شركة الشمس للإسكان والتعمير
Al-Shams Company for Housing and Urban Development
شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

الأستاذة / رشا مصطفي موسي

مدير عام قطاع الإفصاح - البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد،،،،

نتشرف ان نرفق لسيادتكم القوائم المالية والايضاحات المتممة لها للفترة من ١-١-٢٠٢٦حتي ٣٠-٩-٢٠٢٦ وكذلك تقرير مراقب الحسابات (مكتب المعزاوي وشركاة)وسوف نوافي سيادتكم بتقرير مراقبة الاسكان (الجهاز المركزي للمحسابات) فور وروده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

مدير أدارة علاقات المستثمرين
مصطفي عبد القادر

الرئيس التنفيذي
لواء مهندس /
محمد علي زين العابدين

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة
ص . ب : ١٢٨٧
تليفون : ٢٣٩٢٥٨٤٤
فاكس : ٢٣٩٢٥٧٣١
WWW.ALSHAMSCOMPANY.COM
info@alshamscompany.com

AL-MAAZAWY
Aly Saad Zaghloul El-Maazawy
Consultants, Accountants, Auditors
& Tax Experts

المعـــزاوى وشـــركاه
على سعد زغلول المعزاوى
إستشاريون ومحاسبون ومراجعون
وخبـراء ضـرائب

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير
(شركه مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرافقة **لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)** في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل (الأرباح 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 هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل 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.

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مراقب حسابات آخر أصدر عنها بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦ تقرير متحفظ على ما يلي:

- مخالفة معيار ٤٨ بعدم الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق معيار رقم ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء" على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية.
- عدم الالتزام بتطبيق أحكام معيار ٤٧ "الأدوات المالية" حيث لم تقم الشركة بإجراء دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية، وكذلك تطبيق أحكام الاستثمارات المالية.
- لم يتم إقرار المعالجة المحاسبية للأرصدة المتبادلة مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي وأثر مدى الاستمرارية وفقاً للأحداث الخاصة بالدعوى التحكيمية ضد المطور العقاري مشروع أورو نيوكابيتال العاصمة الإدارية.

Head Office : 25 D Dama Zahraa Almaadi Near to Almaadi city center (carrefour ring road)
Tel.: 27469100 - 27469300 - 01005612000
Branch : 21 Mokhles Al Alfy St, First zone , Nasr City .
Tel&Fax.:22622339 - 24035811 Mob.01221188001

المقر الرئيسي: D ٢٥ مشروع دارنا-زهراء المعادى بجوار المعادى سيتى سنتر (كارفور الدائرى)
ت: ٢٧٤٦٩١٠٠ - ٢٧٤٦٩٣٠٠ - ٠١٠٠٥٦١٢٠٠٠
الفرع: ٢١ ش مخلص الألفى متفرع من اسماعيل القبانى - متفرع من شارع الطيران المنطقة الأولى - مدينة نصر
تليفون وفاكس: ٢٢٦٢٢٣٣٩ - ٢٤٠٣٥٨١١ موبايل: ٠١٢٢١١٨٨٠٠١

maazawy@maazawy.com - Web.: www.maazawy.com

AL-MAAZAWY
Aly Saad Zaghloul El-Maazawy
Consultants, Accountants, Auditors
& Tax Experts

المعـــزاوى وشـــركاه
على سعد زغلول المعزاوى
إستشاريون ومحاسبون ومراجعون
وخبـراء ضـرائب

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- لم يتم الالتزام ببعض متطلبات معيار رقم (٤٨) "الايراد من العقود مع العملاء".
- لم يتم المصادقة على بعض أرصدة المقاولين والمدينون والدائنون.
- قرر مجلس إدارة الشركة بسرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ العقد المبرم مع المطور العقاري لتحقق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الإخلال ببنود التعاقد مما ترتب عليه رفع الشركة دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، ووفقاً للإيضـــاح المتمم رقم (٣٧) وكذلك الأرصدة بالإيضاحات رقم (١٤) أعمال مشاركة، ورقم (١٧) الأرصدة المدينة، ورقم (٢٣) الأرصـــدة الدائنة، لم يتم إقرار المعالجة المحاسـبية للأرصـــدة التبادلية مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي، وتم إثبات إيرادات خلال الفترة بحوالي ٢٠٢ مليون وهي عبارة عن شـــيكات الحد الأدنى المضمون المحصلة في عام ٢٠٢٦.
- تمسك الشركة بنظام تكاليف يحتاج إلى تطوير وإعداد دراسات فنية متخصصة لتحديد أسس توزيع التكاليف.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما سبق، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضـــوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشـــركة في ٣٠ ســبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التســـعة أشـــهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

توجيه انتباه

نود الإشـارة إلى الإيضـاح رقم (٥) الاستثمار العقاري، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصـري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والافصاح عنها.

مراقب الحسابات

علي سعد زغلول المعزاوي
زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٥ نوفمبر ٢٠٢٦

Head Office : 25 D Dama Zahraa Almaadi Near to Almaadi city center (carrefour ring road)
Tel.: 27469100 - 27469300 - 01005612000
Branch : 21 Mokhles Al Alfy St, First zone , Nasr City .
Tel&Fax.:22622339 - 24035811 Mob.01221188001
maazawy@maazawy.com - Web.: www.maazawy.com

المقر الرئيسى: ٢٥ D مشروع دارنا-زهراء المعادى بجوار المعادى سيتى سنتر (كارفور الدائرى)
ت: ٢٧٤٦٩١٠٠-٢٧٤٦٩٣٠٠-٠١٠٠٥٦١٢٠٠٠
الفرع: ٢١ ش مخلص الألفى متفرع من اسماعيل القبانى - متفرع من شارع الطيران المنطقة الأولى - مدينة نصر
تليفون وفاكس: ٢٢٦٢٢٣٣٩- ٢٤٠٣٥٨١١ موبايل: ٠١٢٢١١٨٨٠٠١

شركة الشمس للإسكان والتعمير(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالى فى 30-09-2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيـــان	رقم الإيضاح	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (بالصافي)	(4)	2 620 779	2 840 613
اصول غير ملموسة – بالصافي	(6)	22 997	32 479
إستثمارات عقارية .بالصافي	(5)	1 080 172	1 099 221
مشروعات تحت التنفيذ	(7)	5 749 684	
إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	(8)	69 149	69 149
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(9)	170 892 390	170 892 390
إستثمارات فى شركات شقيقة	(10)	17 910 419	17 339 635
أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام	11-1	157 825 093	192 673 639
عملاء شيكات مقطوعة .تستحق بعد أكثر من عام		53 638 872	75 964 527
مجموع الأصول غير المتداولة		409 809 555	460 911 653
الأصول المتداولة			
عملاء شيكات مقطوعة تستحق خلال عام .بالصافي	(13)	26 595 285	26 304 427
أعمال مشاركة	(14)	639 061 617	751 455 638
أعمال تحت التنفيذ	(15)	369 834 179	145 317 139
أعمال تامة بغرض البيع	(16)	19 076 776	11 006 573
أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام .بالصافي	11-2	80 918 513	89 228 819
مدينون آخرون	(17)	369 376 430	447 861 150
مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة	(18)	1 117 937	1 127 023
استثمارات في اذون خزانة	(19)	172 504 303	
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	(20)	208 160 606	219 693 234
مجموع الأصول المتداولة		1886 645 646	1691 994 003
إجمالي الأصول		2296 455 201	2152 905 656
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدروالمدفوع	(21)	226 875 000	226 875 000
تحت حساب زيادة راس المال		151 250 000	113 437 500
إحتياطيات	(22)	571 892 274	555 659 254
أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية من خلال الدخل الشامل		123 074 838	123 074 838
أرباح مرحلة	(26)	170 175 055	94 843 843
صافى ربح الفترة		169 570 080	162 330 200
مجموع حقوق الملكية		1412 837 247	1276 220 635
الإلتزامات غير المتداولة			
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(28)	27 765 027	30 263 170
أوراق دفع بعد أكثر من عام	(23)	73 791 215	132 227 672
مجموع الإلتزامات غير المتداولة		101 556 242	162 490 842
الإلتزامات المتداولة			
مخصصات	(23)	42 195 151	20 874 849
التزامات مكافاة نهاية الخدمة	(24)	16 603 425	14 799 210
موردون		6 910 709	2 384 968
دائنون أخرون وارصدة دائنة	(25)	604 431 929	568 297 930
أوراق دفع خلال عام	(23)	48 924 141	50 008 074
ضريبة الدخل المستحقة	(27)	49 243 964	43 297 500
إلتزامات ضريبية		13 752 394	14 531 648
مجموع الإلتزامات المتداولة		782 061 713	714 194 179
إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات		2296 455 201	2152 905 656

