

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ – ٣٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

اسطنبولي ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

إلى السادة / مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

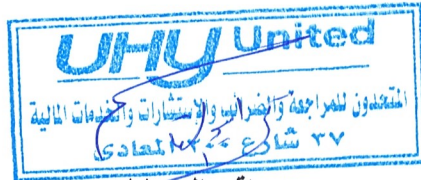
قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المالية الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها"، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود، ويقل 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 اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.



القاهرة في: ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٤٥,٩٧٢,٩٩١	٤٤,٩٩٩,١٦٥	(٤)	أصول ثابتة
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧	(٥)	استثمارات عقارية
١٣,١٢٩,١٤٣	١٢,٤١٣,٠٠٨	(١-٧)	أصول حق انتفاع
١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦	١,٩٤٦,٥١٩,٤٠٩	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٨,١٦٩,٥٢٢,٤٩٣	٨,١٨٣,١٤١,٠٨٣		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٧٧,٩١٠,١٣٧	١٨٥,٢٢٨,٧٠٤	(٨)	مشتريات الإسكان والتعمير
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤	(٢٨)	دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥	٢٥٣,٥٦١,٥٨٥	(٩)	عملاء وأوراق قبض
٩,٠٧٩,٩٢٨	٢٣,٣٧٨,١٣٢	(١٠-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٨٣,٦٤٠,١٩٢	١٧٢,٧٨٨,٢٧٣	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٥٥٤,٠٤٠	٩,٠٠٦,٨١٢	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٧,٠٥٢,٢٩٢	٢٦,٦٣٥,٧٨٣	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٦٥,٤٤٢,١٨٤	١,١٨٠,٠٧٢,٥٢٣		إجمالي أصول متداولة
٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧	٩,٣٦٣,٢١٣,٦٠٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	(١٦)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	١٨,٦٧٢,١٤٧		علاوة الاصدار
٨٨,٤٣٦,١٨٨	١١٦,٧٠١,٢٤٠		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٧)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٨)	احتياطي رأسمالي
٤,١١٥,٩٠٨,٦٧٢	٤,٦٨٤,٧٩٢,٩٨٥		أرباح مرحلة
٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	٤١٥,٣٧٥,٢٣١		أرباح الفترة / العام
٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧	٦,١٧٢,٥٩٩,١٧٦		إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة
٢٨١,٢٨٩	٧٠,٤١٩		حقوق الحصص غير المسيطرة
٥,٧٥٩,٠٥٢,١٢٦	٦,١٧٢,٦٦٩,٥٩٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	٥٤٣,٦٠٩,١١٩	(٢-٧)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٢,٨٩٢,٢٩١	٩,٦٦٩,٢١٨		أوراق دفع - طويلة الأجل
١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	١,٣٢١,٦٠٨,٥٩٤	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٩٧,٤٧٤,١٨٥	١,٨٧٤,٨٨٦,٩٣١		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٤)	مخصصات
١٥١,١٤٧,٩٨٤	١٣١,٨٨٨,٦٦٨	(١٩)	الجزء المتداول من قروض غير متداولة
٧٢,٤٧٨,٧٣١	٧٧,٨٠٧,٢٦٠	(٢-٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٩٢,٢٢٨,١٩٣	٩٨,٧١٠,٤٥٤		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٦١٩,٧٣٢,٥٣٠	٤٠٨,٦٠٣,٨٢٥	(١٠-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٤٩,١٦٥,٦٦٧	٣٧٤,١٧٥,٩٢٤		عملاء - دفعات مقدمة
١٦٣,٣٥٥,٤٣٢	١٦٧,٢٢٨,٤٨٩	(١٥)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٣,٥٨٣,٧٧١	٥٠,٤٩٦,٤٠٢	(٢٠)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٢,٧٤٣,٩٩٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
١,٤٧٨,٤٣٨,٣٦٦	١,٣١٥,٦٥٧,٠٨٠		إجمالي التزامات متداولة
٣,٢٧٥,٩١٢,٥٥١	٣,١٩٠,٥٤٤,٠١١		إجمالي الالتزامات
٩,٠٣٤,٩٦٤,٦٧٧	٩,٣٦٣,٢١٣,٦٠٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القدرى

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكى

رئيس الحسابات
محمد صلاح عمران

-الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة
-تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة

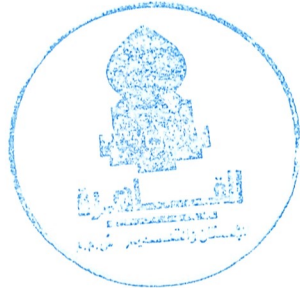
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

إيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
إيرادات النشاط	٨٨,١٤١,٨٨٩	١٥٧,١٧٤,٨٨٤
تكاليف النشاط	(٢٤,١٩٦,٠٠٤)	(٧٤,٥٠٥,٣٥١)
مجمول ربح النشاط	٦٣,٩٤٥,٨٨٥	٨٢,٦٦٩,٥٣٣
مصروفات عمومية وإدارية	(٢١,٧٠٤,٨٥٨)	(١٢,٩٢٨,٥٨٣)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض	(٩)	(٧,٢٦٤)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمه المستحق من أطراف ذات علاقة	(١٠-)	(٦٨٩)
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(١,٩٢٠,٩٠٠)	(١,٤١٩,٥٦٤)
أرباح بيع استثمارات عقارية	٤١,٠١٦,٧٣٣	-
أرباح تقييم استثمارات عقارية	٥١٠,١١٧,٥٩٨	-
إيرادات تشغيل أخرى	٢٧٩,٣٥٥	٢٠٣,٦٠٥
أرباح التشغيل	٥٨٦,٩٥٠,٦٢٠	٦٨,٥١٧,٠٣٨
فوائد تمويلية	(١٥)	(٦٥,٢٨٠,٤٤٩)
فوائد دائنة	(١١)	١٦٦,٤٨٨
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٤,٥٤٧,٢٢٨)	٢٢٦,٢٢٧
إيرادات أوراق مالية	٢,٧٧٦	٢,٧٧٥
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(٦)	١٢,٥٧٨,٧٤٧
فروق تقييم عملة	(٣٢٠,٧٩٠)	١٩,٨٤٣
أرباح بيع أصول ثابتة	-	٧٣٧,٧٩٦
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٥٣٧,٠٩٢,١٦٥	١٦,٩٦٨,٤٦٥
ضرائب الدخل	(٢٠)	(٢,٨٧٨,١٠٣)
أرباح الفترة	٤١٥,١٦٤,٣٦١	١٤,٠٩٠,٣٦٢
توزع كالتالي:		
الشركة القابضة	٤١٥,٣٧٥,٢٣١	١٤,١٥٥,٥٦٨
حقوق الحصص غير المسيطرة	(٢١٠,٨٧٠)	(٦٥,٢٠٦)
أرباح الفترة	٤١٥,١٦٤,٣٦١	١٤,٠٩٠,٣٦٢
نصيب السهم في الأرباح	٠,٢٢٤	٠,٠٠٨

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات
محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٠٩٠,٣٦٢	٤١٥,١٦٤,٣٦١
<u>١٤,٠٩٠,٣٦٢</u>	<u>٤١٥,١٦٤,٣٦١</u>
 ١٤,١٥٥,٥٦٨	 ٤١٥,٣٧٥,٢٣١
<u>(٦٥,٢٠٦)</u>	<u>(٢١٠,٨٧٠)</u>
<u>١٤,٠٩٠,٣٦٢</u>	<u>٤١٥,١٦٤,٣٦١</u>

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الاخر:

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصص غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رصيد ١ يناير ٢٠٢٦	رأس المال المصدر والمدفوع	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق مساهمي الشركة القابضة	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,١١٥,٩٠٨,٦٧٢	٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧	٥,٧٥٨,٧٧٠,٨٣٧	٢٨١,٢٨٩	٥,٧٥٩,٠٥٢,١٢٦
-	-	-	٢٨,٢٦٥,٠٥٢	-	-	-	٥٧٠,٤٣١,٢٠٥	(٥٩٨,٦٩٦,٢٥٧)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(١,٥٤٦,٨٩٢)	(١,٥٤٦,٨٩٢)	(١,٥٤٦,٨٩٢)	-	(١,٥٤٦,٨٩٢)
-	-	-	(٣٩٧,٨٧٨,١١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٩٧,٨٧٨,١١٩	-	-	-	-	-	-	-	٤١٥,٣٧٥,٢٣١	٤١٥,٣٧٥,٢٣١	(٢١٠,٨٧٠)	٤١٥,١٦٤,٣٦١
٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	-	-	١٨,٦٧٢,١٤٧	١١٦,٧٠١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,٦٨٤,٧٩٢,٩٨٥	٤١٥,٣٧٥,٢٣١	٦,١٧٢,٥٩٩,١٧٦	٧٠,٤١٩	٦,١٧٢,٦٦٩,٥٩٥
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٠٣٥,٦٩٠,٧٣٤	١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣	٥,٢٠٤,٧٨١,٣٥٤	٢٦٠,٠٩٨	٥,٢٠٥,٠٤١,٤٥٢
-	-	-	-	-	-	-	١,١٢٤,٩٢٤,٧١٢	(١,١٧٦,٢٧٦,٧٠٣)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	١٤,١٥٥,٥٦٨	١٤,١٥٥,٥٦٨	(٦٥,٢٠٦)	١٤,٠٩٠,٣٦٢
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	-	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,١٦٠,٦١٥,٤٤٦	١٤,١٥٥,٥٦٨	٥,٢١٨,٩٣٦,٩٢٢	١٩٤,٨٩٢	٥,٢١٩,١٣١,٨١٤

