز لصالح أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والمديرين والعاملين بالشركة وذلك بهدف تحفيزهم إلى مزيد من الإبداع والابتكار وبذل الجهد ومكافأة المبدعين والمجتهدين والمتميزين منهم، وفقا لقرارات لجنة الإثابة والتحفيز بناءً على تقييمهم السنوى ومدى تميزهم فى اداء اعمالهم، ووفقا لمستوى الأداء الاقتصادى للشركة ونتائج اعمالها وذلك من خلال منح أسهم مجانية. وتم الموافقة علي "نظام الإثابة والتحفيز" من هيئة الرقابة المالية بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩ .وقد وافقت لجنة الإثابة والتحفيز بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٣ على منح عدد ٥٨ ٣٥٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز وبتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤ على منح عدد ٧١ ٣٨٨ ١٧٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٥ على منح عدد ٤٢ ٥٠٠ ٠٠٠ سهماً من أسهم نظام الإثابة والتحفيز البالغه إجماليها ١٧٢ ٢٣٨ ١٧٠ سهماً، مع مراعاة تطبيق مدة حظر على التصرف فى الاسهم الممنوحة للمستفيدين طبقاً للنظام، تبدأ من تاريخ نقل الملكية بسجلات شركة مصر للمقاصة والايداع والقيد المركزى.

٢٢-١ دائنو نظام الإثابة والتحفيز

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد أول الفترة/العام	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢	٦ ٦٨٥ ٩٣٧
المحمل على قائمة الدخل	١٩ ٤٦٥ ١٩١	٢٥ ٦٨٠ ٧٣٥
الرصيد أخر الفترة /العام	**٥١ ٨٣١ ٨٦٣**	**٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢**

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الجزء المتداول	٢٤ ٩٩٩ ٧٣٣	-
الجزء غير المتداول	٢٦ ٨٣٢ ١٣٠	٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢
الرصيد	**٥١ ٨٣١ ٨٦٣**	**٣٢ ٣٦٦ ٦٧٢**

٢٢-٢ علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز

	عدد الأسهم	القيمة الإسمية	القيمة السوقية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر٢٠٢٥
علاوة إصدار أسهم الإثابة والتحفيز	٣٤ ٤٤٧ ٦٣٤	١٧ ٢٢٣ ٨١٧	٨٣ ٠١٨ ٧٩٨	٦٥ ٧٩٤ ٩٨١	٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤
الرصيد				**٦٥ ٧٩٤ ٩٨١**	**٦٩ ٢٣٩ ٧٤٤**

٢٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

وثائق استثمار	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة الشرائية	القيمة البيعية	أرباح البيع	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
-صندوق اودن الرابع	٩٥ ٣٩٤ ٢٧٢	٥٢ ٦٥٨ ٩٩٥	(٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	٧ ٢٨٧ ٨١٢	٢ ٣٧٧ ٧٨١	٧٧ ٧١٨ ٨٦٠
-صندوق ثمار	٣١ ٥٦٢ ٧١٥	-	-	-	٤ ٦٧٩ ٤٤٧	٣٦ ٢٤٢ ١٦٢
-صندوق أودن ترند	١ ٠٨٧ ٩٨٠	-	-	-	١٥١ ٤٩٠	١ ٢٣٩ ٤٧٠
الرصيد	١٢٨ ٠٤٤ ٩٦٧	٥٢ ٦٥٨ ٩٩٥	(٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	٧ ٢٨٧ ٨١٢	٧ ٢٠٨ ٧١٨	١١٥ ٢٠٠ ٤٩٢

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 بدلا من ٩٦٠ مليون سهم من خلال الارباح المرحلة بزيادة قدرها ١٠٪ من رأس مال الشركة وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري للشركة بتاريخ٣٠ مايو ٢٠٢١.
- بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ وفقا لما انتهي الية 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 بمبلغ٣٠٠ 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 مصرى إلى ٣٣٦ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ٣٦ مليون جنيه مصرى 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 الإسمية والقيمة التى سيتم الاكتتاب بها والبالغة ٦١.٢ مليون جنيه مصرى كعلاوة إصدار وترحل إلى حساب الاحتياطيات وقد تم التأشير فى السجل التجارى بهذه الزيادة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٤.
- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٥ تعديل القيمة الإسمية لسهم الشركة لتصبح ٠,٥٠ جنيه مصرى (٥٠ قرشاً) بدلا من ٠,١٠ جنيه مصرى (عشرة قرشاً) للسهم، مع بقاء رأس المال المصدر الحالى البالغ ٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى موزعاً على عدد ٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٥.

