

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
وتقرير مراقب الحسابات

## المحتوى

| رقم الصفحة |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| ٣ - ١      | تقرير مراقب الحسابات                                  |
| ٤          | قائمة المركز المالي                                   |
| ٥          | قائمة الدخل                                           |
| ٦          | قائمة الدخل الشامل                                    |
| ٧          | قائمة التغير في حقوق الملكية                          |
| ٨          | قائمة التدفقات النقدية                                |
| ٣١ - ٩     | السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية |

## إلى السادة/ مساهمي شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياسي (شركة مساهمة مصرية)

**تقرير عن القوائم المالية**  
راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياسي "شركة مساهمة مصرية" - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وكذا قوائم الدخل، والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

**مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية**  
هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

**مسؤولية مراقب الحسابات**  
تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا ما سيتم مناقشته في الفقرات التالية، فقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير المصرية للمراجعة وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

بالنسبة للقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات آخر أصدر تقريره المؤرخ في ٢٦/٢/٢٠٢٥م برأي غير متحفظ على القوائم المالية.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة ونعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

## أساس الرأي المتحفظ

١- لم تتمكن من التحقق من صحة الأرصدة الافتتاحية للقوائم المالية حيث أن الشركة لم تقدم المستندات الكافية لمراجعة هذه الأرصدة لذا فقد تعذر علينا التحقق من صحة وقابلية أرصدة المقارنة (الدرجة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) للفحص أو المطابقة. وبناءً عليه، لم نتتمكن من تحديد ما إذا كان هناك حاجة لإجراء تعديلات جوهرية على أرقام المقارنة أو مدى اتساق تطبيق السياسات المحاسبية بين السنتين المالية الحالية والسابقة.

٢- تتضمن القوائم المالية المرفقة بند "أعمال تحت التنفيذ" بمبلغ ١٦,٦٨٥,٧٢١ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. لم تقدم الشركة المستندات المؤيدة الكافية (من عقد البيع النهائي لأرض مشروع يوتوبيا فيلات بقيمة ١٤٤,٦٣١ جنيه ومشروع المنطقة الخدمية الفيلات بقيمة ٦١٩,٤٣١ جنيه مصري ومشروع المنطقة الخدمية يوتوبيا سيتي بقيمة ٣٣٩,٧٩٢ جنيه ولم تقدم الشركة المستندات الكافية التي تؤيد بند المباني بقيمة ١٥,٥٨١,٨٦٧ جنيه مصري عن جميع المشروعات المذكورة وكما هو موضح بالإيضاح رقم ٨).

كذلك لم تقدم الشركة المستندات المؤيدة للاستثمار العقاري بقيمة ١,٣٥٣,٣١٦ جنيه مصري كما هو موضح بالإيضاح رقم (٦). كما لم نتتمكن من التحقق من صحة هذه المبالغ عن طريق إجراءات مراجعة بديلة. وبناءً عليه لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على قيمة أعمال تحت التنفيذ أو الاستثمار العقاري، أو تكلفة الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ.

٣- لم تقم الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) على إيرادات النشاط الواردة بقائمة الدخل بإيضاح رقم (١٦) حيث:

- لم تقم الشركة بقياس القيمة الحالية للوحدات الآجلة بقيمة ١٢,٥٠٦,٠٠٠ جنيه وإثبات المكون التمويلي لها، وكذلك لم تطبق متطلبات الاعتراف بالإيراد وفقاً للخطوات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- لم تقم الشركة بالاعتراف بإيراد التشطيبات بقيمة ٤,٢٣٠,٠٠٠ جنيه وفقاً لنسبة الإنجاز على مدى زمني بناءً على انتقال السيطرة بشكل دقيق. كما لم تقم الشركة بالاعتراف بالتكاليف الفعلية المرتبطة بهذه الإيرادات أو تقديم المستندات المؤيدة لتلك التكاليف، مما يعد مخالفة لمبدأ مقابلة الإيرادات بالمصروفات. وبناءً عليه، تعذر علينا تحديد أثر ذلك على صافي ربح العام والالتزامات الضريبية المرتبطة به.

٤- تتضمن إيرادات الاستثمار العقاري عوائد ناتجة عن عقود تأجير بقيمة ٨٦٢,٥٥٩ جنيه، إلا أن الشركة لم تقم بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) فيما يتعلق بتصنيف وتقييم هذه العقود. كما لم يتم عرض الإيرادات والمصروفات الناتجة عنها وفقاً للنماذج المحاسبية المقررة بالمعيار. ونظراً لعدم قيام الشركة بإجراء هذا الفصل أو تقديم التحليلات اللازمة لهذه العقود، لم نتمكن من تحديد الأثر الكمي لهذا التجاوز على صافي أرباح العام وعلى المركز المالي للشركة.

٥- لم تقم الشركة بإثبات التزامات مؤكدة لغرامات تأخير لكل من ضرائب الدخل بقيمة ٢,٣٠٠,٠٠٠ جنيه وضرائب المرتبات بقيمة ٧٣٠,٠٠٠ جنيه.

- ٦- لم تقم الشركة بتقدير الالتزامات المحتملة.
- ٧- لم تتمكن من الحصول على مستندات مؤيدة لجزء من المصروفات العمومية والإدارية الواردة بقائمة الدخل والبالغ قدرها ١,١٥٣,١٥٢ جنيه ومن ثم لم تتمكن من التحقق من مدى صحة واكتمال تلك المصروفات باستخدام إجراءات مراجعة بديلة.
- ٨- لم تقم الشركة بمعالجة مجمع إهلاكات الاستثمار العقاري عن السنوات السابقة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٥) بقيمة ٢٢٩,٧٤٩ جنيه بل تم تسويتها على حساب الأرباح المرحلة.
- ٩- قامت الشركة خلال العام بتحصيل مبالغ من ملاك الوحدات بالمشروع تحت مسمى مصاريف صيانة، وقد قامت الشركة بإثبات تلك المبالغ بتخفيض حساب الأعمال تحت التنفيذ الخاصة بالمشروع. وهذه المعالجة لا تتفق مع متطلبات معايير المحاسبة المصرية، حيث أن هذه المبالغ لا تمثل تخفيضاً لتكلفة الأعمال تحت التنفيذ، وكان يتعين إثباتها كالتزام أو إيراد وفقاً لطبيعة العلاقة مع الملاك.
- الرأي

وفيما عدا تأثير التسويات المحتملة و التي كان من الممكن تحديد ضرورتها لو كنا قد تمكنا من الحصول أو الاطلاع على البنود بعاليه فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى  
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في ١٠ مارس ٢٠٢٦


  
 كرام هشام لسب  
 المدير التنفيذي  
 شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي  
 ٢٩٦٦  
 Co. شريك يوتوبيا  
 ٢٩٦٦  
 عضو جمعية المحاسبين القانونيين الأفرنجية رقم ٢٩٦٦  
 عضو جمعية المحاسبين القانونيين المصريين  
 سجل بالبنك المركزي رقم ٥٨١  
 س.م.م ٣٥٣٢٥  
 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٣٣  
 www.hishamlabib.com



إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جنيه مصري

**الأصول**  
**أصول غير متداولة**

(٤) ٧/٣  
(٥)  
(٦) ٤/٣  
(٧) ٧/٣

|           |           |
|-----------|-----------|
| ٢٨,٠٦٥    | ٥٤,٣٦٩    |
| -         | ١,٠٤٢,٦٥٢ |
| ١,٣٥٣,٣١٦ | ١,٠٤٥,٤٠٩ |
| ١,٧٢٩,٦٠٠ | ٦,٨١٧,٢٥٢ |
| ٣,١١٠,٩٨١ | ٨,٩٥٩,٦٨٢ |

**أصول متداولة**

أصول تحت التنفيذ  
المعلاء وأوراق القبض - الجزء المتداول  
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى  
التقنية وما في حكمها

(٨) ٥/٣  
(٩) ٧/٣  
(١٠)  
(١١) ١٠/٣

|            |            |
|------------|------------|
| ٢١,٦٤٦,٨٢٧ | ١٦,٦٨٥,٧٢١ |
| ٣,١١٥,٩٧٦  | ١,٧٢٠,٦٥٦  |
| ٣٥,٧٤٤     | ٣٠,٦١٤     |
| ٣٢,٨٣٠,٠١٨ | ٣٧,٠٨٢,٣٥٠ |
| ٥٧,٦٢٨,٥٦٥ | ٤٥,٥١٩,٣٤١ |
| ٦٠,٧٣٩,٥٤٦ | ٥٤,٤٧٩,٠٢٣ |

إجمالي الأصول المتداولة  
إجمالي الأصول

**حقوق الملكية والائتمانات**

**حقوق الملكية**

رأس المال المصدر والمدفوع  
احتياطي قانوني  
أرباح مرحلة  
أرباح العام  
إجمالي حقوق الملكية