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

إيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصص غير المسيطرة	٥٣٧,١٨٦,٢٠٩	١٦,٩٦٨,٤٦٥
أهلاك أصول ثابتة	(٤) ١,١٣٣,٩٣٣	٦٦٨,٢١٥
استهلاك أصول حق انتفاع	(٧) ٧١٦,١٣٥	٧١٦,١٣٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض	(٩) ٤,٦٩١,٢٦٨	٧,٢٦٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(١٠) ٩١,٩٢٥	٦٨٩
أرباح بيع استثمارات عقارية	(٤١,٠١٦,٧٣٣)	-
أرباح تقييم استثمارات عقارية	(٥) (٥١٠,١١٧,٥٩٨)	-
أرباح بيع أصول ثابتة	(٤) -	(٧٣٧,٧٩٦)
فوائد تمويلية	٥٠,٨٩١,٦٣٨	٦٥,٢٨٠,٤٤٩
فوائد دائنة	(٧٠٤,٠٨٠)	(١٦٦,٤٨٨)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٢) ٤,٥٤٧,٢٢٨	(٢٢٦,٢٢٧)
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	(٦) (٥,١٩٤,٣٤٥)	(١٢,٥٧٨,٧٤٧)
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل	٤٢,٢٢٥,٥٨٠	٦٩,٩٣١,٩٥٩
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	(٧,٣١٨,٥٦٧)	٥٣,٠٣١,٨٦١
التغير في العملاء واوراق القبض	١٥,٩٥٢,٧٤٢	٢٥,٧٨٩,٦٦٦
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(١٤,٣٩٠,١٢٩)	(٥١,٠٠٠)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	١٠,٨٥٤,٦٩٥	٥٩,٦٨٤,٨٥٣
التغير في موردين ومقاولي المشروعات واوراق دفع	٦,٤٨٢,٢٦١	(٥,٦٨٥,٩٨٨)
التغير في عملاء - دفعات مقدمة	٢٥,٠١٠,٢٥٧	(٤٢,٧٨٤,٣٣٦)
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٢١١,١٢٨,٧٠٥)	(٩٢,٨٠١,٨٧٦)
التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(٢,٢٤٣,٥٧٥)	١,٦٧١,٣١٧
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل	(١٣٤,٥٥٥,٤٤١)	٦٨,٧٨٦,٤٥٦
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية	(٣٣٩,٤٧٣,٢٣٤)	-
مقبوضات من الاستثمارات العقارية	٥٣٩,٤٧٣,٢٣٣	-
فوائد دائنة محصلة	(١١) ٧٠١,٣٠٤	١٦٣,٧١٢
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة	(٤) (١٦٠,١٠٧)	-
مقبوضات من بيع أصول ثابتة	(٤) -	١,٠٥٥,٦٦٢
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار	٢٠٠,٥٤١,١٩٦	١,٢١٩,٣٧٤
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل	(٣,٢٢٣,٠٧٣)	(٣,٢٢٣,٠٧٢)
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٥) (٢٠,٨٣٤,٣٩٢)	(٥,١٢٥,٠٨٩)
(مدفوعات) في عقود تأجير وترتيب	(٣٣,٠٨٥,٤٨٣)	(٤٩,٨٨٦,٣٩٨)
(مدفوعات) في قروض طويلة الأجل	(١٩,٢٥٩,٣١٦)	-
توزيعات أرباح مدفوعة	-	(٢٢٤,٩٢١)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	(٧٦,٤٠٢,٢٦٤)	(٥٨,٤٥٩,٤٨٠)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة	(١٠,٤١٦,٥٠٩)	١١,٥٤٦,٣٥٠
النقدية وما في حكمها - أول الفترة	٣٧,٠٥٢,٢٩٢	٤,٩٠٦,٤٥٣
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة	(١٣) ٢٦,٦٣٥,٧٨٣	(١٣) ١٦,٤٥٢,٨٠٣

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.

- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ إبريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ إبريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة عن الثلاثة الأشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات العقارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تم إعداد وعرض القوائم المالية الدورية المجمعة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية. السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الفترات السابقة.