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

القائم باعمال رئيس القطاع المالي

احمد سالم

الرئيس التنفيذي

لواء مهندس / محمد علي زين العابدين

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيـان	رقم الإيضاح	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025	من 01/07/2026 حتى 30/09/2026	من 01/07/2025 حتى 30/09/2025
المبيعات و إيرادات النشاط	(29)				
المبيعات و إيرادات النشاط		365 603 625	140 303 675	217 957 642	83 623 754
مجموع المبيعات و ايرادات النشاط		365 603 625	140 303 675	217 957 642	83 623 754
يخصم :-					
تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط	(30)	120 302 053	4 163 597	109 956 519	2 654 676
مجمل الربح		245 301 572	136 140 078	108 001 123	80 969 078
يضاف / يخصم :-					
إيرادات أخرى	(31)	10 330 881	4 350 939	3 265 408	2 301 856
ايرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة	(32)	3 120 784	1 857 819		
توزيعات ارباح استثمارات مالية	(33)	15 442 300	14 161 311		
فروق تقيم عملة		4 944	(3 087)	3 386	(1 824)
مصروفات إدارية وعمومية	(34)	(38 159 535)	(41 230 539)	(16 481 481)	(14 901 077)
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(35)	(2 993 273)	(2 426 044)	(1 107 133)	(747 326)
ضرائب توزيعات		(2 169 854)		(2 169 854)	
إهلاك الأصول الثابتة		(450 244)	(583 393)	(148 730)	(154 645)
إهلاك الأصول العقارية		(19 049)	(19 049)	(6 350)	(6 350)
إهلاك اصول غير ملموسة		(9 482)	(10 414)	(1 660)	(4 019)
فوائد دائنة		22 650 163	23 852 112	7 245 708	6 175 139
مخصص ضرائب		(20 356 300)			
مخصصات انتفى الغرض منها		1 004 578		1 004 578	
مخصصات بخلاف الاهلاك		(997 612)		(997 612)	
تكلفة خدمة مكافاة نهاية الخدمة		(802 523)		(267 508)	
تكلفة الفائدة على مكافاة نهاية الخدمة		(2 099 741)		(699 914)	
خسائر ائتمانية متوقعة		(8 382 146)		(7 439 606)	
فوائد مدينة		(1 250 657)			
تعويضات		(2 663 545)		(2 663 545)	
المساهمة التكافلية		(1 185 359)	(461 309)	(572 607)	(230 246)
الإجمالى		(28 985 669)	(511 654)	(21 036 919)	(7 568 492)
صافى أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل		216 315 903	135 628 424	86 964 204	73 400 586
ضرائب الدخل عن الفترة		(49 243 964)	(26 408 540)	(8 317 794)	(15 511 280)
الضريبة المؤجلة		2 498 141	2 562 368	1 870 895	(23 226)
صافى أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		169 570 080	111 782 252	80 517 305	57 866 080
نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	(36)	0.75	0.49	0.35	0.26

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيـان	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
صافى أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	169 570 080	111 782 252
فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل		
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر		
الضريبة المؤجلة على فروق تقييم الاستثمارات		
إجمالي الدخل الشامل للفترة	169 570 080	111 782 252

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 47 بإثبات اسهم شركة التعمير السياحي بالقيمة العادلة بالدخل الشامل

قائمة التغير فى حقوق المساهمين

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2026

البيان	رأس المال	الاحتياطى القانونى	الاحتياطى النظامى	إحتياطى عام	إحتياطى راسمالى	إحتياطى تدعيم مشروعات	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	أرباح مرحلة	تحت حساب زيادة راس المال	الفائض القابل للتوزيع	صافى ارباح الفترة	الإجمالى
الرصيد فى 2025/01/01	226 875 000	80 626 913	84 064 902	3 270 028	543 535	171 175 810	(4 933 627)	241 190 649	22 687 500	159 780 661		985 281 371
المحول للإحتياطيات		7 989 033	7 989 033			200 000 000		(200 000 000)		(15 978 066)		
المحول للأرباح المرحلة								112 228 625		(112 228 625)		
المستخدم من الأرباح المرحلة								(524 038)				(524 038)
المحول لزيادة راس المال								(90 750 000)	90 750 000			
توزيعات أرباح										(31 573 970)		(31 573 970)
إجمالى الدخل الشامل											111 782 252	111 782 252
.الرصيد فى 2025/9/30	226 875 000	88 615 946	92 053 935	3 270 028	543 535	371 175 810	(4 933 627)	62 145 236	113 437 500		111 782 252	1064 965 615

البيان	رأس المال	الاحتياطى القانونى	الاحتياطى النظامى	إحتياطى عام	إحتياطى راسمالى	إحتياطى تدعيم مشروعات	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	أرباح مرحلة	تحت حساب زيادة راس المال	الفائض القابل للتوزيع	صافى ارباح الفترة	الإجمالى
الرصيد فى 2026/01/01	226 875 000	88 615 946	92 053 935	3 270 028	543 535	371 175 810	123 074 838	94 843 843	113 437 500	162 330 200		1276 220 635
المحول للإحتياطيات		8 116 510	8 116 510							(16 233 020)		
المحول للأرباح المرحلة								75 331 212		(75 331 212)		
المحول لزيادة راس المال									37 812 500	(37 812 500)		
توزيعات أرباح										(32 953 468)		(32 953 468)
إجمالى الدخل الشامل											169 570 080	169 570 080
الرصيد في 30/9/2026	226 875 000	96 732 456	100 170 445	3 270 028	543 535	371 175 810	123 074 838	170 175 055	151 250 000		169 570 080	1412 837 247

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة المالية المنتهية في 30/09/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيـــان	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-		
صافى أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل	216 315 903	135 628 424
تعديلات لتسوية صافى الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
إهلاك أصول ثابتة	450 244	583 393
إستهلاك الإستثمارات العقارية	19 049	19 049
استهلاك اصول غير مملوسة	9 482	10 414
مخصصات مكونة	24 256 175	
المستخدم من المخصصات	(1 131 667)	
فوائد دائنة	(22 650 163)	(23 852 112)
فروق تقييم عملة	(4 944)	3 087
فوائد مدينة وتعويضات	3 914 202	
تقييم استثمارات في شركات شقيقة	(570 784)	(1 407 819)
التغير في حساب الارباح المرحله		(524 038)
صافى الربح قبل التغيرات فى بنود رأس المال العامل	220 607 497	110 460 398
التغيرات فى بنود رأس المال		
عملاء شيكات مقطوعة	22 034 797	22 421 731
اعمال مشتركة	112 394 021	(683 277)
أعمال تامة بغرض البيع ، اعمال تحت التنفيذ	(232 587 243)	(53 786 348)
أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة	122 592 101	(267 916 843)
دائنون أخرون	40 659 740	248 847 398
التغير في أوراق الدفع	(59 520 390)	(25 303 421)
ضريبة الدخل المدفوعة	(43 297 500)	(37 203 190)
فوائد مدينة وتعويضات	(3 914 202)	
إلتزامات ضريبية	(779 254)	(46 619)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل	178 189 567	(3 210 171)
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار:-		
المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة	(230 411)	(492 015)
استثمارات في اذون خزانة	(172 504 303)	
مشروعات تحت التنفيذ (استثمار عقاري)	(5 749 684)	
فوائد مقبوضة	21 710 720	23 937 999
صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة الإستثمار	(156 773 678)	23 445 984
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-		
المسدد من توزيعات الأرباح	(32 953 461)	(49 099 635)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة)في أنشطة التمويل	(32 953 461)	(49 099 635)
صافى التدفقات النقدية خلال العام	(11 537 572)	(28 863 822)
فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية	4 944	(3 087)
النقدية وما فى حكمها فى بداية العام	219 693 234	202 994 986
النقدية وما فى حكمها فى نهاية الفترة	208 160 606	174 128 077

.الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

١,١.تأسيس الشركة

تأسست شركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .

١,٢.غرض الشركة

- شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخري واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المتقدمة ذكرها .
- .إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها .
- .تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها .
- ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

١,٣.عنوان الشركة

المركز الرئيسى : ٢٦ شارع شريف – عمارة الإيموبليا – قسم عابدين - القاهرة

١,٤.السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل عام.

١,٥.اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية فى٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٦/١١/١٢ .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

أعدت هذه القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة.
تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية وعلى أساس التكلفة التاريخية باستثناء:
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة.
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات و إفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة فى تاريخ القوائم المالية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد فى ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.
هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الإعتراف بأى فروق فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التى تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق فى هذه الفترة والفترات المستقبلية.

اولا الاحكام المحاسبية

أ- <u>تصنيف العقارات</u>

في اطار تصنيف العقارات، أصدرت الإدارة أحكاما مختلفة. حيث يعتبر تصنيف العقار ذو اهمية عالية عما اذا كان العقار مؤهلا كعقار استثماري أو أصل ثابت و/أو ممتلكات محتفظ بها للبيع. وتضع المجموعة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والأصول الثابتة والممتلكات المحتفظ بها للبيع. حيث تصدر الادارة احكامها فى تصنيف العقارات فى ضوء النظر فى المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة بتصنيف الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ٢، ورقم ٤٩، ورقم ١٠.

ب-<u>تصنيف تأجير العقارات - الشركة بصفتها المؤجر</u>

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتهـــــا العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الايجار التمويلي لم تتو افر وتقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود

كعقود تأجير تشغيلي. استادا الى تقييم الشركة لشروط وأحكام العقود، مثل أن مدة الإيجار لا تمثل جزءًا جوهريًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، وأن القيمة الحالية للحد الادنى للمدفوعات الإيجارية لا تساوي تقريبًا إجمالي القيمة العادلة للعقار، قررت الشركة أنها تحتفظ بجميع المخاطر والعوائد المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تُسجل العقود كإيجارات تشغيلية.

ثانيا: التقديرات المحاسبية

أ- المخصصات المتعلقة باستكمال الأعمال للمشاريع العقارية

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها للعملاء.

ب- تقدير صافي القيمة البيعية للوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ

تدرج الوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو بصافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية مع الإشارة إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإنجاز وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية سنة إعداد التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، تحدد الشركة صافي القيمة الاستردادية بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الأخيرة، عندما تكون متاحة.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية للوحدات العقارية الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة بناءً على المعاملات المماثلة التي تحددها الشركة للعقارات في نفس السوق الجغرافية التي تخدم نفس الفئة العقارية.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية فيما يتعلق بالأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية للوحدات العقارية الجاهزة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع مراعاة القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرية.

ج- تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

عند تطبيق التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل، لقياس المخزون العقاري في تاريخ إعداد التقارير المالية، تستخدم الإدارة استثناء القياس الوارد في الفقرة ٢٩ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢ والذي يسمح للمنشأة بتجميع العناصر ذات الصلة أو المماثلة وإجراء هذا الاختبار على مستوى الشركة. في مجال التطوير العقاري، يكون تحديد وحدة الحساب المناسبة لإجراء اختبار صافي القيمة

الاستردادية وإعادة تقييم صلتها المستمرة أمرًا حتميًا لقياس جميع أنواع المخزون في تاريخ إعداد التقارير المالية بشكل سليم. وتري الإدارة أنه من الأنسب تطبيق اختبار صافي القيمة الاستردادية على مجموعة من الممتلكات العقارية التي تشترك في خصائص مماثلة مثل النوع وسنة التسليم والموقع الجغرافي لكل وحدة لأن هذا يوفر معلومات أكثر وضوحًا حول أداء المشروعات العقارية التي تنفذها منشآت الشركة.

من وجهة نظر الإدارة، يمكن تعريف مجموعة من الممتلكات العقارية ضمن، على سبيل المثال، مرحلة إطلاق معينة على أنها جزء مميز تعاقديًا أو ماديا من مشروع عقاري. ويمكن تمييز هذا الجزء عن الأجزاء الأخرى بناء على الخصائص المشتركة كما هو موضح أعلاه. وبالتالي، يمكن اعتبار كل مجموعة من الممتلكات العقارية مرتبطة بخط إنتاج منفصل. تتمتع الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة باستخدامات أو أغراض نهائية مماثلة للمنشأة حيث أن جميع هذه الممتلكات العقارية قد بيعت بالفعل أو سيتم بيعها للعملاء الأفراد أو الشركات للاستخدام السكني أو غير السكني. بالإضافة إلى ذلك، يتم بناء وتطوير وتسويق الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة، تكون عقود بيعها متوفرة أو غير متوفرة بسهولة، في نفس المنطقة الجغرافية التي يتم تطوير المشروع بأكمله عليها.

د- <u>تقييم الاستثمارات العقارية</u>

تستعين الشركة بخدمات خبراء تقيم مستقلين مؤهلين مهنيا من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية.

هـ- <u>اضمحلال قيمة العملاء والارصدة المدينة الاخرى (الخسائر الائتمانية المتوقعة)</u>

تستخدم الشركة مصفوفة المخصصات لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لقطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة على سبيل المثال، حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار ونوع العميل وتصنيفه.

تستند مصفوفة المخصص أوليًا إلى معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة. ثم تقوم الشركة بتعديل تجربة خسارة الائتمان التاريخية باستخدام المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (أي إجمالي الناتج المحلي) خلال السنة المقبلة مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في قطاع العملاء، يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. وفي كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة وتحليل التغيرات في التقديرات التطلعية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في

الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. لا تمثل خسارة الائتمان التاريخية للشركة والأوضاع الاقتصادية المتوقعة العوامل الفعلية للتعثر المستقبلي للعملاء.

و- معدل الخصم المطبق في حساب القيمة الحالية لأوراق القبض

بما أن معظم الإيرادات تتم على أقساط، يتم تحديد ما إذا كان عنصر التمويل جوهرياً على مستوى العقد.

قبل تسليم الوحدات العقارية – ان وجدت

تخضع الدفعات المقدمة المحصلة من العملاء قبل التسليم لعنصر التمويل الجوهري باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد أو، إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم الشركة معدل الاقتراض الإضافي عند بدء العقد.

بعد تسليم الوحدات العقارية

وتُقاس أوراق القبض أولياً بالقيمة الحالية لشيكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات العقارية المسلمة، بعد خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد. بصفة عامة، تستخدم الشركة معدل العائد التقديري المحدد عند بدء العقد كمعدل خصم لعملاء الوحدات العقارية المسلمة. يمثل معدل العائد مخاطر الائتمان للطرف المقابل اخذا فى الاعتبار عدد سنوات تحصيل الأقساط .

ز- العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

ح- اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٤,١.إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية .
يتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية أولياً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة .

٤,٢.الأصول الثابتة وإهلاكاتها

تطبق الشركة نموذج التكلفة في قياس الأصول الثابتة، وتثبت الأصول الثابتة في ظل هذا النموذج بعد الاعتراف به كأصل على أساس تكلفته مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. وتتضمن تكلفة الأصل الثابت أي تكاليف تتعلق مباشرة للوصول بالأصل للموقع و الحالة التي يصبح عندها مهيناً للتشغيل بالطريقة المحددة من قبل إدارة الشركة.
تعترف الشركة بالتكاليف اللاحقة علي اقتناء الأصل الثابت، كأصل منفصل عندما يكون من المرجح أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها. وتعترف الشركة ضمن القيمة الدفترية لأصل ثابت بالتكلفة التي تتحملها في استبدال جزء من هذا الأصل في تاريخ تحمل تلك التكلفة، وتهلك على مدار العمر الانتاجى المتبقى للأصل أو على مدار العمر الانتاجى المتوقع لها أيهما أقل، ويتم استبعاد القيمة الدفترية للأجزاء المستبدلة. وتعترف الشركة بتكاليف الخدمة اليومية للأصل الثابت في قائمة الأرباح أو الخسائر.
يتم تسجيل تكلفة قطع الغيار الاستراتيجية المتعلقة بالأصول الثابتة ضمن بند الآلات والمعدات ويتم إهلاكها على مدار العمر الإنتاجي المقدر للأصول المتعلقة بها.
بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفى الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله.
يتم استخدام طريقة القسط الثابت في توزيع القيمة القابلة للإهلاك للأصول الثابتة على أساس منتظم علي مدار العمر الإنتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للاستفادة منها غير محدود، وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل نوع من أنواع مجموعة من مجموعات الأصول:

بيان الاصل	العمر الانتاجي (سنه)

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

مبانى و إنشاءات	٥٠
مصاعد	٥
عدد وأدوات	١٠
حاسب الى	٥
وسائل نقل و أنتقال	٥
كاميرات	٥
أثاث و تجهيزات	١٠

تقوم الشركة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وتعديلها عندما تختلف التوقعات عن التقديرات السابقة.
يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الثابت الى مبلغ قيمته الإستردادية، إذا كانت القيمة الإستردادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويعتبر ذلك الإنخفاض خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة.
يتحدد المكسب أو الخسارة من استبعاد بند من بنود الأصول الثابتة من الدفاتر علي أساس الفرق بين صافي العوائد من التخلص من البند والقيمة الدفترية للبند المستبعد ويدرج ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر "(خسائر)/ مكاسب أخري – بالصافي" المكسب أو الخسارة الناتج من استبعاد الأصول الثابتة.

٤,٣.- الاصول غير الملموسة

تتمثل الاصول غير الملموسة في الاصول غير ذات الطبيعة النقدية وليس لها وجود مادي محدد وملموس والذي تم الحصول علية او نشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع اطراف اخري, ويتوقع ان يترتب علي حيازتة تدفق منافع مستقبلية قابلة للقياس في صورة تدفقات نقدية مستقبلية, ويتم الاثبات الاولي لتلك الاصول بالقيمة التعاقدية المباشرة للحصول عليها علي ان يتم اعادة قياسها في نهاية الفترة المالية بتكلفة الاقتناء مخصوما منها مجمع الاستهلاك و مجمع خسائر اضمحلال القيمة -ان وجدت- والتي تمثل القيمة العادلة لتلك الاصول في ذلك التاريخ . وهى تتمثل فى برامج حاسب الى وتستهلك على ٥ سنوات.

٤,٤.المشروعات تحت التنفيذ(استثمار عقارى تحت الانشاء)

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة والتى تتضمن كافة التكاليف اللازمة والمتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل إلى الحالة التى تسمح بتشغيله وفى الغرض الذى أقتنى من أجله.
يتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام للغرض الذى أقتنيت من أجله.

٤,٥.إستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في الكيانات التي تسيطـــر عليهـــا الشركة. يتم تحقيق التحكم عندما تعرض الشركة، أولـديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشـاركتها مع الشركة المستثمرفيهـا ولـديها القدرة للتأثيرعلى تلك العوائد من خلال سلطتها على الجهه المستثمرفيها.

على وجه التحديد، تتحكم الشركة في الشركة المستثمرفيها إذا، وفقط إذا:

- السلطة على الشركة المستثمرفيها(أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة المستثمرفيه)
- التعرض، أوالحقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمرفيها
- القدرة على استخدام سلطتهاعلى الجهة المستثمرفيها للتأثيرعلى عوائده.

