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

**الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)**
**القوائم المالية الدورية المستقلة**
**عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**

**المحتويات**


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

UHY
Connect to possibility
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية

اسطنبولي ، أبوالقاسم ، حجازي و فهمي

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

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

# تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

## إلى السادة / مجلس إدارة الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفقة **لشركة المتحدة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)** في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذلك القوائم المالية الدورية المستقلة للأرباح أوالخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

### فقرة لفت انتباه

كما هو موضح بالإيضاح رقم (١٣) قامت الشركة حتى تاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٥ بشراء عدد ٥٧٨٠٠٥٩ سهم بقيمة ٤٦,٠٥٨,٢٦٩ جنيه مصري وقد مر عليها أكثر من عام، ووفقا للمادة رقم (٤٨) من قانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ وتعديلاته والتي تنص على " فأنه يتعين على الشركة أن تتصرف في تلك الأسهم للغير في مدة أقصاها سنة من تاريخ حصولها عليها، وإلا إلتزمت بإنقاص رأسمالها بمقدار القيمة الأسمية لتلك الأسهم"، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية القادمة للشركة.

**القاهرة في: ١٨ نوفمبر ٢٠٢٦**

مراقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
٣٧ شارع ٢٠٠ المعادي

**محمد احمد ابو القاسم**
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
**المتحدون للمراجعة والضرائب**

قائمة المركز المالي الدوري المستقل
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

| | إيضاح | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **الأصول** | | | |
| **الأصول الغير متداولة** | | | |
| أصول ثابتة | (٣) | ٢,٩٩٣,٨٨٧ | ٣,٨١٦,٧٢٢ |
| أصول حق انتفاع | (٢٤-١) | ٣,١٥٢,٦٥٤ | ٣,٧٦٩,٤٧٥ |
| استثمار في شركة تابعة | (٤) | ٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ | ٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ |
| استثمارات في سندات حكومية | (٥) | ٤٤٨,٢٣٢ | ٤٤٨,٢٣٢ |
| أصول ضريبية مؤجلة | (١٦) | ٤,٨١٩,٨٢١ | ٢,٧١٣,٨٠١ |
| **إجمالي الأصول الغير متداولة** | | ٤١١,٤١٤,١٥٤ | ٤١٠,٧٤٧,٧٩٠ |
| **الأصول المتداولة** | | | |
| مشروعات الإسكان والتعمير | (٦) | ١٩٤,٩٩١,٦٦١ | ١٧١,٦٠٤,٢٤٠ |
| عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى | (٧) | ٧٦١,٠٣٠,٣٨٣ | ٦٢٧,٩٨٢,٦١٤ |
| المستحق من طرف ذو علاقة | (٨) | ٣٦٧,٨٦٢,٩٩٠ | ٢٨,٧٩٦,٤١٧ |
| استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (٩) | ٣٣٨,٩٥٢,١٧٣ | ١,٧٨٨,١٤١ |
| استثمارات بالتكلفة المستهلكة | (١٠) | ٣٩١,٥٦٣,٤٠٨ | ٧٧٩,٤٣٥,٦٧٦ |
| نقدية لدى البنوك | (١١) | ٢٨٠,١٣٠,١٥٨ | ١٩٦,١٨٣,٠٤٣ |
| **إجمالي الأصول المتداولة** | | ٢,٣٣٤,٥٣٠,٧٧٣ | ١,٨٠٥,٧٩٠,١٣١ |
| **إجمالي الأصول** | | ٢,٧٤٥,٩٤٤,٩٢٧ | ٢,٢١٦,٥٣٧,٩٢١ |
| **حقوق الملكية والالتزامات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال المدفوع | (١٢) | ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ | ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ |
| أسهم خزينة | (١٣) | (٥٥,٣٣٤,٦٠٦) | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) |
| احتياطي قانوني | | ٩٦,٧٠٥,٠٨٨ | ٨٧,٠٥٥,٨٧١ |
| أرباح مرحلة | | ٤١٣,٨٥٩,٥١١ | ٢٩٢,٦١٨,٢٣٠ |
| أرباح الفترة / العام | | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ | ١٩٢,٩٨٤,٣٤١ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ١,٠٢٤,٢٤٨,٤٧١ | ٨٢٠,٨٧٩,٦٨٩ |
| **الالتزامات** | | | |
| **الأتزامات الغير متداولة** | | | |
| التزامات عقود تأجير وترتيب – غير متداولة | (٢٤-٢) | ٣٠٢,٦٥٧,٢٠٦ | ٣٣٩,٨٩٠,٢١٥ |
| **إجمالي الالتزامات الغير متداولة** | | ٣٠٢,٦٥٧,٢٠٦ | ٣٣٩,٨٩٠,٢١٥ |
| **الألتزامات المتداولة** | | | |
| مخصصات | (١٤) | ٨,٤٤٩,٠٤٢ | ٨,٤٤٩,٠٤٢ |
| موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | (١٥) | ١,٢٩٩,٠٩٢,٥٧٦ | ٩٤٥,٦٣٩,٧٣٢ |
| ضريبة الدخل الجارية | (١٦) | ٥٥,٥٩٤,٧٢٥ | ٥٥,٠٣٨,٦٣٤ |
| التزامات عقود تأجير وترتيب – متداولة | (٢٤-٢) | ٥٥,٩٠٢,٩٠٧ | ٤٦,٦٤٠,٦٠٩ |
| **إجمالي الالتزامات المتداولة** | | ١,٤١٩,٠٣٩,٢٥٠ | ١,٠٥٥,٧٦٨,٠١٧ |
| **إجمالي الالتزامات** | | ١,٧٢١,٦٩٦,٤٥٦ | ١,٣٩٥,٦٥٨,٢٣٢ |
| **إجمالي حقوق الملكية والالتزامات** | | ٢,٧٤٥,٩٤٤,٩٢٧ | ٢,٢١٦,٥٣٧,٩٢١ |

