شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
لفترتي الثلاثة أشهر و التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود حولها

جدول المحتويات

	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	٣
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة	٤
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة	٥
قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة	٦
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة	٧
قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة	٨-٩
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة	١٠-٢٥

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
ص.ب ٢٠، القطامية
بوديوم ١، مبنى رقم P٤
كايرو فستيفال سيتي
القاهرة الجديدة، جمهورية مصر العربية

هاتف: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠٢٦٠
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠١٠٠
cairo.office@eg.ey.com
ey.com

تقرير فحص محدود
إلى السادة / أعضاء مجلس ادارة شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)
للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

مقدمة
قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة **لشركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة")** كما في ٣٠ سبتمبر وكذا ٢٠٢٦ القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وكذا قائمتي التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة. ان الإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود
قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". 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 المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

الاستنتاج
وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة المرفقة ليست معدة في جميع جوانبها الهامة طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

مراقب الحسابات

Allied For Accounting & Auditing
A Member of
Ernst & Young Global
المتضامنون للمحاسبة والمراجعة

اشرف محمد اسماعيل
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٩٣٨٠)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٢)

القاهرة في:١١ نوفمبر ٢٠٢٦

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
الأصول			
أصول غير متداولة			
أصول ثابتة	(٣)	٨,٣٧٩,٦١٢,٣١٠	٦,٧٧٤,٦٤٣,٧٠٢
أصول ثابتة تحت الانشاء	(٤)	٢,٤٥٤,٤٨٨,٦٣٠	٣,١٣١,٥٦٣,٢٠١
استثمارات في شركات تابعة	(٥)	١٠,٠٤٩,٠٧٩,٤٩٦	١٠,٠٤٩,٠٧٩,٤٩٦
استثمارات في شركات شقيقة	(٦)	١٥,٦٢٥	١٥,٦٢٥
استثمارات عقارية	(٧)	٤,٦٧٠,٢٤٩,٥٨٦	٤,٣٩٢,١٢٩,٧٩٨
إجمالي الأصول غير المتداولة		٢٥,٥٥٣,٤٤٥,٦٤٧	٢٤,٣٤٧,٤٣١,٨٢٢
أصول متداولة			
عقارات لغرض التطوير	(٨)	٥٦,٨٩٧,١١٠,٠٨٢	٤٢,٤٣٣,٢٧١,٠١٠
اصول غير ملموسة – حق تطوير	(٩)	٨,٦٨٥,٦٠١,٩٧٠	٧,٧٤٧,٢٣٨,٧٣٦
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		٦,١٤٨,٩١٨,٩٩٢	٩,٦٩٨,٠٨٢,٥٧٢
عملاء وأوراق قبض	(١٠)	١١,١٤٩,٣١٢,٦٧٢	٨,١٤٨,٦٨٨,٥٠٧
مستحق من أطراف ذات علاقة	(١١-ب)	١,١٢٣,٦٤٠,٠١٥	٩٩٩,١٧٣,٢٥٤
مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى	(١٢)	٣٠,٥١٢,١٣٠,٦٨٨	٢٨,٠٦٠,٠٧٢,٧٧٢
النقدية بالصندوق ولدى البنوك		٢٥,٢٢٠,٦٠٦,٢٢٥	١٨,٧٦٥,٧٤٦,٢٤٥
إجمالي الأصول المتداولة		١٣٩,٧٣٧,٣٢٠,٦٤٤	١١٥,٨٥٢,٢٧٣,٠٩٦
إجمالي الأصول		١٦٥,٢٩٠,٧٦٦,٢٩١	١٤٠,١٩٩,٧٠٤,٩١٨
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	(١٧)	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤
علاوة اصدار		٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣	٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣
احتياطي قانوني		٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢	٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢
أرباح مرحلة		٥٥,٢٤٠,٢٠١,٤٠٧	٤٦,٥٤١,٥٥٧,٧٦٩
اجمالي حقوق الملكية		٧٢,٢١٢,٩٨٧,٩٣٦	٦٣,٥١٤,٣٤٤,٢٩٨
الالتزامات			
التزامات غير متداولة			
التزامات نهاية الخدمة		٢١٣,٩٥٦,٣٦٨	١١٨,٢٧٥,٩٤٥
التزامات ضريبية مؤجلة	(٢٥)	٢,٦٥٤,٦٥٠,٧٩٤	٢,٠٧٥,٩١٤,٩٣٤
تسهيلات ائتمانية طويلة الاجل	(١٥)	-	٧٥,٧٢٣,٥٦٣
التزامات طويلة الاجل	(١٦)	١٣,٦٣٥,٠٦٨,١٣٢	٥,٢٤٢,٧٣١,٠٩٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		١٦,٥٠٣,٦٧٥,٢٩٤	٧,٥١٢,٦٤٥,٥٣٥
التزامات متداولة			
مخصصات	(١٣)	٢٣١,٦٥٦,٩٧٧	١٦٢,٥٤١,٦٩١
تسهيلات ائتمانية	(١٥)	٢,٨٧٤,٣٩٠,٥٠٧	٧,٧٥٢,٥١٠,٩٢٧
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١٤)	٢٨,٣٥٣,٢٦٣,٨١٤	٢٤,٠٥٤,٤٨٧,١١٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(١١-ب)	٩٠٣,٠٣٩,٦٨٩	١,٣٢٤,٨٢٢,٥٥٤
ضرائب دخل مستحقة		٢,٠٠٤,٧٠٧,٧١١	٢,٠٧١,٣١٦,٦٢٧
عملاء دفعات مقدمة		٣٧,٤٥٩,١٣٧,٣٩٣	٢٩,٢١٨,١٦٨,٧٣٣
تأمينات ضمان أعمال		١,٧٦٥,٧٤٩,٣٤٢	١,٦٢٣,٧٩٨,٦٦٢
الجزء المتداول من التزامات طويلة الأجل	(١٦)	٢,٩٨٢,١٥٧,٦٢٨	٢,٩٦٥,٠٦٨,٧٧٥
إجمالي الالتزامات المتداولة		٧٦,٥٧٤,١٠٣,٠٦١	٦٩,١٧٢,٧١٥,٠٨٥
إجمالي الالتزامات		٩٣,٠٧٧,٧٧٨,٣٥٥	٧٦,٦٨٥,٣٦٠,٦٢٠
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية		١٦٥,٢٩٠,٧٦٦,٢٩١	١٤٠,١٩٩,٧٠٤,٩١٨

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

	إيضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**	جنيه مصري
الإيرادات	(١٨)	٧,٨٩٠,٨٥٠,٨٤٧	٥,٥٠٥,٣١٧,٤٨٥	١٨,٩٦٩,٩١٨,٤٩١	١٤,٩٣١,٨٤٤,٠٨٧
تكلفة الإيرادات	(١٩)	(٣,٧٤٦,٨٠٦,٦٦٩)	(٢,٩٩٨,٢٧٤,٠٠٤)	(٨,٧٠٣,٢٠٢,٦٣٢)	(٦,٣٠١,٤٥٦,٠٧٨)
مجمل الربح		٤,١٤٤,٠٤٤,١٧٨	٢,٥٠٧,٠٤٣,٤٨١	١٠,٢٦٦,٧١٥,٨٥٩	٨,٦٣٠,٣٨٨,٠٠٩
مصروفات بيعيه وتسويقية	(٢٠)	(٣٠١,٦٧٥,٦٣٥)	(٢٧٥,٩٩١,٩٤٦)	(٦٤٤,٦٥٨,٢٧٥)	(٦٢٩,٩٧٨,١٩١)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢١)	(١,٠٠٥,٧٤٦,٤٥٥)	(٧٧٠,٢٣٤,٨٧٦)	(٢,٢٠٠,٦٨٢,٨٤٥)	(١,٦٨٦,٧٤٠,٣١٢)
ايرادات تمويلية	(٢٢)	١,٧٧٧,٦٠٢,٢٠٢	٤٣٩,٩٥٨,٥٧٩	٣,٦٣٥,٩٢١,٩٣٧	١,٣٦٥,٨٠٦,٦٢٥
مصروفات تمويلية	(٢٣)	(٣٤,٦٣٨,٣٩٧)	(١,٢٣٣,٧٤٧,٤١٢)	(٢٢٣,٨٠٩,٨٥٧)	(٢,١١٥,٩٠٤,٦٤٤)
صافي إيرادات أخرى	(٢٤)	١٩٨,٥٥٧,٨٨٥	٣٠٠,١٨٧,١٩٦	٣٦٢,٩٣٦,٨٩٣	٤٧٦,٨٤١,١٩١
مصروفات أخرى		(٦٨,٩٨٠,٠٥٢)	(٢٣,١٣٠,٣٠١)	(١١٣,٨٨٤,٠٠٨)	(٨٧,٣٣١,٦٢٨)
رد خسائر الائتمان المتوقعة علي العملاء وأوراق القبض وأرصدة مدينة أخري		٢٣,٦٩٠,٦٢١	١٦,٧٣٦,٩٨٩	٢٩٧,٨٤٩,٤١٣	١١,٨٥٦,٣٧٦
رد الاضمحلال في قيمة أصول ثابتة	(٣)	-	-	-	١٢,١٦٣,٣٣٠
مخصصات	(١٣)	(٧٤,٣٩١,٢٥٩)	(٧٢,٥٨٤,٣٥٨)	(١١٣,٥٤٢,٢٢٦)	(٩٥,٤٣٤,٥٥٣)
مخصصات انتفي الغرض منها	(١٣)	٥,٢٨٧,٠٠٨	٣,١٤٨,٢٥٨	١٧,٧٠٥,٣٩٦	١٣,٧٨٩,١٤٧
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		٤,٦٦٣,٧٥٠,٠٩٦	٨٩١,٣٨٥,٦١٠	١١,٢٨٤,٥٥٢,٢٨٧	٥,٨٩٥,٤٥٥,٣٥٠
ضرائب الدخل	(٢٥)	(١,٠٨٩,٠١٢,٨٣٩)	(٢١٣,٧٦٤,٦٣٣)	(٢,٥٨٥,٩٠٨,٦٤٩)	(١,٢٧١,٠٩٥,٣٧٨)
أرباح الفترة		٣,٥٧٤,٧٣٧,٢٥٧	٦٧٧,٦٢٠,٩٧٧	٨,٦٩٨,٦٤٣,٦٣٨	٤,٦٢٤,٣٥٩,٩٧٢
ربحية السهم -الأساسي والمخفض		٠,٦٠	٠,١٠	١,٤٩	٠,٧٧

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**	جنيه مصري
أرباح الفترة	٣,٥٧٤,٧٣٧,٢٥٧	٦٧٧,٦٢٠,٩٧٧	٨,٦٩٨,٦٤٣,٦٣٨	٤,٦٢٤,٣٥٩,٩٧٢
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	٣,٥٧٤,٧٣٧,٢٥٧	٦٧٧,٦٢٠,٩٧٧	٨,٦٩٨,٦٤٣,٦٣٨	٤,٦٢٤,٣٥٩,٩٧٢

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال	*أسهم تحت زيادة رأس المال*	*علاوة اصدار*	*احتياطي قانوني*	*ارباح مرحلة*	*إجمالي*
	جنيه مصري	***جنيه مصري***	***جنيه مصري***	***جنيه مصري***	***جنيه مصري***	***جنيه مصري***
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٩١٧,٥٩١,٣٨٤	٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣	٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢	٤٠,٦٩٩,٩٧٨,١٥١	٥٧,٦٧٢,٧٦٤,٦٨٠
أسهم تحت زيادة رأس المال	٩١٧,٥٩١,٣٨٤	(٩١٧,٥٩١,٣٨٤)	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	٤,٦٢٤,٣٥٩,٩٧٢	٤,٦٢٤,٣٥٩,٩٧٢
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤	-	٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣	٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢	٤٥,٣٢٤,٣٣٨,١٢٣	٦٢,٢٩٧,١٢٤,٦٥٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	**٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤**	**-**	**٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣**	**٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢**	**٤٦,٥٤١,٥٥٧,٧٦٩**	**٦٣,٥١٤,٣٤٤,٢٩٨**
إجمالي الدخل الشامل	**-**	**-**	**-**	**-**	٨,٦٩٨,٦٤٣,٦٣٨	٨,٦٩٨,٦٤٣,٦٣٨
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤**	**-**	**٨,٨٠٢,٣٩٢,٤٥٣**	**٢,٧٢٣,٤٦٤,٦٩٢**	**٥٥,٢٤٠,٢٠١,٤٠٧**	**٧٢,٢١٢,٩٨٧,٩٣٦**

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

قائمة التدفقات النقدية المستقلة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	ايضاح	*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥
		جنيه مصري	*جنيه مصري*
الأنشطة التشغيلية			
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		**١١,٢٨٤,٥٥٢,٢٨٧**	٥,٨٩٥,٤٥٥,٣٥٠
اهلاك أصول ثابتة	(٣)	**٥٥٤,٦٣٥,٥٣٧**	٤٤٥,٧٧٤,٧٧٥
اهلاك استثمارات عقارية	(٧)	**٩١,٥٦٠,٦٥٩**	٧١,٦٠٨,٢٩٠
التزامات نهاية الخدمة		**١٦٧,٦٢٧,٤٦٩**	٢٦,٠٣٠,٩٨٢
مخصصات مكونة خلال الفترة	(١٣)	**١١٣,٥٤٢,٢٢٦**	٩٥,٤٣٤,٥٥٣
مخصصات انتفي الغرض منها	(١٣)	**(١٧,٧٠٥,٣٩٦)**	(١٣,٧٨٩,١٤٧)
رد خسائر الائتمان المتوقعة علي العملاء وأوراق القبض وأرصدة مدينة أخري	(١٠)	**(٢٩٧,٨٤٩,٤١٣)**	(١١,٨٥٦,٣٧٦)
رد خسائرالاضمحلال في قيمة الأصول الثابتة		-	(١٢,١٦٣,٣٣٠)
(أرباح) بيع أصول ثابتة		-	(٤٣١,٨٦١)
(أرباح) بيع استثمارات عقارية		-	(١٤٢,٦٦١,٨٢٨)
مصروفات تمويلية	(٢٣)	**٢٢٣,٨٠٩,٨٥٧**	٢,١١٥,٩٠٤,٦٤٤
ايرادات تمويلية	(٢٢)	**(٣,٦٣٥,٩٢١,٩٣٧)**	(١,٣٦٥,٨٠٦,٦٢٥)
		٨,٤٨٤,٢٥١,٢٨٩	٧,١٠٣,٤٩٩,٤٢٧
التغير في العملاء واوراق قبض		**(٣,٠٤٩,٢٩٧,٤١٦)**	٧٠٨,٧٣٠,٠٢٠
التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة		**(١٢٤,٤٦٦,٧٦١)**	(٢,٠٥٢,٤٣٦,٠٥٩)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى		**(٢,٠٠٢,٨٧٧,٩٢٥)**	(٩,٤٩٦,٠٨٥,٨٦٠)
التغير في عقارات لغرض التطوير		**(٤,٣٢٦,٧٢٦,٥٧٥)**	(٢,٤٢٢,٧٥٤,١٦١)
التغير في عملاء دفعات مقدمة		**٨,٢٤٠,٩٦٨,٦٦٠**	٥,٥٠٧,٨٥١,٣٥٥
التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		**٤,٢٨٤,٢٧٧,٤٠٦**	٣,٢٥٦,٦٨٢,٢٢٥
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة		**(٣٩٩,٧١٦,٦٦٨)**	١,٥٢٨,٤٨٣,٢٥٢
التغير في تأمينات ضمان أعمال		**١٤١,٩٥٠,٦٨٠**	٣٧٠,٣٤٧,٦٥٣
مخصصات مستخدمة	(١٣)	**(٢٦,٧٢١,٥٤٤)**	(٣٤,٠١٨,٢١٨)
مدفوعات التزامات نهاية الخدمة		**(٧١,٩٤٧,٠٤٦)**	(١٤,٠٢٦,٧١٦)
المسدد من ضريبة الدخل		**(٢,٠٧٣,٧٨١,٧٠٥)**	(١,٨٨٠,٢٤٩,٨٨٨)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**٩,٠٧٥,٩١٢,٣٩٥**	٢,٥٧٦,٠٢٣,٠٣٠
الأنشطة الاستثمارية			
ايرادات تمويلية مقبوضة		**١,٣٣٣,٦٥٧,٩٥٠**	١,٦٠٤,٦٣٥,٥٠٧
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٣)	**(٤٨٢,٥٤٤,٣٣٢)**	(٣١٥,٢٢٤,٨٨٤)
متحصلات من بيع أصول ثابتة		-	٦٧٦,٧٧٢
متحصلات من بيع استثمارات عقارية		-	١٤٥,٤٩١,٩٦٩
مدفوعات في استثمارات عقارية	(٧)	**(٣٤٣,٠٦٩,٩٠٧)**	(٥٤٧,٣٥٧,٧٨٦)
مدفوعات في أصول ثابتة تحت الانشاء	(٤)	**(١,٠٩٥,٥١٦,٦٢٦)**	(٣٨٣,٢١١,٧١٥)
مدفوعات لشراء أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		**(٤,١١٣,٣٨٦,٩٧٤)**	(٣٤,٥٦٢,٠٥٢,٧٨٧)
متحصلات من استحقاق أصول مالية بالتكلفة المستهلكة		**٨,٣٨٧,١٣١,٠٨٦**	٢٨,٧٢٦,٥٣٧,٩٨١
ودائع (أكثر من ٣ شهور)		**(٤٣٤,٣٦٩)**	(٣٩٢,٥٣٩,٤٤٨)
الاستثمار في شركة شقيقة		-	(١٥,٦٢٥)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية		**٣,٦٨٥,٨٣٦,٨٢٨**	(٥,٧٢٣,٠٦٠,٠١٦)
الأنشطة التمويلية			
مدفوعات لسداد تسهيلات ائتمانية		**(٨,٨٧٠,٤٦٣,٧٨٨)**	(٢٥,٧٠٤,٣٩٤,٧٩٧)
متحصلات من تسهيلات ائتمانية		**٣,٩١٦,٦١٩,٨٠٥**	٣٠,٣٨٨,٢٣١,١٥٠
مدفوعات في التزامات طويلة الأجل		**(٢,١٣٢,١٤٥,٢٧٠)**	(١,٥١٨,٦١٣,٦٦٦)
مصروفات تمويلية مدفوعة		**(٧١٢,٤٧١,٢٩٩)**	(٧٠٥,٤٤٠,٧٨٧)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		**(٧,٧٩٨,٤٦٠,٥٥٢)**	٢,٤٥٩,٧٨١,٩٠٠
صافي التغير في النقدية وما في حكمها		**٤,٩٦٣,٢٨٨,٦٧١**	(٦٨٧,٢٥٥,٠٨٦)
صافي فروق تقييم عملة أجنبية		**١,٥٤٦,٢٣٨,٩٤٠**	(١,٧٦٤,٠٥٣,٦٥٣)
خسائر ائتمانية متوقعة		**(٥٥,١٠٢,٠٠٠)**	٢٦٢,٣٠٠,٨٤٦
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة		**١٨,٧٦٢,٥٥٦,٥٦٤**	١٩,٤٠١,٧٦٦,٠٠٦
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة		**٢٥,٢١٦,٩٨٢,١٧٥**	١٧,٢١٢,٧٥٨,١١٣

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
نقدية بالصندوق ولدي البنوك	**٢٥,٢٢٠,٦٠٦,٢٢٥**	١٨,٧٦٥,٧٤٦,٢٤٥
نقدية وودائع محتجزة كغطاء تسهيل ائتماني*	**-**	-
ودائع (أكثر من ٣ شهور)	**(٣,٦٢٤,٠٥٠)**	(٣,١٨٩,٦٨١)
نقدية وما في حكمها	**٢٥,٢١٦,٩٨٢,١٧٥**	١٨,٧٦٢,٥٥٦,٥٦٤

تتضمن أرصدة النقدية لدى البنوك كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغًا قدره ٣,٦٢٤,٠٥٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣,١٨٩,٦٨١ جنيه مصري)، وذلك في شكل وديعة لأجل قابلة للتجديد، والمخصصة كهامش ضمان لبطاقة الائتمان.

المعاملات غير النقدية:

- التغير في الالتزامات طويلة الأجل بمبلغ ١٠,٥٤١,٥٧١,١٦٢ جنيه مصري، والذي تم استبعاده من التغيرات في العقارات تحت التطوير (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ١٥٨,٣٩٧,١٧٩ جنيه مصري).

- التغير في الالتزامات طويلة الأجل بمبلغ ٩٣٨,٣٦٣,٢٣٤ جنيه مصري، والذي تم استبعاده من التغيرات في الأصول غير الملموسة – حق التطوير (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: لا يوجد)

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية - شركة مساهمة مصرية – ("الشركة") مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقا لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط الشركة في:
- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- بيع و توزيع الكهرباء.

تعمل الشركة حاليا في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ في ١١ نوفمبر٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة طبقا لمعيار رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، لا تتضمن القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة جميع البيانات والافصاحات المالية المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ويجب ان تقرأ بالاقتران مع القوائم المالية المستقلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. إضافة لذلك، إن نتائج الفترة الدورية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ قد لا تعتبر مؤشراً دقيقاً على النتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٢-٢ اهم السياسات المحاسبية المطبقة

اعدت القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة وفقًا لافتراض الاستمرارية على اساس التكلفة التاريخية.

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة مع تلك المتبعة في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

٣ - أصول ثابتة

بلغت إضافات الأصول الثابتة خلال الفترة مبلغ ٤٨٢,٥٤٤,٣٣٢ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٣١٥,٢٢٤,٨٨٤ جنيه مصري)، كما بلغت التحويلات من الأصول الثابتة تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة خلال الفترة مبلغ ١,٧٧٢,٥٨٣,٣٥٦ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ١٠٦,٢٧٨,٣٣٧ جنيه مصري).

وبلغت قيمة استبعادات الأصول الثابتة خلال الفترة لا شيء (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٢٤٤,٩١١ جنيه مصري)، كما بلغت مصروفات الإهلاك المحملة خلال الفترة مبلغ ٦٢٣,٥٥٦,٣٨٢ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٤٤٥,٧٧٤,٧٧٥ جنيه مصري)، ولم يتم رد أي مخصص انخفاض قيمة للأصول الثابتة خلال الفترة (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ١٢,١٦٣,٣٣٠ جنيه مصري

٤ - أصول ثابتة تحت الانشاء

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ***جنيه مصري***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥* *جنيه مصري*
مشروع مراسى (مباني وتجهيزات)	٨٦٠,٠٢٢,٩٧٢	٢,١٧٣,٩٨٣,٧٢٢
مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)	١,٠٢٧,٠٦٥,٩١٧	٩٠٠,٦٨٥,٢٥١
مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)	٥٦,٨٩٤,٢٢٨	٥٦,٨٩٤,٢٢٨
مشروع كايرو جيت (مباني وتجهيزات)	٥١٠,٥٠٥,٥١٣	-
	٢,٤٥٤,٤٨٨,٦٣٠	٣,١٣١,٥٦٣,٢٠١

٥ - استثمارات في شركات تابعة

أ- خلال عام ٢٠٢٣ تم تأسيس **شركة مراسى لأدارة المنشات (ش.م.م)** , والتي تسيطر عليها شركة إعمار مصر للتنمية (ش م م) بحصة قدرها ٩٨٪ من رأس مال الشركة التابعة . وقد حدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى وقد تم سداد ٢٥% من القيمة الاسمية للاسهم. وبالتالى بلغت تكلفة الإستثمار ٦١,٢٥٠ جنية مصري

ب- في ٢ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت الشركة على حصة ٢٥٪ **في شركة البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م** ("الشركة الشقيقة سابقا ") والتي تعمل على تنمية المجتمعات العمرانية في مصر. الشريك هو كيان خاص غير مدرج في أي بورصة عامة.

في ٢٩ أغسطس ٢٠٢٤، زادت شركة إعمار مصر مساهمتها الرأسمالية في شركة ألبرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م. من ٦٢,٥٠٠ جنيه مصري إلى ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري من خلال ضخ مبلغ إضافي قدره ٢٢٤,٩٣٧,٥٠٠ جنيه .وقد تم إجراء هذه الزيادة في رأس المال للحفاظ على نسبة الاستثمار الحالية لشركة إعمار عند ٢٥٪.

دخلت شركة "إعمار مصر للتنمية ش.م.م" في صفقة استحواذ تدريجي على شركتها الشقيقة " ألبرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" مقابل تقديم أسهم تعادل القيمة العادلة للاستحواذ والتي يحددها مستشار مالي مستقل و الذي تم الموافقة عليه في اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤.

حدد تقرير القيمة العادلة المعد من قبل المستشار المالي المستقل نسبة تبادل الأسهم بإجمالي ٩١٧,٥٩١,٣٨٤ سهم إضافي تصدره شركة "إعمار مصر للتنمية ش.م.م" مقابل الاستحواذ على ٦٧٤,٩٩٩,٩٩٨ سهم من أسهم شركة " ألبرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م" القيمة العادلة بمبلغ ٩,٨٢٤,٠١٨,٢٤٦ جنية مصري.

بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤، حصلت شركة "إعمار مصر للتنمية ش.م.م" على السيطرة على شركة "ألبرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م " كشركة تابعة بامتلاك نسبة ٩٩,٩٩٪ من رأسمالها.

٦- استثمارات في شركة شقيقة

في ٩ يناير ٢٠٢٥، سددت شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م مبلغ ١٥,٦٢٥ جنية مصري نقدًا للاستحواذ على حصة ٢٥٪ في شركة سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م ("الشركة الشقيقة")، والتي تعمل على تنمية المجتمعات العمرانية في مصر. الشركة الشقيقة هي كيان خاص غير مدرج في أي بورصة عامة. يتم احتساب حصة الشركة في الشركة الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية.

٧ - استثمارات عقارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ **جنيه مصري**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥* جنيه مصري
أراضي	١٤٤,٠٢٣,٠٤٨	١٤٢,٧٧٨,٢١٥
مباني	٣,٤٢٢,٧٢٩,٦٥٠	٣,٣٧٩,٧٩٨,٠٢٧
استثمارات عقارية تحت الانشاء	١,١٠٣,٤٩٦,٨٨٨	٨٦٩,٥٥٣,٥٥٦
صافي القيمة الدفترية	٤,٦٧٠,٢٤٩,٥٨٦	٤,٣٩٢,١٢٩,٧٩٨

بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقاري (أراضي و مباني) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤,٣٩٢,١٢٩,٧٩٨ جنيه مصري، لم يتم التقييم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦. تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم مستقل) مرة واحدة كل عام.

٨ - عقارات لغرض التطوير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ***جنيه مصري***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥* *جنيه مصري*
مشروع ميفيدا	١٠٣,٩٣٤,٠١٤	٧٨٧,٧٦٩,٥٩٧
مشروع مراسي	٨,٩٣١,٩٢٧,١٤٥	٨,٤٩٦,٨٩٠,٧٣٣
مشروع اب تاون كايرو	١٢,٣٠٩,٠٦٦,٠٠٦	١١,٢٨٠,٥٦١,٩١٧
مشروع كايرو جيت	٥,٧٢٦,٢٥٧,٨٥٢	٦,٧٣٤,٨٨٩,٩٦٢
مشروع بيل في	١٨,٠٨٧,١١٩,٤١٣	١٤,٨٥٠,١٩٤,٣٦٩
مشروع ميفيدا جاردنز	٢,٤٦٦,٣٨١,١٤٨	٢٨٢,٩٦٤,٤٣٢
مشروع اعمار هيلز*	٩,٢٧٢,٤٢٤,٥٠٤	-
	٥٦,٨٩٧,١١٠,٠٨٢	٤٢,٤٣٣,٢٧١,٠١٠

قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مشروع اب تاون كايرو وميفيدا ومازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٩ - اصول غير ملموسة – حقوق تطوير

أبرمت شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) اتفاقية تطوير بنظام المشاركة في الإيرادات مع شركة "ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية" لتطوير مشروع عمراني سكني (مشروع ميفيدا جاردنز) على مساحة أرض تبلغ حوالي ٥٠٠ فدان في مدينة "مدي". وبموجب هذه الاتفاقية، ستتولى الشركة تمويل وتصميم وإنشاء وتسويق وبيع جميع وحدات المشروع. وتتمتع الشركة بالسيطرة الكاملة على تطوير الأرض، علي ان يتم نقل الملكية القانونية للأرض فقط عند الوفاء بمعايير أداء محددة و تبلغ مدة العقد ١٠ سنوات و القيمة الإجمالية للعقد متغيرة يتم احتسابها كنسبة مئوية من تحصيلات مبيعات المشروع.

بلغت إجمالي صافي القيمة الحالية لتكلفة حق التطوير المُعترف بها في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٦، مبلغ ٨,٦٨٥,٦٠١,٩٧٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ : ٧,٧٤٧,٢٣٨,٧٣٦ جنيه مصري).

١٠ - عملاء وأوراق قبض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر	٥,٢٦٥,٤١٢,٨٤١	٤,٢١٠,٧٣٧,٨٩٢
أرصدة عملاء خلال أكثر من ١٢ شهر	٨,٠٠٦,٧٧٧,١٧٠	٥,١٠٩,٦٣٥,٥٤٨
	١٣,٢٧٢,١٩٠,٠١١	٩,٣٢٠,٣٧٣,٤٤٠
خصم القيمة الحالية	(٢,٥٨٨,٨٤٢,٥١٣)	(١,٤١٣,١١٤,٦١٩)
صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض	١٠,٦٨٣,٣٤٧,٤٩٨	٧,٩٠٧,٢٥٨,٨٢١
أرصدة عملاء أخرى – فنادق	٦٠٦,٥٦٩,١٨٤	٣٣٣,٣٦٠,٤٤٧
	١١,٢٨٩,٩١٦,٦٨٢	٨,٢٤٠,٦١٩,٢٦٨
يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة	(١٤٠,٦٠٤,٠١٠)	(٩١,٩٣٠,٧٦١)
	١١,١٤٩,٣١٢,٦٧٢	٨,١٤٨,٦٨٨,٥٠٧

١١- أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لغرض إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخري.

أ-المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة التي تم تنفيذها في سياق العمل الطبيعي هي التالية, طبقا للشروط المتفق عليه:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

الشركة	*العلاقة*	*مدفوعات بالإنابة*	*برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات*	*اتعاب ادارة ومصروفات أخري*	*رسوم الاستشارات*	*متحصلات بالإنابة*
		جنيه مصري	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	**سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية**	-	-	-	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	**الشركة الأم النهائية**	-	-	-	-	-
شركة أعمار للضيافة	**شركة تابعة للشركة الأم النهائية**	-	١٦٠,٣١٥	٣,٧١٠,٥٥٨	-	-
إعمار للضيافة و الفنادق	**شركة تابعة للشركة الأم النهائية**	٦٠,١١٥	-	٢٠٠,٧٨٧,٨١٠	-	-
سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م	**شركة شقيقة**	١,٤٥٨,٩٨٤,٢٢٦	-	١٥٢,١٥٠,٣٨٣	-	١,٤٨٦,٦٦٧,٨٤٩
ألبرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م	**شركة تابعة**	٢٢٢,٣٢٥,٦١٦	-	٩٥,١٣٢,٣١٦	-	٧,٨١٦,٤٥٠

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الشركة	*العلاقة*	*مدفوعات بالإنابة*	*برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات*	*اتعاب إدارة ومصروفات أخرى*	*اتعاب استشارية*	*متحصلات بالإنابة*
		جنيه مصري	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية	-	-	-	٥,١٧٣,٧٤٤	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم النهائية	-	٢,٥٦٥,٧٩٩	٣,٠٣٨,٩٢٠	-	-
شركة إعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	-	٢٣٩,٠٢٤	١,٠٢٠,٠٤٧	-	-
شركة إعمار للضيافة والفنادق	شركة تابعة للشركة الأم النهائية	-	-	٦٥,٣٨٠,٦٥٢	-	-
شركة سكاي تاور للتطوير العقاري ش.م.م	شركة شقيقة	٢,٠٥٢,٤٣٦,٠٥٩	-	-	-	-
شركة البرو نورث كوست لإدارة الممتلكات العقارية ش.م.م	شركة تابعة	١٠٣,١٢١,٣٣٨	-	٣٩٠,٧٦٣,١٩٠	-	٨٢٨,٨٢٨,٣٤٢

١١ أطراف ذات علاقة - تابع

ب - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

العلاقة	*المستحق من الأطراف ذات علاقة* *جنيه مصري*	*المستحق إلى الأطراف ذات علاقة* *جنيه مصري*	*موردين و مصروفات مستحقة* *جنيه مصري*	*عملاء دفعات مقدمة* *جنيه مصري*
	-	-	-	-
الشركة الأم النهائية *	-	٤٤٠,٦٧١,٠٩٢	-	-
شركات تابعة للشركة الأم النهائية	٢,٨١٨	٢١٤,٧٢٠,٢٦٢	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية	-	-	٣٣,١٧٢,٥٨٦	-
شركة شقيقة	١,١٢٣,٦٣٧,١٩٧	-	-	-
شركات تابعة	-	٢٤٧,٦٤٨,٣٣٥	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	٣,١٩١,٠٦٧
	١,١٢٣,٦٤٠,٠١٥	٩٠٣,٠٣٩,٦٨٩	٣٣,١٧٢,٥٨٦	٣,١٩١,٠٦٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

العلاقة	*المستحق من الأطراف ذات علاقة* *جنيه مصري*	*المستحق إلى الأطراف ذات علاقة* *جنيه مصري*	*موردين و مصروفات مستحقة* *جنيه مصري*	*عملاء دفعات مقدمة* *جنيه مصري*
الشركة الأم النهائية *	-	٤١٣,٢٩٩,٠٥٩	-	-
شركات تابعة للشركة الأم النهائية	٢,٨١٨	٣٥٤,٢٣٦,١٧٩	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم النهائية	-	-	٦٣,٣١٧,٦٢٧	-
شركة تابعة	-	٥٥٧,٢٨٧,٣١٦	-	-
شركات شقيقة	٩٩٩,١٧٠,٤٣٦	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	١٠٢,٤٩١,١٠٨
	٩٩٩,١٧٣,٢٥٤	١,٣٢٤,٨٢٢,٥٥٤	٦٣,٣١٧,٦٢٧	١٠٢,٤٩١,١٠٨

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين:

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين خلال الفترة في:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ***جنيه مصري***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥* *جنيه مصري*
مزايا قصيرة الأجل	٣٥,٨٧٩,٨٢١	٢٩,٤٦٨,٦٥٢
مزايا نهاية الخدمة	٩٦,٩١٧,٠٧٢	٣,١٨٣,٦١٧
	١٣٢,٧٩٦,٨٩٣	٣٢,٦٥٢,٢٦٩

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
مصروفات مدفوعة مقدماً	٢٦٦,٥٦٤,٨٤٧	١٨٧,٥٠١,٤٠٨
دفعات مقدمة لموردين ومقاولين	٨,٩١١,٦٥٦,٩٨٨	٩,٩٨٩,٧٩٥,٩٥٩
سلف عاملين	٧,٧٣٢,٤٨٠	٧,٣٠١,٠٣٣
فوائد مستحقة	٥٦٨,١٩٢,٨١٤	٥٩١,٠٤٩,٢٧٠
حسابات جارية – صيانة	٣٣٢,٥٨٨,٣١٧	٢٨٨,٢٧٢,٠١١
ودائع – صيانة	١٥,٦٨٧,٤٠٢,٤٣٣	١٢,٩٢٠,٦١٤,٣٧٣
المستحق من عملاء – صيانة واستهلاك مياه	٤٤٩,٠٦٢,٤٣٣	٦٤٩,٠١٩,٣٢٣
مدفوعات الي مصلحة الضرائب – ضرائب دخل	٨٩,٧١٥,٧٨٠	٨٩,٧١٥,٧٨٠
عمولات بيع مؤجله	٢,٥٩٥,١١٣,٥١٥	٢,٤٥٦,٩٩٩,٢١١
أرصدة مدينة أخرى	١,٨٢٩,٢٠٤,٧٢٤	١,٤٥١,٤٣٠,٧١٠
	٣٠,٧٣٧,٢٣٤,٣٣١	٢٨,٦٣١,٦٩٩,٠٧٨
يخصم: خسائر الائتمان المتوقعة	(٢٢٥,١٠٣,٦٤٣)	(٥٧١,٦٢٦,٣٠٦)
	٣٠,٥١٢,١٣٠,٦٨٨	٢٨,٠٦٠,٠٧٢,٧٧٢

١٣ - مخصصات

	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	انتفي الغرض منه خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري
مخصص مطالبات - قضايا	٥٣,٧١٧,٤٩٠	١٩,٩٣٠,٢٥٥	(١٧,٧٠٥,٣٩٦)	(٧٢٤,٧٣٣)	٥٥,٢١٧,٦١٦
مخصص مطالبات أخرى	١٠٨,٨٢٤,٢٠١	٩٣,٦١١,٩٧١	-	(٢٥,٩٩٦,٨١١)	١٧٦,٤٣٩,٣٦١
	١٦٢,٥٤١,٦٩١	١١٣,٥٤٢,٢٢٦	(١٧,٧٠٥,٣٩٦)	(٢٦,٧٢١,٥٤٤)	٢٣١,٦٥٦,٩٧٧

	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	انتفي الغرض منه خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٣٠سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
مخصص مطالبات - قضايا	٤٢,٣٤٨,٨٣٩	٢٧,٦٢٦,٢٠٧	(١٣,٧٨٩,١٤٧)	-	٥٦,١٨٥,٨٩٩
مخصص مطالبات أخرى	٨٣,٦١٨,٩٩٥	٦٧,٨٠٨,٣٤٦	-	(٣٤,٠١٨,٢١٨)	١١٧,٤٠٩,١٢٣
	١٢٥,٩٦٧,٨٣٤	٩٥,٤٣٤,٥٥٣	(١٣,٧٨٩,١٤٧)	(٣٤,٠١٨,٢١٨)	١٧٣,٥٩٥,٠٢٢

لا توجد التزامات محتملة جوهرية اخري غير المذكورة في إيضاح المخصصات وإيضاح (٢٧) التزامات محتملة.

١٤- موردون و مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
تكاليف المشروعات المستحقة	٥,٧٧٢,٦٣٢,٤٢٠	٤,٣٥١,٠٥٨,٩٠٠
موردون (موردون و مقاولون واستشاريون)	٢,٩٧٥,٤٩٦,١٦٦	٣,٣٤٦,٢٧٣,٨٥٥
مستحق الى مصلحة الضرائب (بخلاف ضريبة الدخل)	٣٧٠,٢٨٥,٤٦٥	٢٨٠,٤٥٩,٣٧٩
مصروفات مستحقة	٣,٣٢٢,٦٩٨,٤٦٩	٢,٧٤٠,٩١٠,٢٩٧
إيرادات مؤجلة	٤٧٩,٠٩١,٢٥٧	٢٦٥,٠٩٠,٣١٣
هيئة التأمينات الاجتماعية	٩,٦١٩,١٧٧	٩,٨٨٩,٥٢٢
مستحقات أخرى	٣,٥٥٠,٥٥٠	٤,١٥٠,٥٥٠
المستحق الى عملاء – صيانة	٤,٦٢١,٠٨٠,٩٥٩	٤,١٠٨,٤١٩,٨٠٣
دائنو ودائع صيانة	١٠,٧٩٨,٨٠٩,٣٥١	٨,٩٤٨,٢٣٤,٤٩٧
	٢٨,٣٥٣,٢٦٣,٨١٤	٢٤,٠٥٤,٤٨٧,١١٦

١٥- تسهيلات ائتمانية

- التسهيل الائتماني رقم (١): حصلت الشركة على تسهيل ائتماني من أحد البنوك التجارية المصرية بحد ائتماني قدره ١١٥,٣٢٢,٩٦٥ جنيه مصري، وبسعر فائدة سنوي ثابت قدره ١١,٧٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بالالتزامات. ويتمثل هذا التسهيل في خصم شيكات آجلة مستحقة التحصيل، مدعومة بشيكات العملاء الخاصة بالوحدات التي تم تسليمها وسداد ما لا يقل عن ٣٠٪ من قيمة الوحدة. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني ١١٥,٣٢٢,٩٦٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣٢٦,٤٠٨,٤١٢ جنيه مصري).

- التسهيل الائتماني رقم (٢): حصلت الشركه على تسهيل ائتماني من أحد البنوك التجارية المصرية بحد ائتماني قدره ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، في صورة سحب على المكشوف غير مضمون، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني ٦٤٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا يوجد).

- التسهيل الائتماني رقم (٣): حصلت الشركه على تسهيل ائتماني من أحد البنوك التجارية المصرية بحد ائتماني قدره ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١١٠,٧٣٩,٦٩٦ جنيه مصري). وقد تم إلغاء الحد الائتماني للتسهيل.

- التسهيل الائتماني رقم (٤): حصلت الشركه على تسهيل ائتماني من أحد البنوك التجارية المصرية بحد ائتماني قدره ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني ٨٠٣,٢٤٨,٦٣٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٢٨١,٠٩٤,٧٥٦ جنيه مصري).

- التسهيل الائتماني رقم (٥): يتمثل هذا التسهيل في سحب على المكشوف متجدد، مدعوم بشيكات آجلة مستحقة التحصيل مقابل وحدات العملاء التي تم تسليمها، بحد ائتماني قدره ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني ١,٣١٣,٣١٨,٩٠٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٤٢٦,٦٧١,٧١٠ جنيه مصري).

- التسهيل الائتماني رقم (٦): يتمثل هذا التسهيل في تسهيل ائتماني متجدد حصلت عليه الشركه من أحد البنوك التجارية المصرية، بحد ائتماني قدره لا شيء، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,١٠٩,٠٨٧,٣٧٧ جنيه مصري). وقد تم إلغاء الحد الائتماني للتسهيل.

١٥- تسهيلات ائتمانية (تابع)

- التسهيل الائتماني رقم (٧): حصلت الشركه على تسهيل ائتماني من أحد البنوك التجارية المصرية، مغطى بالكامل بتغطية نقدية، بحد ائتماني قدره لا شيء، وبمتوسط سعر فائدة سنوي قدره ١٩,٧٥٪. ويحتفظ البنك بالحق في المطالبة بالسداد في حالة الإخلال بشروط التعاقد. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بلغ رصيد التسهيل الائتماني لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣,٥٧٤,٢٣٢,٥٣٩ جنيه مصري). وقد تم إلغاء الحد الائتماني للتسهيل.

١٦- التزامات طويلة الاجل

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
مشروع بيل فى*	٣,١٣٨,٢٦٧,٠٠٧	٤,٣٠٨,٣١٦,٧٦٠
مشروع ميفيدا جاردنز**	٨,٤٨٢,٢٢٢,١٧٠	٩,٤٠٩,٢٩٤,٩٤٥
مشروع اعمار هيلز***	٣١,٠٢٣,٧١٧,١٢٦	-
خصم التزامات طويلة الاجل (فوائد لم تستحق)	**(٢٦,٠٢٦,٩٨٠,٥٤٣)**	(٥,٥٠٩,٨١١,٨٣٧)
صافي الالتزامات طويلة الاجل	١٦,٦١٧,٢٢٥,٧٦٠	٨,٢٠٧,٧٩٩,٨٦٨

تتمثل صافي الالتزامات طويلة الأجل فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
الجزء المتداول	٢,٩٨٢,١٥٧,٦٢٨	٢,٩٦٥,٠٦٨,٧٧٥
الجزء غير المتداول	١٣,٦٣٥,٠٦٨,١٣٢	٥,٢٤٢,٧٣١,٠٩٣
	١٦,٦١٧,٢٢٥,٧٦٠	٨,٢٠٧,٧٩٩,٨٦٨

* تتمثل في أقساط مسددة بشيكات أجلة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لقطعة ارض مشتراه لإقامة مشروع "بيل في" بمدينة الشيخ زايد.

** تتمثل في مستحقات مستقبلية كحد ادني و قامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والمتمثل في كافة المدفوعات النقدية المستقبلية باستخدام سعر خصم ٢٤,٥٪ لمشروع ميفيدا جاردنز لعام ٢٠٢٦ (٢٠٢٥: ٢٤,٥٪) ونتج عنه فوائد غير مستحقة بمبلغ **٣,٧٣٤,٧٥٧,٥٧٢ جنيه مصري** (٢٠٢٥: ٤,٦٨٠,٢٠٢,٦٥٧ جنيه مصري) يتم تحميل الفائدة علي اصول غير ملموسة - حق تطوير عند استحقاقها.

*** يمثل المبلغ التكلفة التقديرية لقطعة أرض، وقد اتفق الطرفان على اقتسام جزء من إيرادات المشروع على مدار فترة تبلغ ٩ سنوات وقامت الشركة باحتساب القيمة الحالية للالتزام والمتمثل في كافة المدفوعات باستخدام معدل خصم ٢٢,٤٪ لمشروع إعمار هيلز لعام ٢٠٢٦ ، ونتج عنه فوائد غير مستحقة بقيمة ٢١,٧٦٣,٣٠٨,١٠٣ جنيه مصري لعام ٢٠٢٦, يتم تحميل الفائدة علي العقارات لغرض التطوير عند استحقاقها.

١٧- رأس المال

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
رأس المال المرخص	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤
عدد الأسهم (قيمة السهم ١ جنية مصري)	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤	٥,٤٤٦,٩٢٩,٣٨٤

١٨- الإيرادات

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦ جنيه مصري	٢٠٢٥ جنيه مصري	٢٠٢٦ جنيه مصري	٢٠٢٥ جنيه مصري
مشروع مراسي*	٢,٥٠١,٦٧٠,٥٦٤	٢,٤٢٩,٣٤٨,٤٩٦	٦,٤٩٣,٢٨١,١٥٦	٩,٥٦١,٠٧٣,٩٠٦
مشروع أب تاون كايرو*	٢١٥,٦١٩,٥٩٩	٢٩٢,٠٢٠,٥٥٨	١,٩٥١,٥٧٠,٩٣١	٣٥٧,٥٥٥,٢٧٥
مشروع ميفيدا*	١٧٣,٤٨٥,٥٩٣	٦٤٥,١٨١,٥٢١	١,٥٠٣,١٠٧,٨٢٨	٢,١٦١,٦٥٧,٦٨٠
مشروع كايرو جيت*	١,٤٨٩,٨١٧,٧٧٦	٢٠٩,٩١٢,٩٤٠	٤,٦١٦,٥١٢,٢٧٢	٢٠٩,٩١٢,٩٤٠
مشروع بيل في*	٩٦٩,٠٧٣,٥٩٣	-	٩٦٩,٠٧٣,٥٩٣	-
ايرادات الفنادق والضيافة	٢,١٥٧,٣٨٧,١٩٠	١,٦٨١,٣٠٦,٣١٨	٢,٨١٤,٨٣٦,٦٧٩	٢,٢٤٢,٠١٦,٩٠٩
ايرادات الايجار التشغيلى	٣٨٣,٧٩٦,٥٣٢	٢٤٧,٥٤٧,٦٥٢	٦٢١,٥٣٦,٠٣٢	٣٩٩,٦٢٧,٣٧٧
	٧,٨٩٠,٨٥٠,٨٤٧	٥,٥٠٥,٣١٧,٤٨٥	١٨,٩٦٩,٩١٨,٤٩١	١٤,٩٣١,٨٤٤,٠٨٧

* تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال الفترة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من " تقسيط حتى التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٨ سنوات"، ويختلف سعر الوحدة طبقا إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

١٩- تكلفة الايرادات

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*	*جنيه مصري*
مشروع مراسي	**١,١٥٤,٥٥٣,٠١٧**	١,٧٢٠,٨٦٧,١١٢	**٢,١٥٨,١٥٨,٠٩٥**	٣,٨٩١,٠٧٢,١٧٨
مشروع أب تاون كايرو	**٧١,٦٧٨,٠٤٩**	٢١٨,١٨٧,١٥٦	**٦٨٧,٠٨١,٩١١**	٢١٨,١٨٧,١٥٦
مشروع ميفيدا	**١٨,٤٥٩,٦٣٢**	٣٥٢,٦٢٣,٦٦٦	**٦٧٣,٢٧٧,٩٥٩**	١,١٢٠,١٣٣,٤٢٢
مشروع كايرو جيت	**١,١٧٧,٣٥٢,٨٣٤**	١٣٢,١٦٠,٤٨٩	**٣,٣٩٠,٧٥٤,١٤٠**	١٣٢,١٦٠,٤٨٩
مشروع بيل ڤي	**٦٩٧,٨٢١,٥٥٨**	-	**٦٩٧,٨٢١,٥٥٨**	-
تكلفة إيرادات الفنادق والضيافة	**٤٧٦,٣٦٥,٥٥٠**	٤٤٩,٦٨٧,٣٤٤	**٨٠٠,٨٢٤,٢٢٣**	٧٤٥,٨٧٣,٩٧٢
تكلفة ايرادات الايجار التشغيلي	**١٥٠,٥٧٦,٠٢٩**	١٢٤,٧٤٨,٢٣٧	**٢٩٥,٢٨٤,٧٤٦**	١٩٤,٠٢٨,٨٦١
	٣,٧٤٦,٨٠٦,٦٦٩	٢,٩٩٨,٢٧٤,٠٠٤	**٨,٧٠٣,٢٠٢,٦٣٢**	٦,٣٠١,٤٥٦,٠٧٨

٢٠- مصروفات بيعيه وتسويقية

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	***جنيه مصري***	جنيه مصري
دعاية	**١٤,٥٦٦,٨٩٩**	١٣,٠٨٦,٧٥٩	**٣٥,٣٦٥,١٥٣**	٢٢,٣٦٦,٧١٥
مصروفات اهلاك اصول ثابتة	**٥,٤١٧,٨٦١**	٦,١١٦,٢٥٧	**١٦,٦٨٦,٠٠٣**	١٦,٨٣٥,١٧٨
منتجات تسويقية وخامات	**١٠,١٥٥,٧٤٦**	٥٠,٨١٨,٣٦٥	**٢٦,٤٨٦,٥٣١**	٨٦,٩٣٧,٦٠٠
حفلات ومعارض	**١٩٠,٢٥٣,٠٩٧**	١١٧,٣٦٤,٠٤١	**٢٠٨,٨٥٥,٦٠٧**	٣٣٣,٣٣٣,٨٧٨
عمولة مبيعات	**٦٠,٢٠٢,٥٠٨**	٧٣,٠١٦,٧٨١	**٣٢٢,٨٦٩,٧٣٨**	١٣٥,٧٦٩,١٧٢
مصروفات تسويقه أخرى	**٢١,٠٧٩,٥٢٤**	١٥,٥٨٩,٧٤٣	**٣٤,٣٩٥,٢٤٣**	٣٤,٧٣٥,٦٤٨
	٣٠١,٦٧٥,٦٣٥	٢٧٥,٩٩١,٩٤٦	**٦٤٤,٦٥٨,٢٧٥**	٦٢٩,٩٧٨,١٩١

٢١- مصروفات عمومية وإدارية

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
مصروفات إهلاك اصول ثابته	**٢٥١,٧٤٨,٤١٢**	١٣٤,٣٧٩,٤٦٢	**٥٥٤,٦٣٥,٥٣٧**	٣٩٥,٨٤٧,٩٧٤
مصروفات إهلاك استثمار عقاري	**٢٩,٤٤٥,٨٤٥**	٢٤,٦٢٤,٨٧٥	**٩١,٥٦٠,٦٥٩**	٧١,٦٠٨,٢٩٠
مزايا ومرتبات	**١٥٧,٤٨٢,١١٢**	١٣٧,٧٤٢,٢٤٩	**٣٩٦,٢٣٣,٥٦٧**	٣٣٤,٢٦٠,٢٦٣
أتعاب مهنية واستشارات	**١٣,٣٥٣,١٥٣**	١٦,٠٨٩,٣٢٤	**٥٦,٠٦٩,١٨٥**	٣٩,٢٩٢,٢٨٦
مصروفات حاسبات وتكنولوجيا	**٣٥,٣٩٧,٤٩٣**	٦٨,٥٤٤,٤٧٢	**١١٩,٣٩٢,٦١١**	١٥٣,٠٩٣,٤١١
مصروفات سفر وترفيه	**٤٦,١٤٦,٤٧٤**	٤٦,١٣١,٦٩٤	**٦٠,٢٥٨,٩١١**	٥٣,١٦٩,٣٠٧
اتصالات	**٢,٣٤٨,٧٨٥**	٢,٤٤٨,٢٩٦	**٣,٤١٧,٣٧٢**	٤,٢٩١,٦٦٨
مصروفات إدارة الخدمات	**١٢٤,٦٣٨,٠٧٦**	١٥٠,٠٩٢,٧٢٧	**٣٠٠,٣٠٠,٤٥٩**	٢٧٩,٧١٠,٦٤٥
مصروفات بنكية أخرى	**٦,٦٨٠,٦٥٦**	٤,٥١٦,٦٥٠	**١٥,٦٠٥,٣٧٦**	١٠,٣٧٥,٧٨٨
مساهمة تكافلية	**٢٤,٨٩٠,٢٣٧**	١٥,١٣٦,٢٤٠	**٥٧,١٠١,٧٢٨**	٤١,٣٨٥,٧٥٠
تبرعات	**٦٠,٠٨٠,٣٨٦**	٧٣,٨٩٧,٦١٢	**١٥٢,١٦٥,٤٧٠**	١٢٣,٨٥٢,٤٣٥
مصروفات أخرى	**٢٥٣,٥٣٤,٨٢٦**	٩٦,٦٣١,٢٧٥	**٣٩٣,٩٤١,٩٧٠**	١٧٩,٨٥٢,٤٩٥
	١,٠٠٥,٧٤٦,٤٥٥	٧٧٠,٢٣٤,٨٧٦	**٢,٢٠٠,٦٨٢,٨٤٥**	١,٦٨٦,٧٤٠,٣١٢

٢٢- إيرادات تمويلية

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
فوائد من الودائع والحسابات الجارية	**٢٩٤,٨٦٢,٥٠٤**	٢٣٥,٦١٥,٦٩٠	**٦٦٢,٣٤٢,٣٠٨**	٧٧٨,٢٦١,٢٠٦
فوائد من أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	**١٦٨,٠٨٢,٥٢٦**	١٨٢,٠٠٨,٥١٩	**٥١٥,١٣٩,٨٤٤**	٤٠٠,١٩٣,٢٣٣
أرباح تقييم فروق عملة	**١,٣١٤,٦٥٧,١٧٢**	-	**٢,٤٥٨,٤٣٩,٧٨٥**	-
(رد) خسائر الائتمان المتوقعة علي النقدية بالبنوك والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	-	٢٢,٣٣٤,٣٧٠	-	١٨٧,٣٥٢,١٨٦
	١,٧٧٧,٦٠٢,٢٠٢	٤٣٩,٩٥٨,٥٧٩	**٣,٦٣٥,٩٢١,٩٣٧**	١,٣٦٥,٨٠٦,٦٢٥

٢٣ - مصروفات تمويلية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية	**٤٠,٢٠٣,٥٤٩**	١٨١,٥٠٩,٨٩١	**١٦٩,٨٦٠,٩٦٥**	٤٢١,١٢٠,٣٩٨
مصروفات بنكية أخري	**٤,٤٨٠,١٤٤**	٦٥٥,٧٨٤	**٨,٧٠٥,٧٢٥**	٢,٥٤٧,٨٠٦
خسائر الائتمان المتوقعة علي النقدية بالبنوك و الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	**(١٠,٠٤٥,٢٩٦)**	-	**٤٥,٢٤٣,١٦٧**	-
صافي خسائر فروق عملة	-	١,٠٥١,٥٨١,٧٣٧	-	١,٦٩٢,٢٣٦,٤٤٠
	٣٤,٦٣٨,٣٩٧	١,٢٣٣,٧٤٧,٤١٢	**٢٢٣,٨٠٩,٨٥٧**	٢,١١٥,٩٠٤,٦٤٤

٢٤- إيرادات أخري بالصافي

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
إيرادات خدمات للعملاء	**١١٥,٥٦٧,٧٧٢**	٨١,٧١٤,٠٩٠	**١٩٦,٩٥٠,٦٠٠**	١٣٤,٦٧٩,٦٠٢
إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية	**٦٩,٦٢٥,٨٨٥**	٧٥,٧١٧,٠٨٦	**١٤١,٧٥٦,١١١**	١٨٠,٧٠٦,٠٢٨
ايرادات من بيع أصول ثابتة	-	-	-	٤٣١,٨٦١
ايرادات من بيع استثمارات عقارية	-	١٤٢,٦٦١,٨٢٨	-	١٤٢,٦٦١,٨٢٨
إيرادات تشغيل اخرى	**١٣,٣٦٤,٢٢٨**	٩٤,١٩٢	**٢٤,٢٣٠,١٨٢**	١٨,٣٦١,٨٧٢
	١٩٨,٥٥٧,٨٨٥	٣٠٠,١٨٧,١٩٦	**٣٦٢,٩٣٦,٨٩٣**	٤٧٦,٨٤١,١٩١