بشكل عام، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطـــرة. لدعم هـــذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمرفيهـا، فإن الشركة تعتبرجميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت تتمتع بسلطة على حهة مستثمرفيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الآخرين من الشركة المستثمرفيهـــا - الحق الناشئ عن ترتيبات تعاقدية أخرى
- حقوق التصويت للشركة وحقوق التصويت المحتملة

٤,٦.إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات فى شركات شقيقة هى استثمارات فى شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثرولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة فى مشروع مشترك ، ويفترض وجود النفوذ المؤثرعندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشرأوغير مباشرمن خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠٪ ولا تزيد عن ٥٠٪ من حقوق التصويت فى الشركة المستثمرفيها ، فيما عدا الحالات التى تظهرفيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا .

تتم المحاسبة عن الاستثمارات فى شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، علي ان يتم القياس الاحق لتلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع طريقة حقوق الملكية وذلك بالتغيرفي حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الاقتناء اوفي نتائج الاعمال مع تخفيض تلك الاستثمارات بقيمة نصيب الشركة في الأرباح الموزعة ، وفى حالة حدوث اضمحلال فى قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمارعلى حدة .

الشركة الشقيقة هي منشأة يكون لدى الشركة نفوذ مؤثرعليها. والنفوذ المؤثرهو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمرفيها، ولكنها لا ترقى إلى درجة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات المستخدمة في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار الشركة في شركتها الشقيقة في القوائم المالية المستقلة باستخدام طريقة التكلفة ويتضمن تكلفة الاستحواذ.

تحدد الشركة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر الاضمحلال في قيمة استثمارها في الشركة الشقيقة. تحدد الشركة بتاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الشقيقة قد اضمحلت. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم الشركة باحتساب مبلغ الاضمحلال في القيمة بالفرق بين القيمة الإستردادية للشركة الشقيقة و قيمتها الدفترية.

٤,٧.العمليات المشتركة

تقوم المجموعة بتقييم طبيعة ترتيباتها التعاقدية مع الأطراف الأخرى لتحديد ما إذا كانت عملية مشتركة أو استحواذًا على أصول. يعتمد التقييم على عدة معايير، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة،

والموافقة على الموازنة، وتعيين أفراد الإدارة العليا، وتحديد أسعار الوحدات، والحقوق والالتزامات الناتجة عن تلك

الترتيبات. إذا خلص تقييم المجموعة إلى أنها عملية مشتركة، تعترف المجموعة بالتالي فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- أصوله، بما في ذلك حصته من أي أصول محتفظ بها بشكل مشترك.
- التزاماته، بما في ذلك حصته من أي التزامات متكبدة بشكل مشترك;
- إيراداته من بيع حصته من الناتج الناشئ عن العملية المشتركة;
- حصته من الإيرادات من بيع الناتج من قبل العملية المشتركة ;
- مصروفاته، بما في ذلك حصته من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

يقوم المشغل المشترك بحساب الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصته في العملية المشتركة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية المطبقة على الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات

٤,٨.استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (اراضي او مباني اوكليهما) التي تم الحصول عليها و محتفظ بها بغرض اعادة البيع للحصول علي ارباح راسمالية ناتجة عن التغير الموجب في القيمة العادلة اولتحقيق عوائد اوكليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأه وتشمل الاراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الاثبات الاولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة -تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء اوفي تاريخ التبادل .

ويتم تحميل الاهلاك علي قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي

بيان الاصل	العمر الانتاجي (سنه)
مباني وإنشاءات	٥٠

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب اولتطويرها اواعادة بيعها ضمن النشاط المعناد للشركة

علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها ايرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصوما منها مجمع الاهلاك متضمنا مجمع خسائر اضمحلال القيمة , وطبقا لنسب الاهلال التي حددتها الادارة لكل نوع من تلك الاستثمارات , علي ان يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فية , اوعندما يتم سحبة نهائيا من الاستخدام ولا توجد اية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فية .

٤,٩.اعمال تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ في القيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره للاراضي المخصصه للشركه لمباشره النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائيه واعمال المرافق والتكاليف غير المباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف بالايرادات في ضوء تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزامات الاداء لادراجها ضمن قائمه الدخل (الارباح والخسائر) .

٤,١٠. وحدات تامه معده للبيع

تتمثل الوحدات التامه المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركه بانشائها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كافه التكاليف المرتبطه بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائيه وتكاليف غير مباشره على بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافه الاعمال بتلك المرحله حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفه الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفه الوحده تامه على ان تدرج تكلفه الوحده بقائمه الدخل (الارباح او الخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطه من الزمن وذلك بو اقعه التسليم الفعلي لتلك الوحدات والتي تمثل نقطه انتقال السيطره للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة اوصافي القيمة البيعية ايهما اقل.

٤,١١ الأدوات المالية

الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة آخري.

أ- الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقًا، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدي للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة الي هـــذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الاعمال بهـــدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكـــة بواسطة طـــريقة معدل الفائدة الفعلي وتتعرض للانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الأصول المالية للشركة بالتكلفة المستهلكـــة عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى، وأذون/ سندات خزانة.

اضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بهـــا بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعهـــا الشركة، مخصومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لهـــا زيادة كبيرة في مخاطـر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ١٢ شهرا القادمة)الخسائر الائتمانية المتوقعة ل ١٢ شـــهر.(بالنسبة لتعرضات الائتمان التي حدثت لهـا زيادة كبيرة في مخاطـر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظـر عن توقيت التخلف عن (السداد)الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطـــر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهـــرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهـود زائد. تشتمل هـــذه المعلومات على معلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية.

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجيـــــة بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت الشركة مصفوفة مخصصات بناء عل الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتهـــــا للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

قد تعتبر الشركة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بهـــا الشركة. يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة.

تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المســـتهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل أنه "تعرض لانخفاض ائتماني" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

ب- الالتزامات المالية

الأولى والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاعتراف الأولي كالتزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وتسهيلات أو موردون واوراق دفع او التزامات اخري.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية أولياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف والأرصدة الدائنة، يتم خصم التكاليف المباشرة المتعلقة بالمعاملة.

تتضمن الالتزامات المالية للشركة موردون واوراق دفع وأرصدة دائنة أخرى وقروض وتسهيلات بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك والالتزامات المالية الأخرى .

القياس اللاحق

يعتمد قياس الإلتزامات المالية على تبويبها كما هو موضح أدناه:

الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح اوالخسائر

الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح اوالخسائر تتضمن الالتزامات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي تم تحديدها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح اوالخسائر.

الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة (القروض)

هذه هي الفئة الأكثر صلة بالشركة. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس القروض والسلف لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر، عند إلغاء الاعتراف بالالتزامات ومن خلال عملية إستهلاك معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدرا استهلاك سعر الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر. تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والتسهيلات.

الإستبعاد

يتم إستبعاد الالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام بموجب الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٤,١٢. التأجير

تقوم الشركة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية نظير مقابل.

الشركة كمستأجر

تعترف الشركة بالتزامات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الانتفاع التي تمثل الحق في استخدام الأصول.

أ- أصول حق الانتفاع

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هـو عقد إيجار عند نشأة العقد. تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع وبالتزام عقد التأجير في الميزانية في تاريخ بداية عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس

الأولي لالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً أي حوافز مستلمة). تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار ايهما أقرب. تقوم الشركة أيضًا بتقييم الاضمحلال في قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات.

ب- التزامات الإيجار

في تاريخ بداية عقد التأجير، تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من دفعات الايجار الثابتة)تشمل دفعات ثابتة في جوهرها(، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التي تكون مؤكدة بصورة معقولة.

بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التي تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة. يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في الدفعات الثابتة في جوهرها.

عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الارباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التي يكون فيها الأصول محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية. بدلًا من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف في الارباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر

عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بتحويل معظم مخاطر ومنافع الخاصة بملكية الأصل يتم محاسبتها كعقود تأجير تشغيلي. يتم الاعتراف بإيرادات الايجار باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة الي طبيعتها التشغيلية.

يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة خلال فترة التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي للقيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف به على مدة العقد كما الاعتراف بإيرادات الايجار.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار المحتمل في الفترة التي تحقق فيها.

يعترف المؤجر بالتكاليف المتكبدة المتعلقة بالحصول على عقود التأجير التمويلي كمصروف في تاريخ البدء ويتم استبعادها من صافي الاستثمار في عقد الإيجار لانها تتعلق بأرباح المؤجر.

٤,١٣. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذى يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة 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 (السوق الاكثر نفعا) للأصل أو للالتزام.
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 بأفضل واعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل واعلى استخدام.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار 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 في سوق نشط، 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 المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظاتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظاتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء علي أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:
المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول، ولكن يمكن ملاحظاتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر(أي الأسعار) أو غير مباشر(أي المستمدة من الأسعار).
المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظاتها(بيانات لا يمكن ملاحظاتها)
وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٤,١٤. الاستثمارات فى أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتي يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٤,١٥. النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد القوائم المالية فإن النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق ، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٤,١٦. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكمي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام ، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة 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 .
وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن المصروفات التمويلية .