العضو المنتدب
محمود خليفة عبدربه

رئيس مجلس الإدارة
محمد حسن شحاته

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة .
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

| | إيضاح | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري | الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|
| المبيعات والإيرادات | (١٧) | ٣٣٤,٢٦٧,٩٣٣ | ٢١٢,٦٤٠,٤٨٢ | ١٤٩,١٦٢,١٧٥ | ٦٠,٩٢٨,٣٠١ |
| تكلفة المبيعات و الحصول علي الإيراد | (١٨) | (١٨,٥٦٥,٦٩٣) | (٢,٠٦٩,٦١٣) | (٦,٣٠٢,٨٤٠) | (٦١٠,٠٩٢) |
| **مجمل الربح** | | ٣١٥,٧٠٢,٢٤٠ | ٢١٠,٥٧٠,٨٦٩ | ١٤٢,٨٥٩,٣٣٥ | ٦٠,٣١٨,٢٠٩ |
| مصروفات عمومية و إدارية | (١٩) | (٣٦,٤٨٩,٠٩٩) | (٢٤,٦٨١,٨٠٦) | (١١,٤٤٩,٦٤٩) | (٧,٩١٣,٦٥١) |
| رواتب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة | | (١١,٦٠٠,٣٤٤) | (٩,٣٥٨,٧٨٧) | (٣,٦٦١,٩٤٨) | (٤,٤٨٥,٧٩٤) |
| الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء | (٧) | (٤,١٩٨,٢٠٦) | (١,٩٢٠,٣١٥) | (١,٦٩٣,٧٤١) | (٩٩٤,٨٠٢) |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة فى الأرصدة المدينة الأخري | (٧) | (١,٦٩٥,٧٣٦) | (١,٣٩٣,٣٥٣) | (٤٩,١٦٦) | ١١٠,٥٧٠ |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة فى قيمة المستحق من اطراف ذات علاقة | (٨) | (٢,٩٣٣,٤٢٧) | (١٣٥,٠٠٠) | (٣,٠١٦,٣٧٤) | (٦٧,٥٠٠) |
| إيرادات تشغيل أخرى | | ١,٣٨٨,٤٠٠ | ٢,٥٨١,٦٤٠ | ١,٣٧١,٠٠٠ | ٢٦٢,٣٩٣ |
| **أرباح التشغيل** | | ٢٦٠,١٧٣,٨٢٨ | ١٧٥,٦٦٣,٢٤٨ | ١٢٤,٣٥٩,٤٥٧ | ٤٧,٢٢٩,٤٢٥ |
| عوائد استثمارات في سندات حكومية | | ١٥,٦٦٨ | ١٥,٦٦٨ | ٥,٢٥٦ | ٥,٢٥٦ |
| فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (٩) | ٣٧,١٦٤,٠٣٢ | ١٠١,٠٨٠ | ١٣,٤٢١,٠٨٨ | ١٤٠,٢٠٨ |
| عوائد استثمارات بالتكلفة المستهلكة | | ٩٩,١٦١,٥٢٢ | - | ٢٩,٨٥٨,٥٤٩ | - |
| فوائد دائنة | | ٢٦,٩٢٤,٣٤٤ | ٩٥,٠٩١,١٢٧ | ٨,٥٥٧,٥٥٤ | ٣٢,٩٥٤,٨٤٨ |
| فوائد تمويلية | | (٧٥,٣٦٩,٦٥٧) | (٨٩,٧٣١,٣٩١) | (٢٠,٧٠٤,٣٣٢) | (٢٧,٩٥٠,٢٥٢) |
| **الأرباح قبل ضرائب الدخل** | | ٣٤٨,٠٦٩,٧٣٧ | ١٨١,١٣٩,٧٣٢ | ١٥٥,٤٩٧,٥٧٢ | ٥٢,٣٧٩,٤٨٥ |
| ضرائب الدخل | (١٦) | (٧٣,٣٣٠,٧٧٥) | (٤١,٨٨٨,٨١٤) | (٣١,٥٢٢,٤٥٣) | (١١,٧٨٣,٩٠٦) |
| **أرباح الفترة** | | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ | ١٢٣,٩٧٥,١١٩ | ٤٠,٥٩٥,٥٧٩ |
| **نصيب السهم في الأرباح** | (٢٠) | ٠,٩٩ | ٠,٥٠ | ٠,٤٤ | ٠,١٤ |

**العضو المنتدب**
**محمود خليفة عبدربه**

**رئيس مجلس الإدارة**
**محمد حسن شحاته**

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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

| | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري | **الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| أرباح الفترة | **٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢** | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ | **١٢٣,٩٧٥,١١٩** | ٤٠,٥٩٥,٥٧٩ |
| بنود تتعلق بالدخل الشامل | **-** | - | **-** | - |
| **إجمالي الدخل الشامل عن الفترة** | **٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢** | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ | **١٢٣,٩٧٥,١١٩** | ٤٠,٥٩٥,٥٧٩ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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

| | رأس المال المدفوع<br>جنيه مصري | أسهم خزينة<br>جنيه مصري | احتياطي قانوني<br>جنيه مصري | أرباح مرحلة<br>جنيه مصري | أرباح الفترة<br>جنيه مصري | إجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦** | ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) | ٨٧,٠٥٥,٨٧١ | ٢٩٢,٦١٨,٢٣٠ | ١٩٢,٩٨٤,٣٤١ | ٨٢٠,٨٧٩,٦٨٩ |
| **محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة** | - | - | ٩,٦٤٩,٢١٧ | ١٨٣,٣٣٥,١٢٤ | (١٩٢,٩٨٤,٣٤١) | - |
| **توزيعات أرباح عن عام ٢٠٢٥** | - | - | - | (٦٢,٠٩٣,٨٤٣) | - | (٦٢,٠٩٣,٨٤٣) |
| **شراء أسهم خزينة** | - | (٩,٢٧٦,٣٣٧) | - | - | - | (٩,٢٧٦,٣٣٧) |
| **أرباح الفترة** | - | - | - | - | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ |
| **الرصيد في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ | (٥٥,٣٣٤,٦٠٦) | ٩٦,٧٠٥,٠٨٨ | ٤١٣,٨٥٩,٥١١ | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ | ١,٠٢٤,٢٤٨,٤٧١ |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ | ٣٢٦,٩٥٨,٤٦٦ | (١٥٧,٩٣٦,٠٢٧) | ٨١,١٥١,٢٦٧ | ٣٢٥,٥٣٢,١٤٥ | ١١٨,٠٩٢,٠٧٢ | ٦٩٣,٧٩٧,٩٢٣ |
| محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة | - | - | ٥,٩٠٤,٦٠٤ | ١١٢,١٨٧,٤٦٨ | (١١٨,٠٩٢,٠٧٢) | - |
| توزيعات أرباح عن عام ٢٠٢٤ | - | - | - | (١٩,٨٤٤,٣٠٦) | - | (١٩,٨٤٤,٣٠٦) |
| شراء أسهم خزينة | - | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) | - | - | - | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) |
| إعدام أسهم خزينة | (٣٢,٦٧٨,٩٥٠) | ١٥٧,٩٣٦,٠٢٧ | - | (١٢٥,٢٥٧,٠٧٧) | - | - |
| أرباح الفترة | - | - | - | - | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ |
| الرصيد في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٩٤,٢٧٩,٥١٦ | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) | ٨٧,٠٥٥,٨٧١ | ٢٩٢,٦١٨,٢٣٠ | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ | ٧٦٧,١٤٦,٢٦٦ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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