ويتمثل هيكل المساهمين على النحو التالى:

	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة الاسمية
أودن للاستثمارات المالية	٢٤,٧٠	١٦٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٣ ٠٠٠ ٠٠٠
امواج للاستثمار العقاري والسياحي ش م م	١٧,٣٤	١١٦ ٥٠٣ ٨٧٧	٥٨ ٢٥١ ٩٣٩
نيو سمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	٢,٨٠	١٨ ٨٢٤ ٤٧٦	٩ ٤١٢ ٢٣٨
أفراد ومؤسسات أخرى	٥٥,١٦	٣٧٠ ٦٧١ ٦٤٧	١٨٥ ٣٣٥ ٨٢٤
الرصيد	١٠٠	٦٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٣٦ ٠٠٠ ٠٠٠

٢٥- احتياطيات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
احتياطي قانونى	٦٩ ٨٢٩ ٣٧١	٦٦ ١١٩ ٦٧٨
إحتياطى خاص – علاوة إصدار *	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠	٦١ ٢٠٠ ٠٠٠
الرصيد	١٣١ ٠٢٩ ٣٧١	١٢٧ ٣١٩ ٦٧٨

- قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٢ تجنيب باقي صافي حقوق الملكية للشركة بعد الاندماج ضمن إحتياطي خاص بعد خصم رأس المال المصدر وذلك وفقاً لما إنتهي إليه تقرير لجنة التقييم المُشكله بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة مع إتخاذ القوائم المالية للشركة والشركة المندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ اساساً للتقييم والإندماج على أن يتم توزيع أسهم رأس مال للشركة بعد الإندماج وفقاً للقيمة الدفترية وتوزيع الأسهم بعد الإندماج على المساهمين علي أساس نسب القيمة السوقية لحقوق الملكية للشركة المندمجة.
- يتضمن الاحتياطى القانونى مبلغ ٩١٣ ١١٩ ٥٩ جنيه وهى تمثل علاوة إصدار أسهم مصري نتج عن الاستحواذ على شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات (شركة العالم العربى للتنمية العقارية -سابقاً).
- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة متى بلغ الإحتياطي قدراً يوازى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي عن تلك النسبة يتعين العودة إلي الإقتطاع.
- يجوز للجمعية العامة احتجاز نسبة من الأرباح الصافية بحد أدني ٥٪ لتكوين إحتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي توافق عليها الجمعية العامة طبقاً لإقتراح مجلس الإدارة.

*إيضاح رقم (٢٤).

٢٦- إحتياطى القيمة العادلة – إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

	عدد الأسهم القائمة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ سهم	متوسط تكلفة إقتناء السهم	القيمة السوقية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ للسهم	للاستثمارات	تكلفة الإقتناء	إحتياطى القيمة العادلة للإستثمارات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة كفر الزيات للمبيدات	٣٢ ٧٣٤	٣,٣٨٢	١٢.٥٩	٤١٢ ١٢١	٦٩ ١٨٩	٣٤٢ ٩٤٤	٢٠٩ ٠٥٧
				٤١٢ ١٢١	٦٩ ١٨٩	٣٤٢ ٩٤٤	٢٠٩ ٠٥٧

٢٧- دائنو صيانة مجمع الفيلات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مبالغ مسددة تحت حساب مصروفات الصيانة	٣٣١ ٥٧٣	٣ ٦٥٤ ٨٩٨
الرصيد	٣٣١ ٥٧٣	٣ ٦٥٤ ٨٩٨

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

٢٨- عملاء -إيجارات مقدمة

يتمثل الرصيد البالغ ٣٩٢ ٧١١ ٥٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٩٤٣ ٦٨١ ٣٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فى قيمة المبالغ المحصلة من العملاء (إيضاح ١٨) مقابل القيم الإيجارية للوحدات المؤجرة والتى تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد.