١-٢ نطاق القوائم المالية الدورية المجمعة

تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة الشركات التابعة والتي تسيطر عليها شركة القاهرة للإسكان والتعمير. وفيما يلي بيان الشركات التابعة التي تم إدراجها بالقوائم المالية الدورية المجمعة:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٪٩٦,٠٠	٪٩٦,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
٪٩٧,٥٠	٪٩٧,٥٠	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
٪٩٩,٣٧	٪٩٩,٣٧	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٪٩٩,٩٩	٪٩٩,٩٩	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٪٩٩,٩٨	٪٩٩,٩٨	شركة كايرو بروبيرتي مانجمنت (ش.م.م)

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

١-٢ نطاق القوائم المالية المجمعة (تابع)

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة، ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركة القابضة للسيطرة على الشركة التابعة.

أسس التجميع

تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح / خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية .
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.

تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة، كما يعرض نصيب الحصة غير المسيطرة في ربح أو خسارة المجموعة بشكل منفصل.

على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وحقوق الحصة غير المسيطرة، وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.

تتمثل الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة بالقوائم المالية الدورية المجمعة فيما يلي:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
%٤,٠٠	%٤,٠٠	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م) (تحت التصفية)
%٢,٥	%٢,٥	شركة نمو للاستشارات (ش.م)
%٠,٦٣	%٠,٦٣	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م) (تحت التصفية)
%٠,٠١	%٠,٠١	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م)
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة كايرو بروبيترتي مانجمنت (ش.م)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذج من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

- أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
 - ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
 - ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

■ **العقود طويلة الأجل:** يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

■ **العقود قصيرة الأجل:** يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

- إيرادات المقاولات

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.

- إيرادات بيع الوحدات

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت تلك الوحدات قد تم تنفيذها بشكل جزئي أو كلي بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

- البيع بالتقسيط

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 بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها، وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠
طبقاً لعقد الإيجار
٥
١٦,٦٦٧ - ٥
٤ - ١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق
تحسينات في أماكن مستأجرة
وسائل نقل وانتقال
عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي
أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل فترة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية وتثبت خسائر اضمحلال بقيمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإسترادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقيمة الأرباح أو الخسائر.

مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الإنشاء بالتكلفة بعد خصم اضمحلال في القيمة (إن وجد).

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة. ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا تختلف الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات مع الغير.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

- أ - المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ب - قطع الغيار: بالتكلفة الفعلية (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.
- ج - وقود ومهمات: بالتكلفة (بإتباع طريقة المتوسط المرجح) أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون (تابع)

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع، يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيه الرد.

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

- مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأراضي وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

- المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيّد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ المركز المالي يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها.

الاستثمارات

الاستثمارات 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 لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة لكل استثمار على حدة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفرق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود التأجير والترتيب

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير تمويلي أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقيمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، ويتم إثبات الاستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر، وذلك على النحو التالي:

سنوات	بيان
٢ - ٥٠	مباني وإنشاءات

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل قد أضمحل، عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين، تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح الفترة لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية،

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة،
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال الفترات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري – عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها – لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملائمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص – بشكل جوهري – عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه – أحياناً – على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان. ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مجمعة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته – أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤- أصول ثابتة

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦١,٩٤٩,٤٥٣
-	-	-	-	-	١٦٠,١٠٧	١٦٠,١٠٧
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	١١,٤٥٠,٦٦١	٦٢,١٠٩,٥٦٠
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٦						
إضافات خلال الفترة						
٣١ مارس ٢٠٢٦						
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٦						
-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٧٢٢,٤١٧)	(١,٩٢٣,٩٥٥)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٥,٩٧٦,٤٦٢)
-	(١٦٣,٨٥٢)	(٤٠٠,٨٤٩)	(٣٥٣,٥٠٠)	(١٢,٧٠٥)	(٢٠٣,٠٢٧)	(١,١٣٣,٩٣٣)
-	(١,٧٠٦,٨٠٧)	(٢,١٧٥,٨٢٣)	(٣,٠٧٥,٩١٧)	(١,٩٣٦,٦٦٠)	(٨,٢١٥,١٨٨)	(١٧,١١٠,٣٩٥)
صافي القيمة الدفترية						
٣١ مارس ٢٠٢٦						
٧٠,٠٠٠	٣١,٠٦٣,٥٤٠	٥,٨٤١,١٥٨	٤,٦٢٢,١٩٣	١٦٦,٨٠١	٣,٢٣٥,٤٧٣	٤٤,٩٩٩,١٦٥

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٧,٩٩٠,٣٥٠ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.
- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ٧).
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧١,٣١١	٢١٦,٠٧٢
٧٦٢,٦٢٢	٤٥٢,١٤٣
١,١٣٣,٩٣٣	٦٦٨,٢١٥
تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)	
مصرفات عمومية وإدارية	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤ - أصول ثابتة (تابع)

أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	تحسينات في أماكن مستأجرة جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٩٥٩,٧١٠	٢,٠٧٩,٣٢٧	٣١,٧٩١,٨٠٣
إضافات العام	-	٢٣,١٣٢,٥٨١	٥,٠٨٤,٨٥٣	٦٧٠,٠٠٠	٢,١٧٧,٦٨٢	٣١,٠٨٩,٢٥٠
استبعادات العام	-	-	-	(٩٣١,٦٠٠)	-	(٩٣١,٦٠٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٦٩٨,١١٠	٢,١٠٣,٤٦١	٦١,٩٤٩,٤٥٣
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٥	-	(١,٣٦٩,١٠٣)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٩٧٩,٤٨٢)	(١,٨٧١,٢٤٠)	(١٤,٠٠٦,٥٥٥)
إهلاك العام	-	(١٧٣,٨٥٢)	(٥٧٠,٢٩١)	(١,٣٥٦,٦٦٦)	(٥٢,٧١٥)	(٢,٥٨٣,٦٣٨)
إهلاك الاستبعادات	-	-	-	٦١٣,٧٣١	-	٦١٣,٧٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٧٢٢,٤١٧)	(١,٩٢٣,٩٥٥)	(١٥,٩٧٦,٤٦٢)
صافي القيمة الدفترية	٧٠,٠٠٠	٣١,٢٢٧,٣٩٢	٦,٢٤٢,٠٠٧	٤,٩٧٥,٦٩٣	١٧٩,٥٠٦	٤٥,٩٧٢,٩٩١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٧,٣٩٤,٠٣٩ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢ سيارة ، بالإضافة إلى شراء سيارة نقداً بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٥- استثمارات عقارية

١ يناير ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة	بيع خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠	٤٧٨,٧١٥,٩٧٥	-	٥,٧٧٦,٩٨٠,٠٧٥
٥٣٥,١٧١,٤٦٠	٤,٠٧٩,٤٤٠	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٤٠,٧٩٤,٤٠٠
٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩	٢٧,٣٢٢,١٨٣	-	٣٦١,١١٧,٧٩٢
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٥١٠,١١٧,٥٩٨	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧

مول بوينت ٩٠
مول الملتقي
أرض معروف

٦- استثمارات في شركات شقيقة

عدد الاسهم	نسبة المساهمة	١ يناير ٢٠٢٦	حصة نسبية في صافي أرباح الفترة	حصة الشركة في الأرباح المرحلة	٣١ مارس ٢٠٢٦
%	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٢٥٠٠٠	٠,٣٥	٣,٧٥١,٠٧٠	١٠,٤٩٧	-	٣,٧٦١,٥٦٧
٢٣٥٤٢٣٦١٣	٢٧,٠٨	٥٨٩,٢٣٨,٣٥٠	١٧,٣٤٠,٤١٥	(٣٣٧,٧٣٩)	٦٠٦,٢٤١,٠٢٦
٢١٦٤٠٧٠٠٠٠	٠,٠٠	٣,٠٥٧	٩٣	-	٣,١٥٠
٢٢٩١٤٤٢٦٠٦	٠,٠٣	٢٠٤,٣٢٩	٩٤٧	(١,٩٨٨)	٢٠٣,٢٨٨
٥٠٠٠٠٠٠٠	٠,٠٠١	٢٢,٨٠٥	-	-	٢٢,٨٠٥
١٣٩٠٠٠٠٠٠	٣٥,٥٧	٧٢٨,٤٠٣,٨٨٧	(١٥,٠١٦,٤٩١)	-	٧١٣,٣٨٧,٣٩٦
٧٢٥٢٣١٦٨٥	٩,٠٩	٥٧,٩٣٤,٠٨٧	٢,٨٨٦,٨٥٨	(١,٢٠٧,١٦٥)	٥٩,٦١٣,٧٨٠
٩٩٥٩٢٦٠٠	٥١,٠٠	٥٦٣,٣١٤,٣٧١	(٢٧,٩٧٤)	-	٥٦٣,٢٨٦,٣٩٧
		١,٩٤٢,٨٧١,٩٥٦	٥,١٩٤,٣٤٥	(١,٥٤٦,٨٩٢)	١,٩٤٦,٥١٩,٤٠٩

شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك) (ش.م.م)
الشركة العربية لمنتجات الألبان - أراب ديري (ش.م.م)
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)

٧- عقود تأجير وترتيب ١- أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
(٧١٦,١٣٥)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
(١٢,٨٩٠,٤٣٢)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)
١٢,٤١٣,٠٠٨	١٣,١٢٩,١٤٣

التكلفة
رصيد أول الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام
مجمع الاستهلاك
مجمع استهلاك أول الفترة / العام
استهلاك أول الفترة / العام
رصيد آخر الفترة / العام
صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الاول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية ائتمانية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدة مبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدة مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الاجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١,٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

وخلال الربع الاول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١.