| | إيضاح | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل** | | | |
| أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل | | **٣٤٨,٠٦٩,٧٣٧** | ١٨١,١٣٩,٧٣٢ |
| إهلاك الأصول الثابتة | (٣) | **١,٥٦٠,٢٤٧** | ١,٥٣٦,١٣٨ |
| استهلاك أصول حق انتفاع | (٢٤-١) | **٦١٦,٨٢١** | ٦١٦,٨٢١ |
| الخسائرالائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء | (٧) | **٤,١٩٨,٢٠٦** | ١,٩٢٠,٣١٥ |
| الخسائرالائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة مدينة أخري | (٧) | **١,٦٩٥,٧٣٦** | ١,٣٩٣,٣٥٣ |
| الخسائرالائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة | (٨) | **٢,٩٣٣,٤٢٧** | ١٣٥,٠٠٠ |
| فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | (٩) | **(٣٧,١٦٤,٠٣٢)** | (١٠١,٠٨٠) |
| عوائد استثمارات بالتكلفة المستهلكة | | **(٩٩,١٦١,٥٢٢)** | - |
| عوائد استثمارات في سندات حكومية | | **(١٥,٦٦٨)** | (١٥,٦٦٨) |
| فوائد دائنة | | **(٢٦,٩٢٤,٣٤٤)** | (٩٥,٠٩١,١٢٧) |
| فوائد تمويلية | | **٧٥,٣٦٩,٦٥٧** | ٨٩,٧٣١,٣٩١ |
| **أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل** | | **٢٧١,١٧٨,٢٦٥** | ١٨١,٢٦٤,٨٧٥ |
| التغير في مشروعات الإسكان والتعمير | | **(٢٣,٣٨٧,٤٢١)** | (٨٦,٩٢٩,٠٥٠) |
| التغير في العملاء والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى | | **(١٣٨,٩٤١,٧١١)** | ١٢٨,٢٨٤,٢٣٤ |
| التغير في الموردين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى | | **٣٤٩,٤٥٨,٤٤٢** | ٢٠٩,٢٤٦,٦٨٧ |
| التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة | | **(٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠)** | (١٠,٠٠٠,٠٠٠) |
| ضرائب دخل مدفوعة | (١٦) | **(٥٥,٠٤٨,٤٠٠)** | (٣٥,٣٣٣,٢٥٣) |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل** | | **٦١,٢٥٩,١٧٥** | ٣٨٦,٥٣٣,٤٩٣ |
| **التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار** | | | |
| مدفوعات لشراء أصول ثابتة | (٣) | **(٧٣٧,٤١٢)** | (٣٠١,٣١٨) |
| فوائد دائنة محصلة | | **٢٦,٩٤٠,٠١٢** | ٩٥,٥٤١,٥٠٣ |
| مدفوعات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر | (٩) | **(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)** | - |
| مدفوعات لشراء استثمارات بالتكلفة المستهلكة | | **(١,٧٩٨,٢٩٩,٢١٢)** | - |
| مقبوضات من استثمارات بالتكلفة المستهلكة | (١٠) | **٢,٢٦٥,٥٠٠,٦٩٨** | - |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار** | | **١٩٣,٤٠٤,٠٨٦** | ٩٥,٢٤٠,١٨٥ |
| **التدفقات النقدية من أنشطة التمويل** | | | |
| توزيعات الارباح المدفوعة | | **(٥٨,٠٩٩,٤٤١)** | (١٩,٥٨٩,٩٤٧) |
| مدفوعات لشراء أسهم خزينة | (١٣) | **(٩,٢٧٦,٣٣٧)** | (٤٦,٠٥٨,٢٦٩) |
| مدفوعات في التزامات عقود التأجير والترتيب | | **(٢٧,٩٧٠,٧١١)** | (٢٩,٧٥٨,٠٠٠) |
| فوائد تمويلية مدفوعة | | **(٧٥,٣٦٩,٦٥٧)** | (٨٩,٧٣١,٣٩١) |
| **صافي التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل** | | **(١٧٠,٧١٦,١٤٦)** | (١٨٥,١٣٧,٦٠٧) |
| **صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة** | | **٨٣,٩٤٧,١١٥** | ٢٩٦,٦٣٦,٠٧١ |
| النقدية وما في حكمها – أول الفترة | (١١) | **١٩٦,١٨٣,٠٤٣** | ٥٤٦,٥٢٦,٥١١ |
| **النقدية وما في حكمها – أخر الفترة** | (١١) | **٢٨٠,١٣٠,١٥٨** | ٨٤٣,١٦٢,٥٨٢ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٢٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

## ١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب** (شركة مساهمة مصرية).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن التسعة أشهرالمنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ١٨ نوفمبر ٢٠٢٦.

## ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

### ٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

**التوافق مع معايير المحاسبة**

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

### ٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

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

### ٢-٣ 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 طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي او 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 مضافا اليها تكاليف المعاملة.

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

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ 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 اساس القياس الاحق لها كالاتي:

- 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 الاخر 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 الارباح أو الخسائر.

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

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

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقا لمعايير المحاسبة المصرية.
ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**الادوات المالية (تابع)**

**ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)**

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
  أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقا 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 لمبادي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الاولي 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 – أحيانا – 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 الاطراف 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.

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

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

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلا 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 الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

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

**د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر**

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

**الاعتراف بالإيراد**

**الايراد من العقود مع العملاء**

يضع معيار المحاسبة المصري "الايراد من العقود مع العملاء " رقم ٤٨ نموذجًا 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.

**الخطوة٤:** 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.

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ 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:

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

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

في حالة وفاء الشركة بالتزام الأداء عن طريق تقديم الخدمات التي تم التعهد 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 السداد المتعاقد عليها، وبعد استبعاد الضرائب والرسوم. تقوم الشركة بمراجعة ترتيبات الإيرادات وفق معايير محددة للتأكد فيما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

يتم إثبات الايرادات بالقدر الذي يحتمل أن تتدفق عنه المنافع اقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الايرادات 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 بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

- **فوائد دائنة**

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

- **إيرادات ايجار الاستثمار العقاري**

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة باستخدام القسط الثابت علي 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 سداده 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.

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**الاستثمارات العقارية**

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

| | سنوات |
|---|---|
| مباني وإنشاءات | ٢٠ |
| وسائل نقل وانتقال | ٤ |
| عدد وأدوات | ٤ |
| أثاث ومعدات مكاتب | ٤ |

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 أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة .

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في 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 الاصول المالية قد أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ 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 أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 أخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة.

**النقدية وما في حكمها**

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية 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 بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.
يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح 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 متوقعا.

**المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

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

## ٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

**قائمة التدفقات النقدية**

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة بإتباع 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 حدث فيها.

**الاستثمارات**

**استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

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

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر 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، وفى حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديلا 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 وفى حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحميله 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.

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ 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.

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

**التأمينات الاجتماعية**

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

**الاحتياطي القانوني**

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر 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 استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

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

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

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

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

**٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)**

**٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)**

**قياس القيمة العادلة (تابع)**

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

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

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

**عقود الإيجار**

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) 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 أيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد ويتم تصنيف عقد التأجير على انه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

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

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الايجار 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 الى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر مديونية خيار الشراء وذلك وفقا لعقد الايجار.

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الاصل تعكس مديونية حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب، 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد 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 او الخسائر.

**٣ - أصول ثابتة**

| | أراضي<br>جنيه مصري | مباني وإنشاءات<br>جنيه مصري | وسائل نقل وانتقال<br>جنيه مصري | عدد وأدوات<br>جنيه مصري | أثاث ومعدات مكاتب<br>جنيه مصري | الإجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٦ | ٢,١٥٤ | ١١٥,٤٤٦ | ٤,٤٠٨,٧٦٨ | ٣٦,١٨٧ | ٨,١٢٦,٣٣١ | ١٢,٦٨٨,٨٨٦ |
| اضافات الفترة | - | - | - | - | ٧٣٧,٤١٢ | ٧٣٧,٤١٢ |
| **في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | **٢,١٥٤** | **١١٥,٤٤٦** | **٤,٤٠٨,٧٦٨** | **٣٦,١٨٧** | **٨,٨٦٣,٧٤٣** | **١٣,٤٢٦,٢٩٨** |
| **مجمع الإهلاك** | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٦ | - | (١١٥,٤٤٦) | (٢,٤٩٧,١٠٤) | (٣٦,١٨٧) | (٦,٢٢٣,٤٢٧) | (٨,٨٧٢,١٦٤) |
| إهلاك الفترة | - | - | (٦٧٥,١١١) | - | (٨٨٥,١٣٦) | (١,٥٦٠,٢٤٧) |
| في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ | - | (١١٥,٤٤٦) | (٣,١٧٢,٢١٥) | (٣٦,١٨٧) | (٧,١٠٨,٥٦٣) | (١٠,٤٣٢,٤١١) |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | | | |
| **في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | **٢,١٥٤** | **-** | **١,٢٣٦,٥٥٣** | **-** | **١,٧٥٥,١٨٠** | **٢,٩٩٣,٨٨٧** |

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٢٥٧,٩٠٢ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولازالت قيد الاستخدام.
- تم تحميل مصروف إهلاك الأصول الثابتة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة 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 تبويبها ضمن الأصول الثابتة.
- بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوربيليس للتأجير التمويلي (إيضاح ٢٤).

**٣ - أصول ثابتة (تابع)**

| | أراضي<br>جنيه مصري | مباني وإنشاءات<br>جنيه مصري | وسائل نقل وانتقال<br>جنيه مصري | عدد وأدوات<br>جنيه مصري | أثاث ومعدات مكاتب<br>جنيه مصري | الإجمالي<br>جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٥ | ٢,١٥٤ | ١١٥,٤٤٦ | ٤,٤٠٨,٧٦٨ | ٣٦,١٨٧ | ٧,١٥٠,٥٩٥ | ١١,٧١٣,١٥٠ |
| إضافات العام | - | - | - | - | ٩٧٥,٧٣٦ | ٩٧٥,٧٣٦ |
| في٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | ٢,١٥٤ | ١١٥,٤٤٦ | ٤,٤٠٨,٧٦٨ | ٣٦,١٨٧ | ٨,١٢٦,٣٣١ | ١٢,٦٨٨,٨٨٦ |
| مجمع الإهلاك | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٥ | - | (١١٥,٤٤٦) | (١,٥٩٦,٩٥٦) | (٣٦,١٨٧) | (٥,٠٨٥,٨١٥) | (٦,٨٣٤,٤٠٤) |
| إهلاك العام | - | - | (٩٠٠,١٤٨) | - | (١,١٣٧,٦١٢) | (٢,٠٣٧,٧٦٠) |
| في٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | - | (١١٥,٤٤٦) | (٢,٤٩٧,١٠٤) | (٣٦,١٨٧) | (٦,٢٢٣,٤٢٧) | (٨,٨٧٢,١٦٤) |
| صافي القيمة الدفترية | | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | ٢,١٥٤ | - | ١,٩١١,٦٦٤ | - | ١,٩٠٢,٩٠٤ | ٣,٨١٦,٧٢٢ |

**٤- استثمار في شركة تابعة**

| | نسبة المساهمة | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|---|
| | | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| شركة يو دي سي للاستثمار العقاري* | ٩٩,٩٩٪ | **٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠** | ٣٩٩,٩٩٩,٥٦٠ |
| | | **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** | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| سندات حكومية – بنك الاستثمار القومي | **١٥٠,٧٣٩** | ١٥٠,٧٣٩ |
| سندات حكومية – وزارة المالية | **٢٩٧,٤٩٣** | ٢٩٧,٤٩٣ |
| | **٤٤٨,٢٣٢** | ٤٤٨,٢٣٢ |

**٦ - مشروعات الإسكان والتعمير**

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| مشروعات إسكان وتعمير – غير تامة | **١٩٣,٥٩٦,٦٢٥** | ١٧٠,٢٨٦,٠٥٤ |
| مشروعات إسكان وتعمير – تامة | **١,٣٩٥,٠٣٦** | ١,٣١٨,١٨٦ |
| | **١٩٤,٩٩١,٦٦١** | ١٧١,٦٠٤,٢٤٠ |

**٧ - عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى**

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| عملاء وأوراق القبض | **٣٣٥,٤٨٥,٣٠١** | ١٩٦,٦٩٧,٤٧٠ |
| **يخصم:** | | |
| فوائد تقسيط مؤجلة | **(٧٢,٩٨٤,٥٤٥)** | (٦٤,٩٣٧,٨٧٨) |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة - العملاء | **(١٧,٨٩٣,٤١٧)** | (١٣,٦٩٥,٢١١) |
| | **٢٤٤,٦٠٧,٣٣٩** | ١١٨,٠٦٤,٣٨١ |
| مقاولين دفعات مقدمة ( طرف ذو علاقة ) | **١٣٩,٢٧٦,٣٥٦** | ١٣٩,٢٧٦,٣٥٦ |
| دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية * | **٣٣٩,٦٥٦,١٠٠** | ٣٣٩,٦٥٦,١٠٠ |
| فوائد مستحقة | **٨٨٨,٧٩٨** | ٨٨٨,٧٩٨ |
| مصروفات مدفوعة مقدما | **١٥,١٠٤,٨٨٥** | ١٦,٣٠٣,٨٨٢ |
| تأمينات لدى الغير | **١٣,٣٩٠,٦٠٢** | ١٠,٣٩٠,٦٠٢ |
| عهد وسلف عاملين | **٧٣١,٤٦٨** | ٤٠,٠٠٠ |
| شركة الصرف الصحي ** | **٢٢٠,٧٩٦** | ٢٢٠,٧٩٦ |
| أرصدة مدينة أخرى | **١١,٢٨١,٥٨٠** | ٥,٥٧٣,٥٠٤ |
| | **٧٦٥,١٥٧,٩٢٤** | ٦٣٠,٤١٤,٤١٩ |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة – الأرصدة المدينة الأخرى | **(٤,١٢٧,٥٤١)** | (٢,٤٣١,٨٠٥) |
| | **٧٦١,٠٣٠,٣٨٣** | ٦٢٧,٩٨٢,٦١٤ |

**٧ - عملاء وأوراق قبض وأرصدة مدينة أخرى (تابع)**

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

| | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | **١٣,٦٩٥,٢١١** | ٨,٨٠٩,١٣٠ |
| مكون خلال الفترة | **٤,١٩٨,٢٠٦** | ١,٩٢٠,٣١٥ |
| رصيد أخر الفترة | **١٧,٨٩٣,٤١٧** | ١٠,٧٢٩,٤٤٥ |

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

| | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | **٢,٤٣١,٨٠٥** | ٤٨٦,٨٧٨ |
| مكون خلال الفترة | **١,٦٩٥,٧٣٦** | ١,٣٩٣,٣٥٣ |
| رصيد أخر الفترة | **٤,١٢٧,٥٤١** | ١,٨٨٠,٢٣١ |

* تم التعاقد لشـــراء عدد ٢ مبني إدارى وتجارى علي مســـاحة أرض ١١,٣٢١ م ٢ تقريبا من شـــركة مشـــارق للاستثمار العقارى.

** بموجب الحكم رقم (٣٩٣٤) لسنة ٥٨ قضائية بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٧ والذي اعطى الى الشركة المتحدة للإسكان والتعمير الحق في التعويض عن قيمة الارض من شركة المياه والصرف الصحي بالإسكندرية والذي استتبعه الاتفاق معها عن ســـداد تلك المبالغ بدءاً من شـــهر يوليو ٢٠١٩ وفقا لعقد الاتفاق بينهما، مما ترتب عليه توافر شـــروط الاعتراف بالإيراد، ونظرا لان تحصيل تلك المبالغ سيتم خلال ستة سنوات تم خصم تلك المبالغ بمعدل خصم ١٧٪ سنويا.

**٨ - المستحق من طرف ذو علاقة**

| | طبيعة العلاقة | طبيعة التعامل | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| شركة يو دي سي للاستثمار | شركة تابعة | تمويل | **٣٧١,٠٦٠,٨٧١** | ٢٩,٠٦٠,٨٧١ |
| الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة | | | **(٣,١٩٧,٨٨١)** | (٢٦٤,٤٥٤) |
| | | | **٣٦٧,٨٦٢,٩٩٠** | ٢٨,٧٩٦,٤١٧ |

تمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من طرف ذو علاقة على النحو التالي:

| | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | **٢٦٤,٤٥٤** | ٢٥٧,٣٢٢ |
| مكون خلال الفترة | **٢,٩٣٣,٤٢٧** | ١٣٥,٠٠٠ |
| رصيد أخر الفترة | **٣,١٩٧,٨٨١** | ٣٩٢,٣٢٢ |

**٩ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| محافظ استثمارية | **٢,٢٩٣,٣٩٨** | ١,٧٨٨,١٤١ |
| صناديق استثمار | **٣٣٦,٦٥٨,٧٧٥** | - |
| | **٣٣٨,٩٥٢,١٧٣** | ١,٧٨٨,١٤١ |

**لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية**

| | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| رصيد أول الفترة | **١,٧٨٨,١٤١** | ١,٥١١,٧٣٩ |
| فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | **٣٧,١٦٤,٠٣٢** | ١٠١,٠٨٠ |
| رصيد آخر الفترة | **(٣٣٨,٩٥٢,١٧٣)** | (١,٦١٢,٨١٩) |
| التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | **(٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠)** | - |

**١٠- استثمارات بالتكلفة المستهلكة**
**أذون خزانة – أقل من عام**

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| القيمة الاسمية | **٢,٦٩٢,٥٠٤,٧٥٩** | ٧٩٨,٦٠٠,٠٠٠ |
| عوائد مؤجله | **(٨,١٨٧,٩٦٤)** | (١١,٧٤٣,٩٤٠) |
| ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة | **(٢٧,٢٥٢,٦٨٩)** | (٧,٤٢٠,٣٨٤) |
| بيع خلال الفترة / العام | **(٢,٢٦٥,٥٠٠,٦٩٨)** | - |
| القيمة الحالية | **٣٩١,٥٦٣,٤٠٨** | ٧٧٩,٤٣٥,٦٧٦ |

**١١- نقدية لدى البنوك**

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ |
|---|---|---|
| | **جنيه مصري** | جنيه مصري |
| حسابات جارية بالبنوك | **١٦٥,٨٨٩,٥٧٥** | ١١٠,٧٣٧,٤٨٣ |
| ودائع لأجل (تستحق في أقل من ثلاثة أشهر) * | **١١٤,٢٤٠,٥٨٣** | ٨٥,٤٤٥,٥٦٠ |
| | **٢٨٠,١٣٠,١٥٨** | ١٩٦,١٨٣,٠٤٣ |

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من قبل البنوك لصالح أطراف ثالثة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٧٤,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥جنيه مصري).(إيضاح ٢١)

**١٢- رأس المال المدفوع**

يبلغ رأس مال الشركة المرخص به ٦٧٥ مليون جنيه مصري، كما يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٢٦,٩٥٨٤٦٦ جنيه مصري موزعة على ٢٦١٥٦٦٧٧٣ سهم، قيمة السهم الإسمية ١,٢٥ جنيه مصري.

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

**١٢- رأس المال (تابع)**

| ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي: | نسبة المساهمة ٪ | عدد الأسهم | القيمة جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| شركة القاهرة للاسكان والتعمير | ٪٢٣,٢٧ | ٥٤٧٨١٧٢٢ | ٦٨,٤٧٧,١٥٣ |
| شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية | ٪١٩,٧١ | ٤٦٤٠١٥٥٠ | ٥٨,٠٠١,٩٣٨ |
| شركة مصر لتأمينات الحياة | ٪٩,١٠ | ٢١٤٢٦٣٠٠ | ٢٦,٧٨٢,٨٧٥ |
| شركة مصر للتأمين | ٪٦,٦٧ | ١٥٧١٣٦٥١ | ١٩,٦٤٢,٠٦٤ |
| مساهمون أخرون | ٪٤١,٢٥ | ٩٧١٠٠٣٩٠ | ١٢١,٣٧٥,٤٨٦ |
| | **٪١٠٠** | **٢٣٥٤٢٣٦١٣** | **٢٩٤,٢٧٩,٥١٦** |

**١٣- أسهم خزينة**

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٥ قرر مجلس الادارة 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 الادارة استئناف شراء أسهم خزينة وقد بلغ رصيد أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٥٥,٣٣٤,٦٠٦ جنيه مصري لعدد ٦٧٤٨١٩٩ سهم على أن يتم عرض قرار إعدام أسهم الخزينة التى مر على شرائها أكثر من عام لمجلس الإدارة .

**١٤- المخصصات**

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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**

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| عملاء دفعات مقدمة | **١,٢٨١,٦٨٢,٨٤٨** | ٩٣٤,١٥٣,١٦٩ |
| مصروفات مستحقة | **٢,٨٨١,٩٥٠** | ٣,٣٨٥,١٨١ |
| تأمينات من الغير | **٢,٧٤٨,٢٩٣** | ٢,٩١٥,٤١٣ |
| موردون | **١٨,٤٨٥** | ١٨,٤٨٥ |
| المستحق الى الوحدة المحلية لمركز ومدينة ابوحمص | **١٢٦,١٣٣** | ١٢٦,١٣٣ |
| صندوق الزمالة | **٢٧١,١٧٤** | ١١٨,٧٠٨ |
| دائنو توزيعات | **٥,٦٨٠,٦٢٧** | ١,٦٨٦,٢٢٥ |
| أرصدة دائنة أخرى | **٥,٦٨٣,٠٦٦** | ٣,٢٣٦,٤١٨ |
| | **١,٢٩٩,٠٩٢,٥٧٦** | ٩٤٥,٦٣٩,٧٣٢ |

**١٦- ضرائب الدخل**

| **مصروف ضرائب الدخل** | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| ضريبة الدخل الجارية | **٥٥,٦٠٤,٤٩١** | ٤٢,٥٥٣,٠٨٣ |
| ضريبة عائد على أذون خزانة | **١٩,٨٣٢,٣٠٤** | - |
| ضريبة الدخل المؤجلة – (إيراد) مصروف | **(٢,١٠٦,٠٢٠)** | (٦٦٤,٢٦٩) |
| مصروف ضرائب الدخل | **٧٣,٣٣٠,٧٧٥** | ٤١,٨٨٨,٨١٤ |

| **تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل** | | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| صافي الربح المحاسبي | | **٣٤٨,٠٦٩,٧٣٧** | | ١٨١,١٣٩,٧٣٢ |
| ضرائب الدخل وفقا لسعر الضريبة - محاسبي | **٢٢,٥٠٪** | **٧٨,٣١٥,٦٩١** | ٢٢,٥٠٪ | ٤٠,٧٥٦,٤٤٠ |
| تسويات علي صافي الربح المحاسبي | | **(١٠٠,٩٣٨,٦٦٨)** | | ٧,٩٨٥,٠٨٣ |
| صافي الوعاء الضريبي | | **٢٤٧,١٣١,٠٦٩** | | ١٨٩,١٢٤,٨١٥ |
| ضريبة الدخل وفقا لسعر الضريبة - فعلي | **١٥,٧٧%** | **٥٥,٦٠٤,٤٩١** | ٢٣,٤٩٪ | ٤٢,٥٥٣,٠٨٣ |

| **ضرائب الدخل الجارية** | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة / العام | **٥٥,٠٣٨,٦٣٤** | ٣٥,٣٣٣,٢٥٣ |
| ضريبة الدخل عن الفترة / العام | **٥٥,٦٠٤,٤٩١** | ٥٥,٠٣٨,٦٣٤ |
| المسدد خلال الفترة / العام | **(٥٥,٠٤٨,٤٠٠)** | (٣٥,٣٣٣,٢٥٣) |
| رصيد آخر الفترة / العام | **٥٥,٥٩٤,٧٢٥** | ٥٥,٠٣٨,٦٣٤ |

| **ضريبة الدخل المؤجلة** | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| رصيد أول الفترة / العام - أصل | **٢,٧١٣,٨٠١** | ١,٠٦٣,١٣٠ |
| الحركة خلال الفترة / العام – إيراد | **٢,١٠٦,٠٢٠** | ١,٦٥٠,٦٧١ |
| رصيد آخر الفترة / العام - أصل | **٤,٨١٩,٨٢١** | ٢,٧١٣,٨٠١ |

**١٧ - المبيعات والايرادات**

| | **التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري** | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| مبيعات مشروعات إسكان وتعمير | **٣٢٣,١١٧,٥٨٢** | ٢٠٥,١٥٥,٧٢٠ |
| إيجارات | **٦,٢٦٧,٦٢٢** | ٣,٠١٤,٦٦٨ |
| إيرادات أخرى | **٤,٨٨٢,٧٢٩** | ٤,٤٧٠,٠٩٤ |
| | **٣٣٤,٢٦٧,٩٣٣** | ٢١٢,٦٤٠,٤٨٢ |

**١٨- تكلفة المبيعات والحصول على الايرادات**

| | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| تكلفة مبيعات مشروعات إسكان وتعمير | ١٨,٥٦٥,٦٩٣ | ٢,٠٦٩,٦١٣ |
| | ١٨,٥٦٥,٦٩٣ | ٢,٠٦٩,٦١٣ |

**١٩- مصروفات عمومية وإدارية**

| | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| مرتبات وما في حكمها | ١٧,٦٨٣,٠٩٢ | ١٥,١٦٥,٧٧٠ |
| وقود وزيوت وقوى محرك | ٦٣٠,٩٠٥ | ٥٩٦,٥٥٨ |
| مصروفات صيانة | ١,٨٢٢,٧٦٩ | ٥٧٧,٧١١ |
| مصروفات نقل وانتقالات | ٥٤٨,٩٥٠ | ٥٠٥,٨٥٢ |
| المساهمة التكافلية | ٧٤١,٣٥٢ | ٧٧٦,٠٧٥ |
| مصروفات دعاية واستقبال ونشر وطبع | ٩٢٥,٠٣٠ | ٣٥٣,٥٦٠ |
| أدوات كتابية | ٤٥٥,٤١٥ | ٢٩٧,٦٨٦ |
| مصروفات تأمين | ١,٠٨٤,٨٢١ | ٧٨٦,٩٢٠ |
| رسوم واشتراكات | ٦٨٢,٤١٣ | ١٩١,١٤٩ |
| قطع غيار ومهمات | ١١٤,٤٢٤ | ٩٨,٤١٩ |
| إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣) | ١,٥٦٠,٢٤٧ | ١,٥٣٦,١٣٨ |
| استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ٢٤-١) | ٦١٦,٨٢١ | ٦١٦,٨٢١ |
| مصروفات أخرى | ٩,٦٢٢,٨٦٠ | ٣,١٧٩,١٤٧ |
| | ٣٦,٤٨٩,٠٩٩ | ٢٤,٦٨١,٨٠٦ |

**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:

| | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري |
|---|---|---|
| أرباح الفترة | ٢٧٤,٧٣٨,٩٦٢ | ١٣٩,٢٥٠,٩١٨ |
| **يخصم:** | | |
| نصيب العاملين في الأرباح (مقدرة) * | (٢٣,٥٩٥,٥٩٣) | (١٢,٠٥٣,٠٩٣) |
| مكافأة أعضاء مجلس الادارة (مقدرة) | (٢٤,٥٨٢,٤٤٠) | (١١,٧٥٧,٤٤٠) |
| النصيب الأساسي للمساهمين في الأرباح | ٢٢٦,٠٧٢,٨٨٨ | ١١٥,٤٤٠,٣٨٥ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم | ٢٢٨٧٩٥٧٦٥ | ٢٣٢٨١٠٦٠٦ |
| نصيب السهم في الأرباح | ٠,٩٩ | ٠,٥٠ |

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

**٢١ - الالتزامات المحتملة**

**الارتباطات الرأسمالية**

بلغ رصيد الارتباطات الرأسمالية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٤٣,٤٦٥,٩٣٨ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٧٤,٨٤٦,٥٢٦ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٢,٨٤٦,٥٢٦جنيه مصري)، في حين بلغ الغطاء لهذه الخطابات مقابل ودائع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨,٩١٧,٧٤٥جنيه مصري).(إيضاح ١١).

**٢٢ - الموقف الضريبي**

**أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية**

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٣، وتم سداد الضرائب المستحقة.
- جارى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٢٢ حتى تاريخه.
- 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 من ٢٠٢٣ حتى تاريخه.
- 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.
- جارى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٢٢ حتى تاريخه.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

**د - ضريبة الدمغة**

- تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٧، وتم سداد الضريبة المستحقة.
- جارى الفحص الضريبي لدفاتر الشركة عن الاعوام من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- لم يتم إجراء أي فحص ضريبي لدفاتر الشركة من ٢٠٢٢ وحتي تاريخه.
- يتم تقديم الاقرارات في مواعيدها والسداد من واقع الاقرارات.

**هـ - الضريبة العقارية**

- تقوم الشركة بسداد الضريبة العقارية بانتظام طبقا 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 أيضا بعض القضايا العمالية لبعض العاملين تاركى الخدمة ومازالت متداولة امام جهات التقاضى.