٢٩- موردون ومقاولون وأوراق دفع

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أوراق دفع	٢٢ ٢٦٧ ٤٢٥	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤
موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى	١ ٦١٤ ٧٧٨	١٤ ١٤٥ ٩٤٩
	٢٣ ٨٨٢ ٢٠٣	٣٦ ٣٠١ ٦٧٣
موردون ومقاولون وأوراق دفع – غير متداولة		
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – إيضاح رقم (١٢-أ)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
موردون ومقاولون وأوراق دفع – غير متداولة	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)
موردون ومقاولون وأوراق دفع – متداولة	١ ٧٢٦ ٤٧٩	١٤ ١٤٥ ٩٤٩

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دمغة نسبية محصلة	٢٥٠ ٠٩٦	٢٥٠ ٠٩٦
تأمين سلامة تنفيذ أعمال	٤ ٨٨٤ ١٢٥	١ ٥٩٠ ٥٨٧
تأمينات اجتماعية- مقاولين	٦ ٥٧٥ ٣٠٣	٤ ٦٦٥ ٠٥٠
تأمين إيجارات	٥٢ ٧٢٨ ٨٤٠	٣٢ ٧٨٦ ٩٧٦
جهاز مدينة القاهرة الجديدة - إيضاح رقم (١٢-أ)	١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥
مصلحة الضرائب أخرى	٦ ٩١٠ ٧٥٤	٤ ٦٥٩ ٦٢٠
مصروفات مستحقة	١٨ ٨١٧ ٤٠٧	٧ ٦٣٩ ٥٤٢
عملاء دفعات مقدمة	١٠٢ ٦٥٨	١٠٢ ٦٥٨
دائنو حجز - مرافق وتأمين أعمال	٤ ٩٠١ ٧٨٣	٤ ٩٠١ ٧٨٣
المساهمه التكافلية للتأمين الصحى	٦٨٦ ٩٨٠	٧٥٧ ١١٩
حسابات دائنة أخرى	٤ ٧٧٣ ٥٧٩	٤ ٠٠٨ ٠٩٣
الرصيد	١١٢ ١٤٥ ٧٢٠	٧٢ ٨٧٥ ٧١٩
دائنون وأرصدة دائنة أخري-غير متداولة		
تأمينات للغير - إيجارات	(٣٣ ٧٤٨ ٨٠٨)	(٢٩ ٦٧٢ ٤٠٢)
دائنون وأرصدة دائنة أخري - متداولة	٧٨ ٣٩٦ ٩١٣	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧

٣١- مخصص مطالبات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد أول الفترة /العام	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	١١ ٠٧٢ ١٧٥
المكون خلال الفترة / العام	٤ ٠٥٣ ٣٨٣	١٠ ٤٣٦ ٦٦٧
المستخدم خلال الفترة/العام	(٦٠٠ ٠٠٠)	(١ ١٠٠ ٠٠٠)
الرصيد أخر الفترة /العام	٢٣ ٨٦٢ ٢٢٥	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢

٣٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك الشركة فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

٣٢-١ مستحق على الأطراف ذات العلاقة

	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري	شركة شقيقة	إيرادات	٢ ١٩١ ٨٨٨	١ ٤١١ ٢٥٧
			٢ ١٩١ ٨٨٨	١ ٤١١ ٢٥٧
يخصم: خسائر إئتمانية متوقعة**			(٣٩ ٤٣٨)	(٢٥ ٣٩٢)
الرصيد			٢ ١٥٢ ٤٥٠	١ ٣٨٥ ٨٦٥

**تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية متوقعة فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد أول الفترة/ العام	(٢٥ ٣٩٢)	(١٥ ٨٣٨)
(عبء) رد خسائر إئتمانية متوقعة خلال الفترة/العام*	(١٤ ٠٤٦)	(٩ ٥٥٤)
الرصيد أخر الفترة/ العام	**(٣٩ ٤٣٨)**	(٢٥ ٣٩٢)

*إيضاح رقم (١٠).