(١٢)  
١٣/٣

|            |            |
|------------|------------|
| ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٦,٨٢٦,٥٦٠  | ٨,١١٢,٥٨٠  |
| ٩,٩٠٧,٥٧٩  | ١٣,٩٤٠,٣٢٦ |
| ١٢,٨٦٠,١٩٤ | ١١,٥٩٥,٦٠٣ |
| ٤٤,٥٩٤,٢٣٣ | ٤٨,٦٤٨,٥٠٩ |

**الائتمانات**

**الائتمانات غير المتداولة**

الائتمانات ضريبية مؤجلة  
الائتمانات عقود التأجير  
الائتمانات طويلة الأجل أخرى  
إجمالي الائتمانات غير المتداولة

(١٣)  
١٤  
(١٥)  
(١٦)

|         |           |
|---------|-----------|
| ٦,٣١٥   | ١,٢٦٧     |
| -       | ١,١٥٢,٩٥٣ |
| ١٥٠,٣٣٣ | -         |
| ١٦١,٦٤٨ | ١,١٥٤,٢٢٠ |

**الائتمانات متداولة**

مخصصات  
موردون ومقاولون وأوراق دفع  
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى  
ضرائب دخل مستحقة  
إجمالي الائتمانات المتداولة  
إجمالي الائتمانات  
إجمالي الائتمانات وحقوق الملكية

(١٧) ١٢/٣  
(١٨)  
(١٩)  
(٢٠)  
(٢١)

|            |            |
|------------|------------|
| ٤,٨١٩,٥٣٩  | ٢,٣٨٣,٥٥٧  |
| ١١٩,٩٤٨    | ١١٩,٩٤٨    |
| ٧,٣٦٤,٣٥٥  | ١,٨٥٩,٦٩٨  |
| ٣,٦٧٩,٨٢٣  | ٣١٣,٠٩١    |
| ١٥,٩٨٣,٦٦٥ | ٤,٦٧٦,٢٩٤  |
| ١٦,١٤٥,٣١٣ | ٥,٨٣٠,٥١٤  |
| ٦٠,٧٣٩,٥٤٦ | ٥٤,٤٧٩,٠٢٣ |

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.  
تقرير مراقب الحسابات المرفق.

رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عز الدين أحمد

نائب رئيس مجلس الإدارة  
سامح أحمد عبد الله

المدير المالي للشركة  
أحمد دياب طنطاوي

أحمد عز الدين أحمد

أحمد دياب طنطاوي



شركة بوتيوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| حتى ٢٠٢٤/١/١ | ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٤/١/١ | إيضاح     | إيرادات النشاط                       |
|--------------|-----------------------|-----------|--------------------------------------|
| ٢٠٢٤/١/٢/٣١  | ٢٠٢٥/١/٢/٣١           | (١٦) ١٤/٣ | تكلفة النشاط                         |
| جنيه مصري    | جنيه مصري             | (١٧) ١٥/٣ | مجمول الربح                          |
| ٢٠,٣٥٠,٦٢٨   | ١٧,٥٩٨,٥٥٩            |           |                                      |
| (٦,٥١٩,٧٨١)  | (٥,٧٠١,٠٤٧)           |           |                                      |
| ١٣,٨١٥,٨٤٧   | ١١,٨٩٧,٥١٢            |           |                                      |
| ٢٤٦,٥٢٠      | ٢,١٩٥                 |           | إيرادات أخرى                         |
| ٤,٠٤١,٤٣٤    | ٣,٢٧١,٩٩١             |           | قوائد دائنة                          |
| ٣٤,٤٧٧       | (١,٠٤٥)               |           | أرباح/ (خسائر) فروق الصلوات الأجنبية |
| (١,٨٤٥,١٥٤)  | (٢,٨١٨,١٦٢)           | (١٨)      | مصروفات عمومية وإدارية               |
| (١٤,١٦٩)     | (١٢,٨٩٦)              | (٤) ٢/٣   | إهلاك أصول ثابتة                     |
| -            | (١٨٣,٩٩٨)             | (٥)       | إهلاك أصول حق الانتفاع               |
| -            | (١٨٣,٧٠٣)             |           | قوائد عقود التأجير                   |
| ٢٦٧,٣٧٧      | (٦٨,٢٤٨)              |           | (مصروف)/ رد خسائر ائتمانية متوقعة    |
| ١٦,٥٤٦,٣٣٢   | ١١,٩٠٣,٦٤٦            |           | أرباح العام قبل ضرائب الدخل          |
| (٦,٣١٥)      | ٥,٠٤٨                 | (٢٢)      | ضريبة مؤجلة                          |
| (٣,٦٧٩,٨٢٣)  | (٣١٣,٠٩١)             | (٢٣)      | ضرائب الدخل                          |
| ١٢,٨٦٠,١٩٤   | ١١,٥٩٥,٦٠٣            |           | أرباح العام بعد ضرائب                |
| ٤,٢٩         | ٣,٨٦                  | (١٩) ١٩/٣ | نصيب السهم من أرباح العام            |

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير مراقب الحسابات المرفق.

رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عز الدين أحمد

١٨٨٨

نائب رئيس مجلس الإدارة  
سالم أحمد عبد الله



المدير المالي للشركة  
أحمد نديب طنطاوي

١٨٨٨

شركة بوتيوبيا للاستثمار العقاري والسباحي "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| حتى ٢٠٢٤/١/١      | حتى ٢٠٢٥/١/١      |                       |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١        | ٢٠٢٥/١٢/٣١        |                       |
| جنيه مصري         | جنيه مصري         |                       |
| ١٢,٨٦٠,١٩٤        | ١١,٥٩٥,٦٠٣        | أرباح العام بعد ضرائب |
| -                 | -                 | الدخل الشامل الآخر    |
| <u>١٢,٨٦٠,١٩٤</u> | <u>١١,٥٩٥,٦٠٣</u> | إجمالي الدخل الشامل   |

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

تقرير مراقب الحسابات المرفق.

رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عز الدين أحمد

أحمد عز الدين أحمد

نائب رئيس مجلس الإدارة  
ساح أحمد عبد الله



المدير المالي للشركة  
أحمد دياب طنطاوي

أحمد دياب طنطاوي

شركة بونوكيا للاستثمار العقاري والمباني "شركة مساهمة مصرية"  
قائمة التدبير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| الإجمالي     | أرباح العام  | أرباح مرحلة | احتياطي قانوني | رأس المال المصدر<br>والمطروح | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤       |
|--------------|--------------|-------------|----------------|------------------------------|------------------------------|
|              | جنيه مصري    | جنيه مصري   | جنيه مصري      | جنيه مصري                    | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤       |
| ٣٩,٥٤١,٨٠٥   | ١٣,٤٦٧,١٦٧   | ٥,٥٩٤,٧٩٥   | ٥,٤٧٩,٨٤٣      | ١٥,٠٠٠,٠٠٠                   | المحول للأرباح المرحلة       |
| -            | (١٣,٤٦٧,١٦٧) | ١٣,٤٦٧,١٦٧  | -              | -                            | المحول للاحتياطي القانوني    |
| (٧,٣٩٠,٧٤٥)* | -            | (١,٣٤٦,٧١٧) | ١,٣٤٦,٧١٧      | -                            | توزيعات الأرباح              |
| (٤١٧,٥٢١)    | -            | (٧,٣٩٠,٧٤٥) | -              | -                            | تسويات على الأرباح المرحلة   |
| ١٢,٨٦٠,١٩٤   | ١٢,٨٦٠,١٩٤   | (٤١٧,٥٢١)   | -              | -                            | إجمالي الدخل الشامل عن العام |
| ٤٤,٥٩٤,٢٣٣   | ١٢,٨٦٠,١٩٤   | ٩,٩٠٧,٤٧٩   | ٦,٨٢٦,٥٦٠      | ١٥,٠٠٠,٠٠٠                   | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤     |
| ٤٤,٥٩٤,٢٣٣   | ١٢,٨٦٠,١٩٤   | ٩,٩٠٧,٤٧٩   | ٦,٨٢٦,٥٦٠      | ١٥,٠٠٠,٠٠٠                   | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥       |
| -            | (١,٢٨٦,٠٢٠)  | -           | ١,٢٨٦,٠٢٠      | -                            | المحول للاحتياطي القانوني    |
| (٢٢٩,٧٤٩)    | (١١,٥٧٤,١٧٤) | ١١,٥٧٤,١٧٤  | -              | -                            | المحول للأرباح المرحلة       |
| (٧,٣١١,٥٧٨)  | -            | (٢٢٩,٧٤٩)   | -              | -                            | تسويات على الأرباح المرحلة * |
| ١١,٥٩٥,٦٠٣   | ١١,٥٩٥,٦٠٣   | (٧,٣١١,٥٧٨) | -              | -                            | توزيعات أرباح مدفوعة         |
| ٤٨,٦٤٨,٥٠٩   | ١١,٥٩٥,٦٠٣   | ١٣,٩٤٠,٣٢١  | ٨,١١٢,٥٨٠      | ١٥,٠٠٠,٠٠٠                   | إجمالي الدخل الشامل عن العام |
|              |              |             |                |                              | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥     |

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.  
تقرير مراقب الحسابات المرفق.