** الاصل الثاني: (تأجير تمويلي)

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لإيجار عدد (٢) سيارة ركوب لفترة تبدأ من ١٦ يونيو ٢٠٢٤ حتى ٢٧ يونيو ٢٠٢٧. وقامت الشركة بسداد ١,٢٥٢,٨٠٠ كدفعة مقدمة وتلتزم الشركة بسداد القيمة الاجارية الإجمالية لعقدين تأجير السيارات البالغة ٣,٣٨٧,٢٠٠ جنيه مصري على أقساط شهرية لمدة ٣٦ شهر بالنسبة لكل عقد على حده.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧- عقود تأجير وترتيب (تابع)

٢- التزام عقود تأجير وترتيب

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١,٨٤٩,٤١٢	١٤,٣١٢,٣٢٨	٦٠٥,٢٥٤,٦٣٩	٦٢١,٤١٦,٣٧٩
(١,٤١١,٥٧٢)	(٥,٥٣٦,٠٧٦)	(٧٠,٨٥٩,٦١٢)	(٧٧,٨٠٧,٢٦٠)
٤٣٧,٨٤٠	٨,٧٧٦,٢٥٢	٥٣٤,٣٩٥,٠٢٧	٥٤٣,٦٠٩,١١٩

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال الفترة

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	عقود ترتيب تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٣١,١٣٠	١٣,٩٣٥,٧٨٢	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤
(١,١٩٢,٦١٤)	(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)
٩٣٨,٥١٦	٩,٤٦٨,١٢٥	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣

رصيد الالتزام

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

٨- مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٩,٣٠٤,١٤٦	١٧١,٩٨٥,٥٧٩
٥,٩٢٤,٥٥٨	٥,٩٢٤,٥٥٨
١٨٥,٢٢٨,٧٠٤	١٧٧,٩١٠,١٣٧

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة *

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع إيمرالد زهراء المعادي - مشروع تعلية عمارات الملتقى بسموحة - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠ - مشروع أرض معروف).

٩- عملاء وأوراق قبض

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٣,٨٤٤,٦٨٨	٣٠٦,٣٠٢,٦٧٣
٥٠,٢٢٠,٧٦٨	٦٩,٦١٠,٠١٠
٤١,١٣٩,٦٤٠	٣٥,٤٢٨,١٧٠
٤١١,٦٣٠	٤١١,٦٣٠
(٣,٢٩٠,٧٩٨)	(٣,٤٧٣,٨١٣)
٣٩٢,٣٢٥,٩٢٨	٤٠٨,٢٧٨,٦٧٠
(١٣٨,٧٦٤,٣٤٣)	(١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)
٢٥٣,٥٦١,٥٨٥	٢٧٤,٢٠٥,٥٩٥

عملاء - مقاولات

عملاء وأوراق قبض - مشروعات إسكان وتعمير

عملاء - إيجار

عملاء - إدارة

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض *

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض كالآتي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٣٤,٠٧٣,٠٧٥)	(١٣٠,٣٣٢,٣٧٩)
(٤,٦٩١,٢٦٨)	(٧,٢٦٤)
(١٣٨,٧٦٤,٣٤٣)	(١٣٠,٣٣٩,٦٤٣)

رصيد أول الفترة

مكون خلال الفترة

رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٠- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ/ مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٤,٣٣٩,١٢٩	-	بايونيرز بروبترتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)
١,٨٣٧,٥٨١	١,٨٣٧,٥٨١	شركة الصفوة للاستشارات (ش.م.م)
٥,٢٤٠,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥	شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م)
٢٣,٥٤٢,٢٩٩	٩,١٥٢,١٧٠	
(١٦٤,١٦٧)	(٧٢,٢٤٢)	يخصم:
٢٣,٣٧٨,١٣٢	٩,٠٧٩,٩٢٨	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة كالاتي:

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧٢,٢٤٢)	(٩٦,٧٥٧)	رصيد أول الفترة
(٩١,٩٢٥)	(٦٨٩)	مكون خلال الفترة
(١٦٤,١٦٧)	(٩٧,٤٤٦)	رصيد آخر الفترة

ب/ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣٨,٦٠٣,٨٢٥	٢٨٤,٩٦٠,١٧٦	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)
-	١٦٤,٧٧٢,٣٥٤	بايونيرز بروبترتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)
٤٠٨,٦٠٣,٨٢٥	٦١٩,٧٣٢,٥٣٠	