٣٢-٢ المعاملات المتعلقة بقائمة الدخل

١- إيرادات مصروفات مشتركة وإتعاب إدارة مشروعات عقارية وإيرد مؤسسين الصندوق – إيضاح رقم (٣).

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

٣٣- الموقف الضريبي

أولا شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير (الشركة الدامجة):-

أ- ضرائب ارباح شركات اموال:

- السنوات من ١٩٨٦ حتى ٢٠٢٠: تم تسوية النزاع وسداد كافة الالتزامات الضريبية عن تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥:تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونيا في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته، وإرساله عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ب- ضرائب كسب العمل:

- السنوات حتى ٢٠٢١: تم الفحص الضريبي عن تلك السنوات وسداد كافة الفروق الضريبية.
- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦:لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.

ت- ضرائب الدمغة:

- الفترة حتى ٢٠١٤/١٢/٣١: تم الفحص الضريبي من قبل مأمورية الضرائب عن تلك الفترة وسداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترة من ١ يناير ٢٠١٥ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦: تلتزم الشركة باحتساب الضريبة وتوريدها فى المواعيد القانونية، وجارى تجهيز الفترة للفحص الضريبى.

ث- الضريبة العقارية:

بداية من الفترة من ٢٠٢٢/١١/١١ (تاريخ الاندماج):

- الدور الأرضي والأول: تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على الدور الأرضي والأول بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- البدروم العلوي والجراج :تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على البدروم العلوي والأرضي بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية امام المول: تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية بالمول التجاري على دفعات متساوية.

ج- ضرائب القيمة المضافة:

- اعتباراً من ١٩ أبريل ٢٠٢١ قامت الشركة بالتسجيل فى مصلحة الضرائب المصرية – الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادرة بتاريخ ٧ مارس ٢٠١٧.
- تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية.

ثانيا: شركة إميرالد للاستثمار العقاري – (الشركة المندمجة):

أ- ضريبة ارباح شركات اموال:

- السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب وجاري سداد كافة الفروق الضريبية.
- السنوات ٢٠٢١: تم إعداد وتقديم الإقرار الضريبي إلكترونياً فى ضوء أحكام قانون الضريبة عن الدخل وتعديلاته، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.
- الفترة من ١ يناير٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:تم تقديم اخطار توقف كلياً عن النشاط بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٣ وتسليم أصل البطاقة الضريبة لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضريبة كسب العمل:

- السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠٢٠:تم الفحص الضريبى من قبل مصلحة الضرائب، وتم سداد كافة الفروق الضريبية.
- الفترات من ١يناير ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر٢٠٢٢:لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.

ج-ضريبة الدمغة:

- **الفترات من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:** لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

د- الضريبة العقارية:

- **الفترات من١ يناير ٢٠١٥ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢:**بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٣ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبينة) المعدل بالقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤ ، وبناءا علية :
- **الدور الأرضي والأول:**-تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على الدور الأرضي والأول بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- **البدروم العلوي والجراج:**- تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على البدروم العلوي والأرضي بالمول التجاري على دفعات متساوية.
- **وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية امام المول:** تلتزم الشركة بسداد الضريبة العقارية المستحقة على وحدات خارج المول واكشاك المساحة الخارجية بالمول التجارى على دفعات متساوية.