• يوجد مبلغ ٢٢٩,٧٤٩ تسويات على الأرباح المرحلة يخص رد استبعاد مجمع الإهلاك الخاص بالاستثمار عقارى.

رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عز الدين أحمد

نائب رئيس مجلس الإدارة  
سالم أحمد عبد الله

المدير المالي للشركة  
أحمد دياب قطناوي



أحمد عز الدين أحمد

أحمد دياب قطناوي

| إيضاح                                                           | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>جنيه مصري | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤<br>جنيه مصري |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل                               |                             |                             |
| أرباح العام قبل ضرائب الدخل                                     | ١١,٩٠٣,٦٤٦                  | ١٦,٥٤٦,٣٣٢                  |
| تعديلات لتسوية الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل     |                             |                             |
| إهلاك أصول ثابتة                                                | ١٢,٨٩٦                      | ١٤,١٦٩                      |
| إهلاك استثمار عقاري                                             | ٧٨,١٥٩                      | -                           |
| إهلاك أصول حق الانتفاع                                          | ١٨٣,٩٩٧                     | -                           |
| المستفيد من الخصصات لسداد فروق فحص وخرامات تأخير                | (٢,٤٣٥,٩٨٢)                 | (٢,٦٨٠,٤٦١)                 |
| تعديلات لتسوية الأرباح المرحلة                                  | -                           | (٤١٧,٥٢١)                   |
| رد / مكون خسائر التمانية متوقعة                                 | ٦٨,٢٤٨                      | (٢١٧,٣٧٧)                   |
| فروق عملة                                                       | ١,٠٤٥                       | (٣٤,٤٧٧)                    |
| التدفقات النقدية قبل التغير في رأس المال العامل                 | ٩,٨١٢,٠٠٩                   | ١٣,٥٧٨,١٨٦                  |
| التغير في العملاء وأوراق قبض - الجزء الغير متداول               | (٥,٣٨٢,٠٠٠)                 | ٢,٧٠٧,٢٢٠                   |
| التغير في أعمال تحت التنفيذ                                     | ٤,٩٦١,١٠٦                   | ٢,٤٦٠,٨٦٩                   |
| التغير في العملاء وأوراق قبض - الجزء المتداول                   | ١,٦٢١,٤٢١                   | ١,٨٣٩,٧٧٤                   |
| التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى                | ٥,١٣٠                       | ٦٩٨,٤٢٥                     |
| التغير في التزامات عقود التأجير                                 | ١,١٥٢,٩٥٣                   | -                           |
| التغير في التزامات طويلة الأجل أخرى                             | (١٥٥,٣٣٣)                   | (٢٣١,٠٠٠)                   |
| التغير في الموردين والمقاولون - دفعات مقدمة                     | -                           | ١٠,٣٧٢                      |
| التغير في موردين ومقاولون وأوراق دفع                            | -                           | (٣٠,٢١٣)                    |
| التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى                      | ٦,٥١٠,٦٢٧                   | (١,٠٧٤,٩٢١)                 |
| صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل                  | (٣,٦٧٩,٨٢٣)                 | ١٩,٥٩١,١٨٦                  |
| ضريبة الدخل المسددة                                             | ٢,٨٣٠,٨٠٤                   | ١٦,٤٨٦,٩٠٠                  |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل | (١,٢٦٥,٨٤٩)                 | ٣٦,٠٧٨,٠٨٦                  |
| التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار                             |                             |                             |
| (مدفوعات في) شراء أصول ثابتة                                    | (٣٩,٢٠٠)                    | -                           |
| أصول حتى الانتفاع                                               | (١,٢٦٦,٦٤٩)                 | -                           |
| (مدفوعات في) مقبوضات من استثمارات عقارية                        | -                           | (١٥١,٥٨٩)                   |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار            | (١,٢٦٥,٨٤٩)                 | (١٥١,٥٨٩)                   |
| التدفقات النقدية من أنشطة التمويل                               |                             |                             |
| المسدد من توزيعات الأرباح                                       | (٧,٣١١,٥٧٨)                 | (٧,٣٩٠,٢٤٥)                 |
| صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل              | (٧,٣١١,٥٧٨)                 | (٧,٣٩٠,٢٤٥)                 |
| صافي التدفقات النقدية وما في حكمها خلال العام                   | (٥,٧٤٦,٦٢٣)                 | ٨,٩٤٥,٠٦٦                   |
| تسوية رصيد أصول ضريبية مؤجلة                                    | -                           | ٥٦٩,١٠٩                     |
| فروق عملة                                                       | (١,٠٤٥)                     | ٣٤,٤٧٧                      |
| النقدية وما في حكمها اول العام                                  | ٣٢,٨٣٠,٠١٨                  | ٢٣,٢٨١,٣٦٦                  |
| النقدية وما في حكمها اخر العام                                  | ٢٧,٠٨٢,٣٥٠                  | ٣٢,٨٣٠,٠١٨                  |

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.  
تقرير مراقب الحسابات المرفق.

رئيس مجلس الإدارة  
أحمد عز الدين أحمد

نائب رئيس مجلس الإدارة  
سامح أحمد عبد الله

المدير المالي للشركة  
أحمد دياب طنطاوي

أحمد دياب

أحمد دياب



#### ١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

##### التأسيس:

تأسست شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية" وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية. وقد تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري تحت رقم ٢٨١٨ بتاريخ ٢١/٤/١٩٩٩.

##### المركز العام والفرع الإداري للشركة:

المركز العام: تريبو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ أكتوبر- الجيزة

الفرع الإداري: ٣٦ شارع نادي الصيد – الدقي – الجيزة.

##### غرض الشركة:

الاستثمار العقاري والأعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية، وإنشاءات وتقسيم أراضي وتخطيط مدن، والمقاولات، وإقامة الفنادق والمحال السياحية، وكافة الأنشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة، وأعمال المقاولات والبناء، واستخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية.

ويجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الأوجه مع الشركات وغيرها التي تزاوُل أعمالاً شبيهة لأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلتحق بها.

وفي ١٩ مارس ٢٠٢٢ تم تعديل غرض الشركة بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية ليصبح كما يلي:

الاستثمار العقاري والأعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية، وإنشاءات وتقسيم أراضي، وتخطيط مدن، والمقاولات، وإقامة الفنادق والمحال السياحية، وكافة الأنشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة، وأعمال المقاولات والبناء، واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الأعمال، وشراء وبناء وبيع وتأجير وتسويق وإدارة المراكز التجارية بكافة أنشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهي العامة والكافتريات.

مع مراعاة أحكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة، ويجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوُل أعمالاً شبيهة لأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلتحق بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

##### السنة المالية:

تبدأ السنة المالية في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.

##### القيد ببورصة الأوراق المالية:

تم قيد أسهم الشركة ببورصة النيل اعتباراً من ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩.

##### مدة الشركة:

المدة المحددة للشركة هي خمس وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ اكتساب الشركة الشخصية الاعتبارية لها أي تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

##### اعتماد القوائم المالية:

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ١٦ فبراير ٢٠٢٦

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والساحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

## ٢- أسس إعداد القوائم المالية

أ- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين  
تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- أسس القياس  
أعدت القوائم المالية للشركة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية.

ج- عملة التعامل وعملة العرض  
تم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

د- استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الافتراضات والتقديرات التي تؤثر على القيم المعروضة لأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ المركز المالي والإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير وبالرغم من أن هذه التقديرات مستندة على معرفة الإدارة بالأحداث والتصرفات الجارية، فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية على أن يتم الاعتراف بالتغير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغير يؤثر على كليهما.

## الحكم الشخصي

الأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والمعلومات المتعلقة بها والتي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية تمت في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها.

## الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والمعلومات المتعلقة بها والتي قد ينتج عنها تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في السنة المالية القادمة تتمثل في:

- الاعتراف بقياس المخصصات: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.

- قياس خسائر الائتمان المتوقعة من العملاء والمدينين والأصول المالية الأخرى.

هـ- قياس القيمة العادلة  
يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية وغير المالية.

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) لأصل أو الالتزام.

وتقاس القيمة العادلة لأصل 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 لأصل غير مالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

بالنسبة لأصول المتداولة في سوق نشط، جرى تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة التسويقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

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

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعجلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً لأسعار تداول أسواق نشطة.
  - المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة 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: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها).
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

### ٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

١/٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية:  
يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل، وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الأرباح والخسائر. تترجم البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

### ٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

#### أ- الاعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة بالكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣ ج) وخسائر الانخفاض في القيمة (٩/٣).  
تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.  
يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببناء بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

#### ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

### ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. ويعاد النظر في العمر الافتراضي والقيم التخريبية وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي يؤثر لاحقاً إن وجد. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر:

| العمر الإنتاجي | نسبة الإهلاك |                   |
|----------------|--------------|-------------------|
| ٨ سنوات        | ١٢,٥٪        | أجهزة ومعدات      |
| ١٦,٦٦ سنة      | ٦٪           | أثاث وتراكيبات    |
| ٥ سنوات        | ٢٠٪          | حاسب آلي وملحقاته |
| ٥ سنوات        | ٢٠٪          | وسائل نقل وانتقال |
| ٥ سنوات        | ٢٠٪          | تجهيزات           |

### ٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثباتات المشروعات تحت التنفيذ بالكلفة طبقاً للقياس الأولي. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض منها.

### ٤/٣ الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها، أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل، وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجار تشغيلي) للغير، ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة "Impairment" ويتم إهلاك المباني المتواجدة ضمن الاستثمار العقاري بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦٪ على أن يعاد النظر في العمر الافتراضي والقيمة التخريبية وطرق الإهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغير كتغير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق إن وجد.

### ٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم إنشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ. تظهر هذه الوحدات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل، تشمل تكلفة أعمال تحت التنفيذ، تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة ضرورية لجعل الوحدات الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتملة عند إتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل الذببة التحتية والمرافق لكل المشروع.

### ٦/٣ وحدات تامة معدة للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في أعمال تسويقها، أو البدء في إنشائها طبقاً للمخطط العام وبالتوازي مع إجراءات تسويقها، حيث يتم إثبات الوحدات التامة المعدة للبيع بالتكلفة، بحيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف أراضي وتكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة على بند أعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الأعمال، حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من إجمالي التكاليف، وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وإدراج تكلفة الوحدة بيند وحدات تامة. تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات. يتم إعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة أو صافي القيمة الاسترادية أيهما أقل، بالإضافة إلى الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء أو صافي القيمة الاسترادية أيهما أقل.

### ٧/٣ الأصول والائتمانات المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)

#### الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف بالعملاء وسندات الدين وجميع الأصول والائتمانات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس جميع الأصول والائتمانات المالية بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبني، بالإضافة إلى في حالة الأصول أو الائتمانات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بشراء أو إصدار الأصول أو الائتمانات المالية. بينما تكاليف المعاملات المتعلقة بالأصول والائتمانات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يتم تسجيلها كمصروف في قائمة الدخل.

#### التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأفون الخزنة.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبني إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالكلفة المستهلكة إذا استوفى كلاً من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل دفعات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

عند الاعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل، عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار على حده.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه، يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي. وللشركة إمكانية الاختيار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

#### القياس اللاحق للأصول المالية والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبنية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المبنية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

#### الأصول المالية المثبتة بالكلفة المستهلكة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم إثبات توزيعات الأرباح كلياً في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترجمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

### التوقف عن إثبات الأصول والائتمانات المالية

يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية عندما تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصول أو تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصول أو تتحمل التزاماً بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب "ترتيبات فورية" بحيث إما أن تقوم الشركة بتحويل جميع مخاطر ومنافع الأصول بشكل جوهري أو لا تقوم الشركة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول، ولكنها قامت بنقل السيطرة على الأصول.

يتم التوقف عن إثبات الائتمانات المالية عندما يتم سداد الائتم أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته، أو عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالائتمانات مالية أخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري. يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الائتمانات الأصلية ويتم الاعتراف بمتطلبات جديدة. ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

### ٨/٣ المقاصة بين الأصول والائتمانات

يتم إجراء المقاصة بين الأصل والائتمان المالي وإظهار المبلغ الصافي بقائمة المركز المالي فقط، عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة، وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس صافي القيمة أو يكون تحقق الأصول وتسوية الائتمانات في نفس التوقيت.

### ٩/٣ الإضمحلال في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية  
طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الإضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الإضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية منذ لحظة الاعتراف الأولي لها، بغض النظر عن وجود مؤشرات لحدوث الخسارة.

وفي تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الإضمحلال في قيمة الأصل. وتتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
  - إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
  - مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
  - التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
  - اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
  - وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.
  - بالنسبة للاستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال، الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.
- تستخدم الشركة المنهج المبسط لأغراض قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء التجاريين المدينين وأوراق القبض والذي يشترط أن يتم قياس الخسارة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية على مدى العمر. وتستخدم الشركة مصفوفة مخصصة من خلال تطبيق معدلات مخصص خسارٍ معينة لكل مجموعة أعمار ديون مختلفة، ويتم تقسيم العملاء وأوراق القبض إلى سكتي وتجاري، حيث أن لكل منهم خصائص مختلفة، وعليه قامت الشركة بإعداد مصفوفة مخصصات بناءً على خبرتها التاريخية مع تعديلها وفقاً للعوامل الاقتصادية المستقبلية (معدل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي) والبيئة الاقتصادية مع الأخذ في الاعتبار أية ضمانات. ولا توجد أية ضمانات فيما عدا قيمة الوحدات المرتبطة بأرصدة العملاء الذي يتعاملون بدون شيكات.

يتم الشطب عندما لا يكون هناك توقع معقول بالاسترداد، كما في حالة فشل المدين في سداد المدفوعات التعاقدية مع اتخاذ الإجراءات القانونية للحصول واعتماد الشطب بواسطة إدارة الشركة. وفي حالة الشطب تواصل الشركة ممارسة

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
الإجراءات اللازمة لمحاولة استرداد وتحصيل الأرصدة المدينة المستحقة، وإذا ما تم استردادها يتم إثباتها ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة الأصول منفردة أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة، يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول، يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول، تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقعات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكيدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح أن الخسائر الفعلية من الأرجح أن تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالموشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفروق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر، ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة أنه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل، فإنه يتم إعدام القيمة ذات العلاقة.

إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### الأصول المالية المتاحة للبيع

يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة، ويعترف بها في الأرباح أو الخسائر. يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد أي استهلاك أو سداد أي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوماً منها أي خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

عند زيادة القيمة العادلة لأداة دين مبنوية كمناخة للبيع في أي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الأرباح أو الخسائر، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الأرباح أو الخسائر.

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الأرباح أو الخسائر بالنسبة لأي استثمار في أداة حقوق ملكية مبوب كمناخ للبيع في الأرباح أو الخسائر.

#### الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تقاس خسائر الاضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر، ويتم عكس خسارة الاضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية.

يتم شطب الأصول المالية عندما لا يكون من المتوقع بشكل معقول استرداد التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي بأكمله أو جزء منه، ومع ذلك فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تنطل لأنشطة الائتمام من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

ب- الأصول غير المالية  
■ تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي لتحديد أي مؤشر للانخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للانخفاض في القيمة.

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الاستراتيجية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستراتيجية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الاستراتيجية ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للنفود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية المتوقعة حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل يتم عكس أثر خسائر الانخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الاستراتيجية. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الاستراتيجية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

١٠/٣ النقدية وما في حكمها  
لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصدوق، وبنوك حسابات جارية، وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء، وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملًا لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة  
تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة.

١٢/٣ المخصصات  
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. وإذا ما كان هناك تأثيراً هائلاً للقيمة الزمنية للنقود، فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل خصم - قبل الضرائب - لأخذ هذا التأثير في الاعتبار. هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية وتحديثها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

١٣/٣ الاحتياطي القانوني  
طبقاً لقانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة، يتم احتجاز ١٠٪ من صافي ربح الشركة لتكوين الاحتياطي القانوني وذلك حتى يصل رصيد ذلك الاحتياطي لنصف رأس المال المصدر.

١٤/٣ تحقق الإيراد  
الترمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" وبذلك تتمثل إيرادات الشركة في القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه أو القابل للاستلام متضمناً النقدية وأوراق القبض والمدينين التجاريين والتي تنشأ عن بيع البضائع (السلع) أو تأدية الخدمات من خلال النشاط العادي للشركة وغير متضمنة ضريبة القيمة المضافة أو الخصم أو التخفيض.

#### ويتم الاعتراف بالإيراد عندما:-

- يتم تحديد عقد مع العميل.
- تحديد التزامات الأداء بالعقد مع العميل.
- تحديد سعر المعاملة للعقد.
- يتم تخصيص سعر المعاملة بالعقد على التزامات الأداء بالعقد.
- يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم أداء الالتزامات بالعقد.

#### أ- إيرادات النشاط

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية وحقوق الانتفاع للأجزاء غير المستغلة المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للمعلاء سواء كانت هذه الوحدات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها من العملاء مقابل تلك الوحدات. ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات عند نقطة من الزمن.

- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات بالصافي بعد تخفيض خصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عند السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

**ب- إيرادات الإيجار التشغيلي**

- يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها إيرادات بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً للقيمة الإيجارية السارية خلال السنة المالية.