٢٥- ضرائب الدخل

أ- ضريبة الدخل

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر*	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	**٢٠٢٦**	٢٠٢٥
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
الضريبة الجارية	**(٨٦٢,٦٤٤,٨٣٩)**	(٤٥٩,١٦٦,٧٤٩)	**(٢,٠٠٧,١٧٢,٧٨٩)**	(١,٦٥٠,٠٥٩,٧٦٨)
الضريبة المؤجلة	**(٢٢٦,٣٦٨,٠٠٠)**	٢٤٥,٤٠٢,١١٦	**(٥٧٨,٧٣٥,٨٦٠)**	٣٧٨,٩٦٤,٣٩٠
	(١,٠٨٩,٠١٢,٨٣٩)	(٢١٣,٧٦٤,٦٣٣)	**(٢,٥٨٥,٩٠٨,٦٤٩)**	(١,٢٧١,٠٩٥,٣٧٨)

٢٥- ضرائب الدخل

ب - ضرائب الدخل المؤجلة

	قائمة المركز المالي		*قائمة الأرباح أو الخسائر*	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦***	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥***
	جنيه مصري	*جنيه مصري*	***جنيه مصري***	*جنيه مصري*
إهلاك الأصول الثابتة	**(٣٠٨,٥٧٧,١٦٨)**	(١٥٤,٣٩٧,٣١٧)	**(١٥٤,١٧٩,٨٥١)**	(٥٨,١٧٧,٣١٦)
فروق عملة غير محققة	**(٢,٨١٩,٧٤٣,١٨١)**	(٢,٣١٢,٩٥٨,٩٣٣)	**(٥٠٦,٧٨٤,٢٤٩)**	٣٩٥,٧٣٩,٦٢٧
مخصصات ومصروفات مستحقة	**٤٧٣,٦٦٩,٥٥٥**	٣٩١,٤٤١,٣١٦	**٨٢,٢٢٨,٢٤٠**	٤١,٤٠٢,٠٧٩
صافي ضريبة الدخل المؤجلة (التزام)	**(٢,٦٥٤,٦٥٠,٧٩٤)**	(٢,٠٧٥,٩١٤,٩٣٤)	**(٥٧٨,٧٣٥,٨٦٠)**	٣٧٨,٩٦٤,٣٩٠

٢٦ - الارتباطات

في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية الدورية المستقلة مبلغ ٢٢,٣١٥,٠٩٥,٧٠٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٧,٠٥٧,٣٨٧,١٥٧جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي – كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٥*
	جنيه مصري	*جنيه مصري*
خلال سنة	**٤٦٤,٧١٤,٦٧٨**	٣٢٢,٩٢٧,٢٩١
أكثر من سنة ولا تتعدي خمسة سنوات	**١,٠٩٢,٩٥١,١٠٣**	٧٤٢,٢٣٩,٦٩٦
أكثر من خمس سنوات	**٥,٧٢٤,٢٢٤,٨٢٧**	٥,٨٠٦,٣٦٠,٠١٦
	٧,٢٨١,٨٩٠,٦٠٨	٦,٨٧١,٥٢٧,٠٠٣

٢٧ - التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ويتم تجديده سنويا، وتبلغ قيمة خطاب الضمان ٥٠ مليون جنيه مصري بموجب تسهيل ائتماني بدون ضمان مقدم من أحد البنوك المصرية.

٢٨- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها بمبلغ ٤٦,٨٦٩,٩٨٨,٥٢٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ : ٢٧,٨٤٦,٠٨٥,٥٥٩ جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لسنة ٢٠٢٥ لتتمشي مع عرض القوائم المالية لهذه الفترة كما موضح أدناه:

أ- **قائمة المركز المالي**

تم إعادة تبويب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من ارصدة عملاء واوراق قبض الي ارصدة مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى. على النحو التالي:

	قبل التعديل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	اعادة تبويب	بعد التعديل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
عملاء واوراق قبض	٨,٠٨٣,١٥٥,٤٨٤	٦٥,٥٣٣,٠٢٣	٨,١٤٨,٦٨٨,٥٠٧
مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون	٢٨,١٢٥,٦٠٥,٧٩٥	(٦٥,٥٣٣,٠٢٣)	٢٨,٠٦٠,٠٧٢,٧٧٢

ب- **قائمة الارباح او الخسائر**

تم اعادة تبويب بعض ارقام المقارنة في قائمة الارباح والخسائر الخاصة بحسابات قسم الفنادق لدي الشركة على النحو التالي:

	قبل التعديل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	اعادة تبويب	بعد التعديل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الايرادات	١٤,٥٨١,٠٥١,٧٥١	٣٥٠,٧٩٢,٣٣٦	١٤,٩٣١,٨٤٤,٠٨٧
تكلفة المبيعات	(٦,٦٤١,٤٦٧,١١٣)	٣٤٠,٠١١,٠٣٥	(٦,٣٠١,٤٥٦,٠٧٨)
مصروفات بيعيه وتسويقيه	(٦١٠,٢٧٨,٢٨٤)	(١٩,٦٩٩,٩٠٧)	(٦٢٩,٩٧٨,١٩١)
مصروفات عمومية وادارية	(١,٢٦٧,٧٧١,٦٤٢)	(٤١٨,٩٦٨,٦٧٠)	(١,٦٨٦,٧٤٠,٣١٢)
ايرادات تمويلية	١,٤٣٩,٠٩٩,٧١٨	(٧٣,٢٩٣,٠٩٣)	١,٣٦٥,٨٠٦,٦٢٥
مصروفات تمويلية	(٢,١٨٢,٤٦٧,٣٤٩)	٦٦,٥٦٢,٧٠٥	(٢,١١٥,٩٠٤,٦٤٤)
ايرادات اخري (بالصافي)	٦٦٣,٥٨٧,٤٣٨	(١٨٦,٧٤٦,٢٤٧)	٤٧٦,٨٤١,١٩١
مصروفات اخري	(٢٨,٦٧٣,٤٦٩)	(٥٨,٦٥٨,١٥٩)	(٨٧,٣٣١,٦٢٨)

٣٠ -أحداث هامة

شهدت بعض مناطق الشرق الأوسط ارتفاعًا في حدة التوترات الجيوسياسية مما كان لها تداعيات اقتصادية على اسواق المنطقة والسوق المصرى مما نتج عنه ارتفاع السعر الرسمى للعملات الاجنبية مقابل الجنيه المصرى.

ولمّا كانت هذه التطورات قد نشأت بعد الفترة المالية، فقد جرى تصنيفها كأحداث لا تتطلب تعديلا فى القوائم المالية وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٧) «الأحداث التى تقع بعد الفترة المالية ». وبناءً عليه، لم يتم تسجيل أي تعديلات على الأرصدة والأرقام الواردة في القوائم المالية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، والتي تعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ.

وقد قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه التطورات على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائجها. واستنادًا إلى المعلومات المتاحة حاليًا، بما في ذلك استمرار الأنشطة التشغيلية الأساسية، يتعذر عمليًا تقديم تقدير موثوق للأثر المالي الكامل لهذه الأحداث غير المعدّلة على الفترات المستقبلية.
كما درست الإدارة مدى تأثير تلك الأحداث على قدرة الشركة على الاستمرار في مزاولة نشاطها، وخلصت إلى أن استخدام أساس الاستمرارية في إعداد القوائم المالية لا يزال ملائمًا ومناسبًا.

٣١ -أحداث لاحقة

أ- في ٨ أكتوبر ٢٠٢٦، وافق مجلس إدارة الشركة على الاستحواذ على نسبة الـ٧٥٪ المتبقية من أسهم شركة سكاي تاور للتطوير العقاري، والتي تُعد حاليًا شركة شقيقة، وذلك من خلال إصدار/مبادلة الأسهم وفقًا لترتيبات مبادلة الأسهم.

وقد قامت الإدارة بتعيين خبير تقييم مستقل لتحديد القيمة العادلة لأسهم الشركة المستثمر فيها لأغراض تنفيذ الصفقة المقترحة، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ الصفقة قبل نهاية عام ٢٠٢٦.

ب- في ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري رفع سعر عائد الإيداع لليلة واحدة، وسعر عائد الإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس، لتصل إلى ٢٠,٠٠٪ و٢١,٠٠٪ و٢٠,٥٠٪ على الترتيب. كما قررت اللجنة رفع سعر الخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪، على أن تسري أسعار العائد المعدلة اعتبارًا من ١ نوفمبر ٢٠٢٦..