٤,١٧. دائنو شراء اراضي

يتمثل بند دائنوا شراء الاراضي في قيمه الالتزامات المحدده المقدار والمحدده تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركه مقابل الحصول على اراضي لمزاوله نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمه العادله للاصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم الماليه باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائده الفعلي او سعر الفائده السائد

٤,١٨. التزامات استكمال مرافق

تتمثل التزامات استكمال مرافق في قيمه الفرق بين تكاليف المرافق التقديريه وبين التكاليف الفعليه للمرافق الخاصه بالوحدات المتعاقد عليها خصما من الإيرادات المحققه من ايرادات التطوير العقاري للوحدات المتعاقد عليها

٤,١٩. تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرةً باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك الفوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.
هذا ويتم تحميل تكلفة الإقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة على قائمة الدخل في حساب المصروفات التمويلية باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.
يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال تنفيذ الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام في الأغراض المحددة له، كما يتم الإنتهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام فى الأغراض المحددة له أو عند الإنتهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض.

٤,٢٠. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

٤,٢١. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

تمثل الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً مقابل السلع المستلمة والخدمات المؤداة للشركة سواء وردت فواتيرها من الموردين أم لم ترد بعد .

٤,٢٢. الاحتياطيات

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥ % من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠ % من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءاً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة .
أما باقي الاحتياطيات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءاً على قرار الجمعية العامة .

٤,٢٣. الإيراد

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ الخاص بالايرادات من عقود العملاء , بداية من العام المالي ٢٠٢٢ , حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالايرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال تحديد وتطبيق الاجراءات التالية :
  - تحديد العقد .
  - تحديد التزامات الاداء .
  - تحديد سعر المعاملة .
  - توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل اكثر من التزام اداء.
- يتم الاعتراف بالايرادات المحققة من عقود العملاء علي مدار زمني (الوفاء بالتزامات الاداء علي مدي زمني يمثل الزمن الذي يتم فية الوفاء بالتزامات الاداء) اذا تم استيفاء احد الضوابط التالية :

أ- تلقي العميل المنافع الناتجة عن اداء المنشأة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فية الشركة بالتنفيذ

ب- يترتب علي التزامات الاداء قيام الشركة بانشاء او تحسين اصل

ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس لة استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخة

- يتم الاعتراف بالايرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن اذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل علي السيطرة علي الاصل – وتوجية استخدام الاصل – والحصول علي ما يقارب جميع المنافع المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالايراد لانها قامت بالوفاء وبالتزامات الاداء

وجود مكون تمويلي هام

- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد بة – القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد يتضمن مكون تمويلي هام

٤,٢٤. تحقق الإيراد :

أ – مبيعات العقارات والأراضي :

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية و الأراضي المتعاقد عليها إنتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذة الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كليا أو جزئيا (تشطيب أونص تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحده \ الأراضي عند نقطة من الزمن .

ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي إنتقلت السيطرة عليها للعملاء .

كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة للفوائد على الأقساط المحصلة خلال السنة \ الفترة المالية عن مبيعات سنوات سابقة .

وكذلك يتم اثبات الايراد من مشروع المشاركة بالعاصمة الادارية باثبات شيكات الحد الادني المضمون في تاريخ استحقاق الشيكات كايراد وهي تمثل قيمة ٦٠ % من نصيب الشركة في مبيعات المشروع بناءا علي المقترح المقدم من المطورالعقاري في بداية المشروع .

المكون التمويلي الهام :

تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل إنتقال السيطرة عليها للعملاء هو متفق عليه بالعقد , وبناء علية يوجد مكون تمويلي هام لهذة العقود أخذا بالإعتبارطول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعرالفائدة السائد في السوق .

ويتم خصم سعرالمعاملة لتلك العقود بإستخدام سعرالفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل وكان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يسدد سعرالفائدة السائد بالدولة عند التعاقد .
تستخدم الشركة إستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء , هذا بالمبالغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثيرالمكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أوالخدمة الدفعة سنة أو أقل .

ب – إيراد الخدمات :
يتم إثبات إيراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد إسترداد مقابل هذا الإيراد أوالتكاليف المرتبطة به .

ج ـ إيراد التأجير:
تسجل إيرادات التأجيرعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

د _ إيراد الفوائد :
يتم إثبات الفوائد على أساس الأستحقاق أخذا في الإعتبار المدة الزمنية و معدل الفائدة الفعال .

هـ_ إيراد العمولات :
يتم الإعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقا لأساس الإستحقاق.

و_ التوزيعات : يتم الأعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه للشركة في تحصيل تلك التوزيعات .

ح_ إيرادات أرباح راسمالية :
يتم الإعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التأكد من إسترداد قيمة هذة البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثوق به , مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة , ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به , وفي حالة مبيعت التصدير يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقا لشروط الشحن .

ط_ أرباح بيع الإستثمارات :
يتم الإعتراف بأرباح بيع الإستثمارات المالية فوروود مايفيد نقل ملكيتها إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع .
تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة , ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع إقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة , وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

٤,٢٥. تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في القيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائيه والمرافق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحده المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بقائمه الدخل(الارباح والخسائر) بالاضافة الي التكاليف الانشائية والتكاليف الاخري حتي تمام التنفيذ لتلك الوحدات في , حيث يتم تحميل كافة التكاليفة المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضب و تكاليف انشائية وتكاليف غير مباشرة علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف بالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها علي ان تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل (الارباح والخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطة الزمن وذلك عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات ونقل السيطرة للعميل .

٤,٢٦. المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

٤,٢٧. ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.
هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.
يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقا للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء علي الطريقة المتوقعة لتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.
ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

٤,٢٨. قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية عن الفترة تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ٣ شهوروأذون الخزانة لمدة لا تزيد عن ٣ شهور.

٤,٢٩. الإلتزامات العرضية و الإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلي الإرتباطات خارج المركز المالي باعتبارها لا تمثل أصول أو التزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

٤,٣٠. نصيب السهم من الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسى للسهم لأسهمها العادية ، ويتم إحتساب النصيب الأساسى للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم فى الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

4- *الاصول الثابتة - بالصافي:*

بلغ إجمالى الأصول الثابتة فى 30/9/2026 مبلغ 12,301,882 جنيه مصرى ، كما بلغ مجمع الإهلاك الخاص بها فى ذلك التاريخ مبلغ 9,681,103 جنيه مصرى، وبيانها كما يلى:-

بيـــان	أراضى	مبانى	سيارات	مصاعد	حاسب آلى	شبكات	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	اجمالى
تكلفة الأصل فى 2025-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 432 363	168 981	130 442	3 831 158	11 474 470
الاضافات خلال الفترة					346 139		12 905	237 957	597 001
الاستبعادات خلال الفترة									
الرصيد فى 2025-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 778 502	168 981	143 347	4 069 115	12 071 471
مجمع الإهلاك فى 2025-01-01		303 866	5 249 771	165 000	1 017 889	64 987	101 513	1 594 920	8 497 946
إهلاك الفترة		837	161 125		192 709	33 796	10 436	334 010	732 913
إستبعادات وتحويل خلال الفترة									
مجمع الإهلاك فى 2025-12-31		304 703	5 410 896	165 000	1 210 598	98 783	111 949	1 928 930	9 230 859
صافى القيمة الدفترية فى 2025-12-31	15 428	15 495	4		567 905	70 198	31 398	2 140 185	2 840 613
تكلفة الأصل فى 2026-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 778 502	168 981	143 347	4 069 115	12 071 471
الاضافات خلال الفترة					123 829	2 508	55 013	49 061	230 411
الاستبعادات خلال الفترة									
الرصيد فى 2026-9-30	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 902 331	171 489	198 360	4 118 176	12 301 882
مجمع الإهلاك فى 2026-01-01		304 703	5 410 896	165 000	1 210 598	98 783	111 949	1 928 930	9 230 859
إهلاك الفترة		628			159 747	25 598	12 767	251 504	450 244
إستبعادات وتحويل خلال الفترة									
مجمع الإهلاك فى 2026-9-30		305 331	5 410 896	165 000	1 370 345	124 381	124 716	2 180 434	9 681 103
صافى القيمة الدفترية فى 2026-9-30	15 428	14 867	4		531 986	47 108	73 644	1 937 742	2 620 779

تتضمن الأصول الثابتة أصول مهلكة دفتريا بلغت تكلفتها 7540215 جنيه مصري (سيارات ، حاسب الي ، اثاث ، كاميرات) في 2026/9/30 ومازلت تعمل بكفاءة

لاتوجد ارتباطات راس مالية لاقتناء الاصول الثابتة في المستقبل او اي قيود علي ملكية المنشأة للاصول الثابتة .