**ج- البيع بالتقسيط**

- في حالة البيع بالتقسيط، يثبت الإيراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والأرباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث:-

- يتم إثبات ما يخص الفترة المالية من إيرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً.

**د- إيرادات القوائد**

- يتم الاعتراف بإيرادات القوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق على أساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

**هـ- إيرادات عقود التشطيب**

- يتم إثبات الإيراد من عقود التشطيب المتعاقد عليها عند أداء الالتزامات طبقاً للشروط المتفق عليها بالعقود مع العملاء بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها ويتم إثبات إيراد تلك العقود على المدار الزمني للتنفيذ في ضوء نسبة المخرجات الفعلية إلى إجمالي التشطيبات المتفق عليها بكل عقد.

**١٥/٣ التكلفة**

**أ - تكلفة النشاط**

تتمثل تكاليف النشاط في تكلفة الوحدات المسلمة من تكاليف مباشرة وغير مباشرة لكل من الأراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالإضافة إلى التكاليف الإنشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشرة الأخرى وذلك وفقاً للتقرير الفني والهندسي المعد بواسطة إدارة المشروعات بالشركة. ويوجب اجتماع مجلس إدارة الشركة المتخذ في ٢٠١٨/١١/٢٧ تم إقرار تعديل تكلفة الوحدة بمشروع يوتوبيا سيتي لمواجهة ارتفاع أسعار المواد الخام والبناء والعمالة ويتم تطبيق التكلفة الجديدة على الوحدات المسلمة بعد تاريخ هذا المحضر.

**ب - تكلفة الاستثمار العقاري**

تتمثل تكلفة الاستثمار العقاري في قيمة إهلاك الاستثمار العقاري.

**١٦/٣ المصروفات**

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي حدثت فيها تلك المصاريف.

**١٧/٣ نظام معاشات العاملين**

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ حيث يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة من الأجور. ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

**١٨/٣ ضريبة الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام، كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة. ويتم إثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية.

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن الفروق الزمنية بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الأساسي في الأرباح في قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة من صافي الأرباح الناتجة من الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال السنة المالية.

#### ٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

#### ٢١/٣ أرقام المقارنة

يعد تدوير أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع تغيرات العرض المستخدم في الفترة الحالية.

٤- الأصول الثابتة

بلغ رصيد الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥٤,٣٦٩ جنيه مصري وتمثل فيما يلي:

| الإجمالي | التجهيزات | الحاسب الآلي وملحقاته | الأجهزة والمعدات | الاثاث والتراكيبات | الجنبة مصري |
|----------|-----------|-----------------------|------------------|--------------------|-------------|
| ٣٩,٢٠٠   | ٦٤,١٥٢    | ١٣٠,٦٥٦               | ١٦٩,٣٨٢          | ٧,٢٠٠              | ٢٢٩,٨٠٨     |
| ٦٣٣,١٩٨  | -         | -                     | -                | -                  | ٢٢٩,٨٠٨     |
| ٥٦٥,٩٣٣  | ٦٤,١٤٩    | ١٢١,٩٤٨               | ١٥٠,٠٢٩          | ٢٢٩,٨٠٧            | ٢٢٩,٨٠٧     |
| ١٢,٨٩٦   | -         | ٢,١٥٤                 | ٢,٤٩٠            | ٨,٢٥٢              | ٨,٢٥٢       |
| ٥٧٨,٨٢٩  | ٦٤,١٤٩    | ١٢٤,١٠٢               | ١٥٢,٥١٩          | ٢٣٨,٠٥٩            | ٢٣٨,٠٥٩     |
| ٥٤,٣٦٩   | ٣         | ٦,٥٥٤                 | ٢٤,٠٦٣           | ٢٣,٧٤٩             | ٢٣,٧٤٩      |

كما بلغ رصيد الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٨,٠٦٥ جنيه مصري وتمثل فيما يلي:

| الإجمالي | التجهيزات | الحاسب الآلي وملحقاته | الاثاث والتراكيبات | الجنبة مصري | الجنبة مصري |
|----------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------|-------------|
| ٥٩٣,٩٩٨  | ٦٤,١٥٢    | ١٣٠,٦٥٦               | ١٦٩,٣٨٢            | ٢٢٩,٨٠٨     | ٢٢٩,٨٠٨     |
| ٥٥١,٧٦٤  | ٦٤,١٤٩    | ١١٣,٠٠٠               | ١٤٧,٩٢٨            | ٢٢٩,٨٠٨     | ٢٢٩,٨٠٨     |
| ١٤,١٦٩   | -         | ٨,٩٤٨                 | ٢,١٠١              | ٢٢٩,٨٠٧     | ٢٢٩,٨٠٧     |
| ٥٦٥,٩٣٣  | ٦٤,١٤٩    | ١٢١,٩٤٨               | ١٥٠,٠٢٩            | ٢٢٩,٨٠٧     | ٢٢٩,٨٠٧     |
| ٢٨,٠٦٥   | ٣         | ٨,٧٠٨                 | ١٩,٣٥٣             | ١           | ١           |

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤

إضافات خلال العام

تكلفة الأصل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجمع القيمة التفرقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ٥- أصول حق الانتفاع

بلغ رصيد أصول حق الانتفاع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٤٢,٦٥٢ جنيه مصري وتتمثل في عقد إيجار مقر الشركة لمدة ٥ سنوات وبيانها كالتالي:

| أصول حق انتفاع                         | الإجمالي  | جنيه مصري |
|----------------------------------------|-----------|-----------|
| جنيه مصري                              |           |           |
|                                        | ١,٢٢٦,٦٤٩ |           |
| التكلفة:                               |           |           |
| التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥                |           |           |
| يخصم                                   | -         |           |
| مجمع إهلاك                             | ١٨٣,٩٩٧   |           |
| إهلاك العام                            | ١٨٣,٩٩٧   |           |
| مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥         | ١٨٣,٩٩٧   |           |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | ١,٠٤٢,٦٥٢ |           |

## ٦- الاستثمارات العقارية

بلغ رصيد الاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٤٥,٤٠٩ جنيه مصري وتتمثل فيما يلي:

| الأراضي                                | المباني والإنشاءات | الإجمالي |
|----------------------------------------|--------------------|----------|
|                                        |                    |          |
|                                        | ١,٣٠٢,٦٤٨          |          |
| التكلفة:                               |                    |          |
| التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥                | ٥٠,٦٦٩             |          |
| يخصم                                   |                    |          |
| مجمع إهلاك                             | (٢٢٩,٧٤٩)          |          |
| إهلاك العام                            | (٧٨,١٥٩)           |          |
| مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥         | ٣٠٧,٩٠٨            |          |
| صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | ٩٩٤,٧٤٠            |          |

## ٧- العملاء وأوراق القبض - الجزء الغير متداول

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض - الجزء الغير متداول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٦,٨١٧,٢٥٢ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

|            |            |
|------------|------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|            |            |
| ١,٧٥٦,٠٠٠  | ٤,٩١٦,٥٠٠  |
| -          | -          |
| -          | ٢,٢٢١,٥٠٠  |
| (٢٦,٤٠٠)   | (٣٢٠,٧٤٨)  |
| ١,٧٢٩,٦٠٠  | ٦,٨١٧,٢٥٢  |

وفيما يلي تحليل لأعمار أوراق القبض - الجزء الغير متداول

| الإجمالي  | أوراق قبض مولات (وحدات تجارية) | أوراق قبض يوتوبيا (وحدات سكنية) |
|-----------|--------------------------------|---------------------------------|
| ٩٨٠,٣٠٠   | ٩٨٠,٣٠٠                        | -                               |
| ٦٧٩,٦٠٠   | ٦٧٩,٦٠٠                        | -                               |
| ٥٦١,٦٠٠   | ٥٦١,٦٠٠                        | -                               |
| ٢,٢٢١,٥٠٠ | ٢,٢٢١,٥٠٠                      | -                               |

أكثر من سنة حتى سنتان  
حتى ثلاث سنوات  
حتى أربع سنوات  
الإجمالي

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات النعمة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة أوراق القبض على النحو التالي:

|  | ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|--|------------|------------|
|  | ٦٧,٠٩٣     | ٢٦,٤٠٠     |
|  | (٤٠,٦٩٣)   | ٢٩٤,٣٤٨    |
|  | ٢٦,٤٠٠     | -          |
|  |            | ٣٢٠,٧٤٨    |

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥  
المكون خلال العام  
رد الإضمحلال خلال العام  
الإجمالي

## ٨- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ١٦,٦٨٥,٧٢١ جنيه مصري وبياناتها كما يلي:

|  | ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|--|------------|------------|
|  | ١٤٤,٦٣١    | ١٤٤,٦٣١    |
|  | ١١,٧٢٩,٨٤٤ | ٧,٨٣٥,٤٨٤  |
|  | ٩,٧٧٢,٣٥١  | ٨,٧٠٥,٦٠٦  |
|  | ٢١,٦٤٦,٨٢٧ | ١٦,٦٨٥,٧٢١ |

مشروع يوتوبيا فيلات \*  
مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات \*\*  
مشروع المنطقة الخدمية بيوتوبيا سيتي

\* الرصيد يمثل قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات.