## ٢٤- عقود التأجير والترتيب

### ١- أصول حق انتفاع

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مباني وإنشاءات جنيه مصري** | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مباني وإنشاءات جنيه مصري |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| أول المدة | **٧,٢٦٤,٧٩٤** | ٧,٢٦٤,٧٩٤ |
| أخر المدة | **٧,٢٦٤,٧٩٤** | ٧,٢٦٤,٧٩٤ |
| **مجمع الاستهلاك** | | |
| أول المدة | **(٣,٤٩٥,٣١٩)** | (٢,٦٧٢,٨٩١) |
| استهلاك المدة (إيضاح ١٩) | **(٦١٦,٨٢١)** | (٨٢٢,٤٢٨) |
| أخر المدة | **(٤,١١٢,١٤٠)** | (٣,٤٩٥,٣١٩) |
| **صافي القيمة الدفترية أخر المدة** | **٣,١٥٢,٦٥٤** | ٣,٧٦٩,٤٧٥ |

### ٢- التزام عقود التأجير والترتيب

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عقود تأجير جنيه مصري** | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عقود ترتيب جنيه مصري** | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ الإجمالي جنيه مصري** |
|---|---|---|---|
| رصيد التزام عقود التأجير والترتيب | **٣,٩٤٨,٧٣٤** | **٣٥٤,٦١١,٣٧٩** | **٣٥٨,٥٦٠,١١٣** |
| **يخصم:** | | | |
| أقساط مستحقة السداد خلال عام | **(١,٧٣٢,٩٦١)** | **(٥٤,١٦٩,٩٤٦)** | **(٥٥,٩٠٢,٩٠٧)** |
| | **٢,٢١٥,٧٧٣** | **٣٠٠,٤٤١,٤٣٣** | **٣٠٢,٦٥٧,٢٠٦** |

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عقود تأجير جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عقود ترتيب جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الإجمالي جنيه مصري |
|---|---|---|---|
| رصيد التزام عقود التأجير والترتيب | ٥,١٧٠,٩٠٢ | ٣٨١,٣٥٩,٩٢٢ | ٣٨٦,٥٣٠,٨٢٤ |
| يخصم: | | | |
| أقساط مستحقة السداد خلال عام | (١,٧١٩,٩٩٧) | (٤٤,٩٢٠,٦١٢) | (٤٦,٦٤٠,٦٠٩) |
| أقساط غير متداولة | ٣,٤٥٠,٩٠٥ | ٣٣٦,٤٣٩,٣١٠ | ٣٣٩,٨٩٠,٢١٥ |

بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد بيع مع إعادة استئجار ل ٣ قطع أراضي بمنطقة السيوف بإجمالي مساحة ٢٥٠١٢ م٢ مملوكة للشركة ومبوبة ضمن بند مشروعات إسكان وتعمير (إيضاح ٦) مع شركة كوربليس 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 الألتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢٧١,٠٨٦,٣٠٦ 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 اقساط ربع سنوية لمدة ثمان سنوات. وقد بلغ رصيد الألتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٨٣,٥٢٥,٠٧٨ 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 اقساط ربع سنوية لمدة خمس سنوات مبوبة ضمن بند الاصول الثابتة (إيضاح ٣). وقد بلغ رصيد الألتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٤٥١,٣٢٤ جنيه مصري.

وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٤ تم توقيع عقد بيع مع إعادة الاستئجار لسيارة بنظام التأجير التمويلي من شركة كوربليس للتأجير التمويلي وذلك بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ تدفع على أقساط ربع سنوية لمدة ٣ سنوات مبوبة ضمن الأصول الثابتة (إيضاح ٣). وقد بلغ رصيد الألتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٦٦٨,٨٣٨ جنيه مصري.

بالاضافة إلي عقد إيجار تشغيلي لمقر الشركة بالقاهرة لمدة ١٠ سنوات، ويبلغ قيمة الألتزام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢,٨٢٨,٥٦٧ جنيه مصري.

## 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 لرأس 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 موثقة رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا 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 ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، التزامات طويلة الأجل، دائنون 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 ومصروفات.

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 ارباح 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 وتنحصر 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.

**٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)**

**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) في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ما قيمته ٣٥٨,٥٦٠,١١٣جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣٨٦,٥٣٠,٨٢٤ جنيه مصري).

وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٧٥,٣٦٩,٦٥٧ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٩,٧٣١,٣٩١ 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:

| | **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | |
|---|---|---|---|---|
| | **التغير في معدل الفائدة** | **الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري** | التغير في معدل الفائدة | الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري |
| الأصل المالي | **+١٪** | **٢٤٠,٤٤٤** | +١٪ | ١,١١٥,١٤٨ |
| | **-١٪** | **(٢٤٠,٤٤٤)** | -١٪ | (١,١١٥,١٤٨) |
| الالتزام المالي | **+١٪** | **(٣,٥٨٥,٦٠١)** | +١٪ | (٣,٨٦٥,٣٠٨) |
| | **-١٪** | **٣,٥٨٥,٦٠١** | -١٪ | ٣,٨٦٥,٣٠٨ |

**د) خطر الائتمان**

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية, تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، ارصدة 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 ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

**ه) 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, وتدير 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.

**٢٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)**
**ه) مخاطر السيولة**

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

| **الالتزامات المالية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦** | **أقل من ٣ شهور جنيه مصري** | **من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري** | **من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري** | **الإجمالي جنيه مصري** |
|---|---|---|---|---|
| موردين واوراق دفع | - | ١٨,٤٨٥ | - | ١٨,٤٨٥ |
| مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | - | ١,٢٩٩,٠٧٤,٠٩١ | - | ١,٢٩٩,٠٧٤,٠٩١ |
| ضريبة الدخل الجارية | - | ٥٥,٥٩٤,٧٢٥ | - | ٥٥,٥٩٤,٧٢٥ |
| إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة | - | ١,٣٥٤,٦٨٧,٣٠١ | - | ١,٣٥٤,٦٨٧,٣٠١ |

| الالتزامات المالية في٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | أقل من ٣ شهور جنيه مصري | من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري | من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري | الإجمالي جنيه مصري |
|---|---|---|---|---|
| موردين واوراق دفع | - | ١٨,٤٨٥ | - | ١٨,٤٨٥ |
| مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى | - | ٩٤٥,٦٢١,٢٤٧ | - | ٩٤٥,٦٢١,٢٤٧ |
| ضريبة الدخل الجارية | - | ٥٥,٠٣٨,٦٣٤ | - | ٥٥,٠٣٨,٦٣٤ |
| إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة | - | ١,٠٠٠,٦٧٨,٣٦٦ | - | ١,٠٠٠,٦٧٨,٣٦٦ |

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

**٢٧ - أحداث هامة**
أ- 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٪ و٢٠,٠٠٪ و١٩,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪.

ب- شهدت المنطقة تصاعدًا 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 علي القوائم المالية المستقبلية.

**٢٨- أحداث لاحقة**
أ- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٦ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٠٪ و٢١٪ و٢٠,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.