5- ***الاستثمار العقارى***

بلغ اجمالى استثمارات عقارى فى 30-9-2026 ماقيمته 2,862,321 جنيه مصرى، وبيانها كما يلى:-كما بلغ مجمع اهلاك استثمارعقارى فى ذلك التاريخ ما قيمته1,782,149 جنيه مصرى، وبيانها كما يلى:-

بيـــان	أراضى	مبانى	اجمالى
إجمالى التكلفة فى 2025-01-01	629 333	2 321 888	2 951 221
محول من الانتاج التام			
محول للإنتاج التام		10 383	10 383
الرصيد فى 2025-12-31	629 333	2 311 505	2 940 838
مجمع الإهلاك فى 2026-01-01		1 826 598	1 826 598
إهلاك الفترة		25 399	25 399
إستبعادات وتحويل خلال الفترة		10 380	10 380
مجمع الإهلاك فى 2025-12-31		1 841 617	1 841 617
صافى القيمة الدفترية فى 2025-12-31	629 333	469 888	1 099 221
إجمالى التكلفة فى 2026-01-01	629 333	2 311 505	2 940 838
اضافات			
محول للإنتاج التام		(78 517)	(78 517)
الرصيد فى 2026-9-30	629 333	2 232 988	2 862 321
مجمع الإهلاك فى 2026-01-01		1 841 617	1 841 617
إهلاك الفترة		19 049	19 049
إستبعادات وتحويل خلال الفترة		(78 517)	(78 517)
مجمع الإهلاك فى 2026-9-30		1 782 149	1 782 149
صافى القيمة الدفترية فى 2026-9-30	629 333	450 839	1 080 172

يتم اثبات الاستثمار العقاري بالتكلفة التاريخية مخصوم منها الاهلاك

جميع اصول الاستثمار العقاري استهلكت دفترياً ماعدا جراج برج الشمس ولازالت تستخدم فى النشاط.

تم عمل تقييم للاستثمارات فى الأصول العقارية والتشغيلية للشركة عن طريق شركة تراست لتقييم الأصول العقارية والاستثمارات، وتم اعداد تقرير التقييم النهائي بتاريخ 27 يوليو 2026 لتحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات العقارية وبلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري 1,992 مليارجنيه

12/31/2025	2026-09-30	

6- برامج حاسب الى

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 22,997 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

47 526	80 376	إجمالى التكلفة أول المدة
32 850		الاضافات خلال الفترة
-	-	الاستبعادات خلال الفترة
80 376	80 376	الرصيد فى 30-9-2026
33 464	47 897	مجمع الإهلاك فى 01-01-2025
14 433	9 482	إهلاك الفترة
-	-	إستبعادات وتحويل خلال الفترة
47 897	57 379	مجمع الإهلاك فى 30-9-2026
32 479	22 997	صافى القيمة الدفترية

7- مشروعات تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 5,749,684 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

12/31/2025 المعدلة	2026-09-30	بيان
	5 574 184	تطوير عمارة 32 - 34 عبد الخالق ثروت
	175 500	تطوير وحدة 544 الايموبيليا قبلي
	5 749 684	الإجمالى

8- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 69,149 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

69 149	69 149	
69 149	69 149	الإجمالى

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجرى عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم 37/2/492 بتاريخ 24/12/1995 تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

9- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 170,892,390 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

170 892 390	170 892 390	
170 892 390	170 892 390	الإجمالى

قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي تم في 2026/6/30 تقييم الشركة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في 2026/6/30 من مقييم معتمد من قبل هيئة الرقابة المالية بقيمة السهم الواحد 183.76 جنيه لعدد 929976 سهم تمثل نسبة 14.30% من قيمة رأس المال باجمالي مبلغ 170,892,390 مليون جنيه

بتاريخ 18-5-2026 اقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2025 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 15.442.300 مليون جنيها .

10- استثمارات فى شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 17,910,419 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

17 339 635	17 910 419	
17 339 635	17 910 419	الإجمالى

12/31/2025 المعدلة	2026-09-30	
		11 11-1 أقساط عملاء و أوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
		بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 157,825,093 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-
169 444 594	137 322 156	عملاء
260 484 783	209 305 857	أوراق قبض .برسم التحصيل
429 929 377	346 628 013	
(231 351 872)	(184 164 618)	تخصم فوائد غير مستهلكة
(5 903 866)	(4 638 302)	تخصم فوائد طويلة الاجل
192 673 639	157 825 093	القيمة الحالية لعملاء وأوراق القبض طويلة الاجل

شيكات اجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالى)

1- شيكات شركة اوليف تري

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية الجديدة مع المطور العقاري (شركة اوليف تري) والبالغ قيمتها 535053600 جنيها عبارة عن الاتي :

شيكات مشروع العاصمة	535 053 600

* مع العلم بأن المطور العقاري لم يسدد عدد (6) دفعات متتاليه من شيكات الحد المضمون من 30-3- 2025حتي 30-9-2026 والتي تقدر بمبلغ 169.222.500 مليون جنيها .

2- شيكات شركة جي ار ام

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون عن مشاركة الشركة مع المطور العقاري شركة جي ار ام في منطقة الخدمات المركزية بمدينة 6 أكتوبر

- مشاركة قطعه رقم 23 - 24-26-27-28-25-29	841 500 000
3- شيكات عملاء تمليك (ضمان)	223 831 647

11 11-2 أقساط عملاء و أوراق قبض تستحق خلال عام		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 80,918,513 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
عملاء تمليك (اقسط تستحق خلال العام)	75 920 148	67 171 382
أوراق قبض برسم التحصيل	65 781 724	63 807 594
اجمالي العملاء تمليك و أوراق القبض	141 701 872	130 978 976
تخصم فوائد غير مستهلكة	(53 185 384)	(34 103 097)
تخصم فوائد قصيرة الاجل	(1 844 259)	(2 416 755)
	86 672 229	94 459 124
تخصم خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء تمليك	(5 753 716)	(6 039 691)
القيمة الحالية لعملاء وأوراق القبض قصيرة الاجل	80 918 513	88 419 433
عملاء مستأجرين (متاخرات) *	8 124 213	9 629 247
يخصم المبالغ المعلاه بالارصدة الدائنة تخص العملاء مستاجرين	(6 242 844)	(8 435 891)
	1 881 369	1 193 356
يخصم الاضمحلال فى قيمة العملاء مستاجرين*	(1 881 369)	(383 970)
صافي القيمة الحالية العملاء مستاجرين		809 386
الإجمـالى	80 918 513	89 228 819

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة فى هذا الشأن .

12- عملاء شيكات مقطوعة تستحق بعد أكثر من عام		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 53,638,872 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
* عملاء قطع شيكات	53 638 872	75 964 527
يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات		
صافي القيمة الحالية العملاء قطع شيكات	53 638 872	75 964 527
13- عملاء شيكات مقطوعة تستحق خلال عام		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 26,595,285 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
* عملاء قطع شيكات	28 565 439	28 015 647
يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات	(1 970 154)	(1 711 220)
صافي القيمة الحالية العملاء قطع شيكات	26 595 285	26 304 427

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة فى هذا الشأن .

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربي بتاريخ 5/3/2020 والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ 92920555 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 8/9/2020 بمبلغ 53830381 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 15/3/2021 بمبلغ 105864690 جنيه والعقد المبرم بتاريخ 28/9/2021 بمبلغ 53027220 لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقودالمحافظ العقارية نيابة عن البنك

البيان	القيمة الاسمية للشيكات	القيمة الحالية للشيكات	الفرق (فوائد مدينة)	مصروفات ادارية
المحفظة الاولي 5-3-2020	92 920 555	62 927 688	29 992 867	314 638
المحفظة الثانية 8-9-2020	53 830 381	35 545 861	18 284 520	177 729
اجمالي عام 2020	146 750 936	98 473 549	48 277 387	492 367
المحفظة الثالثة 2-3-2021	105 864 690	69 063 199	36 801 491	345 400
المحفظة الرابعة 28-9-2021	53 027 220	33 552 278	19 474 942	167 761
	305 642 846	201 089 026	104 553 820	1 005 528

		2026-09-30	المعدلة 12/31/2025

14- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 639,061,617 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

مشاركة مع شركة جي ارام للاستثمار العقاري

قطعة 23 - 24	رصيد 2026-01-01	3 347 692	1 767 695
	إضافات	6 253 058	6 899 581
	استبعادات	(5 016 800)	(5 319 584)
	رصيد 2026-9-30	4 583 950	3 347 692
قطعة 26-27	رصيد 2026-01-01	1 672 577	
	إضافات		1 672 577
	استبعادات		
	رصيد 2026-9-30	1 672 577	1 672 577
قطعة28	رصيد 2026-01-01	461 719	
	إضافات	9 330	461 719
	استبعادات		
	رصيد 2026-9-30	471 049	461 719
قطعة25	رصيد 2026-01-01		
	إضافات	606 520	
	استبعادات		
	رصيد 2026-9-30	606 520	
قطعة29	رصيد 2026-01-01		
	إضافات	841 115	
	استبعادات		
	رصيد 2026-9-30	841 115	

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"*

	رصيد 2026-01-01	745 973 650	745 973 650
	إضافات		
	استبعادات	(115 087 244)	
	رصيد 2026-9-30	630 886 406	745 973 650
	الإجمـالى	639 061 617	751 455 638

15- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 369,834,179 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

مشروع جاردينيا الشمس

مشروع جاردنيا (عدد 13 قطعة +مول)

	رصيد 2026-01-01	91 170 635	25 012 288
	إضافات	50 147 728	66 288 624
	استبعادات	(588 528)	(130 277)
	رصيد 2026-9-30	140 729 835	91 170 635