\*\* يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩,٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٥٦٣١ متر مربع وسعر المتر ١١٠ جنيه مصري، بالإضافة إلى مبلغ ٧,٢١٦,٠٥٣ جنيه مصري تتمثل في تكلفة إنشاءات وحدات تجارية وإدارية من مباني وخرسانات ومشتملاتهم.

## ٩- العملاء وأوراق القبض – الجزء المتداول

بلغ رصيد العملاء وأوراق القبض – الجزء المتداول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ١,٧٢٠,٦٥٦ جنيه مصري وبياناتها كما يلي:

|  | ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|--|------------|------------|
|  | ٥,١٠٠      | ٣٧٨,٦٦٠    |
|  | ٣,١٦٠      | ٧٧,٥٨٥     |
|  | ٣,١٤٦,٥٠٠  | ١,٣٦٣,٠٩٠  |
|  | ٢٨٥,٩٩٦    | -          |
|  | (٣٢٤,٧٨٠)  | (٩٨,٦٧٩)   |
|  | ٣,١١٥,٩٧٦  | ١,٧٢٠,٦٥٦  |

عملاء يوتوبيا سيتي – الجزء المتداول  
أوراق قبض يوتوبيا سيتي - الجزء المتداول \*  
أوراق قبض مولات – الجزء المتداول \*  
شيكات مرتدة  
يخصم:  
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة  
الإجمالي

\*وفيما يلي تحليل لأعمار أوراق القبض – الجزء المتداول

| الإجمالي  | أوراق قبض مولات (وحدات تجارية) | أوراق قبض يوتوبيا سيتي (وحدات سكنية) |
|-----------|--------------------------------|--------------------------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري                      | جنيه مصري                            |
| ١,١٨١,٢٩٠ | ١,١٨١,٢٩٠                      | -                                    |
| ١٤,٤٠٠    | ١٤,٤٠٠                         | -                                    |
| -         | -                              | -                                    |
| -         | -                              | -                                    |
| -         | -                              | -                                    |
| ٢٤٥,٠٨٥   | ١٦٧,٥٠٠                        | -                                    |
| ١,٤٤٠,٦٧٥ | ١,٣٦٣,٠٩٠                      | ٧٧,٥٨٥                               |
|           |                                | ٧٧,٥٨٥                               |

متداول  
حتى ٩٠ يوم  
حتى ١٨٠ يوم  
حتى ٢٧٠ يوم  
حتى ٣٦٥ يوم  
أكثر من ٣٦٥ يوم  
الإجمالي

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
 ٢٠٢٥ ديسمبر ٣١  
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
 (جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

|                                                                                     | ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة أوراق القبض على النحو التالي: |            |            |

|           |           |                                  |
|-----------|-----------|----------------------------------|
| ٥٥١,٤٦٥   | ٣٢٤,٧٨٠   | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥           |
| (٢٢٦,٦٨٥) | (٢٢٦,١٠١) | رد الإضمحلال خلال الفترة / العام |
| -         | -         | المكون خلال الفترة / العام       |
| -         | -         | المستخدم خلال الفترة / العام     |
| ٣٢٤,٧٨٠   | ٩٨,٦٧٩    | الإجمالي                         |

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى  
 بلغ رصيد مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠,٦١٤ جنيه مصري وبياناتها كما يلي:

|            |            |                       |
|------------|------------|-----------------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ | تأمينات لدى الغير     |
| ١٥,٧٣٠     | ١٥,٧٣٠     | أرصدة مدينة أخرى      |
| ٣,٥١٥      | ٤,٧٨٤      | مصروفات مدفوعة مقدماً |
| ١٥,٠٠٠     | -          | سلف عاملين            |
| ١,٥٠٠      | ١٠,١٠٠     | الإجمالي              |
| ٣٥,٧٤٤     | ٣٠,٦١٤     |                       |

١١- النقدية وما في حكمها  
 بلغ رصيد النقدية وما في حكمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٧,٠٨٢,٣٥٠ جنيه مصري وبياناتها كما يلي:

|            |            |                                         |
|------------|------------|-----------------------------------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ | نقدية بالصندوق                          |
| ٢٥٤,٩٥٩    | ٣٦,٧٥٥     | حسابات جارية بالجنبيه المصري:           |
| ٣١,٧٠٤,٩٨٥ | ٢٦,٩٢١,٠٢٤ | البنك الأهلي الكويتي                    |
| ٧٩١,١٣٨    | ٦٣,٠٤٧     | البنك العربي الافريقي الدولي            |
| ٢٤,٦٩٤     | ٢٤,٣١٤     | بنك مصر                                 |
| ٢١,٤٧٧     | ١٦,٧٠٧     | بنك قطر الوطني الأهلي                   |
| ٤,٠٨٤      | ٤٥٨        | بنك الإسكندرية                          |
| ٦,٤٧٥      | ٥,٨٣٥      | بنك الإسكان والتعمير                    |
| ١٨,٢٣٣     | ١٤,٢١٠     | حسابات جارية بالعملات الأجنبية (دولار): |
| ٣,٩٧٣      | -          | البنك الأهلي الكويتي                    |
| ٣٢,٨٣٠,٠١٨ | ٢٧,٠٨٢,٣٥٠ | البنك العربي الافريقي الدولي            |
|            |            | الإجمالي                                |

١٢- رأس المال المصدر والمدفوع  
 حدد رأس المال للشركة المرخص به بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (خمسون مليون جنيه مصري) وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (خمسة عشر مليون جنيه مصري) موزع على عدد ٣٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وقبضتها على رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخ المركز المالي.

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

|                       |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| القيمة بالجنيه المصري |                                                                                                                                                                                                  |
| ٢,٩٢٤,٠٠٠             | رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٩ ٢٤٠ سهم بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية                                                                                          |
| ٥,٠٠٠,٠٠٠             | رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ موزع على ١٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | رأس المال المصدر والمدفوع بعد الزيادة وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٢ موزع على ٣٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية، وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الأرباح وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والمصدق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٢ وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠١٢. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ويظهر هيكل رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ موزعاً بين المساهمين كما يلي:

| اسم المساهم                    | عدد الأسهم | القيمة الإسمية للسهم | نسبة المساهمة % |
|--------------------------------|------------|----------------------|-----------------|
| سامح أحمد عبد الله البيك       | ٦٦٩٣٤٣     | ٣,٣٤٦,٧١٥            | ٪٢٢,٣١          |
| شركة الطيبات للمقاولات         | ٥٠٢,٠١٨    | ٢,٥١٠,٠٩٠            | ٪١٦,٧٣          |
| محمد أشرف عمر عمر              | ٤٥٣,٠٠٠    | ٢,٢٦٥,٠٠٠            | ٪١٥,١٠          |
| أشرف علي محمد عيسى             | ٣٨٩,٨٠٥    | ١,٩٤٩,٠٢٥            | ٪١٢,٩٩          |
| أحمد عز الدين أحمد زين         | ٢٣٦٩٧٤     | ١,١٨٤,٨٧٠            | ٪٧,٩٠           |
| رشدي أحمد عبد الله البيك       | ١٩٤١١٥     | ٩٧٠,٥٧٥              | ٪٦,٤٧           |
| تركي بن عبد الله بن عبد العزيز | ١٥٢١٩٢     | ٧٦٠,٩٦٠              | ٪٥,٠٧           |
| مساهمون آخرون                  | ٤٠,٢٥٥٣    | ٢,٠١٢,٧٦٥            | ٪١٣,٤٣          |
| الإجمالي                       | ٣,٠٠٠,٠٠٠  | ١٥,٠٠٠,٠٠٠           | ٪١٠٠            |

١٣- المخصصات

|                                                                                 |                       |              |               |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|---------------|-------------------|--------------------|
| بلغ رصيد المخصصات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢,٣٨٣,٥٥٧ جنيه مصري وبياناتها كما يلي: | الرصيد في ٢٠٢٥/١٢/٣١  | المستخد خلال | المنتفي الغرض | المكون خلال العام | الرصيد في ٢٠٢٥/١/١ |
| جنيه مصري ٢,٣٨٣,٥٥٧                                                             | جنيه مصري (٢,٤٣٥,٩٨٢) | جنيه مصري    | جنيه مصري     | جنيه مصري         | جنيه مصري          |
| ٢,٣٨٣,٥٥٧                                                                       | (٢,٤٣٥,٩٨٢)           | -            | -             | -                 | ٤,٨١٩,٥٣٩          |
| ٢,٣٨٣,٥٥٧                                                                       | (٢,٤٣٥,٩٨٢)           | -            | -             | -                 | ٤,٨١٩,٥٣٩          |

\* تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التي لم يتم فحصها ضريبياً، وتم زيادة المخصص خلال عام ٢٠٢٢ بناءً على طلب المستشار الضريبي للشركة لمواجهة الالتزامات الضريبية التي قد تنشأ عن السنوات من عام ٢٠١٠ إلى عام ٢٠١٦ والتي أخطرت عنها مصلحة الضرائب إدارة الشركة بمطالبات عن تلك السنوات.

تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام المحتمل نظير رسوم ومصاريف تسجيل الأراضي أو المباني المباعة لمشروعات الشركة (فيلاوات) - شقق سكنية - وحدات تجارية) حيث أنه لم يتم التسجيل حتى الآن وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظاراً للرسومات الهندسية الخاصة بهيئة المساحة.



شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- تكلفة النشاط

| بلغ إجمالي تكلفة النشاط في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥,٧٠١,٠٤٧ جنيه مصري |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| حتى ٢٠٢٤/١/١                                                       | حتى ٢٠٢٥/١/١ |
| ٢٠٢٤/١٢/٣١                                                         | ٢٠٢٥/١٢/٣١   |
| ٥,٤٤٨,٧٦٧                                                          | ٥,٢١٢,٨٨٨    |
| ١,٠٧٦,٠١٤                                                          | ٤١٠,٠٠٠      |
| -                                                                  | ٧٨,١٥٩       |
| ٦,٥١٩,٧٨١                                                          | ٥,٧٠١,٠٤٧    |

تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية  
خصم مسموح به  
إهلاك الاستثمارات العقارية  
الإجمالي

١٨- مصروفات عمومية وإدارية

| بلغ إجمالي مصروفات عمومية وإدارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢,٨١٨,١٦٢ جنيه مصري |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| حتى ٢٠٢٤/١/١                                                                 | حتى ٢٠٢٥/١/١ |
| ٢٠٢٤/١٢/٣١                                                                   | ٢٠٢٥/١٢/٣١   |

|           |           |
|-----------|-----------|
| ٦١٦,٤١٩   | ٧٣٨,٢٨٠   |
| ٢١٩,٦٧٥   | ٥٥,٨٤٥    |
| ٩١,١١٥    | ٣٢,٦٤٣    |
| ١٢٢,٦٢٥   | ٥٧٥,٥٠٠   |
| ٧٩,١٢١    | ٨٤,١٣١    |
| ٣٨٨,٩٣٥   | ٨٩١,١٥٢   |
| ٧٥,٢٤٣    | ١٠١,٩٢٠   |
| ٢٧,٦٤٧    | ٢٥,٥٠٩    |
| ١٦٢,٧٢٩   | ٢٦٢,٠٠٠   |
| ٦١,٦٤٥    | ٥١,١٨٢    |
| ١,٨٤٥,١٥٤ | ٢,٨١٨,١٦٢ |

أجور ومرتبكات ومكافآت وبدلات وما في حكمها  
إيجار  
دعاية وإعلان  
أتعاب مهنية  
كهرباء وتلفون وإنترنت  
هدايا وإكراميات  
رسوم واشتراكات  
مصروفات بنكية  
مصروفات أخرى  
التأمين الصحي الشامل (المساهمة التكافلية)  
الإجمالي

١٩- نصيب السهم في أرباح العام

تم احتساب نصيب السهم من صافي أرباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام على النحو التالي:

| حتى ٢٠٢٤/١/١ | حتى ٢٠٢٥/١/١ |
|--------------|--------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١   | ٢٠٢٥/١٢/٣١   |

|            |            |
|------------|------------|
| ١٢,٨٦٠,١٩٤ | ١١,٥٩٥,٦٠٣ |
| ٣,٠٠٠,٠٠٠  | ٣,٠٠٠,٠٠٠  |
| ٤,٢٩       | ٣,٨٦       |

أرباح العام  
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام  
نصيب السهم من أرباح العام

٢٠- القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية والبنوك والمدينون والعملاء وأوراق القبض والدائون، وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة، فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

(أ) خطر تقلبات العملات الأجنبية  
يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية، وكما هو

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسيلحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية ذات الطبيعة  
النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

#### (ب) خطر الائتمان

- مخاطر الائتمان هي المخاطر الناشئة عن فشل العميل أو الطرف المقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- تقتصر الأصول المالية المعرضة للمخاطر الائتمانية على النقدية لدى البنوك والعملاء المدينين وأوراق القبض.
- يتم إيداع النقدية بالبنوك لدى بنوك ذات سمعة معروفة وجدارة ائتمانية مرتفعة، وجميعهم بنوك محلية تخضع للإشراف من البنك المركزي.
- تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى من مبالغ صغيرة نسبياً ولم يسبق حدوث أي خسائر ائتمانية مرتبطة بها.
- كما تقوم الشركة بصورة مستمرة بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وأوراق القبض وتكوين مخصص خسارة باستخدام مصفوفة مخصص الخسائر الائتمانية، ويجري متابعة العملاء وأوراق القبض بشكل فردي وبصورة منتظمة.

- فيما يلي إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير المالي:

|                                             | ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| نقدية بالبنوك*                              |            |            |
| عملاء**                                     |            |            |
| أوراق قبض***                                |            |            |
| مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى**** |            |            |
| الإجمالي                                    |            |            |
|                                             | ٣٢,٨٣٠,٠١٨ | ٢٧,٠٤٥,٥٩٥ |
|                                             | ٥,٠١٠٠     | ٥,٠٥٦,٨٧٥  |
|                                             | ٤,٨٤٠,٤٧٦  | ٣,٤٨١,٠٣٢  |
|                                             | ٣٥,٧٤٤     | ٣٠,٦١٤     |
|                                             | ٣٧,٧١١,٣٣٨ | ٣٥,٦١٤,١١٦ |

- \* تم تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند على أنها مخاطر محدودة حيث تم إيداع تلك الأرصدة لدى بنوك ذات سمعة جيدة.
- \*\* لم يتم إثبات خسارة لهذا الرصيد حيث تتجاوز قيمة الضمانات المتمثلة في قيمة الوحدات محل التعاقد قيمة المستحقات.
- \*\*\* تم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا البند إيضاح (٩/٣)، ٦، ٨
- \*\*\*\* تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند على أنها مخاطر ائتمانية محدودة حيث أنها مبالغ صغيرة نسبياً ولم يسبق التعرض لأي خسارة منها.

#### (ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد – كلما أمكن ذلك – من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة والحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات الطبيعية. المالية. ويستبعد من ذلك، التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

#### (د) خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في تغير أسعار الفائدة على التسهيلات الائتمانية التي قد تحصل عليها الشركة من البنوك. لذا ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الائتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية، لذا لا يوجد خطر للتغير في سعر الفائدة.

#### (هـ) خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة وقيمةمتلكاتها من الأدوات المالية.

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

(و) إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق، وكذا لمعالجة التطورات المستقبلية للنشاط، ويتولى مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي إيرادات التشغيل مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين. كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين، ولا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة.

(ز) خطر التضخم المرتفع

حيث إن خطر التضخم المرتفع يؤثر على كلا من خطر الانتماء وخطر السيولة ومخاطر السوق ستقوم الشركة بوضع سياسات خاصة لتحديد ووضع حدود لتلك المخاطر وسياسة مواجهتها، وسيتابع مجلس إدارة الشركة تلك السياسات والإشراف عليها عند اعتبار الاقتصاد ذا تضخم مرتفع.

٢١- الالتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات جوهرية. وبسب طبيعة إجراءات تقدير الالتزامات الضريبية من قبل الجهات الحكومية فإن الناتج النهائي لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد يختلف جوهرياً عن تقديرات الشركة لذا قد يوجد التزامات إضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبي وتقدير مصلحة الضرائب للضرائب المستحقة على الشركة.

٢٢- الضريبة المؤجلة

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٢٦٧,٢٦٧ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

|            |            |
|------------|------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|------------|------------|

|           |         |
|-----------|---------|
| ٥٦٩,١٠٩   | (٦,٣١٥) |
| (٥٦٩,١٠٩) | ٦,٣١٥   |
| (٦,٣١٥)   | ٢,٩٠٢   |
| -         | (٤,١٢٨) |
| (٦,٣١٥)   | (١,٢٦٧) |

رصيد أول المدة أصل  
تسوية على رصيد أول المدة  
الضريبة على الإهلاك الضريبي  
الضريبة على الإهلاك الضريبي  
الإجمالي

٢٣- ضرائب الدخل

|            |            |
|------------|------------|
| ٢٠٢٤/١٢/٣١ | ٢٠٢٥/١٢/٣١ |
|------------|------------|

|            |            |
|------------|------------|
| ١٦,٥٤٦,٣٣٢ | ٢٠,٨٧٢,٧٤٥ |
|------------|------------|

|            |         |
|------------|---------|
| -          | -       |
| (٢٠٥,٧٣٢)  | -       |
| ١٤,١٦٩     | -       |
| ١٦,٣٥٤,٧٦٩ | -       |
| %٢٢,٥      | %١,٥    |
| ٣,٦٧٩,٨٢٣  | ٣١٣,٠٩١ |
| %٢٢,٢٤     | %١,٥    |

حجم الأعمال  
أرباح السنة المحاسبية  
يضاف/ (يخصم): تسويات  
تكاليف غير واجبة الخصم ورد خسائر التمانية متوقعة  
فرق الإهلاك الضريبي والمحاسبي  
الريج الضريبي للسنة  
نسبة الضريبة  
قيمة الضريبة  
سعر الضريبة الفعلي

**شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"**

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

تم الموافقة على انضمام الشركة لقانون الشركات المصري من السنة مبلغ ٣١٣,٠٩١ جنيه مصري.

