

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

المحتويات

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

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

ش ٢٧ دجلة للمادي ، القاهرة مصر
ص.ب ٢٥٠ للمادي

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@ubhy-umited.com

موقع الكتروني: www.ubhy-umited.com

مجلس إدارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

لقد باع عمل الفحص المحدود لائحة المركز المالي الدوري المستقل المرفقة لشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذلك القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العلني والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

لقد بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مرآة حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة 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 المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تلكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ٢٢ يوليو ٢٠٢٦



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

ص.م.م رقم (١٧٥٥٣)

مجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY)-United

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول الغير متداولة
			أصول ثابتة
٣,٨١٦,٧٢٢	٣,٣٣١,٣٥٥	(٣)	أصول حق انتفاع
٣,٧٦٩,٤٧٥	٣,٥٦٣,٨٦٨	(١-٢٤)	استثمار في شركة تابعة
٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠	(٤)	استثمارات في سندات حكومية
٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢	(٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٧١٣,٨٠١	٣,٤٧٣,٨٣٦	(١٦)	إجمالي الأصول الغير متداولة
٤١٠,٧٤٧,٧٩٠	٤١٠,٨١٦,٨٥١		
			الأصول المتداولة
			مشروعات الإسكان والتعمير
١٧١,٦٠٤,٢٤٠	١٨٤,٧٣١,٥٣٦	(٦)	عملاء ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٦٢٧,٩٨٢,٦١٤	٧٤٩,٧٧٠,٩٧٢	(٧)	مستحق من طرف ذو علاقة
٢٨,٧٩٦,٤١٧	٢٨,٧٩٦,٤١٧	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٧٨٨,١٤١	٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣	(٩)	استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٧٧٩,٤٣٥,٦٧٦	٥٥٧,٧٨٦,٩٢٧	(١٠)	نقدية لدى البنوك
١٩٦,١٨٣,٠٤٣	٢٦٥,٧١٦,٧٩٦	(١١)	إجمالي الأصول المتداولة
١,٨٠٥,٧٩٠,١٣١	٢,٠٩٥,٣٠٧,٣٧١		إجمالي الأصول
٢,٢١٦,٥٣٧,٩٢١	٢,٥٠٦,١٢٤,٢٢٢		
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(١٢)	رأس المال المدفوع
(٤٦,٠٥٨,٢٦٩)	(٥٥,٣٣٤,٦٠٦)	(١٣)	أسهم خزينة
٨٧,٠٥٥,٨٧١	٩٦,٧٠٥,٠٨٨		احتياطي قانوني
٢٩٢,٦١٨,٢٣٠	٤٧٥,٩٥٣,٣٥٤		أرباح مرحلة
١٩٢,٩٨٤,٣٤١	٥٨,٥٠٥,٨٣٠		أرباح الفترة / العام
٨٢٠,٨٧٩,٦٨٩	٨٧٠,١٠٩,١٨٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات الغير متداولة
٣٣٩,٨٩٠,٢١٥	٣٢٣,٩٧٦,٧٦٩	(٢-٢٤)	التزامات عقود تأجير وترتيب - غير متداولة
٣٣٩,٨٩٠,٢١٥	٣٢٣,٩٧٦,٧٦٩		إجمالي الالتزامات الغير متداولة
			الالتزامات المتداولة
٨,٤٤٩,٠٤٢	٨,٤٤٩,٠٤٢	(١٤)	مخصصات
٩٤٥,٦٣٩,٧٣٢	١,١٨٦,٩١٨,٨٨٨	(١٥)	موردون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥٥,٠٣٨,٦٣٤	٦٥,٩٥٤,٠١٨	(١٦)	ضريبة الدخل الجارية
٤٦,٦٤٠,٦٠٩	٥٠,٧١٦,٣٢٣	(٢-٢٤)	التزامات عقود تأجير وترتيب - متداولة
١,٠٥٥,٧٦٨,٠١٧	١,٣١٢,٠٣٨,٢٧١		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٣٩٥,٦٥٨,٢٣٢	١,٦٣٦,٠١٥,٠٤٠		إجمالي الالتزامات
٢,٢١٦,٥٣٧,٩٢١	٢,٥٠٦,١٢٤,٢٢٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

محمد حسن شحاته



العضو المنتدب

محمود خليفة عبدربه

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٠,١٥٩,٢٨٥	٧٥,٥٧٩,٥٩٣	(١٧)	المبيعات والإيرادات
(٥٣٨,٤٠٦)	(٥,٧١٠,٧٠٠)	(١٨)	تكلفة المبيعات و الحصول علي الإيراد
٥٩,٦٢٠,٨٧٩	٦٩,٨٦٨,٨٩٣		مجمل الربح
(٨,٨٨٨,٠١٧)	(١٢,٦٢٧,٨٧٦)	(١٩)	مصرفات عمومية و إدارية
(١,٧٨٢,١٩٨)	(٣,٨١٦,٤٤٨)		رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٣٠٤,٤٠٣)	(١,٤٩٨,٢٢٥)	(٧)	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
(٣٠,٥٦٠)	(١,٦٤٦,٥٧٠)	(٧)	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في الأرصدة المدينة الأخرى
١,٥٥٩,٦٢٤	-		إيرادات تشغيل أخرى
٥٠,١٧٥,٣٢٥	٥٠,٢٧٩,٧٧٤		أرباح التشغيل
١٠,٤١٢	١٠,٤١٢		إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
١٢,٣٩٣	٦,٧١٦,٥٨٢	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٣٤,٨٤٧,١٩٩		عوائد أذون خزانة
٢٩,٧٠١,٩٢٤	٨,٦٠٧,٣٩٩		فوائد دائنة
(٣١,٥٧٥,٣٥٩)	(٢٤,٨٢٠,٩٨١)		فوائد تمويلية
٤٨,٣٢٤,٦٩٥	٧٥,٦٤٠,٣٨٥		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١١,٢٥٢,٦٧٧)	(١٧,١٣٤,٥٥٥)	(١٦)	ضرائب الدخل
٣٧,٠٧٢,٠١٨	٥٨,٥٠٥,٨٣٠		أرباح الفترة
٠,١٤	٠,٢٢	(٢٠)	نصيب السهم في الأرباح



رئيس مجلس الإدارة
محمد حسن شحاته

العضو المنتدب
محمود خليفة عبد ربه

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	بنود تتعلق بالدخل الشامل
جنيه مصري	جنيه مصري	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٣٧,٠٧٢,٠١٨	٥٨,٥٠٥,٨٣٠	
-	-	
٣٧,٠٧٢,٠١٨	٥٨,٥٠٥,٨٣٠	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رأس المال جنيه مصري	أسهم خزينة جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	أرباح مرحلة جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(٤٦,٠٥٨,٢٦٩)	٨٧,٠٥٥,٨٧١	٢٩٢,٦١٨,٢٣٠	١٩٢,٩٨٤,٣٤١	٨٢٠,٨٧٩,١٨٩
-	-	٩,٦٤٩,٢١٧	١٨٣,٣٣٥,١٢٤	(١٩٢,٩٨٤,٣٤١)	-
-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)	-	-	-	(٩,٢٧٦,٣٣٧)
-	-	-	-	٥٨,٥٠٥,٨٣٠	٥٨,٥٠٥,٨٣٠
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	(٥٥,٣٣٤,٦٠٦)	٩٦,٧٠٥,٠٨٨	٤٧٥,٩٥٣,٣٥٤	٥٨,٥٠٥,٨٣٠	٨٧٠,١٠٩,١٨٢
٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦	(١٥٧,٩٣٦,٠٢٧)	٨١,١٥١,٢٦٧	٣٢٥,٥٣٢,١٤٥	١١٨,٠٩٢,٠٧٢	٦٩٣,٧٩٧,٩٢٣
-	-	٥,٩٠٤,٦٠٤	١١٢,١٨٧,٤٦٨	(١١٨,٠٩٢,٠٧٢)	-
-	-	-	(١٩,٨٤٤,٣٠٦)	-	(١٩,٨٤٤,٣٠٦)
(٣٢,٦٧٨,٩٥٠)	١٥٧,٩٣٦,٠٢٧	-	(١٢٥,٢٥٧,٠٧٧)	-	-
-	-	-	-	٣٧,٠٧٢,٠١٨	٣٧,٠٧٢,٠١٨
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	-	٨٧,٠٥٥,٨٧١	٢٩٢,٦١٨,٢٣٠	٣٧,٠٧٢,٠١٨	٧١١,٠٢٥,٦٣٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦

محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة

شراء أسهم خزينة

أرباح الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة

توزيعات أرباح

إعدام أسهم خزينة

أرباح الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤٨,٣٢٤,٦٩٥	٧٥,٦٤٠,٣٨٥		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦٠٦,٦٩٤	٥٢٨,٨٦٧	(٣)	إهلاك الأصول الثابتة
٢٠٥,٦٠٧	٢٠٥,٦٠٧	(١-٢٤)	استهلاك أصول حق انتفاع
٣٠٤,٤٠٣	١,٤٩٨,٢٢٥	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٣٠,٥٦٠	١,٦٤٦,٥٧٠	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة مدينة أخرى
(١٢,٣٩٣)	(٦,٧١٦,٥٨٢)	(٩)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٣٤,٨٤٧,١٩٩)		عوائد أذون خزينة
-	(١٠,٤١٢)		إيرادات استثمارات بالتكلفة المستهلكة
(٢٩,٧١٢,٣٣٦)	(٨,٦٠٧,٣٩٩)		فوائد دائنة
٣١,٥٧٥,٣٥٩	٢٤,٨٢٠,٩٨١		فوائد تمويلية
٥١,٣٢٢,٥٨٩	٥٤,١٥٩,٠٤٣		أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٥٥,٣٨٠,٢٥٠)	(١٣,١٢٧,٢٩٦)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٧٦٤,٨٧٩)	(١٢٤,٩٣٣,١٥٣)		التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٩٥,١٣٨,٣٧٢	٢٤١,٥٢٧,٠٠٦		التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٩,٧٦٥)	(٩,٧٦٦)	(١٦)	ضرائب دخل مدفوعة
٩٠,٣٠٦,٠٦٧	١٥٧,٦١٥,٨٣٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٥٦,٢٥٤)	(٤٣,٥٠٠)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٩,٨٩٥,٤٣٣	٨,٦١٧,٨١١		فوائد دائنة محصلة
-	(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩)	مدفوعات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٥٣٩,٣٠٤,٣٢٠)		مدفوعات لشراء استثمارات بالتكلفة المستهلكة
-	٧٨٨,٨٣٠,٨٢٨	(١٠)	مقبوضات من استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٢٩,٨٣٩,١٧٩	(٤١,٨٩٩,١٨١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١,٤٢١,١٠٠)	(٢٤٧,٨٥٠)		توزيعات الأرباح المدفوعة
-	(٩,٢٧١,٣٣٧)	(١٣)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٩,٦٧٣,٧٤٧)	(١١,٨٣٧,٧٣٢)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب
(٣١,٥٧٥,٣٥٩)	(٢٤,٨٢٠,٩٨١)		فوائد تمويلية مدفوعة تأجير تمويلي
(٤٢,٦٧٠,٢٠٦)	(٤٦,١٨٢,٩٠٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٧٧,٤٧٥,٠٤٠	٦٩,٥٣٣,٧٥٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٥٤٦,٥٢٦,٥١١	١٩٦,١٨٣,٠٤٣	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٦٢٤,٠٠١,٥٥١	٢٦٥,٧١٦,٧٩٦	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست الشركة بمقتضى مرسوم خاص في ٢٢ مارس سنة ١٩٠٧ باسم شركة أراضي القباري، وفي أول يناير ١٩٦٥ تغير اسم الشركة ليصبح الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم (٤٩٦) بتاريخ ٢ إبريل ١٩٣٥. وقد تم التأشير بالسجل بتوفيق أوضاع الشركة طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بتاريخ ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

المدة القانونية للشركة ٥٠ عام تبدأ من ٣١ أكتوبر ١٩٩٦.

عنوان الشركة المسجل هو ٩٥ طريق ٢٦ يوليو (برج السلسلة) - الأزاريطة - الاسكندرية.

الأنشطة الرئيسية التي تقوم بها الشركة هي شراء وبيع وتقسيم الأراضي، إقامة مشروعات المباني للأغراض السكنية والسياحية والإدارية والتجارية وذلك بقصد البيع أو التأجير، إقامة مشروعات الامتداد العمراني، القيام بكافة العمليات المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بطبيعة نشاطها، وللشركة أن تباشر نشاطها في مجال الإسكان والتعمير والمشروعات المرتبطة به لحسابها أو لحساب الغير.

الشركة القابضة الأم هي شركة باونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢٢ يونيو ٢٠٢٦.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الادوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية
يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالآتي:

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

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

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

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

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
 - المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس لللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.
- يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

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

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

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

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

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

الاعتراف بالإيراد

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

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

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

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعمد بها، فإن ذلك يؤدي إلى إنشاء أصل مبني على عقد مقابل العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة العوض الذي يستلمه العميل عن مبلغ الإيرادات التي تم إثباتها، فقد ينشأ عن ذلك التزام عقد.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للعوض المستلم أو المستحق القبض، بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط المداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كإيراد أو وكيل.

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع الاقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها خصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سدادته لمصلحة الضرائب.

يتم إدراج الضريبة الجارية كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة للفترة.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

الأصول الثابتة

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

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

سنوات

٢٠

٤

٤

٤

مباني وإنشاءات

وسائط نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة في العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للتقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بكتابة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيستم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بكتابة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة.

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بكتابة الأرباح والخسائر. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى. يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة باتباع الطريقة الغير مباشرة. المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة) (تابع)
مشروعات تامة

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

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

التأمينات الاجتماعية

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

عقود الإيجار

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

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

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

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

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

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

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

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	وسائط نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٦	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,١٢٦,٣٣١	١٢,٦٨٨,٨٨٦
إضافات الفترة	-	-	-	-	٤٣,٥٠٠	٤٣,٥٠٠
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,١٦٩,٨٣١	١٢,٧٣٢,٣٨٦
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٤٩٧,١٠٤)	(٣٦,١٨٧)	(١,٢٢٣,٤٢٧)	(٨,٨٧٢,١٦٤)
في ١ يناير ٢٠٢٦	-	-	(٢٢٥,٠٣٧)	-	(٣٠٣,٨٣٠)	(٥٢٨,٨٦٧)
إهلاك الفترة	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٧٢٢,١٤١)	(٣٦,١٨٧)	(١,٥٢٧,٢٥٧)	(٩,٤٠١,٠٣١)
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	-	-	(٢,٩٤٧,١٧٨)	(٣٦,١٨٧)	(١,٨٣١,٠٨٧)	(٩,٨٠١,٠٣١)
صافي القيمة الدفترية	٢,١٥٤	-	١,٤٦١,٥٩٤	-	٦,٣٣٨,٧٤٤	٣,٣٣١,٣٥٥
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٢,١٥٤	-	١,٤٦١,٥٩٤	-	٦,٣٣٨,٧٤٤	٣,٣٣١,٣٥٥

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٧١٥,٩٢٧ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت قيد الاستخدام.
- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة بهند مصروفات عمومية وإدارية بقلمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة (إيضاح ١٩).
- بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي إم للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٤) وتم تروييضها ضمن الأصول الثابتة.
- بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوريليم للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٤).

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للتوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة (تابع)

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني وإشاءات جنيه مصري	وسائط نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٧,١٥٠,٥٦٥	١١,٧١٣,١٥٠
إضافات العام	-	-	-	-	٩٧٥,٧٣٦	٩٧٥,٧٣٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢,١٥٤	١١٥,٤٤٦	٤,٤٠٨,٧٦٨	٣٦,١٨٧	٨,١٢٦,٣٣١	١٢,٦٨٨,٨٨٦
مجمع الإهلاك	-	(١١٥,٤٤٦)	(١,٥٩٦,٩٥٦)	(٣٦,١٨٧)	(٥,٠٨٥,٨١٥)	(٦,٨٣٤,٤٠٤)
في ١ يناير ٢٠٢٥	-	-	(٩٠٠,١٤٨)	-	(١,١٣٧,٦١٢)	(٢,٠٣٧,٧٦٠)
إهلاك العام	-	(١١٥,٤٤٦)	(٢,٤٩٧,١٠٤)	(٣٦,١٨٧)	(٦,٢٢٣,٤٢٧)	(٨,٨٧٢,١٦٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	-	(١,٩١١,٦٦٤)	-	(١,٩٠٢,٩٠٤)	(٣,٨١٦,٧٢٢)
صافي القيمة الفترية	٢,١٥٤	-	١,٩١١,٦٦٤	-	١,٩٠٢,٩٠٤	٣,٨١٦,٧٢٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	-	-	-	-	-

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤ - استثمار في شركة تابعة

نسبة المساهمة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة يو دي سي للاستثمار العقاري*	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري
%٩٩,٩٩	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠	٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠

*خلال عام ٢٠٢١ قامت شركة يو دي سي للاستثمار العقاري بزيادة رأسمالها المصدر ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري وقامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بنسبة ٩٩,٩٩٪، وخلال شهر ديسمبر ٢٠٢٤ تم زيادة رأس المال بقيمة ٢٠٠ مليون وتم التأشير بذلك في السجل التجاري ليصبح إجمالي قيمة الاستثمار ٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ جنيه مصري بنسبة مساهمة ٩٩,٩٩٪.

٥ - استثمارات في سندات حكومية

أكثر من عام	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
سندات حكومية - بنك الاستثمار القومي	١٥٠,٧٣٩ جنيه مصري	١٥٠,٧٣٩ جنيه مصري
سندات حكومية - وزارة المالية	٢٩٧,٤٩٣	٢٩٧,٤٩٣
	٤٤٨,٢٣٢	٤٤٨,٢٣٢

٦ - مشروعات الإسكان والتعمير

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مشروعات إسكان وتعمير - تامة	١٨٣,٣٤٨,٠٢٠ جنيه مصري	١٧٠,٢٨٦,٠٥٤ جنيه مصري
	١,٣٨٣,٥١٦	١,٣١٨,١٨٦
	١٨٤,٧٣١,٥٣٦	١٧١,٦٠٤,٢٤٠

٧ - عملاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

عملاء	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
بخصم:	٣٥٣,٠٨٠,٣١٢ جنيه مصري	١٩٦,٦٩٧,٤٧٠ جنيه مصري
فوائد تقسيط مؤجلة	(٩٩,٨٣٥,٠٨٧)	(٦٤,٩٣٧,٨٧٨)
الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء	(١٥,١٩٣,٤٣٦)	(١٣,٦٩٥,٢١١)
مقاولين دفعات مقدمة (طرف ذو علاقة)	٢٣٨,٠٥١,٧٨٩	١١٨,٠٦٤,٣٨١
دفعات مقدمة لشراء أراضي *	١٣٩,٢٧٦,٣٥٦	١٣٩,٢٧٦,٣٥٦
فوائد مستحقة	٣٣٩,٦٥٦,١٠٠	٣٣٩,٦٥٦,١٠٠
مصروفات مدفوعة مقدماً	٨٨٨,٧٩٨	٨٨٨,٧٩٨
تأمينات لدى الغير	١٥,٠٨٧,٢٧٦	١٦,٣٠٣,٨٨٢
عهد وسلف عاملين	١٠,٣٩٠,٦٠٢	١٠,٣٩٠,٦٠٢
شركة الصرف الصحي **	١,٩٩٧,٥٥٠	٤٠,٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٢٢٠,٧٩٦	٢٢٠,٧٩٦
	٨,٢٨٠,٠٨٠	٥,٥٧٣,٥٠٤
	٧٥٣,٨٤٩,٣٤٧	٦٣٠,٤١٤,٤١٩
	(٤,٠٧٨,٣٧٥)	(٢,٤٣١,٨٠٥)
	٧٤٩,٧٧٠,٩٧٢	٦٢٧,٩٨٢,٦١٤

الخسائر الائتمانية المتوقعة - الأرصدة المدينة الأخرى

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٧ - عسلاء ومصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء على النحو التالي:

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٨,٨٠٩,١٣٠	١٣,٦٩٥,٢١١	مكون خلال الفترة
٣٠٤,٤٠٣	١,٤٩٨,٢٢٥	رصيد آخر الفترة
٩,١١٣,٥٣٣	١٥,١٩٣,٤٣٦	

تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى على النحو التالي:

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٤٨٦,٨٧٨	٢,٤٣١,٨٠٥	مكون خلال الفترة
٣٠,٥٦٠	١,٦٤٦,٥٧٠	رصيد آخر الفترة
٥١٧,٤٣٨	٤,٠٧٨,٣٧٥	

* تم التعاقد لشراء عدد ٢ مبني إداري وتجاري عل مساحة أرض ١١,٣٢١ م ٢ تقريباً من شركة مشارق للاستثمار العقاري.

** بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الأرض من شركة المياه والصرف الصحي بالإسكندرية والذي استتبعه الاتفاق معها عن سداد تلك المبالغ بدءاً من شهر يوليو ٢٠١٩ وفقاً لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شروط الاعتراف بالإيراد، ونظراً لأن تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنوياً.

٨ - مستحق من طرف ذو علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	تمويل	شركة تابعة	شركة يو دي سي للاستثمار
٢٩,٠٦٠,٨٧١	٢٩,٠٦٠,٨٧١			الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستحق
(٢٦٤,٤٥٤)	(٢٦٤,٤٥٤)			من طرف ذو علاقة
٢٨,٧٩٦,٤١٧	٢٨,٧٩٦,٤١٧			

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	محافظ استثمارية صناديق استثمار
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٦٣,٩٤٨	١,٧٨٨,١٤١	
٣٠٦,٥٤٠,٧٧٥	-	
٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣	١,٧٨٨,١٤١	
الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١,٧٨٨,١٤١	١,٥١١,٧٣٩	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦,٧١٦,٥٨٢	١٢,٣٩٢	رصيد آخر الفترة
(٣٠٨,٥٠٤,٧٢٣)	(١,٥٢٤,١٣١)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	

١٠ - استثمارات بالتكلفة المستهلكة

أذن خزانة - أقل من عام

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة الاسمية عوائد مؤجلة ضرائب على عوائد اذن الخزانة المستحقة بيع خلال الفترة / العام القيمة الحالية
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٧٠,٩٧٥,٠٠٠	٧٩٨,٦٠٠,٠٠٠	
(٩,٩٦٧,٤٢١)	(١١,٧٤٣,٩٤٠)	
(١٤,٣٨٩,٨٢٤)	(٧,٤٢٠,٣٨٤)	
(٧٨٨,٨٣٠,٨٢٨)	-	
٥٥٧,٧٨٦,٩٢٧	٧٧٩,٤٣٥,٦٧٦	

١١ - نقدية لدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	حسابات جارية بالبنوك ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) *
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٢,٢٧١,٢٣٦	١١٠,٧٣٧,٤٨٣	
١١٣,٤٤٥,٥٦٠	٨٥,٤٤٥,٥٦٠	
٢٦٥,٧١٦,٧٩٦	١٩٦,١٨٣,٠٤٣	

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٦,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري).

١٢ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦ جنيه مصري موزعة على ٢٦١٥٦٦٧٧٣ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

وبتاريخ ٦ فبراير ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية على إعدام أسهم الخزينة وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والبالغ قدره مبلغ ١٥٧,٩٣٦,٠٢٧ جنيه مصري لعدد ٢٦١٤٣١٦٠ سهم بقيمة إسمية ٣٢,٦٧٨,٩٥٠ جنيه مصري، وتم اتخاذ الاجراءات القانونية وتم التاشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٥، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بعد إعدام أسهم الخزينة مبلغ ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ جنيه مصري موزع على ٢٣٥٤٢٣٦١٣ سهم، قيمة السهم الاسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٢ - رأس المال (تابع)

ويمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٦٨,٦٠١,٨٢٣	٥٤٨٨١٤٥٨	%٢٣,٣١	شركة بانيونيز بروبرتيز للتنمية العمرانية
٥٨,٠٠١,٩٣٨	٤٦٤٠١٥٥٠	%١٩,٧١	شركة مصر لتأمينات الحياة
٢٦,٧٨٢,٨٧٥	٢١٤٢٦٣٠٠	%٩,١٠	شركة مصر للتأمين
١٩,٦٤٢,٠٦٤	١٥٧١٣٦٥١	%٦,٦٨	مساهمون آخرون
١٢١,٢٥٠,٨١٦	٩٧٠٠٠٦٥٤	%٤١,٢١	
٢٩٤,٢٧٩,٥١٦	٢٣٥٤٢٣٦١٣	%١٠٠	

١٣ - أسهم خزينة

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٥ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٤٦,٠٥٨,٢٦٩ جنيه مصري لعدد ٥٧٨٠٠٥٩ سهم.

وبتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٦ قرر مجلس الإدارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٥٥,٣٣٤,٦٠٦ جنيه مصري لعدد ٦٧٤٨١٩٩ سهم على أن يتم عرض قرار إعدام أسهم الخزينة التي مر على شرائها أكثر من عام لمجلس الإدارة .

١٤ - مخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات
٤,٥٣٣,٢٧٤	٤,٥٣٣,٢٧٤	مخصص قضايا
٣,٩١٥,٧٦٨	٣,٩١٥,٧٦٨	
٨,٤٤٩,٠٤٢	٨,٤٤٩,٠٤٢	

١٥ - موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات مقدمة
١,١٧٤,٦١٣,٤١٩	٩٣٤,١٥٣,١٦٩	مصروفات مستحقة
٣,٦٩٩,٥٨٥	٣,٣٨٥,١٨١	تأمينات من الغير
٣,٠٨٤,٨٥٠	٢,٩١٥,٤١٣	موردون
١٨,٤٨٥	١٨,٤٨٥	المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص
١٢٦,١٣٣	١٢٦,١٣٣	صندوق الزمالة
٢٣٧,٩٨٨	١١٨,٧٠٨	دائنو توزيعات
١,٤٣٨,٣٧٥	١,٦٨٦,٢٢٥	أرصدة دائنة أخرى
٣,٧٠٠,٠٥٣	٣,٢٣٦,٤١٨	
١,١٨٦,٩١٨,٨٨٨	٩٤٥,٦٣٩,٧٣٢	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦ - ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	مصرف ضرائب الدخل
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
١١,٢٦٤,١٢٥	١٠,٩٢٥,١٥٠	ضريبة عائد على أذون خزانة
-	٦,٩٦٩,٤٤٠	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
(١١,٤٤٨)	(٧٦٠,٠٣٥)	مصرف ضرائب الدخل
١١,٢٥٢,٦٧٧	١٧,١٣٤,٥٥٥	

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي
٤٨,٣٢٤,٦٩٥	٧٥,٦٤٠,٣٨٥	ضرائب الدخل وفقا لسعر الضريبة - محاسبي
١٠,٨٧٣,٠٥٦	١٧,٠١٩,٠٨٧	تسويات علي صافي الربح المحاسبي
١,٧٣٨,٠٨٤	(٢٧,٠٨٤,١٦١)	صافي الوعاء الضريبي
٥٠,٠٦٢,٧٧٩	٤٨,٥٥٦,٢٢٤	ضريبة الدخل وفقا لسعر الضريبة - فعلي
١١,٢٦٤,١٢٥	١٠,٩٢٥,١٥٠	
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	
%٢٣,٣١	%١٤,٤٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام
٣٥,٢٢٣,٢٥٣	٥٥,٠٣٨,٦٣٤	مصرف ضريبة الدخل عن الفترة / العام
٥٥,٠٣٨,٦٣٤	١٠,٩٢٥,١٥٠	المسدد خلال الفترة / العام
(٣٥,٢٢٣,٢٥٣)	(٩,٧٦٦)	رصيد آخر الفترة / العام
٥٥,٠٣٨,٦٣٤	٦٥,٩٥٤,٠١٨	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة / العام - أصل
١,٠٦٣,١٣٠	٢,٧١٣,٨٠١	الحركة خلال الفترة / العام - إيراد
١,٦٥٠,٦٧١	٧٦٠,٠٣٥	رصيد آخر الفترة / العام - أصل
٢,٧١٣,٨٠١	٣,٤٧٣,٨٣٦	

١٧ - المبيعات والإيرادات

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	مبيعات مشروعات إسكان وتعمير
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيجارات
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات أخرى
٥٨,٩٦٦,٥٢٧	٧١,٧٣٨,٨٣٣	
٨٥٦,٤٥٨	٢,٠٩٧,٥٦٠	
٣٣٦,٣٠٠	١,٧٤٣,٢٠٠	
٦٠,١٥٩,٢٨٥	٧٥,٥٧٩,٥٩٣	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٨ - تكلفة المبيعات والحصول على الإيرادات

الثلثة أشهر المنتهاية في	الثلثة أشهر المنتهاية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٣٨,٤٠٦	٥,٧١٠,٧٠٠
٥٣٨,٤٠٦	٥,٧١٠,٧٠٠

تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير

١٩ - مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة أشهر المنتهاية في	الثلثة أشهر المنتهاية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٠٦٤,٦٣١	٥,٨٣٠,٦٣٨
٢٠٣,١٢٩	١٨٧,٣٢٥
٣١٦,٥٨٧	٣٩٠,٥٣٣
١٧٣,١٧٢	١٦٠,٧٦٨
٢٢٨,٦٠٩	٣١٤,٤٠٣
١٥١,٢٣٩	٦١٤,٥٨٩
١٠٨,٧٢٤	١٣٢,٧٧٠
٢١٦,٨٠٨	٤٨٦,١٩١
١١٦,٠٢٥	٤١٣,٩٤٦
٢٣,٣٣٣	٢٠,٠٧٣
٦٠٦,٦٩٤	٥٢٨,٨٦٧
٢٠٥,٦٠٧	٢٠٥,٦٠٧
١,٤٧٣,٤٥٩	٣,٣٤٢,١٦٦
٨,٨٨٨,٠١٧	١٢,٦٢٧,٨٧٦

مرتبات وما في حكمها
وقود وزيوت وقوى محرك
مصروفات صيانة
مصروفات نقل وانتقالات
المساهمة التكافلية
مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع
أدوات كتابية
مصروفات تأمين
رسوم واشتراكات
قطع غيار ومهمات
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ٢٤-١)
مصروفات أخرى

٢٠ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهاية في	الثلثة أشهر المنتهاية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧,٠٧٢,٠١٨	٥٨,٥٠٥,٨٣٠
(٣,٣١٦,٧٩٧)	(٥,١٤٩,٣٨٨)
(٢,٠٥٠,٤٤٤)	(٤,٠٨٦,٦٥٦)
٣١,٧٠٤,٧٧٧	٤٩,٢٦٩,٧٨٦
٢٣٠,٨٥٢,١٣١	٢٢٩,٠٤٠,٤٨٠
٠,١٤	٠,٢٢

أرباح الفترة

يخصم:

نصيب العاملين في الأرباح (مقدره) *

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدره)

النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

نصيب السهم في الأرباح

* تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١ - الالتزامات المحتملة

الارتباطات الرأسمالية

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٤٧,٠٨٥,٣١٤ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤٢,١٨٥,٢١٩ جنيه مصري).

خطابات ضمان

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٠٦,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري). (إيضاح ١١).

٢٢ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ب - الضريبة على القيمة المضافة (ضريبة المبيعات سابقاً)

- النشاط الرئيسي للشركة غير خاضع لضريبة القيمة المضافة.
- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠٢٢ عن بعض العمليات العارضة (المزادات وبيع المخلفات) وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام ٢٠٢٤.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

ج - الضريبة على المرتبات والأجور

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢٤.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

د - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جرى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن عامي ٢٠٢٢ و ٢٠٢٤.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

هـ - الضريبة العقارية

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقاً للمطالبات الواردة من مصلحة الضرائب.

٢٣ - الموقف القانوني

يتمثل الموقف القضائي للشركة في الدعاوى القضائية والمكون لها مخصص في بعض القضايا والمرفوعة من بعض جهات التعامل مع الشركة والتي مازالت منظورة امام جهات التقاضي على جميع مستوياتها ولم يصدر بها حكم بات او حكم قضائي نهائي، كما تتضمن أيضاً بعض القضايا العمالية لبعض العاملين تاركى الخدمة ومازالت متداولة امام جهات التقاضي.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٤ - عقود التأجير والترتيب

١ - أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التكلفة
مباني وإنشاءات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أول الفترة / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	آخر الفترة / العام
٧,٢٦٤,٧٩٤	٧,٢٦٤,٧٩٤	مجمع الاستهلاك
(٣,٤٩٥,٣١٩)	(٢,٦٧٢,٨٩١)	أول الفترة / العام
(٢٠٥,٦٠٧)	(٨٢٢,٤٢٨)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٩)
(٣,٧٠٠,٩٢٦)	(٣,٤٩٥,٣١٩)	آخر الفترة / العام
٣,٥٦٣,٨٦٨	٣,٧٦٩,٤٧٥	صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

٢ - التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
عقود ترتيب جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	يخصم:
٤,٧٦٢,٣٦٢	٣٦٩,٩٣٠,٧٣٠	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(١,٧٨٨,١١٨)	(٤٨,٩٢٨,٢٠٥)	أقساط غير متدالة
٢,٩٧٤,٢٤٤	٣٢١,٠٠٢,٥٢٥	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
(١,٧١٩,٩٩٧)	(٤٤,٩٢٠,٦١٢)	يخصم:
٣,٤٥٠,٩٠٥	٢٧٦,٠٨١,٩١٣	أقساط مستحقة السداد خلال عام
	٢٣١,١٦١,٩٢١	أقساط غير متدالة

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م مملوكة للشركة ومبوبة ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوريليس للتأجير التمويلي والحصول بموجبه على مبلغ ٣٤٧,٧٠٤,٨٥٠ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات تنفيذ لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢. وقد بلغ رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢٨١,٩٤٥,٦٨٨ جنيه مصري.

كما قامت الشركة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٣ بتنفيذ المرحلة الثانية بمبلغ ٩٩,٩٩٩,٧٥٢ جنيه مصري من خلال الية التأجير التمويلي تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات. وقد بلغ رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٨٧,٩٨٥,٠٤٢ جنيه مصري. وبتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد شراء سيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة بي ام للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ١,٢٥٠,٦٠٠ جنيه مصري تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات مبوبة ضمن بند الأصول الثابتة (إيضاح ٣). وقد بلغ رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٥٧٠,٥١٣ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوريليس للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ٣ سنوات مبوبة ضمن الأصول الثابتة (إيضاح ٣). وقد بلغ رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٩٦٧,٨٥١ جنيه مصري.

بالإضافة إلى عقد إيجار تشغيلي لمقر الشركة بالقاهرة لمدة ١٠ سنوات، ويبلغ قيمة الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٣,٢٢٣,٩٩٨ جنيه مصري.

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

إدارة المخاطر

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر السوق.

(ب) خطر العملات الأجنبية.

(ج) خطر الفوائد.

(د) مخاطر الائتمان.

(هـ) مخاطر السيولة.

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

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موققة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موققة رسمياً في مجالات أخرى.

وتتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وأوراق قبض والاستثمارات المالية والمستحق من شركات تابعة وشقيقة والأرصدة المدينة الأخرى) وكذا الالتزامات المالية (القروض والتسهيلات الائتمانية، الموردون وأوراق الدفع، ومستحق إلى شركات تابعة ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، التزامات طويلة الأجل، دافنون توزيعات).

ويتضمن الإيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصرفات.

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

(أ) خطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع، ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية، لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

(ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتحتصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالصندوق ولدى البنوك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض.

(ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال، هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (التزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ ما قيمته ٢٧٤,٦٩٣,٠٩٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٨٦,٥٣٠,٨٢٤ جنيه مصري).

وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢٤,٨٢٠,٩٨١ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٣١,٥٧٥,٣٥٩ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد مدينة). وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على أفضل شروط اقتراض متاحة بالسوق.

ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ مارس ٢٠٢٦		
التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
١,١١٥,١٤٨	٪+١	٢٤٠,٤٤٤	٪+١	الأصل المالي
(١,١١٥,١٤٨)	٪-١	(٢٤٠,٤٤٤)	٪-١	
(٣,٨٦٥,٣٠٨)	٪+١	(٣,٧٤٦,٩٣١)	٪+١	الالتزام المالي
٣,٨٦٥,٣٠٨	٪-١	٣,٧٤٦,٩٣١	٪-١	

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتوقعة بها (تابع)

د) خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تكبدها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، أرصدة المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والائتمان الممنوح للشركات التابعة والشقيقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

هـ) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك. وتبكر الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المضمونة.

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
عقود الترتيب التمويلي	-	٥٠,٧١٦,٣٢٣	٣٢٣,٩٧٦,٧٦٩	٣٧٤,٦٩٣,٠٩٢
موردين وأوراق دفع	-	١٨,٤٨٥	-	١٨,٤٨٥
مصرفات مستحقة وأرصدة	-	-	-	-
دائنة أخرى	-	١,١٨٦,٩٠٠,٤٠٣	-	١,١٨٦,٩٠٠,٤٠٣
إجمالي الالتزامات المالية غير المضمونة	-	١,٢٣٧,٦٣٥,٢١١	٣٢٣,٩٧٦,٧٦٩	١,٥٦١,٦١١,٩٨٠
الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
عقود الترتيب التمويلي	-	٤٦,٦٤٠,٦٠٩	٣٣٩,٨٩٠,٢١٥	٣٨٦,٥٣٠,٨٢٤
موردين وأوراق دفع	-	١٨,٤٨٥	-	١٨,٤٨٥
مصرفات مستحقة وأرصدة	-	٩٤٥,٦٢١,٢٤٧	-	٩٤٥,٦٢١,٢٤٧
دائنة أخرى	-	-	-	-
إجمالي الالتزامات المالية غير المضمونة	-	٩٩٢,٢٨٠,٣٤١	٣٣٩,٨٩٠,٢١٥	١,٣٣٢,١٧٠,٥٥٦

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٦ - أتعاب مهنية

وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت أتعاب المراجعة السنوية لمراقب الحسابات مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ جنيه.

٢٧ - أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصبح ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪.

- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية.

- كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط.

- وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق على القوائم المالية المستقبلية.