مشروع المنطقة المركزية جاردينيا الشمس

	رصيد 2026-01-01	3 057 916	4 310 453
	إضافات		650 960
	استبعادات	(1 447 635)	(1 903 497)
	رصيد 2026-9-30	1 610 281	3 057 916

قطعة ارض الشيخ زايد

	رصيد	51 088 588	
	إضافات	176 405 475	51 088 588
	استبعادات		
	رصيد 2026-9-30	227 494 063	51 088 588
	الإجمـالى	369 834 179	145 317 139

16- .أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 19,076,776 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيـان	2026-01-01	إضافات	استبعادات	30-9-2026
مشروع جاردينيا الشمس				
مشروع 22 عمارة " 2 وحدات "	589 014			589 014
مشروع 72 عمارة " 1 وحدة "	223 792			223 792
مشروع 85 عمارة " 1 وحدة "	163 123			163 123
مشروع 72عمارة " 2 وحدة "	2 600 000			2 600 000
مشروع 21 عمارة " 34وحدة"	2 472 997	168 758	(197 998)	2 443 757
إسكان المعراج " 4 وحدات " *	657 724	99 442		757 166
القبة " محل "	12 615			12 615
أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)	12 431			12 431
جراج الميرغنى	183 656			183 656
الايموبليا مخزن	19 201			19 201
الإيموبيليا " محل رقم 20		1		1
الإيموبيليا " وحدة 456 الدور الخامس		8 000 000		8 000 000
الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10	3 750 000			3 750 000
عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "	178 296			178 296
كورنيش النيل " 2 مخزن "	113 723			113 723
المنصور محمد - الزمالك	1			1
22 عمارة عدلي		12	(12)	
93 القصر العيني "1 وحدة"	30 000			30 000
	11 006 573	8 268 213	(198 010)	19 076 776

*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجزولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زالت متداولاً أمام القضاء .
العمارات القديمة وحدات تم تنازل مستأجريها عن عقد الإيجارمقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا. قصر النيل. عبد الخالق ثروت. القصر العينى. كورنيش النيل. المبتديان) وبالفعل قامة الشركة ببيع بعض الوحدات بجلسة مزاد علنية بتاريخ.

17- مدينون أخرون

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 369,376,430 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيـان	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
محكمة عابدين وجنوب القاهرة *	2 348 924	2 268 039
أرصدة مدينة متنوعة	12 105 398	43 892 508
* ارصدة مدينة اوليف تري	316 650 920	355 067 142
ارصدة مدينة شركة العاصمة -شيكات الشمس	37 819 368	37 818 943
ارصدة مدينة اوليف تري -حـ/مجنب 5% العاصمة الادراية	1 206 103	1 990 492
(حـ/ نظامي سيتم اضمحلاله مع كل قسط)	755 383	728 224
تأمينات لدى الغير	1 482 910	2 065 723
دفعات مقدمة	182 000	
عهد مستديمة	2 477 229	1 537 786
إيرادات مستحقة	245 919	2 211 310
ضريبة خصم منبع		280 983
تشوينات		
الإجمـالى	375 274 154	447 861 150
مخصص خسائر ائتمانية متوقعه المدينون والارصدة	(5 897 724)	
المدينة		
الصافى	369 376 430	447 861 150

*مبالغ مودعة من العملاء (إيجار- تمليك) بالمحكمة وجارى إسترداد المبالغ التي إنتهى النزاع القضائى بشأنها ولاتسترد المبالغ المودعة والتي لم يفصل فيها وتؤثر في سير النزاع القانوني .

* ارصدة مدينة اوليف تري يعتبرذالك المبلغ مكون من :-

قيمة دفعات حد ادنى لم تسدد للشركة	201 452 400
	106 509 992
قيمة نصيب اوليف تري في اقساط اعادة التغامل المتبقية	8 688 528
نصيب اوليف ترى في تحكيم دولى	
	316 650 920

18- مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة

الشركة القابضة للتشيد والتعمير	1 127 023	1 127 023
مخصص خسائر ائتمانية متوقعه اطراف ذات علاقة	(9 086)	
	1 117 937	1 127 023

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة فى هذا الشأن .

و افقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 26-4-2022 بالاجماع علي التصريح لمجلس الإدارة بابرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشيد والتعميروذلك من خلال الحصول علي وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020 والبالغة 16,167,219 جنيها وتسويتها من خلال تملك عدد 9 وحدات سكنية طبقا لما هو وارد بمحضر اجتماع مجلس الإدارة للشركة في 5-1-2022 بشان تسوية مستحقات الشركة القابضة للتشيد والتعمير في ارباح عام 2020 .

19- اذون خزانة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 172,504,303 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيان	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
اذون خزانة ببنك بيت التمويل الكويتي	172 504 303	

تم شراء اذون الخزانة بمبلغ 150,001,695 جنية مصري يوم 2026/9/14 لمدة 106 يوم استحقاق 2026/12/29 بقيمة اسمية بلغت 160,500,000
وتم شراء اذون الخزانة بمبلغ 14,494,881 جنية مصري يوم 2026/9/20 لمدة 100 يوم استحقاق 2026/12/29 بقيمة اسمية بلغت 15,450,000
وتم شراء اذون الخزانة بمبلغ 8,007,727 جنية مصري يوم 2026/9/29 لمدة 84 يوم استحقاق 2026/12/22 بقيمة اسمية بلغت 8,450,000

20- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بيان	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
الخزينة . الشركة	216 472	743
الخزينة . جاردنيا		-
حسابات جارية بالبنوك	10 884 443	12 276 201
ودائع لأجل بالبنوك	167 060 092	177 416 290
ودائع لأجل بالبنوك (الموقع العام جاردينيا)	30 000 000	30 000 000
الإجمالى	208 161 007	219 693 234
مخصص خسائر ائتمانية متوقعه التقدية لدى	(401)	
الصافى	208 160 606	219 693 234

تم تطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وطبقا للدراسة المعدة فى هذا الشأن .
يتم إستثمار الحسابات النقدية في شكل ودائع محددة المدة لأعلى عائد وكذا بحساب العائد اليومى وذلك لمقابلة الإلتزامات والإحتياجات النقدية العاجلة.

21- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 226,875,000 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

هيكل المساهمين :

المالك	عدد الأسهم	قيمة الاسهم	النسبة
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	101 045 122	101 045 122	44.54%
شركة مصر للتأمين	35 984 572	35 984 572	15.86%
20 صناديق وشركات و أفراد	89 845 306	89 845 306	39.60%
الإجمالى	226 875 000	226 875 000	100.00%

بيان	2026-09-30	12/31/2025
قانونى	96732461	88615951
نظامي	100170442	92053932
رأسمالي	543535	543535
اخري	374445836	374445836

20 23- أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 73,791,215 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى	55 843 040	78 491 012
شركة العاصمة الإدارية - إعادة تعامل	17 948 175	17 948 175
جهاز مدينة 6 اكتوبر		35 788 485
الإجمالى	73 791 215	132 227 672

* تم استرداد الشيكات بمبلغ 35.788 مليون جنيها المصدرة هيئة المجتمعات العمرانية -جهاز مدينة 6 اكتوبر وذلك لاتمام نسب انجاز

20 23- أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 48,924,141 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى	29 052 948	30 136 881
شركة العاصمة الإدارية .إعادة التعامل	19 871 193	19 871 193
الإجمالى	48 924 141	50 008 074

23- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 42,195,151 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيـان	الرصيد في 01-01-2026	استخدام	تدعيم	رد لانتهاء الغرض	الرصيد في 30-9-2026
مخصص مطالبات واخرى	20 846 326	(33 611)	21 353 913		42 166 628
مخصص قضايا	28 523				28 523
الإجمـالى	20 874 849	(33 611)	21 353 913		42 195 151

24- التزامات مكافاة نهاية الخدمة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 16,603,425 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيـان	الرصيد في 01-01-2026	استخدام	تدعيم	رد لانتهاء الغرض	الرصيد في 30-9-2026
التزام مكافاة نهاية الخدمة	14 799 210	(1 098 056)	2 902 271		16 603 425
الإجمـالى	14 799 210	(1 098 056)	2 902 271		16 603 425

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 38 بإثبات التزامات مكافاة نهاية الخدمة للعاملين

25- دائنون اخرون و ارصدة دائنة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 604,431,929 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
تأمينات للغير	14 814 943	14 847 771
جارى هيئة تأمينات	467 034	414 551
دائنوا مبالغ مستقطعة	28 615	29 210
تأمينات مقاولين وتعليات أعمال	21 613 785	16 407 889
إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس	45 203 623	57 080 088
إتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف	2 917 209	2 917 209
تسجيل أراضي		64 150
ارصدة دائنة متنوعة	103 997 535	91 828 815
جهاز مدينة الشيخ زايد	96 396 456	
شركة العاصمة مصاريف اعادة التعامل	24 121 654	39 809 437
5%مشروع العاصمة حـ/ مجنب	3 260 510	2 394 185
5% ح /مجنب استراد واحدات	828 693	828 693
* قيمة شيكات الحد الادني المضمون	169 222 500	282 182 400
غرامات التأخير المستحقة علي الحد الادني المضمون	106 509 992	58 545 532
مقدمات وعرابين	15 049 380	948 000
الإجمـالى	604 431 929	568 297 930

وذلك قيمة شيكات المشاركة المستحقة للشركة من المطور العقاري وتم اثباتها في حسابات المدينة

26- ارباح مرحلة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 170,175,055 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

	2026-09-30	12/31/2025 المعدلة
رصيد الارباح المرحلة اول المدة	94 843 843	241 190 649
المحول من أرباح عام 2025	75 331 212	112 228 625
المحول الاحتياطي		(200 000 000)
المستخدم من الأرباح المرحلة		(524 038)
المحول لزيادة راس المال		(90 750 000)
تسوية التزامات مكافاة نهاية الخدمة كما فى 31-12-2025		#REF!
الضريبة المؤجلة على التزامات مكافاة نهاية الخدمة رصيد 31-12-2025		#REF!
تسوية تسوية الارباح المؤجلة طبقا لمعيار المحاسبة المصرى		#REF!
الإجمـالى	170 175 055	#REF!