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٧١,٧٤٥	٢,٠١٥,٣٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦,٦٩٤,٧٢٢	-	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٤٣,٤٤٠,٤٤٠	٣٣,١٨٠,٧٥٥	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤٩,٥٠٦,٠٨٠	٤٩,٥٠٦,٠٨٠	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
١,٢٦٧,٦٠٦	١,٠٩٢,٣٩٤	سلف وعهد
٢٠,٣٠٥,١٤٧	٢٠,٣٠٥,١٤٧	تأمينات لدى الغير
٢٥,٠٩١,٣٣٦	٢٤,٢٥٥,٢٥٥	مصلحة الضرائب - متنوعة
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	شركة المجموعة المالية للتوزيع *
١,٦٧٠,٣٨٤	١,٦٧٠,٣٨٤	إيرادات مستحقة
٢٥,٤٨٢,٤٣٩	٥٣,٨٥٩,٢٧٩	أرصدة مدينة أخرى
١٧٥,٩٢٨,٨٣٥	١٨٦,٧٨٣,٥٣٠	
١٣٢,٦١٧	١٢٩,٨٤١	إيرادات فوائد مستحقة**
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	يخصم:
١٧٢,٧٨٨,٢٧٣	١٨٣,٦٤٠,١٩٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ١٦٤,٧٠٢,٨٥٠ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,١٢٠,٢٧٣ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٣,٣١٨,١٦٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٦,٩٢٧,٢١٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن بند تامينات لدى الغير.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣٤,٩١٤,٩٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ١,٩٥٢,٠٨٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن بند تامينات لدى الغير.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة اجمالية ١١,٣٠٨,٦٢٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٤,٩٥٤,٢٦٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٤,٩٠٩,٧٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٢٥٩,٦٣٨ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنيب مبلغ ٢٨٦,٠٤٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن بند تامينات لدى الغير ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

**لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٢٩,٨٤١	١٢١,٤٦٦	فوائد مستحقة خلال الفترة
٧٠٤,٠٨٠	١٦٦,٤٨٨	فوائد محصلة خلال الفترة
(٧٠١,٣٠٤)	(١٦٣,٧١٢)	رصيد آخر الفترة
١٣٢,٦١٧	١٢٤,٢٤٢	

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

١ يناير ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مالية في أسهم
١٣,٥٠٨,٧٦٥	(٤,٥٤٧,٢٢٨)	٨,٩٦١,٥٣٧	استثمارات مالية في وثائق استثمار
٤٥,٢٧٥	-	٤٥,٢٧٥	
١٣,٥٥٤,٠٤٠	(٤,٥٤٧,٢٢٨)	٩,٠٠٦,٨١٢	

١٣- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
١,٣٠٨,٧٧٤	٤٦٢,٧٣٣	نقدية بالصندوق
٢٥,٠٣٦,٠٠٩	٣٦,٢٩٨,٥٥٩	بنوك – حسابات جارية
٢٩١,٠٠٠	٢٩١,٠٠٠	ودائع لأجل
٢٦,٦٣٥,٧٨٣	٣٧,٠٥٢,٢٩٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٤- مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩

مخصص التزامات محتملة

* ترى الشركة أن رصيد المخصصات المكونة تكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة.

١٥- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,١٤٦,٧٨٧	٥,٦٢٣,٠٧٤	مصروفات مستحقة
٤٣,٢٢٧,٧٤٥	٤٤,٧٧٤,٧٢٥	تأمينات للغير
٢٣,٢٥٥,٢٠٤	٢١,٨٣٧,٨٧٧	مصلحة الضرائب
٢٥,٠٣٥,٤٨٦	١٥,٩٢٨,٩٣٩	مصروفات صيانة محصلة
٣,٣١٦,٠٣١	٧,٤٥١,٦٩٢	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٧,٧٣٢,٨٥٥	٧,١٤٢,٩١٣	دائنون متنوعون
٤٥,٣١٩,٤٦٨	٥٧,٤٢٣,٨٨٧	أرصدة دائنة أخرى
١٥٨,٠٣٣,٥٧٦	١٦٠,١٨٣,١٠٧	
٩,١٩٤,٩١٣	٣,١٧٢,٣٢٥	فوائد مستحقة *
١٦٧,٢٢٨,٤٨٩	١٦٣,٣٥٥,٤٣٢	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١٧٢,٣٢٥	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	رصيد أول الفترة
٥٠,٨٩١,٦٣٨	٦٥,٢٨٠,٤٤٩	فوائد مستحقة خلال الفترة
(٢٤,٠٣٤,٦٥٨)	(٤٥,٥٩٢,٨١٣)	فوائد مؤجلة
(٢٠,٨٣٤,٣٩٢)	(٥,١٢٥,٠٨٩)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
٩,١٩٤,٩١٣	٥٠,٨٦٠,٤٩١	رصيد آخر الفترة

١٦- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٢ مليار جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري موزع على ١٠٦١٠٠٨٣١٨ سهم قيمة كل سهم ٥,٥ جنيهات مصرية.

خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع والمذكور لشركة الإسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشا مصري للسهم الواحد تمول من علاوة الإصدار وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم بزيادة قدرها ٧٩٥٧٥٦٢٣٨ مليون سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٢٩٢,٤٤٧,٣٢١	٥٨٤٨٩٤٦٤١	٣١,٥	بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)
٢٣٨,٥٣١,٢٥٠	٤٧٧٠,٦٢٥٠٠	٢٥,٦٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٥٤,٦٠٣,٢٤٤	٥٠٩٢٠,٦٤٨٨	٢٧,٤٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١٤٢,٨٠٠,٤٦٣	٢٨٥٦٠,٩٢٧	١٥,٣٨	مساهمون آخرون
٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٠٠	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٧ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٨ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٩ - قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣١,٨٨٨,٦٦٨	١٥١,١٤٧,٩٨٤
(١٣١,٨٨٨,٦٦٨)	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)
-	-

رصيد القروض

يخصم:

أقساط مستحقة السداد خلال عام

أقساط طويلة الأجل

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤٪ - ٦٪ هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦. وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠,٠٩٦ جنيه مصري.

وخلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ سبتمبر ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شيكات مودعة لدى البنك، وجاري إعادة الجدولة. وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٣١,٧٧٨,٥٧٢ جنيه مصري.

٢٠ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧,٠٠٦,٦٧٥	-
٩٥,٠١٥,١٧٣	٢,٨٧٨,١٠٣
١٢٢,٠٢١,٨٤٨	٢,٨٧٨,١٠٣

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١	١,٠٧٤,٥٣٦,٦٦٧
٩٥,٠١٥,١٧٣	١٥٢,٠٥٦,٧٥٤
١,٣٢١,٦٠٨,٥٩٤	١,٢٢٦,٥٩٣,٤٢١

رصيد أول الفترة / العام - التزام

ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن التزام

رصيد آخر الفترة / العام - التزام

مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣,٤٨٩,٧٢٧	١١,٣٠٦,٧٤٢
٢٧,٠٠٦,٦٧٥	١٢,٢٧٧,٠٢٩
٥٠,٤٩٦,٤٠٢	٢٣,٥٨٣,٧٧١

رصيد أول الفترة / العام

ضريبة الدخل الجارية خلال الفترة / العام

رصيد آخر الفترة / العام - التزام

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١- إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٢,٦٧٠,٨٨٧	-	مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
٧٤,٤٥٢,٣٠٧	٨٧,٩٥٨,٨٧٤	إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٥١,٦٩٠	١٨٣,٠١٥	إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
١٥٧,١٧٤,٨٨٤	٨٨,١٤١,٨٨٩	

٢٢- تكاليف النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠,٢٣٨,٣٣٧	١٠,٦٩١,٣٩٠	تكلفة مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير
١٤,٢٦٧,٠١٤	٢٤,١٩٦,٠٠٤	تكلفة إيراد إيجارات استثمارات عقارية
٧٤,٥٠٥,٣٥١	٣٤,٨٨٧,٣٩٤	

٢٣- نصيب السهم في الأرباح

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٥٥,٥٦٨	٤١٥,٣٧٥,٢٣١	نصيب مساهمي الشركة القابضة من صافي أرباح الفترة
١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٠٨	٠,٢٢٤	نصيب السهم في الأرباح

٢٤- الموقف الضريبي

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة مجموع ضرائب الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٢٥- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردون ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، والجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح رقم (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

يتمثل في إمكانية التغير المستقبلي في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في قيمتها السوقية، وجدير بالذكر أن الشركة لا تدخل في عقود تغطيه مالية مستقبلية.

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

٢٥- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالدائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدي البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٢٦- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل، نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية، التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال الفترة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل، يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة، أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري، تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال، تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٧- الأصول المقيّدة

- رهن عقارى عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة و عرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة قسم المنتزه.
- عقد بيع إبتدائى على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٦-١١٠٥ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥.٨ سهم و ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر/ ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٥٠٦ بالدور الخامس وما يتبعها من حصة ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٧٠١ بالدور السابع وما يتبعها من حصة خمسة سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٢٨- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

١,٢٢٨,٥٠٢,٧٦٦

شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) *

*خلال عام ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع- طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشتري) على إبرام عقد بيع مبنى إدارى وتجارى مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار ايست بمبلغ أجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد مبلغ ٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤ جنيه مصري كدفعة تعاقد والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩.

٢٩- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ إلى ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق .