شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
المحتويات

	الصفحة
تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة	٢
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة	٣
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة	٤
قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة	٥
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة	٦
قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة	٨-٣١

UHY
Connect to possibility
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية

اسطنبولي ، أبوالقاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر
ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: ٢٥١٩٢٤٨٥ +٢٠٢
بريد الكتروني : info@uhy-united.com
موقع الكتروني : www.uhy-united.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر 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 والمؤدى 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 تأكد 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 المستقلة.

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 الدورى المستقل للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدورى المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في : ١٧ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبوالقاسم
زميل جمعية المحاسبين و المراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
الأصول			
أصول غير متداولة			
أصول ثابتة	(٣)	٤٢,٨٨٤,٤١٣	٤٥,٧٥٢,٠٩٨
استثمارات عقارية	(٤)	٦,١٩٥,٢١٧,٨٦٧	٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩
أصول حق انتفاع	(٥)	١٠,٩٨٠,٧٣٨	١٣,١٢٩,١٤٣
استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	(٦)	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧
مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة	(٦)	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	٣٣١,٣٣٤,١٢٨
استثمارات في سندات حكومية		٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤
إجمالي أصول غير متداولة		٧,٤٣٨,٧٧٣,٠٨٧	٧,٤١٥,٨٠٢,٤٧٩
أصول متداولة			
مشروعات الإسكان والتعمير	(٧)	١٩٠,٩٤٠,١٢١	١٦٩,٨٤٠,٣٣٤
دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمارات عقارية	(٢٣)	٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
عملاء وأوراق قبض	(٨)	٥٤,٠٣٧,٤٧٩	٩١,٦٠١,٩٧١
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٩ - أ)	٨,٥٠٩,٦٠٩	١٤,٤٥٧,٣٧٥
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٠)	٢٢٦,٩٦٣,٢٤٢	١٧٤,٦٥٤,١١٣
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٣٢٣,٩٠٢	٢٦٤,٧٣٠
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	(١١)	٤٤,٤٥٠,١٤٣	٣٦,٣٠٧,٣٩٦
إجمالي أصول متداولة		١,٠٣٤,٦٩٧,٧٣٠	٦٥٧,١٢٥,٩١٩
إجمالي الأصول		٨,٤٧٣,٤٧٠,٨١٧	٨,٠٧٢,٩٢٨,٣٩٨
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(١٤)	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩
علاوه إصدار أسهم	(١٤)	١٨,٦٧٢,١٤٧	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦
احتياطي قانوني		١١٦,٧٠١,٢٤٠	٨٨,٤٣٦,١٨٨
احتياطي عام	(١٥)	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦
احتياطي رأسمالي	(١٦)	٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩
أرباح مرحلة		٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦
أرباح الفترة / العام		٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣	٥٦٥,٣٠١,٠٣٤
إجمالي حقوق الملكية		٥,٦٧٧,٤٠٣,٠٩١	٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨
الإلتزامات غير المتداولة			
الجزء الغير متداول من قروض طويلة الأجل	(١٧)	٤٤,٤٧٤,٩٥٩	-
الجزء الغير متداول من التزام عقود تأجير وترتيب	(١٩)	٥١٥,٤٣٢,١٧٤	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣
أوراق دفع – غير متداولة		٣,٢٢٣,٠٧٢	١٢,٨٩٢,٢٩١
التزامات ضريبية مؤجلة	(١٨)	١,٣٤٢,٣٧١,٨١٩	١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		١,٩٠٥,٥٠٢,٠٢٤	١,٨١٧,٧٩٣,٤٦٩
الالتزامات المتداولة			
مخصصات	(١٢)	٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	(١٧)	١٦٣,٣٥٥,٠٣٧	١٥١,١٤٧,٩٨٤
الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب	(١٩)	٥٣,١٢٤,١١٢	٧٢,٤٧٨,٧٣١
موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع		٦٥,٩٧٨,٤٨٦	٧٣,٩٧٠,٨٩٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩ - ب)	١١٤,٩٢٢,٧٥٠	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨
عملاء – دفعات مقدمة		٢٧٦,٠٨١,٨٩٧	١٧٠,٤٦٣,٠٤٤
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١٣)	١٦٦,٠٥٨,٥٤٨	١١٢,١٣٨,٨٦٧
مصلحة الضرائب – ضرائب الدخل	(١٨)	٤٤,٢٩٨,٨١٤	١٢,٢٧٧,٠٢٩
دائنو توزيعات		٢,٧٤٣,٩٩٩	٢,٧٤٣,٩٩٩
إجمالي الالتزامات المتداولة		٨٩٠,٥٦٥,٧٠٢	١,٠٢٧,٢٢٧,٣١١
إجمالي الالتزامات		٢,٧٩٦,٠٦٧,٧٢٦	٢,٨٤٥,٠٢٠,٧٨٠
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٨,٤٧٣,٤٧٠,٨١٧	٨,٠٧٢,٩٢٨,٣٩٨

مدير الحسابات	العضو المنتدب للشئون المالية والادارية	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
محمد صلاح عمران	أحمد مجاهد زكي	أحمد مصطفى القدري

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
إيرادات النشاط	(٢٠)	٢٦٥,١٧٩,٦٨٨	٣٩٩,٥١٨,٨٥٩	٨٥,٤٢٤,٧٢١	١٣١,٩١٦,٤٣٩
يخصم :					
تكلفة النشاط	(٢١)	(٧٢,٤٨٠,٤٩١)	(١٥٧,٢٠٧,٠٢٦)	(٣١,٧١٨,٠١٠)	(٥٢,٦٥١,٢٢٩)
مجمل ربح النشاط		١٩٢,٦٩٩,١٩٧	٢٤٢,٣١١,٨٣٣	٥٣,٧٠٦,٧١١	٧٩,٢٦٥,٢١٠
مصروفات عمومية وإدارية		(٢٤,٨٥١,٩٧١)	(٢٢,١٥٦,٠٨٠)	(٧,٩٩٥,٥٥٩)	(٦,٦٦٨,١٣٦)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض	(٨)	(٩,٨٥٥,٠٨٥)	(١١٩,٨٩٥)	(٤,٤٢٧,٣٣٨)	(٧٨٨,٥٤٠)
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٩ - أ)	(٢٠,٨٩٧,٧٠٥)	(١٠,٧٧٥,٢٩٧)	(٣,٨٢٨,٩٦٨)	(٩,٥٩٣,٢٣٦)
فروق تقييم استثمارات عقارية	(٤)	٥٢٦,٤٤٣,١٩٨	-	١٦,٣٢٥,٦٠٠	-
أرباح بيع استثمارات عقارية	(٤)	٤١,٠١٦,٧٣٣	-	-	-
إيرادات تشغيل أخرى		٩,٠٩٤,٩٠١	١,١٣٦,٦٢٠	٢,٢٠١,٣١١	٥٥٧,٠٦٥
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة		(٧,٧٥٠,٩٠٠)	(٥,٧٩٨,٤٢٨)	(٣,٩٨٣,١٠٠)	(٢,٦٨٣,٩٢٢)
أرباح التشغيل		٧٠٥,٨٩٨,٣٦٨	٢٠٤,٥٩٨,٧٥٣	٥١,٩٩٨,٦٥٧	٦٠,٠٨٨,٤٤١
فوائد تمويلية	(١٣)	(١٣٤,٦٥٨,١١٦)	(١٧٨,٧٩٢,٠٧٨)	(٤٩,٦٠٩,٤٧٢)	(٥٥,٦٨٢,٢٣٨)
فوائد دائنة	(١٠)	٢,٣٧٠,٥٦٠	٧٨٤,٠٧١	١,١٠٣,٥٨٨	٤٤١,٦٦٣
إيرادات أوراق مالية		٦,٥٢٥,٤٨٢	٨,٣٢٨	٢,٧٧٥	٢,٧٧٧
فروق تقييم عملة		٣٠٨,٩٠١	-	١٠٠,٨٦٠	-
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٥٩,١٧٢	٢٠,٣٤١	٢٠,٤٠٥	١٣,٢١٩
أرباح بيع أصول ثابتة	(٣)	٧٢,٨٧٣	١,٧٠٠,٩٥١	٧٢,٨٧٣	٩٦٣,١٥٥
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		٥٨٠,٥٧٧,٢٤٠	٢٨,٣٢٠,٣٦٦	٣,٦٨٩,٦٨٦	٥,٨٢٧,٠١٧
ضرائب الدخل	(١٨)	(١٣١,٠٨١,٧٦٧)	(٦,٣٧٢,٠٨٢)	(١,٢٧٢,٠٨٦)	(١,٣١١,٠٧٨)
أرباح الفترة		٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣	٢١,٩٤٨,٢٨٤	٢,٤١٧,٦٠٠	٤,٥١٥,٩٣٩
نصيب السهم في الأرباح	(٢٢)	٠,٢٠١	٠,٠١١	٠,٠٠١	٠,٠٠٣

مدير الحسابات
محمد صلاح عمران

العضو المنتدب للشئون المالية والادارية
أحمد مجاهد زكي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القدري

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	**الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري**	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
أرباح الفترة	**٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣**	٢١,٩٤٨,٢٨٤	**٢,٤١٧,٦٠٠**	٤,٥١٥,٩٣٩
بنود الدخل الشامل الآخر	**-**	-	**-**	-
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	**٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣**	٢١,٩٤٨,٢٨٤	**٢,٤١٧,٦٠٠**	٤,٥١٥,٩٣٩

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال المصدر والمدفوع	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال	علاوة إصدار 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	٥٦٥,٣٠١,٠٣٤	٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	-	٢٨,٢٦٥,٠٥٢	-	-	٥٣٧,٠٣٥,٩٨٢	(٥٦٥,٣٠١,٠٣٤)	-
زيادة رأس مال	٣٩٧,٨٧٨,١١٩	-	(٣٩٧,٨٧٨,١١٩)	-	-	-	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣	٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨**	**-**	**١٨,٦٧٢,١٤٧**	**١١٦,٧٠١,٢٤٠**	**٣,٥٥٢,٩٤٦**	**٥,١٢٢,٣٤٩**	**٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨**	**٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣**	**٥,٦٧٧,٤٠٣,٠٩١**
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	٩٧٥,٦٨٧,٨٣٦	(١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧)	-
زيادة رأس مال	٨٢,٣٢٢,١٨٧	(٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣)	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	-	-	-	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٢١,٩٤٨,٢٨٤	٢١,٩٤٨,٢٨٤
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٢١,٩٤٨,٢٨٤	٤,٦٨٤,٥٥٤,٨٦٨

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	**التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		**٥٨٠,٥٧٧,٢٤٠**	٢٨,٣٢٠,٣٦٦
إهلاك أصول ثابتة	(٣)	**٣,٣٤٩,٧٦٢**	١,٨٧٣,٦٤٧
أرباح بيع أصول ثابتة	(٣)	**(٧٢,٨٧٣)**	(١,٧٠٠,٩٥١)
استهلاك أصول حق انتفاع	(٥)	**٢,١٤٨,٤٠٥**	٢,١٤٨,٤٠٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض	(٨)	**٩,٨٥٥,٠٨٥**	١١٩,٨٩٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٩- أ)	**٢٠,٨٩٧,٧٠٥**	١٠,٧٧٥,٢٩٧
أرباح بيع استثمارات عقارية	(٤)	**(٤١,٠١٦,٧٣٣)**	-
فروق تقييم استثمارات عقارية	(٤)	**(٥٢٦,٤٤٣,١٩٨)**	-
فوائد تمويلية	(١٣)	**١٣٤,٦٥٨,١١٦**	١٧٨,٧٩٢,٠٧٨
فوائد دائنة	(١٠)	**(٢,٣٧٠,٥٦٠)**	(٧٨٤,٠٧١)
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**(٥٩,١٧٢)**	(٢٠,٣٤١)
أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		**١٨١,٥٢٣,٧٧٧**	٢١٩,٥٢٤,٣٢٥
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير	(٧)	**(٢١,٠٩٩,٧٨٧)**	٧١,٥٢٣,٢٤٧
التغير في العملاء وأوراق القبض	(٨)	**٢٧,٧٠٩,٤٠٧**	٣٤,٢٣١,٥٨٥
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة	(٩)	**١٠٢,٧٨٣,٧٠٥**	(٢٥,٨٣٢,٨١٤)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	(١٠)	**(٥٢,٣٠٣,٥٢٠)**	(٤٤,٩٤١,٧١٨)
التغير في الموردين ومقاولو المشروعات وأوراق الدفع		**(٧,٩٩٢,٤٠٤)**	(٣,٤٥٢,٠١٦)
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩)	**(٣١٣,٠٨١,٩٥٨)**	١٣٥,١٦٧,٣٣٩
التغير في عملاء – دفعات مقدمة		**١٠٥,٦١٨,٨٥٣**	٢٠,٨٩٥,٨٧٦
التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى	(١٣)	**٤٧,٩٩٣,١٧٣**	٧,٣٦٣,٢٩٥
مخصصات مستخدمة	(١٢)	**-**	(٦٢٠,٥٢٦)
ضرائب دخل مدفوعة	(١٨)	**(٣,٦٠٠,٨٦٨)**	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		**٦٧,٥٥٠,٣٧٨**	٤١٣,٨٥٨,٥٩٣
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمارات عقارية		**(٣٣٩,٤٧٣,٢٣٤)**	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)
مقبوضات من بيع استثمارات عقارية		**٥٣٩,٤٧٣,٢٣٣**	-
فوائد دائنة محصلة	(١٠)	**٢,٣٦٤,٩٥١**	٧٧٨,٤٧٢
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة	(٣)	**(٤٨٢,٠٧٧)**	(٦٧٠,٠٠٠)
مقبوضات من بيع أصول ثابتة	(٣)	**٧٢,٨٧٣**	٢,٠١٨,٨٢٠
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		**٢٠١,٩٥٥,٧٤٦**	(١٦٧,٨٧٢,٧٠٨)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل		**(٩,٦٦٩,٢١٩)**	(٩,٦٦٩,٢١٨)
فوائد تمويلية مدفوعة	(١٣)	**(١٢٨,٧٣١,٦٠٨)**	(١١٩,٧١٤,٥١٤)
(مدفوعات في) عقود تأجير وترتيب		**(٦١,٩١٠,٩١٨)**	(٨٥,٧٥٧,٧٦٢)
(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل		**(٦١,٠٥١,٦٣٢)**	(٣١٦,٤١٠)
توزيعات أرباح مدفوعة		**-**	(٦١١,٩٣٠)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل		**(٢٦١,٣٦٣,٣٧٧)**	(٢١٦,٠٦٩,٨٣٤)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها – خلال الفترة		**٨,١٤٢,٧٤٧**	٢٩,٩١٦,٠٥١
النقدية وما في حكمها – أول الفترة	(١١)	**٣٦,٣٠٧,٣٩٦**	٤,٠٨٩,٠٢٩
النقدية وما في حكمها – آخر الفترة	(١١)	**٤٤,٤٥٠,١٤٣**	٣٤,٠٠٥,٠٨٠

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .

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 :

- مزاولة 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 نشاطين 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 إبريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ إبريل ٢٠٣٣ .

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية .

الشركة الأم هي **شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي أر إي جروب PRE Group (ش.م.م) .**

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٧ نوفمبر 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 بالجنيه 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 مخصوماً 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 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 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 الآخر .

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 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) .

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 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 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) " الافصاح 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 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 جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية 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 بناءً 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 بناءً 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 بناءً 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

الايراد 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 جزئي أو كلي بالقيمة التى تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافى 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 آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- **إيرادات ايجار الاستثمار العقاري**

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة 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 مباشرةً باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التى 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 والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

بيـــــان	العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)
مباني وإنشاءات ومرافق	٥ ــ ٥٠
تحسينات في أماكن مستأجرة	طبقاً لمدة عقد الإيجار
وسائل نقل وانتقال	٥
عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي	١٠ ــ ١٦,٦٦٧
أثاث ومعدات مكاتب	٤ - ١٠

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 التى 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 الاضمحلال 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 الاضمحلال 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 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانونى 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 متوقعا.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً 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 أيضا 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 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 التى حدثت فيه.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف الأولى، 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 وفى حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحميله 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، وفى 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 التى 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 نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفى 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 في الفترة التى 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

وفى تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل 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 تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي 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 استنادا 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 جوهري 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.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 افصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا 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.

عقود التأجير

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

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

في تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الاصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقا للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات التأجير غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات التأجير 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 الى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء وذلك وفقا لعقد التأجير.

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الاصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

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

٣- 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
التكلفة في							
١ يناير ٢٠٢٦	٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٩٨,١١٠	٦٢٥,٤٤٦	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦٠,٠٧١,٤٣٨
إضافات خلال الفترة	-	-	-	-	-	٤٨٢,٠٧٧	٤٨٢,٠٧٧
استبعادات خلال الفترة	-	-	-	(٣٣,٦١٩)	-	-	(٣٣,٦١٩)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٦٤,٤٩١	٦٢٥,٤٤٦	١١,٧٧٢,٦٣١	٦٠,٥١٩,٨٩٦
مجمع الإهلاك في							
١ يناير ٢٠٢٦	-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٥٤٣,٣٠٦)	(٤٤٥,٩٤٤)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٤,٣١٩,٣٤٠)
إهلاك خلال الفترة	-	(٤٩١,٥٥٧)	(١,١٩٠,٤٤٨)	(١,٠٠٠,٥٠٠)	(٣٧,٨٦٢)	(٦٢٩,٣٩٥)	(٣,٣٤٩,٧٦٢)
إهلاك الاستبعادات خلال الفترة	-	-	-	٣٣,٦١٩	-	-	٣٣,٦١٩
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	-	(٢,٠٣٤,٥١٢)	(٢,٩٦٥,٤٢٢)	(٣,٥١٠,١٨٧)	(٤٨٣,٨٠٦)	(٨,٦٤١,٥٥٦)	(١٧,٦٣٥,٤٨٣)
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٧٠,٠٠٠**	**٣٠,٧٣٥,٨٣٥**	**٥,٠٥١,٥٥٩**	**٣,٧٥٤,٣٠٤**	**١٤١,٦٤٠**	**٣,١٣١,٠٧٥**	**٤٢,٨٨٤,٤١٣**

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٨٣٥,٧٨٩ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولازالت تستخدم .
- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ١٩) وقيود ايضاح (ايضاح ٢٨).
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي :

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		جنيه مصري	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري**
	جنيه مصري	جنيه مصري	مقبوضات من بيع أصول ثابتة		**٧٢,٨٧٣**
تكلفة النشاط (إيضاح ٢١)	**١,١١٦,٥٨٧**	٦٢٤,٥٤٩	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	(٣٣,٦١٩)	
مصروفات عمومية وإدارية	**٢,٢٣٣,١٧٥**	١,٢٤٩,٠٩٨	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	٣٣,٦١٩	
	٣,٣٤٩,٧٦٢	١,٨٧٣,٦٤٧	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة		**-**
			أرباح بيع أصول ثابتة		**٧٢,٨٧٣**

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

- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل النقل والانتقال (إيضاح ١٩) .
- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥٠٨,٧٣٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولاتزال تستخدم .

٤- استثمارات عقارية

	١ يناير ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة *	بيع خلال الفترة	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**
مول بوينت ٩٠	٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠	٤٧٨,٧١٥,٩٧٥	-	**٥,٧٧٦,٩٨٠,٠٧٥**
مول الملتقى	٥٣٥,١٧١,٤٦٠	٢٠,٤٠٥,٠٤٠	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	**٥٧,١٢٠,٠٠٠**
أرض معروف	٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩	٢٧,٣٢٢,١٨٣	-	**٣٦١,١١٧,٧٩٢**
	٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٥٢٦,٤٤٣,١٩٨	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	**٦,١٩٥,٢١٧,٨٦٧**

* خلال الفترة قامت الشـــركة بإعادة تقييم اســـتثماراتها العقارية اســـتناداً إلى تقرير المقيم المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، وقد أسفرت عملية إعادة التقييم عن أرباح تقييم بلغت ٥٢٦,٤٤٣,١٩٨ جنيه مصري، تم إدراجها ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

- خلال الفترة قامت الشـــركة ببيع جزء من مول الملتقى، حيث بلغت تكلفة الجزء المباع مبلغ ٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠ جنيه مصـــري، وحققت الشـــركة أرباحًا من عملية البيع بلغت ٤١,٠١٦,٧٣٣ جنيه مصـــري، وقد تم إدراج هذه الأرباح ضـــمن قائمة الربح أو الخســـارة عن الفترة.

٥- أصول حق انتفاع

	مباني وإنشاءات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر٢٠٢٥ جنيه مصري
التكلفة		
رصيد أول المدة	**٢٥,٣٠٣,٤٤٠**	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد آخر المدة	**٢٥,٣٠٣,٤٤٠**	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك		
رصيد أول المدة	**(١٢,١٧٤,٢٩٧)**	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
استهلاك المدة *	**(٢,١٤٨,٤٠٥)**	(٢,٨٦٤,٥٤١)
رصيد آخر المدة	**(١٤,٣٢٢,٧٠٢)**	(١٢,١٧٤,٢٩٧)
صافي القيمة الدفترية آخر المدة	**١٠,٩٨٠,٧٣٨**	١٣,١٢٩,١٤٣

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أوالخسائر .
** تتمثل أصول حق الإنتفاع في عقد إيجار المقر الإداري للشركة .

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

		نسبة المساهمة	عدد الأسهم	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري**	٣١ ديسمبر٢٠٢٥ جنيه مصري
	استثمارات في شركات تابعة	%			
أ/	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة(ش.ذ.م.م)(تحت التصفية)*	٩٦	٤٨٠	**٤٨,٠٠٠**	٤٨,٠٠٠
ب/	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)**	٩٧,٥٠	٢٤٣٧٥٠	**٢,٤٣٧,٥٠٠**	٢,٤٣٧,٥٠٠
ج/	شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)*	٧٥	٧٥٠٠٠	**١٨٧,٥٠٠**	١٨٧,٥٠٠
د/	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)*	٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	**٢٤٩,٩٥٠**	٢٤٩,٩٥٠
هـ/	شركة كايرو بروبرتى مانجمنت (ش.م.م)*	٩٩,٩٨	٩٩٩٨	**٩٩,٩٨٠**	٩٩,٩٨٠
				٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠
	استثمارات في شركات شقيقة				
و/	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	**٧٣,٤٤٥,٥٥٩**	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
ز/	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧٥٠	**٨٧,٥٠٠**	٨٧,٥٠٠
ح/	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٤٠٩٢٣٠٩	**٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧**	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
ن/	شركة المتحدة للاسكان والتعمير (ش.م.م)	٢٣,٣١	٥٤٨٨١٤٥٨	**٤٩٩,٤٠٨,١٩١**	٤٩٩,٤٠٨,١٩١
				٨٥٥,٦٠١,٢٠٧	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧
	*اضمحلال فى استثمارات فى شركات تابعة			**(٥٨٥,٤٣٠)**	(٥٨٥,٤٣٠)
				٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧

**** مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة**

قد بلغ رصيد المسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري .

٧- مشروعات الإسكان والتعمير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروعات إسكان وتعمير – غير تامة*	**١٨٥,٠١٥,٥٦٣**	١٦٣,٩١٥,٧٧٦
مشروعات إسكان وتعمير – تامة	**٥,٩٢٤,٥٥٨**	٥,٩٢٤,٥٥٨
	١٩٠,٩٤٠,١٢١	١٦٩,٨٤٠,٣٣٤

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

٨- عملاء وأوراق قبض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
عملاء وأوراق قبض – تمليك	**٤٤,٧٨٩,٩٥٧**	٦٩,٦١٠,٠١٠
عملاء – إيجار	**٣٨,١٦١,١٢٣**	٣٥,٤٢٨,١٧٠
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء	**(٩,٠٩٦,١٢٠)**	(٣,٤٧٣,٨١٣)
	٧٣,٨٥٤,٩٦٠	١٠١,٥٦٤,٣٦٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض *	**(١٩,٨١٧,٤٨١)**	(٩,٩٦٢,٣٩٦)
	٥٤,٠٣٧,٤٧٩	٩١,٦٠١,٩٧١

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

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة	**(٩,٩٦٢,٣٩٦)**	(١٢,٢١٩,٧٥٣)
مكون خلال الفترة	**(٩,٨٥٥,٠٨٥)**	(١١٩,٨٩٥)
المستخدم خلال الفترة	**-**	١,٩٣٦,١٤٤
رصيد آخر الفترة	**(١٩,٨١٧,٤٨١)**	(١٠,٤٠٣,٥٠٤)

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

	طبيعة العلاقة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	شركة شقيقة	**٢٢,٢٢٦**	٢٢,٢٢٦
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	شركة شقيقة	**٥,٣٩٣,١٦٥**	٥,١٨٩,١٦٥
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	شركة شقيقة	**١,٠٨٧,٥٨١**	١,٠٨٧,٥٨١
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	شركة تابعة	**١٩٩,٨٦٠,٨٤١**	١٨٥,٧٦١,١٦٢
شركة كايرو بروبرتى مانجمنت (ش.م.م)	شركة تابعة	**٣٣,٧٦٠,٥٤٤**	٣٣,١١٤,٢٨٤
شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	شركة شقيقة	**٢,١٠٣,١٩٨**	٢,١٠٣,١٩٨
		٢٤٢,٢٢٧,٥٥٥	٢٢٧,٢٧٧,٦١٦
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *		**(٢٣٣,٧١٧,٩٤٦)**	(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)
		٨,٥٠٩,٦٠٩	١٤,٤٥٧,٣٧٥

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

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة	**(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)**	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)
مكون خلال الفترة	**(٢٠,٨٩٧,٧٠٥)**	(١٠,٧٧٥,٢٩٧)
رصيد آخر الفترة	**(٢٣٣,٧١٧,٩٤٦)**	(٢٠٥,٤٨٤,٧٩٦)

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

	طبيعة العلاقة	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي أر إي جروب PRE Group (ش.م.م)	الشركة القابضة	**٢٨,٣٠٨,٩٦٣**	١٨١,٦٦٤,١٦٨
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	شركة تابعة	**١,٥٣٠,١٨٥**	١,٥٣٠,١٨٥
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	شركة شقيقة	**٣٤,٧٦٠,٧٣٦**	٧٤,٨١٠,٣٥٥
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)	شركة شقيقة	**٥٠,٣٢٢,٨٦٦**	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
		١١٤,٩٢٢,٧٥٠	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي :

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	**التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	تمويل	**٢٠٤,٠٠٠**	٢٠٤,٠٠٠
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	**١٤,٠٩٩,٦٧٩**	٢٤,٠٣٨,٧٧٠
شركة كايرو بروبيرتى ليمتد	تمويل	**٦٤٦,٢٦٠**	١,٥٩٠,٠٤٤
شركة القاهرة للتسويق العقاري	تمويل	**-**	٢٢٢,٥١٢
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي أر إي جروب PRE Group (ش.م.م)	تمويل / سداد	**١٥٣,٣٥٥,٢٠٥**	(١١,١٥٠,٦٨٢)
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	تمويل	**-**	٢٠٠,٢٣٧
شركة مشارق للاستثمار العقاري	تمويل	**٤٠,٠٤٩,٦١٩**	٤٥,٥٦٠,٥٩٤
شركة سمو للاستشارات	حوالة دين/ سداد	**١١٩,٦٧٧,١٣٤**	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مصروفات مدفوعة مقدماً	**١,٨٩٣,٣٨٧**	٢,٠١٥,٣٠٠
تأمينات لدى الغير	**١٥,٧٤١,٤٩٣**	١٥,٧٤١,٤٩٣
موردون ومقاولون – دفعات مقدمة	**٦٧,٩٣١,٥٤٧**	٣٣,٧٧٦,٥٧٤
شركة بي أر إي العقارية – مستحقات بيع وحدات	**٦٩,٨٨٠,٣٦٠**	٤٩,٥٠٦,٠٨٠
سلف و عهد عاملين	**١,٢٤٦,٤٠٩**	١,٠٢٤,٥٢٥
دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة	**١٢,٠٠٠,٣١٣**	-
مصلحة الضرائب – ضرائب مسددة للمحكمة	**٤١٧,٦٨٣**	٤١٧,٦٨٣
ضرائب خصم من المنبع	**٤,٦٠٧,٢٥٥**	٣,٦٠٠,٨٦٨
مصلحة الضرائب – متنوعة	**١٦,٥٤٢,٦١٣**	١٦,٥٤٢,٦١٢
إيرادات مستحقة	**-**	١,٠٠٠,١٣٠
المجموعة المالية – التوريق *	**٨٩٨,٩٣٦**	٨٩٨,٩٣٦
أرصدة مدينة أخرى	**٣٨,٩٤٠,٩٧٥**	٥٣,٢٧٣,٢٥٠
	٢٣٠,١٠٠,٩٧١	١٧٧,٧٩٧,٤٥١
إيرادات فوائد مستحقة **	**١٣٥,٤٥٠**	١٢٩,٨٤١
يخصم:		
الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	**(٣,٢٧٣,١٧٩)**	(٣,٢٧٣,١٧٩)
	٢٢٦,٩٦٣,٢٤٢	١٧٤,٦٥٤,١١٣

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس إلى شركة المجموعة المالية هيرميس EFG Holding 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 إلى 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 لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس إلى 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 إلى 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 لمحفظة بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس إلى 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 إلى 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 لدى شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة	**١٢٩,٨٤١**	١٢١,٤٦٦
فوائد مستحقة خلال الفترة	**٢,٣٧٠,٥٦٠**	٧٨٤,٠٧١
فوائد محصلة خلال الفترة	**(٢,٣٦٤,٩٥١)**	(٧٧٨,٤٧٢)
رصيد آخر الفترة	**١٣٥,٤٥٠**	١٢٧,٠٦٥

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
نقدية بالصندوق	**٧,٥٩٥,٢٠٣**	٤٠٢,٧٣٣
حسابات جارية	**٣٦,٨٥٤,٩٤٠**	٣٥,٩٠٤,٦٦٣
	٤٤,٤٥٠,١٤٣	٣٦,٣٠٧,٣٩٦

١٢- مخصصات

	٣٠ سبتمبر 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 أن رصيد المخصصات المكونة يكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة .

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مصروفات مستحقة	**٩,٦٢١,٥٢٢**	٣,٦٣٤,٦٨٩
تأمينات من الغير	**٣٨,٠٠٥,٥٩٥**	٣١,٧٩٨,٤٦٦
مصلحة الضرائب	**٢٦,١٣٠,٩٠٢**	١٨,٤٧٩,٠٥٥
الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية	**٣٤٨,٨٧٧**	٤٧٦,٧٥٢
مصروفات صيانة محصلة	**٤٦,٤٢٩,٨٢١**	١٥,٩٢٨,٩٣٩
إيرادات إيجارية مؤجلة	**١١,٤١٥,٧٨٠**	٧,٤٥١,٦٩٢
أرصدة دائنة أخرى	**٢٥,٠٠٧,٢١٨**	٣١,١٩٦,٩٤٩
	١٥٦,٩٥٩,٧١٥	١٠٨,٩٦٦,٥٤٢
فوائد قروض مستحقة *	**٩,٠٩٨,٨٣٣**	٣,١٧٢,٣٢٥
	١٦٦,٠٥٨,٥٤٨	١١٢,١٣٨,٨٦٧

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

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول الفترة	**٣,١٧٢,٣٢٥**	٣٦,٢٩٧,٩٤٤
فوائد مستحقة خلال الفترة	**١٣٤,٦٥٨,١١٦**	١٧٨,٧٩٢,٠٧٨
فوائد مؤجلة	**-**	(٣٣,٦٨٧,٠١١)
فوائد مدفوعة خلال الفترة	**(١٢٨,٧٣١,٦٠٨)**	(١١٩,٧١٤,٥١٤)
رصيد آخر الفترة	**٩,٠٩٨,٨٣٣**	٦١,٦٨٨,٤٩٧

١٤- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليارات جنيه مصري .

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري موزع على ١٠٦١٠٠٨٣١٨سهم قيمة كل سهم ٠,٥٠ جنيهات مصرية .

خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع والمدفوع لشركة القاهرة للاسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشاً مصرى للسهم الواحد تمول من علاوة الاصدار وزيادة عدد الأسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨مليون 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 :

	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	رأس المال المدفوع جنيه مصري
بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي أر إي جروب PRE Group (ش.م.م)	٣١,٥٠	٥٨٤٨٩٤٦٤٢	٢٩٢,٤٤٧,٣٢١
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)	١٥,٠٠	٢٧٨٥٦٢٤٩٩	١٣٩,٢٨١,٢٥٠
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٢٧,٤٢	٥٠٩٢٠٦٤٨٨	٢٥٤,٦٠٣,٢٤٤
مساهمون آخرون	٢٦,٠٨	٤٨٤١٠٠٩٢٧	٢٤٢,٠٥٠,٤٦٤
	١٠٠	**١٨٥٦٧٦٤٥٥٦**	**٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨**

١٥- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة .

١٧- قروض طويلة الأجل

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد القروض	**٢٠٧,٨٢٩,٩٩٦**	١٥١,١٤٧,٩٨٤
يخصم:		
أقساط مستحقة السداد خلال عام	**(١٦٣,٣٥٥,٠٣٧)**	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)
أقساط طويلة الأجل	**٤٤,٤٧٤,٩٥٩**	-

يتمثل رصيد القروض في :

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 لدي البنك .

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٣,٤٨١,٨٧٢ جنيه مصري وتمت إعادة جدولة القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧ .

خلال الفترة قامت الشركة بتسجيل قرض بقيمة ١١٧,٧٣٣,٦٤٤ جنيه مصري خاص بالبنك العربي الإفريقي الدولي وذلك طبقاً لحوالة الدين المبرمة مع شركة سمو للاستشارات (ش.م.م) مقابل الرصيد الجاري المستحق وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٦ إبريل ٢٠٢٦ ، وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٤,٣٤٨,١٢٤جنيه مصري وتمت إعادة جدولة القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧.

١٨- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
ضريبة الدخل الجارية	**٣٥,٦٢٢,٦٥٣**	-
ضريبة الدخل المؤجلة – مصروف	**٩٥,٤٥٩,١١٤**	٦,٣٧٢,٠٨٢
	١٣١,٠٨١,٧٦٧	٦,٣٧٢,٠٨٢

ضريبة الدخل الجارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول المدة	**١٢,٢٧٧,٠٢٩**	١٢,٢٧٧,٠٢٩
ضرائب مسددة	**(٣,٦٠٠,٨٦٨)**	-
ضريبة الدخل الجارية عن الفترة	**٣٥,٦٢٢,٦٥٣**	-
رصيد آخر المدة	**٤٤,٢٩٨,٨١٤**	١٢,٢٧٧,٠٢٩

ضريبة الدخل المؤجلة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول المدة – إلتزام	**١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥**	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن – إلتزام	**٩٥,٤٥٩,١١٤**	١٥٤,٦٤٠,٤٧٩
رصيد آخر المدة – إلتزام	**١,٣٤٢,٣٧١,٨١٩**	١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥

تسوية السعر الفعلي للضريبة

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
صافي الربح المحاسبي	**٥٨٠,٥٧٧,٢٤٠**	٢٨,٣٢٠,٣٦٦
التعديلات على صافي الربح		
تسويات تضاف إلي الربح المحاسبي	**٣٤,١٠٢,٥٥٢**	(٥١٣,٤١٦)
تسويات تخصم من الربح المحاسبي	**(٥٢٩,٠٠٠,٧٦٥)**	(٧٣٧,٧٩٦)
تسويات أخرى	**٧٢,٦٤٣,٨٧٣**	(٢٠,٣٣١,١٨١)
صافي الوعاء الخاضع للضريبة	**١٥٨,٣٢٢,٩٠٠**	٦,٧٣٧,٩٧٣
مصروف الضريبة الجارية	**٣٥,٦٢٢,٦٥٣**	-
سعر الضريبة الفعلي	**٦٪**	=

١٩- عقود التأجير والترتيب

*** الأصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)**

خلال الربع الأول 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 لوحدات بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدات مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الايجارية 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 الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١ .

**** الأصل الثانى: (تأجير تشغيلي)**

قامت الشركة في أغسطس ٢٠٢١ بتوقيع عقد تأجير تشغيلي لأصول ثابتة مبنى إدارى بالتجمع الخامس مدة العقد ٩ سنوات تبدأ من ١ اغسطس ٢٠٢١ وتنتهي في ١ يوليو٢٠٣٠ وقد بلغت إجمالى قيمة المال المؤجر مبلغ ٣٩,٢٨٢,٣٧٣ جنيه مصري لا غير .

***** الأصل الثالث: (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 .

التزام عقود التأجير والترتيب

	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري**
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب	١٤,٧٠٥,٧٧٩	١,٢٠٥,٧٠٨	٥٥٢,٦٤٤,٧٩٩	**٥٦٨,٥٥٦,٢٨٦**
يخصم:				
التزام عقود تأجير وترتيب متداول	(٧,٢٩٥,٠٢٢)	(١,٢٠٥,٧٠٨)	(٤٤,٦٢٣,٣٨٢)	**(٥٣,١٢٤,١١٢)**
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول	٧,٤١٠,٧٥٧	-	٥٠٨,٠٢١,٤١٧	**٥١٥,٤٣٢,١٧٤**

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

٢٠- إيرادات النشاط

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
مبيعات مشروعات الاسكان والتعمير	**٢,٩٠٠,٠٠٠**	١٥٢,٢٠٤,٨٠٧
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية	**٢٦٠,٣٠٣,٢١٣**	٢٤٧,٠٨٦,٦٥٧
ايرادات فوائد تقسيط مستحقة	**١,٩٧٦,٤٧٥**	٢٢٧,٣٩٥
	٢٦٥,١٧٩,٦٨٨	٣٩٩,٥١٨,٨٥٩

٢١- تكاليف النشاط

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
تكلفة مشروعات مباعة	**-**	١٠٤,٥٢١,٠٦٣
مستلزمات خدمية	**٥٥,٣٥٣,٣٠١**	٢٨,٩٧٨,١٢٦
أجور ومرتبات وما في حكمها	**١٥,٩٥٠,٦٠٣**	٢٢,٠٤٩,٠٨٢
مصروفات تسويقية	**٦٠,٠٠٠**	١,٠٣٤,٢٠٦
إهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ٣)	**١,١١٦,٥٨٧**	٦٢٤,٥٤٩
	٧٢,٤٨٠,٤٩١	١٥٧,٢٠٧,٠٢٦

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 :

	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
أرباح الفترة	٤٤٩,٤٩٥,٤٧٣	٢١,٩٤٨,٢٨٤
يخصم:		
حصة العاملين (مقدرة) *	(٣٨,٨٩٦,٠٥٤)	(٢,٠٨٥,٠٨٧)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)*	(٣٨,٠٦٠,١٥٩)	-
النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح	٣٧٢,٥٣٩,٢٦٠	١٩,٨٦٣,١٩٧
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦
نصيب السهم في الأرباح	٠,٢٠١	٠,٠١١

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

٢٣- ارتباطات رأسمالية

	رأس مال غير مستدعى جنيه مصري
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) *	١,٢٢٨,٥٠٢,٧٦٦
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)	١٨,٦٦٥,٨٧٢
	١,٢٤٧,١٦٨,٦٣٨

* خلال ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع - طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشترى) على إبرام عقد بيع مبنى إداري وتجاري مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار إيست بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري ، وقامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد مبلغ ٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤ جنيه مصري 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 الآن .
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبى .
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٥ 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 .
- تم الفحص الضريبى حتى عام ٢٠١٩ مع مصلحة الضرائب وتم الاعتراض وهو بلجان الطعن حتي تاريخه.
- السنوات المالية من عام ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص والإخطار بنموذج ١٩ ضرائب والملف منظور أمام لجان الطعن الضريبي .

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة .
- تم الفحص الضريبى حتى السنة المالية ٢٠٢٢ والموافقة على النتيجة وسداد المستحقات الضريبية .

- ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة .
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠٢٣ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي .

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص حتى السنة المالية ٢٠٢٢ والموافقة على النتيجة وسداد المستحقات الضريبية .
- 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 اعتبارا 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 .
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة علي 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 الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترو الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترو تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترو تلك الأدوار .
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار 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 وثبوت ملكيته الأدوار 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 (خمسة وثلاثون مليون جنيه).
- وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٦ق 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، نادرا 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 استنادا 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 للآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقادم 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- 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 الارباح او 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 والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

خطر السوق

يتمثل في امكانية 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 أرصدتها 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 لدي البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها .

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة إستناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة .

الالتزامات المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٤١,٥٢٠,٤٤١	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٤٠٢,٣٠٩	١١٤,٩٢٢,٧٥٠
مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٩,٣٤٩,٦٩٣	٤٤,٦٧٣,٢٥٠	٩٢,٠٣٥,٦٠٥	١٦٦,٠٥٨,٥٤٨
قروض	٤٨,٣٥٥,٠٤٤	١١٤,٩٩٩,٩٩٣	٤٤,٤٧٤,٩٥٩	٢٠٧,٨٢٩,٩٩٦
موردون ومقاولو مشروعات	٢١,٩١٠,٢٧٦	٤٤,٠٦٨,٢١٠	-	٦٥,٩٧٨,٤٨٦
مخصصات	-	-	٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
دائنو توزيعات	-	٢,٧٤٣,٩٩٩	-	٢,٧٤٣,٩٩٩
مصلحة الضرائب – ضرائب الدخل	-	٤٤,٢٩٨,٨١٤	-	٤٤,٢٩٨,٨١٤
أوراق دفع	-	-	٣,٢٢٣,٠٧٢	٣,٢٢٣,٠٧٢
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	١٤١,١٣٥,٤٥٤	٢٧٥,٧٨٤,٢٦٦	١٩٢,١٣٨,٠٠٤	٦٠٩,٠٥٧,٧٢٤

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
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
مخصصات	-	-	٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
دائنو توزيعات	-	٢,٧٤٣,٩٩٩	-	٢,٧٤٣,٩٩٩
مصلحة الضرائب – ضرائب الدخل	-	١٢,٢٧٧,٠٢٩	-	١٢,٢٧٧,٠٢٩
أوراق دفع	-	-	١٢,٨٩٢,٢٩١	١٢,٨٩٢,٢٩١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٤٠٣,٤١٦,٥١٥	١١١,٣٥٣,٢٢٩	٢٨٢,٤٠٨,٠٨٣	٧٩٧,١٧٧,٨٢٧

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 :

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
	التغير في معدل الفائدة	**الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري**	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري
الالتزام المالي	**+١%**	**(٧,٧٦٣,٨٦٣)**	+١%	(٧,٨١٦,١٥٢)
	-١%	**٧,٧٦٣,٨٦٣**	-١%	٧,٨١٦,١٥٢

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ .

٢٨- الأصول المقيدة

- 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 المندرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندرة قسم المنتزه .
- عقد بيع إبتدائي 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 و٦.٥ 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

وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بالمراكز 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٪ و٢٠٪ و١٩,٥٠٪، على الترتيب، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران ، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي . وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية ، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل ، إضافةً إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوطاً على أسواق العملات الأجنبية ، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري ، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط ، وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي . وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية لم تتمكن الادارة من تحديد الاثر المالى لهذه الاحداث بشكل دقيق على القوائم المالية المستقبلية.

٣١- أحداث لاحقة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٦ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٠٪ و٢١٪ ٢٠,٥٠٪، على الترتيب.