هـ- ضريبة القيمة المضافة

- بتاريخ ٢٠١٨/٠١/١٥ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة من تاريخ صدور القانون بتاريخ ٢٠١٦/٠٩/٠٥ وفقاً لاحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادرة بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧.
- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل فى مصلحة الضرائب المصرية – الضريبة على القيمة المضافة.
- بتاريخ ٢٠١٨/٠٧/١٦ صدرت فتوى البحوث الضريبية بإخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ بدلاً من تاريخ صدور القانون.
- تقوم الشركة باعداد الاقرارات الضريبية الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية.
- بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٧ صدر محكمة القضاء الإداري بالغاء فتوى البحوث الضريبية الصادرة بشأن إخضاع نشاط تأجير وحدات المول التجارى للضريبة على القيمة المضافة ، والقضاء مجدداً بأحقية الشركة فى إعفاء نشاط تأجير وحدات المول التجارى وذلك من تاريخ صدور قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٠٩/٠٦ حتى تاريخ صدور تعديل قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢٦.

ثالثا شركة إميرالد للتطوير وادارة المشروعات – (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات أموال

- **السنوات حتى ٢٠٢١:** تم الفحص الضريبى عن تلك السنوات وسداد الفروق الضريبية بالكامل.

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

ج- ضرائب كسب العمل

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

د- ضرائب الدمغة

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

هـ-ضرائب القيمة المضافة

إعتباراً من ٢١ يناير ٢٠٢٠ قامت الشركة بالتسجيل فى مصلحة الضرائب المصرية – الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧.وتقوم الشركة بإعداد الإقرارات الضريبية الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الإلكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة فى المواعيد القانونية.

رابعا شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات – (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات الأموال:

- **الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩**:تطبيقاً لحكم الفترة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد عن أثنى عشر شهراً فى حالة إقفال حسابات الشخص الإعتبارى فى أول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسى أو عقد الشركة، وبناءاً على ما سبق قامت الشركة بإعداد الإقرار الضريبى عن أول فترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وذلك وفقا لما نص عليه قانون الضريبة ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته والنظام الأساسى 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.

ب- السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢حتي ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢: تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وأرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ت- ضرائب كسب العمل

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

ج- ضرائب الدمغة

الفترة من ١ أبريل ٢٠١٨ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢: التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

خامسا: شركة أودن للاستثمار والتنمية – (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب أرباح شركات أموال :تطبيقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد على اثنى عشر شهراً فى حالة إقفال حسابات الشخص الاعتبارى فى اول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الأساسي او عقد الشركة

- **الفترة حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢**: تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل

- **الفترة من ١٢ أكتوبر ٢٠٢١ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢**: التزمت الشركة بتطبيق أحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥، بحجز الضريبة شهريا، وتوريدها في المواعيد القانونية.

ج- ضرائب الدمغة

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

سادسا: شركة أودن للاستثمار والتسويق العقاري– (الشركة المندمجة):

أ- ضرائب الدخل: تطبيقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ، والفقرة (أ) من البند ٢ من المادة (٦) من اللائحة التنفيذية للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ (الصادرة بقرار وزير المالية رقم ٩٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاتها) يجوز حساب الضريبة عن فترة ضريبية تزيد على أثنى عشر شهراً فى حالة إقفال حسابات الشخص الاعتبارى فى اول سنة مالية له تنفيذاً لما ينص عليه نظامه الاساسى او عقد الشركة.

- **السنوات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٠ نوفمبر ٢٠٢٢**:تم تقديم اخطار توقف كليا عن النشاط وتسليم أصل البطاقة الضريبية لمأمورية الضرائب المختصة وتم تقديم الاقرار الضريبي وإرساله عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب.

ب- ضرائب كسب العمل لا يوجد عاملين بالشركة.

