

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

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

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٢-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

+٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

تليفون:

info@uhy-united.com : بريد الكتروني

www.uhy-united.com : موقع الكتروني

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المالية الدورية المستقلة 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 المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

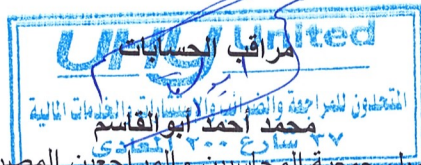
نطاق الفحص المحدود

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 مسئولين 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.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ٣٠ يونيو ٢٠٢٦



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 المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٤٥,٧٥٢,٠٩٨	٤٤,٧٩٨,٢٧٢	(٣)	أصول ثابتة
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧	(٤)	استثمارات عقارية
١٣,١٢٩,١٤٣	١٢,٤١٣,٠٠٨	(٥)	أصول حق انتفاع
٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣٣١,٣٣٤,١٢٨	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	(٦)	مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٧,٤١٥,٨٠٢,٤٧٩	٧,٤٢٥,٧٩٣,٦١٦		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٦٩,٨٤٠,٣٣٤	١٧٦,١٨٥,٢٦١	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤	(٢٤)	دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٩١,٦٠١,٩٧١	٧٣,٤١٥,٩٤٦	(٨)	عملاء وأوراق قبض
١٤,٤٥٧,٣٧٥	٨,٣٥٨,٤١٣	(٩ - أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٤,٦٥٤,١١٣	١٦٤,١١٤,٧٥٦	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٦٤,٧٣٠	٢٤٦,٩٧٧		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٦,٣٠٧,٣٩٦	٢٥,٩٤٠,٥٤٠	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦٥٧,١٢٥,٩١٩	٩٥٧,٧٣٥,١٢٧		إجمالي أصول متداولة
٨,٠٧٢,٩٢٨,٣٩٨	٨,٣٨٣,٥٢٨,٧٤٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	١٨,٦٧٢,١٤٧	(١٤)	علاوة الإصدار
٨٨,٤٣٦,١٨٨	١١٦,٧٠١,٢٤٠		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٥)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٦)	احتياطي رأسمالي
٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨		أرباح مرحلة
٥٦٥,٣٠١,٠٣٤	٤١٦,٣٥٥,٧٣٢		أرباح الفترة / العام
٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨	٥,٦٤٤,٢٦٣,٣٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	٥٤٣,٦٠٩,١١٩	(١٩)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٢,٨٩٢,٢٩١	٩,٦٦٩,٢١٨		أوراق دفع - غير متداولة
١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	١,٣٤١,٩٣٣,٢٢٢	(١٨)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
١,٨١٧,٧٩٣,٤٦٩	١,٨٩٥,٢١١,٥٥٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٢)	مخصصات
١٥١,١٤٧,٩٨٤	١٣١,٨٨٨,٦٦٨	(١٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٢,٤٧٨,٧٣١	٧٧,٨٠٧,٢٦٠	(١٩)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٧٣,٩٧٠,٨٩٠	٧٠,٦٢٩,٠٢٢		

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

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)	(٧٠,٩٦٥,٢٨٣)
مجمول ربح النشاط	٦٣,٩٤٥,٨٨٥	٨٦,٢٠٩,٦٠١
مصرفات عمومية وإدارية	(٨,٧٨٨,٥٢٠)	(٧,٥٨٣,٩٢٤)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض	(٤,٦٩١,٢٦٨)	(٧,٢٦٤)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(١٢,١٥٩,٨٦٧)	(٧٣٦,٤١٠)
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(١,٩٢٠,٩٠٠)	(١,٤١٩,٥٦٤)
فروق تقييم استثمارات عقارية	٥١٠,١١٧,٥٩٨	-
أرباح بيع استثمارات عقارية	٤١,٠١٦,٧٣٣	-
إيرادات تشغيل أخرى	٢٧٩,٣٥٥	٢٠٣,٦٠٥
أرباح التشغيل	٥٨٧,٧٩٩,٠١٦	٧٦,٦٦٦,٠٤٤
فوائد تمويلية	(٥٠,٣١٣,٢٣٦)	(٦٤,٧٧٣,٣٨١)
فوائد دائنة	٧٠٤,٠٨٠	١٦٢,٢٢٩
إيرادات أوراق مالية	٢,٧٧٦	٢,٧٧٥
فروق تقييم عملة	٢٠٨,٠٤١	-
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٧,٧٥٣)	(٨,٦١٨)
أرباح بيع أصول ثابتة	-	٧٣٧,٧٩٦
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٥٣٨,٣٨٢,٩٢٤	١٢,٧٨٦,٨٤٥
ضرائب الدخل	(١٢٢,٠٢٧,١٩٢)	(٢,٨٧٨,١٠٣)
أرباح الفترة	٤١٦,٣٥٥,٧٣٢	٩,٩٠٨,٧٤٢
نصيب السهم في الأرباح	٠,١٨٦	٠,٠٠٥

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات

محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

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
٩,٩٠٨,٧٤٢	٤١٦,٣٥٥,٧٣٢
<u>٩,٩٠٨,٧٤٢</u>	<u>٤١٦,٣٥٥,٧٣٢</u>

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الآخر:

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رأس المال المصدر والمدفوع	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال	علاوة اصدار أسهم	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٦	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	٢٨,٢٦٥,٠٥٢	-	-	-	(٥٦٥,٣٠١,٠٣٤)	-
زيادة رأس مال	٣٩٧,٨٧٨,١١٩	-	(٣٩٧,٨٧٨,١١٩)	-	-	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	٤١٦,٣٥٥,٧٣٢	٤١٦,٣٥٥,٧٣٢
رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٦	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	-	١٨,٦٧٢,١٤٧	١١٦,٧٠١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨	٥,٦٤٤,٢٦٣,٣٥٠
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	٩٧٥,٦٨٧,٨٣٦	(١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧)
ارباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٩,٩٠٨,٧٤٢
رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٤,٦٧٢,٥١٥,٣٢٦

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٧٨٦,٨٤٥	٥٣٨,٣٨٢,٩٢٤	
٦٤٨,٢١٥	١,١١٣,٩٣٣	(٣)
(٧٣٧,٧٩٦)	-	(٣)
٧١٦,١٣٥	٧١٦,١٣٥	(٥)
٧,٢٦٤	٤,٦٩١,٢٦٨	(٨)
٧٣٦,٤١٠	١٢,١٥٩,٨٦٧	(٩- أ)
-	(٤١,٠١٦,٧٣٣)	
-	(٥١٠,١١٧,٥٩٨)	(٤)
٦٤,٧٧٣,٣٨١	٥٠,٣١٣,٢٣٦	(١٣)
(١٦٢,٢٢٩)	(٧٠٤,٠٨٠)	(١٠)
٨,٦١٨	١٧,٧٥٣	
٧٨,٧٧٦,٨٤٣	٥٥,٥٥٦,٧٠٥	
٥٤,٩٣٤,٨٩٣	(٦,٣٤٤,٩٢٧)	
٢٥,٦٥٩,٥٨٨	١٣,٤٩٤,٧٥٧	
(٧,٤٠٨,٢١٤)	(٦,٠٦٠,٩٠٥)	
٥٨,٣٦٩,٢٢٠	١٠,٥٤٢,١٣٣	
(٤,٦٢٠,٣٣٣)	(٣,٣٤١,٨٦٨)	
(٩٤,٦٦٠,٩٤٧)	(٢٢٨,٠٢٠,٥١٩)	
(٤٣,٠٨٤,٣٣٦)	١٨,٨٨٢,٨١٠	
٤٧٠,٥٣١	١٠,٢٠٧,٦٢٤	
٦٨,٤٣٧,٢٤٥	(١٣٥,٠٨٤,١٩٠)	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
أهلاك أصول ثابتة
أرباح بيع أصول ثابتة
استهلاك أصول حق انتفاع
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
أرباح بيع استثمارات عقارية
فروق تقييم استثمارات عقارية
فوائد تمويلية
فوائد دائنة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
التغير في العملاء واوراق القبض
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
التغير في الموردين ومقاولي المشروعات واوراق دفع
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
التغير في عملاء - دفعات مقدمة
التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
مقبوضات من بيع استثمارات عقارية
فوائد دائنة محصلة
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
مقبوضات من بيع أصول ثابتة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل
فوائد تمويلية مدفوعة
(مدفوعات في) عقود تأجير وترتيب
(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل
توزيعات أرباح مدفوعة
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
النقدية وما في حكمها - أول الفترة
النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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 (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ ابريل 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 المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية الدورية المستقلة بالجنه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الفترة السابقة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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 مخصصاً منها تكاليف المعاملة.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس لاحق 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 لتحصيل 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 تحصيل 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:

• 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 مصدر 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).

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع 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 ملاءمة 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) " الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة " وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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 بتقويم 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. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية 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).

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 مستقلة.

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،

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

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.

الاعتراف بالإيرادات

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 تشتمل 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 لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

- إيرادات بيع الوحدات

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند إنتقال السيطرة للعملاء سواء كانت تلك الوحدات قد تم تنفيذها بشكل جزئى أو كلى بالقيمة التى تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصادف للوحدات التى انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (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.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

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 المستقلة، 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 والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداد له 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 للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 الانشاء وأي نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية سنوياً بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية ، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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.

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 لمدة عقد الإيجار

٥

٥ - ١٦,٦٦٧

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 في الفترة التي تم فيه 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة 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 اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في وات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة 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، وإذا 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.

٢-٢ 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 أضمحل 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.

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 السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة .

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.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 التي تحققت فيها تلك المصروفات.

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 حدثت فيه.

الاستثمارات

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 بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 المستقلة عن الفترة لكل استثمار على حدة.

الاستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة في الفترة التي حدث فيه الرد.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيه الرد.

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.

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 الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

مشروعات تامة

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

وفي تاريخ الميزانية 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.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنّب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع ويتم استخدامه بناء على قرار من الجمعية العمومية.

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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال الفترات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أصول ثابتة

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥١٢,٣٣٥ 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 ١٩).
- 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
٧٤٢,٦٢٢	٤٣٢,١٤٣
١,١١٣,٩٣٣	٦٤٨,٢١٥

تكلفة النشاط (إيضاح ٢١)
مصروفات عمومية وإدارية

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أصول ثابتة (تابع)

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	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٥٥٩,٧١٠	٦٠١,٣١٢	٩,١١٢,٨٧٢	٢٩,٩١٣,٧٨٨
-	٢٣,١٣٢,٥٨١	٥,٠٨٤,٨٥٣	٦٧٠,٠٠٠	٢٤,١٣٤	٢,١٧٧,٦٨٢	٣١,٠٨٩,٢٥٠
-	-	-	(٩٣١,٦٠٠)	-	-	(٩٣١,٦٠٠)
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٩٨,١١٠	٦٢٥,٤٤٦	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦٠,٠٧١,٤٣٨
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٥						
إضافات العام*						
إستبعادات						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
-	(١,٣٦٩,١٠٣)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(٣٩٣,٢٢٩)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١٢,٤٢٩,٤٣٣)
-	(١٧٣,٨٥٢)	(٥٧٠,٢٩١)	(١,٢٧٦,٦٦٦)	(٥٢,٧١٥)	(٤٣٠,١١٤)	(٢,٥٠٣,٦٣٨)
-	-	-	٦١٣,٧٣١	-	-	٦١٣,٧٣١
-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٥٤٣,٣٠٦)	(٤٤٥,٩٤٤)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٤,٣١٩,٣٤٠)
٧٠,٠٠٠	٣١,٢٢٧,٣٩٢	٦,٢٤٢,٠٠٧	٤,٧٥٤,٨٠٤	١٧٩,٥٠٢	٣,٢٧٨,٣٩٣	٤٥,٧٥٢,٠٩٨
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٥						
إهلاك العام						
مجمع إهلاك الإستبعادات						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
صافي القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						

* 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. - تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤- 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

٥- اصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
رصيد اول المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد اخر المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
رصيد اول المدة	(٧١٦,١٣٥)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
استهلاك المدة *	(١٢,٨٩٠,٤٣٢)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)
رصيد اخر المدة	١٢,٤١٣,٠٠٨	١٣,١٢٩,١٤٣
صافي القيمة الدفترية اخر المدة		

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الارباح والخسائر.

- تتمثل أصول حق الانتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
%			
استثمارات في شركات تابعة			
أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.ذ.م) (تحت التصفية) *	٩٦	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)	٩٧,٥	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠
ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية) *	٧٥	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) *	٩٩,٩٨	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
هـ/ شركة كايرو وبرورتي مانجمنت (ش.م.م) *	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
		٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠
استثمارات في شركات شقيقة			
و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٥١	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٢٣,٣١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١
		٨٥٥,٦٠١,٢٠٧	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧
		(٥٨٥,٤٣٠)	(٥٨٥,٤٣٠)
		٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧

* اضمحلال في استثمارات في شركات تابعة

أ/ بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم سداد قيمة الزيادة نقداً أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة عن طريق استخدام الرصيد الدائن لشركة نمو للاستشارات، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ٣٥٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري بدلاً من ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري، وقد بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ سهم وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقي من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة كايرو برويرتي مانجمنت (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري على أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري وتم تبويبها كاستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لوجود نفوذ مؤثر لها نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم). وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزع على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنيه مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٢٣٠٩ سهم.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ن/ خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنيه مصري من خلال اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لتبادل في أفراد الإدارة.

* خلال عام ٢٠٢٥ قامت الشركة بعمل دراسة إضمحلال لبند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة وتم ادراج اضمحلال في بند الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة بقيمة ٥٨٥,٤٣٠ جنيه مصري .

٧- مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٠,٢٦٠,٧٠٣	١٦٣,٩١٥,٧٧٦
٥,٩٢٤,٥٥٨	٥,٩٢٤,٥٥٨
١٧٦,١٨٥,٢٦١	١٦٩,٨٤٠,٣٣٤

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

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

٨- عملاء واوراق قبض

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠,٢٢٠,٧٦٨	٦٩,٦١٠,٠١٠
٤١,١٣٩,٦٤٠	٣٥,٤٢٨,١٧٠
(٣,٢٩٠,٧٩٨)	(٣,٤٧٣,٨١٣)
٨٨,٠٦٩,٦١٠	١٠١,٥٦٤,٣٦٧
(١٤,٦٥٣,٦٦٤)	(٩,٩٦٢,٣٩٦)
٧٣,٤١٥,٩٤٦	٩١,٦٠١,٩٧١

عملاء واوراق قبض - تملك

عملاء - إيجار

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض *

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
(٩,٩٦٢,٣٩٦)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)
(٤,٦٩١,٢٦٨)	(٧,٢٦٤)
(١٤,٦٥٣,٦٦٤)	(١٢,٢٢٧,٠١٧)

رصيد أول الفترة

مكون خلال الفترة

رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥,٢٤٠,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١
شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)	١٩١,٥٦٧,٦٤٤	١٨٥,٧٦١,١٦٢
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٣٣,٣١٧,٧٠٧	٣٣,١١٤,٢٨٤
	٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨
	٢٣٣,٣٣٨,٥٢١	٢٢٧,٢٧٧,٦١٦
	(٢٢٤,٩٨٠,١٠٨)	(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)
	٨,٣٥٨,٤١٣	١٤,٤٥٧,٣٧٥

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)	مكون خلال الفترة
(١٢,١٥٩,٨٦٧)	(٧٣٦,٤١٠)	رصيد آخر الفترة
(٢٢٤,٩٨٠,١٠٨)	(١٩٥,٤٤٥,٩٠٩)	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	-	١٨١,٦٦٤,١٦٨
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	١,٥٣٠,١٨٥	١,٥٣٠,١٨٥
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	٢٨,٤٥٤,٠٠٤	٧٤,٨١٠,٣٥٥
	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
	١٩٩,٩٨٤,١٨٩	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
		٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	٥,٨٠٦,٤٨٢	٦,٦٥٥,٩٧٩
شركة كايرو بروبورتى ليمتد	تمويل	٢٠٣,٤٢٣	٧٠١,٢٣٥
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تحصيل	-	٣١٠
شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	تمويل	١٨١,٦٦٤,١٦٨	١,٠٤٨,٥٥٢
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	تحصيل	-	٤,٦٥١
شركة مشارق للاستثمار العقاري	سداد	٤٦,٣٥٦,٣٥١	٩٣,٦٠٧,٤٣٤