تم تعديل ارقام المقارنة بالقوائم المالية وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 48 بإثبات ايرادات ارباح سنوات سابقة

27- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 49,243,964 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

	2026-09-30	12/31/2025
ضريبة الدخل المستحقة	49 243 964	43 297 500
الإجمـالى	49 243 964	43 297 500

28- التزامات ضريبية مؤجلة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 27,765,027 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

	2026-09-30	12/31/2025
فرق الاهلاك الضريبي والمحاسبي	249 146	
ارباح غير محققة من استثمارات مالية	35 731 404	
المخصصات	(8 215 523)	
الإجمـالى	27 765 027	

	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
29- المبيعات و ايرادات النشاط		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 365,603,625 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
عمارات مؤجرة (عمارة 22 عدلي)	36 614 302	16 600 000
جاردينيا الشمس 4 وحدات		3 441 962
جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد	14 822 702	24 754 494
مشاركة GRM متحصلات المبيعات	62 053 727	44 297 397
مشروع العاصمة الادارية ORO	202 683 812	
م نصر		4 845 228
معراج		244 800
اجمالي المبيعات	316 174 543	94 183 881
أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)	1 838 063	10 745 440
أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة	34 296 784	23 202 623
إيجارات دائنة (ايجار جديد)	9 158 810	8 980 051
إيجارات دائنة (عقارات قديمة)	1 928 573	523 160
خدمات مؤداه متصلة بالنشاط	3 315 258	3 175 670
	50 537 488	46 626 944
يخصم : مردودات مبيعات	(1 108 406)	(507 150)
اجمالي المبيعات و ايرادات النشاط	365 603 625	140 303 675

لم تتأثر المبيعات خلال الفترة من 1-1-2026 حتي 30-9-2026 بعدد (3) دفعة من شيكات الحد الادني المضمون بمبلغ 76,631,400 جنيها الخاصة بمشروع العاصمة الادارية مع المطور العقاري شركة اوليف وتم تحصيل شيكات (30-6-2024 و30-9-2024و30-12-2024 و30-12-2025)

30- تكلفة المبيعات		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 120,302,053 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
عمارات مؤجرة (عمارة 22 عدلي)	12	3
جاردينيا الشمس 4 وحدات		917 221
جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد	197 998	442 108
مبيعات مشاركة جي ارام	5 016 799	2 250 313
مشروع العاصمة الادارية ORO	115 087 244	
م نصر		400 148
مشروع المعراج		153 804
الإجمـالى	120 302 053	4 163 597
31- الايرادات الأخرى		
بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 10,330,881 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-		
تعويضات وغرامات	1 619 539	1 991 690
ايرادات اذون خزانة	1 628 120	
إيرادات متنوعة	7 080 822	2 356 849
ايرادت سندات اسكان	2 400	2 400
الإجمـالى	10 330 881	4 350 939
32- ايرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		
توزيعات أرباح عام 2025	2 550 000	450 000
تقيم ايرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة	570 784	1 407 819
الإجمالي	3 120 784	1 857 819
33- ايرادات استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		
توزيعات أرباح عام 2025	15 442 300	14 161 311
الإجمالي	15 442 300	14 161 311

34- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 38,159,535 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
* أجور	22 977 828	20 459 603
تأمينات اجتماعية	2 935 562	2 518 030
مكافاة نهاية الخدمة		2 291 091
مزايا طبية	1 851 654	1 847 971
ادوات كتابية	135 522	185 995
وقود وزيوت	820 000	620 000
خدمية متنوعة	4 043 942	3 279 034
دورات تدريبية	25 000	12370
رسوم قضائية وتنفيذ احكام	196 876	355 903
اتعاب ورسوم تحكيم	1 158 529	6910151
الهيئات (البورصة .هيئة الإستثمار.مصر للمقاصة)	403 422	354 455
نقل و اتصالات	147 836	204 405
صيانة ، قطع غيار ومهمات	2 442 199	1 592 830
دعاية وطباعة وتصوير ونشر القوائم المالية	423 022	254 507
مياه و إنارة	598 143	303 282
ض دمغة ورسم تنمية -ض عقارية		40 912
الإجمالى	38 159 535	41 230 539

* تم تحميل اعمال تحت التنفيذ بما يخصهم من الاجور عام 2026 والتي بلغت 5.076 مليون جنيه

35- رواتب مقطوعة وبدلات مجلس الادارة

بلغ رصيد هذا البند فى 30/9/2026 مبلغ 2,993,273 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

بيان	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
	2 993 273	2 426 044
الإجمالى	2 993 273	2 426 044

36- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة بعد خصم الضرائب ما قيمته0.75 جنيه مصرى ، وفقاً للآتى :

البيان	من 01/01/2026 حتى 30/09/2026	من 01/01/2025 حتى 30/09/2025
صافى أرباح الفترة بعد الضرائب	169 570 080	111 784 672
عدد الأسهم	226 875 000	226 875 000
	0.75	0.49

37- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريتها والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للمحافظة على ثقة المستثمروالدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى.
ويتضمن الإيضاح (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس اثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.
القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

إدارة المخاطر

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطروإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسئولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والاشراف عليه، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسئولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطرورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتناول أنشطتها على أساس منتظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

خسائر مالية تتعرض لها الشركة في حالة قيام أحد الأطراف بعدم الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية.

ارصدة العملاء واوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات واجراءات و انظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء ائتماني لكل عميل على حده ويتم تحديد الحد الائتماني بناءً على هذا التقييم، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقاً لقوة العميل الائتمانية.

الأصول المالية الاخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الاخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، النقد والأصول المالية، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

وتتولى إدارة الشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة من التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتو افرلدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعثرأي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

38- **الموقف الضريبي :-**

أولا ضريبة الأموال :

1.اعوام 98/99 حتي 2004 :

تم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية

عن السنوات 98/99 حتي عام 2002 وتم تحويل بند ايرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .
اقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند

ايرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتاييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر

من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع

برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهي الخلاف عن هذه السنوات .
2.عام 2005 : 2009 :تم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .
3.اعوام 2010 حتي 2014 : تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع

دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين ، والملف الان منظور امام لجنة فض انهاء المنازعات .
4.اعوم 2015 حتي 2019 : تم الانتهاء من فحص هذه السنوات وجاري استخراج المطالبات النهائية لسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

5- اعوام 2020 حتي 2022 : تم فحص هذه السنوات والاعتراض علي نتيجة الفحص وهي منظورة امام اللجان الداخلية .
6- عام 2023 :لم يتم الفحص حتي تاريخه .

ثانيا ضريبة كسب العمل :

.من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات والطعن باللجان

المختصة ،وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق

الضريبية .
.عام 2015 ، 2022 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .
والجدير بالذكر ان الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتبات وتم رفع التسوية الضريبية شهريا بداية من يناير 2023 حتي ديسمبر 2025 وسداد الضريبة طبقا للمنظومة .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :

- اعوام 2019 حتي 2020 تم فحص هذة السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص والملف امام اللجان الداخلية .
تم فحص السنوات 2021-2022 وسداد الضريبة عن هذه السنوات .

رابعاً الضريبة العقارية :تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2025 .

خامسا ضريبة القيمة المضافة :

تم فحص ضريبة القيمة المضافة بداية من عام 2016 حتي شهر 11 لعام 2020 وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .
وتم فحص الشركة لاعوام 2021 ، 2022 الكترونيا من خلال المنظومة الضريبية وتم سداد فروق الفحص .

. الإرتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لاتوجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

39- أحداث هامة

37-1 مشروع العاصمة الادارية ORO

1- استعرض مجلس إدارة شركة الشمس للاسكان والتعمير محضري لجنة متابعة المشروع المنبثقة من اعضاء المجلس وما صاحبها من توصيات بفسخ العقد لتحقق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الاخلال لبنود التعاقد وقد قام مجلس إدارة شركة الشمس للاسكان والتعمير بالمو افقة على توصيات لجان المتابعة.

2-تم رفع دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استنادا لأحكام البندين التاسع عشر والرابع والعشرون من العقد الاساسي مع المطور العقاري .

37-2 سعر الصرف

.قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس المو افق 19 فبراير 2026 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بو اقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20%، 20% ، 19% ،على الترتيب.

.قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس المو افق 02 أبريل 2026 الابقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بو اقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20%، 20% ، 19% ،على الترتيب.

40- أرقام المقارنة

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتو افق مع التغيرات فى العرض المستخدم فى الفترة الحالية.