ج- ضرائب الدمغة

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

٣٤-الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٣٤-١ خطر التعرض لخطر الائتمان

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مستحق على الأطراف ذات العلاقة	(٣٢-١)	٢ ١٥٢ ٤٥٠	١ ٣٨٥ ٨٦٥
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(١٩)	١٤ ٥٧٦ ٩٥١	٩ ٩٠٨ ٨٧٧
نقدية وأرصدة لدى البنوك	(٢١)	٤٦ ٩٢٦ ١٣٩	١٧ ٢٧٠ ٤٥٣
عملاء وأوراق قبض	(١٨)	١٥ ١٣٤ ١٢٩	٢٣ ٦٠٤ ٤٣٩

٣٤-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للالتزامات المالية:

	القيمة الدفترية	أقل من٣ 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 ٢٠٢٦					
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٧٨ ٣٩٦ ٩١٦	١٦ ٦٦٢ ٩٤٩	٩ ٧٥٢ ١٩٤	٢ ٦١٥ ١٣١	٤٩ ٣٦٦ ٦٤٢
مخصص مطالبات	٢٣ ٨٦٢ ٢٢٥	---	---	---	٢٣ ٨٦٢ ٢٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٤٣ ٢٠٣ ٣١٧	٩ ٠٠٥ ٧٦٢	٤ ٠٥٠ ٥٢٦	١ ٨٤٩ ٦٤٢	٢٨ ٢٩٧ ٣٨٧
مخصص مطالبات	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢	---	---	---	٢٠ ٤٠٨ ٨٤٢

٣٥-أحداث هامة

أ- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ و٦ مارس ٢٠٢٤ صدرت قرارات البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملات الاجنبية مقابل الجنيه المصري وذلك باستخدام نظام مرن لسعر الصرف يعتمد على العرض والطلب والذي ترتب عليه زيادة جوهرية فى اسعار صرف العملات الاجنبية 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 المصرى رقم (٥١) القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فأنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التى 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 ٢٥٪، ٢٦٪، 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٪، ٢٤,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.

هـ- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢٪، ٢٣٪، ٢٢,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪.

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

ز- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠٪، ٢١٪، ٢٠,٥٠٪ على الترتيب، كما تم تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.

ح- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩.٠٪ و٢٠.٠٪ و١٩.٥٪، على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩.٥٠%

٣٦-أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٦-١ المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة ببنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٣٦-٢ الإيراد

يتم الإعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بالوفاء بالتزاماتها بتحويل السلعة او الخدمة للعميل وذلك عند نقل السيطرة على المنتج أو الخدمة إلى العميل.

تقوم الشركة باثبات الايراد 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 الآداء في العقد. إن التزام الآداء 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 الى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

٤) تخصيص سعر المعاملة على التزامات الآداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام آداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام آداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع الشركة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام آداء.

٥) اثبات الإيراد عند وفاء الشركة بكل التزام آداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الآداء 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 بالآداء.
- يترتب على آداء المنشأة إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل أو تحسينه.
- لا يترتب على آداء المنشأة إنشاء أصل ليس له استخدام بديل لديها، وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الآداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الداء فيها.
- في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طرق تقديم الخدمات التي تم التعهد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

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

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

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد المتولد عن بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عندما تكون جاهزة للتسليم طبقاً لشروط التعاقد وذلك بإخطار مالكى الوحدات وتحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشترى والتى تتحقق بالتسليم الفعلى للوحدات المباعة ولا تحتفظ الشركة بحق التدخل الادارى والمستمر بالدرجة التي ترتبط عادة بالملكية.

في حالة البيع النقدي

- تثبت الإيرادات بإجمالى سعر البيع النقدى ويخفض رصيد حساب المشروعات التامة بتكلفة الوحدات المباعة.

في حالة البيع الآجل

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

٣٦-٢-٢ أرباح (خسائر) بيع أوراق مالية

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

٣٦-٢-٣ ايراد توزيعات

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

٣٦-٢-٤ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الاتي:

- ايراد الفوائد.
- مصروف الفوائد.
- توزيعات أرباح.
- صافي ربح او خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافي ربح او خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر.
- أرباح او خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقا في الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بايراد التوزيعات باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

٣٦-٣ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريب الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح او خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به – في نفس الفترة أو في فترة مختلفة – خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

٣٦-٣-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل.
تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٣٦-٣-٢ الضريبة المؤجلة

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:
  - الاعتراف الأولى 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 الموقتة 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 الضريبية المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق الموقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٣٦-٤ وحدات جاهزة للبيع

- تشتمل على تكلفة اقتناء الأراضى وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التى قد تشيد عليها وكذا أية تكاليف أخري تكون متعلقة مباشرة بالمشروعات وتتحملها المنشأة للوصول بهذه الوحدات إلى الحالة التى تجعلها صالحة للإستخدام وعند إكتمال أى مشروع يتم تحويله إلى وحدات جاهزة للبيع.
- وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الدخل بقيمة الانخفاض عن التكلفة فى حالة وجوده.