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٥٧١,٧٤٥	٢,٠١٥,٣٠٠	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤٤,٣٦٨,٩٦١	٣٣,٧٧٦,٥٧٤	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
٤٩,٥٠٦,٠٨٠	٤٩,٥٠٦,٠٨٠	سلف و عهد عاملين
١,١٩٧,٨٢٠	١,٠٢٤,٥٢٥	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٦,٦٩٤,٧٢٢	-	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
٨٣٦,٠٨١	٣,٦٠٠,٨٦٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
٢٠,١٤٣,٤٨٠	١٦,٥٤٢,٦١٢	إيرادات مستحقة
١,٠٠٠,١٣٠	١,٠٠٠,١٣٠	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٤,٨٧٨,١٨٧	٥٣,٢٧٣,٢٥٠	إيرادات فوائد مستحقة **
١٦٧,٢٥٥,٣١٨	١٧٧,٧٩٧,٤٥١	
١٣٢,٦١٧	١٢٩,٨٤١	
		يخصم:
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٦٤,١١٤,٧٥٦	١٧٤,٦٥٤,١١٣	

* 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 حساب تأمينات 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 حساب تأمينات 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 حساب تأمينات 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:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة 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	١٦٢,٢٢٩	فوائد محصلة خلال الفترة
(٧٠١,٣٠٤)	(١٥٩,٤٥٣)	رصيد آخر الفترة
١٣٢,٦١٧	١٢٤,٢٤٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٣٠٨,٧٧٤	٤٠٢,٧٣٣	حسابات جارية
٢٤,٦٣١,٧٦٦	٣٥,٩٠٤,٦٦٣	
٢٥,٩٤٠,٥٤٠	٣٦,٣٠٧,٣٩٦	

١٢- مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	

* تري الشركة ان رصيد المخصصات المكونة تكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة.

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٨,١٦١,٧٦٨	٣,٦٣٤,٦٨٩	تأمينات من الغير
٣١,٨٠٤,٧٥٥	٣١,٧٩٨,٤٦٦	مصلحة الضرائب
١٩,٣٤٤,٠٣٦	١٨,٤٧٩,٠٥٥	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥١١,٤٥٤	٤٧٦,٧٥٢	مصروفات صيانة محصلة
٢٥,٠٣٥,٤٨٦	١٥,٩٢٨,٩٣٩	إيرادات إيجاريه مؤجلة
٣,٣١٦,٠٣١	٧,٤٥١,٦٩٢	أرصدة دائنة أخرى
٣١,٠٠٠,٦٣٦	٣١,١٩٦,٩٤٩	
١١٩,١٧٤,١٦٦	١٠٨,٩٦٦,٥٤٢	
٩,١٩٤,٩١٣	٣,١٧٢,٣٢٥	
١٢٨,٣٦٩,٠٧٩	١١٢,١٣٨,٨٦٧	فوائد مستحقة *

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

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٣,١٧٢,٣٢٥	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
٥٠,٣١٣,٢٣٦	٦٤,٧٧٣,٣٨١	فوائد مؤجلة
(٢٤,٠٣٤,٦٥٨)	(٤٥,٥٩٢,٨١٣)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٢٠,٢٥٥,٩٩٠)	(٤,٦١٨,٠٢١)	رصيد آخر الفترة
٩,١٩٤,٩١٣	٥٠,٨٦٠,٤٩١	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٤- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.

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

خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع والمذكور لشركة القاهرة للإسكان 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 الأسهم 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 بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م)
٢٣٨,٥٣١,٢٥٠	٤٧٧٠٦٢٥٠٠	٢٥,٦٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٥٤,٦٠٣,٢٤٤	٥٠٩٢٠٦٤٨٨	٢٧,٤٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١٤٢,٨٠٠,٤٦٣	٢٨٥٦٠٠٩٢٧	١٥,٣٨	مساهمون آخرون
٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٠٠	

١٥- 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.