٢٤. إصدارات وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية  
بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رقم ٢٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل وإعادة إصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية  
معييار رقم (١٣) "آثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" معيار رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" معيار  
رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" بالإضافة إلى تفسير المحاسبي المصري رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"  
وفيما يلي ملخص بهذه التعديلات:

| المعيار الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها                                | ملخص لأهم التعديلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | التأثير المحتمل على القوائم المالية                                                                                                 | تاريخ التطبيق                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| التفسير المحاسبي رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"              | شهادات خفض الانبعاثات الكربونية: هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وتمثل كل وحدة طنًا من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك/غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف بها دولياً، التي تقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا الغرض.<br>يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (للشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غير ها من المستهدفات، وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي.<br>هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعييار المحاسبي الواجب تطبيقه.<br>يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة. | لا يوجد تأثير على القوائم المالية للشركة.                                                                                           | يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥، ويسمح بالتطبيق المبكر.                                                                                                                                                                                             |
| معييار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤<br>القوائم المالية المستقلة | تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) الاستثمارات في شركات شقيقة عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار، والمعييار ليس له تأثير على القوائم المالية. | تطبق التعديلات للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، وذلك بأثر رجعي مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية، بالإضافة إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه النموذج لأول مرة. |

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥  
(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>تطبيق التعديلات بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التداول بين عملتين للقرارات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن ذلك: عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملية التعامل لها يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي، وعندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالي لعملية أجنبية يتم الاعتراف بأي تأثير للتطبيق الأولي كتعديل على المبلغ التراكمي لفروق الترجمة المترجمة في جانب حقوق الملكية في تاريخ التطبيق الأولي.</p> | <p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار، والمعيار ليس له تأثير على القوائم المالية.</p>                                                                                                    | <p>تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التداول بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم استقائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، وذلك بأثر رجعي مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي قوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغير السياسة المحاسبية واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقيم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حالة استخدام ذلك الخيار، والمعيار ليس له تأثير على القوائم المالية.</p> | <p>تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. وقد ترتب على هذا ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- معيار (١) عرض القوائم المالية.</li> <li>- معيار (٥) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.</li> <li>- معيار (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.</li> <li>- معيار (٢٤) ضرائب الدخل.</li> <li>- معيار (٣٠) القوائم المالية الدورية.</li> <li>- معيار (٣١) اضمحلال قيمة الأصول.</li> <li>- معيار (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة.</li> <li>- معيار (٤٩) عقود التأجير.</li> </ul> |

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ المذكورة بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)  
وتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لعام ٢٠٢٤ بإضافة معيار جديد برقم (٥١)  
"القوائم المالية في اقتصديات التضخم المفرط" وعلق تطبيقه بصدور قرار من رئيس الوزراء أو من يفوضه بتحديد تاريخ  
بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها وفيما يلي ملخص بهذه التعديلات:

| المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها                                          | ملخص لأهم التعديلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | التأثير المحتمل على القوائم المالية                                                    | تاريخ التطبيق                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) ٢٠٢٤<br>"القوائم المالية في اقتصديات التضخم المفرط" | يجب تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المجمعة، لأي كيان أو منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط.<br>يطبق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المستقلة والمفردة، لأي منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط كما يُطبق هذا المعيار على أي مجموعة لديها عملة أجنبية (بما في ذلك فرع، أو شركة تابعة أو شركة شقيقة، أو مشروع مشترك، أو غيرها) في ذي تضخم مفرط. | تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار | سيتم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) بصدور قرار من رئيس الوزراء أو من يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها |

## ٢٥. الموقف الضريبي

### أولاً: الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- تم فحص ربط إضافي عن أرباح تجارية وصناعية حتى عام ٢٠٠٠.
- تم فحص الشركة أرباح تجارية وصناعية لعام ٢٠٠١ وحتى نهاية عام ٢٠٢١.
- تم سداد أصل الدين من الضريبة المستحقة اتفاقاً مع المأمورية وفقاً للنموذج ومتبقي مبلغ ٢,٣٠٠,٠٠٠ تقريباً قيمة غرامات التأخير ولم تسدها الشركة حتى تاريخ سداد أصل الدين لحين صدور قانون للتجاوز للنظر في سداد جزء منها أو على حسب القانون في حينه.

### ثانياً: ضريبة الأجور والمرتببات

- تم فحص ضريبة كسب العمل والسداد عن الأعوام من ١٩٩٩ حتى عام ٢٠٠٤.
- وتم الانتهاء من فحص ضريبة كسب العمل من عام ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٢٢ وتم سداد ضريبة مستحقات تفاقم مع المأمورية وفقاً للنموذج ومتبقي مبلغ ٧٣٠,٠٠٠ تقريباً قيمة غرامات التأخير لم تسدد لحين صدور قانون للتجاوز للنظر في تجاوز للنظر في سداد جزء منها أو على حسب القانون في حينه.

### ثالثاً: ضريبة الدمغة

- تم فحص وربط حتى ٧ / ٢٠٠٦.
- لم يتم الفحص لسنوات أخرى حتى تاريخه.

### رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

- تم فحص ضريبة القيمة المضافة حتى ٢٠٢٤/١٢ تم سداد فروق الفحص الضريبي بشيكات مجدولة حتى ٢٠٢٦/٦.

### خامساً: ضريبة الخصم والإضافة

- تم تسوية ضريبة الخصم والإضافة تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ مع وجود متابعة دورية من مأمور الفحص للشركة خلال فترة مالية لحين السداد وتوريد الضريبة من الفترة وذلك حتى الفترة الأولى من عام ٢٠٢٥.

## ٢٦. الموقف القانوني

### ١- القضية رقم ٦٧٩ لسنة ٢٠٢٥ مديني كلي جنوب الجيزة والمحكوم فيها برفض الدعوى والمستأنفة حالياً برقم ١٥٧٤١ لسنة ١٤٢ ق استئناف عالي القاهرة وموضوعها مطالبة اتحاد الشاعطين وشركة فودافون لقيامهم باستغلال قطعة أرض بالمنطقة التجارية ملك الشركة مقابل حق الاستغلال والقضية حددت لها

جلسة ٢٠٢٥/٩/١٣ وتم حجز الدعوى لجلسة ٢٠٢٦/١/١٣ وبهذه الجلسة قررت المحكمة إحالة الدعوى لمكتب الخبراء لجلسة ٢٠٢٦/٣/١٥.

٢- القضية رقم ٤٩٢٥ لسنة ٢٠٢٤ مدني كلي شمال الجيزة المرفوعة من اتحاد الشاغلين على الشركة للمطالبة بمصر وفات صيانة عن مول الشركة تحت الإنشاء والدعوى تداولت بالجلسات حتى وصلت إلى مصلحه الخبراء وقد قام الخبير المختص بعمل المعاينة وحالياً في انتظار وصول تقرير الخبير إلى المحكمة والدعوى أجلت لجلسة ٢٠٢٥/٩/٩ وتم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٠٢٦/١/٢٥ وبهذه الجلسة حكمت المحكمة برفض الدعوى.

٣- الدعوى رقم ٥٩١ لسنة ٢٠٢٤ مدني كلي شمال الجيزة المرفوعة من/ معتر محمد صلاح الدين أنور - ضد الشركة موضوعها مطالبة الشركة بالتعويض عن تهم سقف أحد غرف الفيلا المملوكة له والدعوى تداولت بالجلسات وأجلت لجلسة ٢٠٢٥/٩/٢٥ لورود تقرير الخبير والذي لم يبلش مهمته حتى الآن والدعوى يتم تأجيلها بالمحكمة لحين الانتهاء من مهمة الخبير.

٤- القضية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠٢٥ مدني شمال الجيزة - المرفوعة من اتحاد الشاغلين ضد شركة يوتوبيا وموضوعها دعوى للمطالبة بوجبة صيانة عن مول الشركة تحت الإنشاء، وقد تداولت الدعوى بالجلسات وحكم فيها بجلسة ٢٠٢٥/٥/٢٥ برفض الدعوى، وتم استئناف الدعوى وحجزت للحكم بجلسة ٢٠٢٥/١١/٢٥ وتم إحالة الدعوى لمكتب الخبراء لجلسة ٢٠٢٦/٢/٢٦.