٣٦-٥ الأصول الثابتة والإهلاك

الاعتراف والقياس

- يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.
- واذا 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 مخصوما منها قيمته التخريدية –وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح او الخسائر.

لا يتم إهلاك الأراضي.

فيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

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

الأرباح والخسائر الناتجة من إستبعادات الأصول الثابتة يتم الاعتراف بها فى قائمة الدخل.

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

٦-٣٦ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أوكليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أوليا بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقا (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
الآلات 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.

٧-٣٦ أعمال تحت التنفيذ

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

٨-٣٦ إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ،فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا أو بالعكس إذا كان المستثمر يمتلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من خلال شركات تابعة ،أقل من ٢٠٪ من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها ،فيفترض أنه ليس للمستثمر تأثيرا قويا بها إلا إذا ثبت وجود هذا التأثير ويلاحظ أن ملكية مستثمر لجانب كبير من الشركة لا تمنع بالضرورة أن يكون لمستثمر اخر تأثيرا قويا علي الشركة المستثمر فيها .

٣٦-٩ الادوات المالية

تصنيف وقياس الاصول المالية

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

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.
- أقل مبيعات من حيث والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر

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

تقييم نموذج الأعمال

- تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:
- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
- عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، واسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءا من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.
- يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

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

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

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

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

إضمحلال قيمة الأصول المالية

- تطبق الشركة منهجا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استنادا إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.
- المرحلة الاولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي ١٢ شهراً
- تتضمن المرحلة الأولى الاصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبيا. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا وتحتسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدي ١٢ شهرا هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهرا بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي 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 مدي الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدي الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الاخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي الحياة – اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الإلتزامات المالية

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالى

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

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

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

٣٦-١٠ الاضمحلال فى قيمة الأصول

- بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقا للعقد المبرم.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية المتوقع استلامها، واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الأعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الأقتصاد الكلي.
- تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".
- ينتج عن محددات الخسائر الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر – القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة – معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.
- يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي – الأفضل – الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهرًا وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).

- يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئيًا أو كليًا) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقًا ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر.
- يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

٣٦-١١ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المُحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة.

٣٦-١٢ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة علي اضافة باب جديد للنظام الأساسي فيما يتعلق بشأن اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الاستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦.

٣٦-١٣ مزايا العاملين

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدي الشركة التزام قانوني او ضمني لدفع هذ المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها.

٣٦-١٤ مساهمة تكافلية

في ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ قانون التأمين الصحي الشامل، الذي دخل حيز التنفيذ في اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره في المنشورات الرسمية. أضاف هذا القانون أعباء مالية لأصحاب العمل، ويلتزم أصحاب العمل بدفع حصتهم من اشتراكات موظفيهم بنسبة ٤٪ شهريا من أجر العامل المؤمن عليه وما لا يقل عن ٥٠ جنيها شهريا. أرباب العمل ملزمون بدفع اشتراكاتهم الشهرية لهيئة التأمينات الاجتماعية.

كما يلتزم أصحاب العمل بالمساهمة بمبلغ (٠,٠٠٢٥) اثنين ونصف لكل ألف من إجمالي الإيرادات السنوية للمؤسسات والشركات الفردية مهما كان النظام القانوني الخاضع لها. لا تعتبر هذه المساهمة قابلة للخصم من أحكام قانون ضريبة الدخل. تحصيل مساهمة التأمين الصحي وفق التقرير المالي للمنشأة المقدم إلى مصلحة الضرائب.