١٦- 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.

١٧- قروض طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
١٣١,٨٨٨,٦٦٨	١٥١,١٤٧,٩٨٤	يخصم:
(١٣١,٨٨٨,٦٦٨)	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)	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 ١١٠,٠٩٦ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، هذا 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٨ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
-	٢٧,٠٠٦,٦٧٥	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٢,٨٧٨,١٠٣	٩٥,٠٢٠,٥١٧	
٢,٨٧٨,١٠٣	١٢٢,٠٢٧,١٩٢	

ضريبة الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
١٢,٢٧٧,٠٢٩	١٢,٢٧٧,٠٢٩	ضريبة الدخل الجارية عن المدة
-	٢٧,٠٠٦,٦٧٥	رصيد آخر المدة
١٢,٢٧٧,٠٢٩	٣٩,٢٨٣,٧٠٤	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - التزام
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
١٥٤,٦٤٠,٤٧٩	٩٥,٠٢٠,٥١٧	رصيد آخر الفترة / العام - التزام
١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	١,٣٤١,٩٣٣,٢٢٢	تسوية السعر الفعلي للضريبة

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي
١٢,٧٨٦,٨٤٥	٥٣٨,٣٨٢,٩٢٤	التعديلات على صافي الربح
٨٨٧,٦٨٢	١٦,٨٤٨,٣٥٩	تسويات تضاف الي الربح المحاسبي
(٧٣٣,٠٧١)	(٥١٠,٣٢٥,٦٣٩)	تسويات تخصم من الربح المحاسبي
(٢٠,٣٣١,١٨١)	٧٥,١٢٤,٠٢٢	تسويات اخرى
(٧,٣٨٩,٧٢٥)	١٢٠,٠٢٩,٦٦٦	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
-	٢٧,٠٠٦,٦٧٥	مصروف الضريبة الجارية

١٩ - عقود التأجير والترتيب

* 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 إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحداث بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحداث 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 الإيجارية 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 المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٩- عقود التأجير والترتيب (تابع) التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري
١٤,٣١٢,٣٢٨	١,٨٤٩,٤١٢	٦٠٥,٢٥٤,٦٣٩	٦٢١,٤١٦,٣٧٩
(٥,٥٣٦,٠٧٦)	(١,٤١١,٥٧٢)	(٧٠,٨٥٩,٦١٢)	(٧٧,٨٠٧,٢٦٠)
٨,٧٧٦,٢٥٢	٤٣٧,٨٤٠	٥٣٤,٣٩٥,٠٢٧	٥٤٣,٦٠٩,١١٩
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:			
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			
عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
١٣,٩٣٥,٧٨٢	٢,١٣١,١٣٠	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤
(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(١,١٩٢,٦١٤)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)
٩,٤٦٨,١٢٥	٩٣٨,٥١٦	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:			
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			

٢٠- إيرادات النشاط

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

٢١- تكاليف النشاط

المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري
-	٥٦,٦٩٨,٢٦٩
١٧,١١٣,٣٥٨	٧,١١٤,٥٥٤
٦,٧١١,٣٣٥	٥,٩١٠,٤٦١
-	١,٠٢٥,٩٢٧
٣٧١,٣١١	٢١٦,٠٧٢
٢٤,١٩٦,٠٠٤	٧٠,٩٦٥,٢٨٣
تكلفة مشروعات مياحة	
مستلزمات خدمية	
أجور ومرتببات وما في حكمها	
مصرفوات تسويقية	
اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)	

٢٢- نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

أرباح الفترة يخصم:	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري
حصة العاملين (مقدرة) *	(٣٦,٠٦٢,٦٠٦)	(٩٤١,٣٣٠)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *	(٣٤,٩١١,٨٨٣)	-
النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح	٣٤٥,٣٨١,٢٤٣	٨,٩٦٧,٤١٢
المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦
نصيب السهم في الأرباح	٠,١٨٦	٠,٠٠٥

* يتم احتساب حصة العاملين ومجلس الإدارة في التوزيع على اساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٣- ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

١,٢٢٨,٥٠٢,٧٦٦

١٨,٦٥٤,٣٤٢

١,٢٤٧,١٥٧,١٠٨

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

شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)

* خلال 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 اجمالى ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد مبلغ ٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤ جنيه مصري كدفعة تعاقد والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩.

٢٤- الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٠/١٩٨١ حتى ١٩٨٤/١٩٨٥ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٥/١٩٨٦ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الان.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٤ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠٢٠ وتم سداد الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جارى الفحص عن الاعوام من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠ من قبل مصلحة الضرائب وجارى تسوية المستحقات الضريبية.

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٢ وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٥- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.

٢٥- دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأديار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأديار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأديار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأديار.
 - وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأديار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبتت ملكيته الأديار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
 - وأقام ورثة المدعى/ عبد القادر محمد الحراكى دعوة ضد بنك القاهرة وشركة القاهرة للإسكان وموضوعها (دعوى تعويض) وريع ومطالبة الشركة بمبلغ عشرة مليون جنيه.
 - وتم رفض الدعوى وتم الاستئناف من قبل ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى والشركة وبنك القاهرة ومازال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة ومؤجل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.
 - وأقام ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزى المصرى وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمس وثلاثون مليون جنيه).
 - وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٠٢٦ ق ومازال الإستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥ م.
- * وهذه المنازعات مازالت متداولة وتحت الدراسة.

٢٦- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات 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:

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٧- 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 (٢) 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

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا 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.

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 بالودائع 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 لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها. ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	١,٥٣٠,١٨٥	١٩٨,٤٥٤,٠٠٤	١٩٩,٩٨٤,١٨٩
مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٤,٨٤٦,١٢٥	١٩,٥٧٣,٢٧٨	٨٣,٩٤٩,٦٧٦	١٢٨,٣٦٩,٠٧٩
قروض	٢٤,١٣٤,٤٠٨	٤٢,١٢٩,١٠٠	٦٥,٦٢٥,١٦٠	١٣١,٨٨٨,٦٦٨
موردون ومقاولو مشروعات	٢٢,٦٨٧,٩٣٥	٤٧,٩٤١,٠٨٧	-	٧٠,٦٢٩,٠٢٢
اوراق دفع	-	-	٩,٦٦٩,٢١٨	٩,٦٦٩,٢١٨
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٧١,٦٦٨,٤٦٨	١١١,١٧٣,٦٥٠	٣٥٧,٦٩٨,٠٥٨	٥٤٠,٥٤٠,١٧٦

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٠٠,١٦٤,١٦٩	٢٣,٥٣٠,١٨٥	٢٠٤,٣١٠,٣٥٤	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨
مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٥,٥٢٣,٨٢٢	٢٥,٤١١,٦٦٦	٦١,٢٠٣,٣٧٩	١١٢,١٣٨,٨٦٧
قروض	١٥١,٠٣٧,٨٨٨	١١٠,٠٩٦	-	١٥١,١٤٧,٩٨٤
موردون ومقاولو مشروعات	٢٦,٦٩٠,٦٣٦	٤٧,٢٨٠,٢٥٤	-	٧٣,٩٧٠,٨٩٠
اوراق دفع	-	-	١٢,٨٩٢,٢٩١	١٢,٨٩٢,٢٩١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٤٠٣,٤١٦,٥١٥			

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ مارس ٢٠٢٦	التغير في معدل	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	الفائدة	جنيه مصري	معدل الفائدة	جنيه مصري
٧,٥٣٣,٠٥٠	+١%	٧,٥٣٣,٠٥٠	+١%	٧,٥٣٣,٠٥٠
(٧,٥٣٣,٠٥٠)	-١%	(٧,٥٣٣,٠٥٠)	-١%	(٧,٥٣٣,٠٥٠)
الالتزام المالي				

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال 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 أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

٢٨- الأصول المقيّدة

- رهن عقاري 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 مسطحه ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المندره شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندره قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائي 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 ١١٠٥-١١٠٦ 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.

٢٩- الأتعاب المهنية

وفقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بمراكز المالية الدورية والسنوية لمراقب الحسابات مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٣٠- 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.