يوتوبيا

يوتوبيا للإستثمار العقارى و السياحى (ش.م.م)

السادة / البورصة المصرية

إدارة الافصاح

تحيه طيبه وبعد،

مرفق لسيادتكم

القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عن الفترة من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر الاحترام,,,,,,,,

تحريرا في ٢٠٢٦/١١/١٢

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

مدير علاقات المستثمرين

عمر احمد عز الدين

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي ش.م.م

ZEIN

Since 1979

المركز الرئيسى : ٣٦ شارع نـادى الصيـد - الدقى - الجيزة - جمهورية مصر العربيـة

تليفون و فاكس : ٣٣٣٧٧٥٨٣ - ٠٢٣٣٣٧١٨٨٢ E-mail: utopia_zein_city@yahoo.com

www.utopia-eg.com

شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي

"شركة مساهمة مصرية"

القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالي الدورية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١
قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية عن الفترة المالية المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٥
السياسات المحاسبية والايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٦-٢٤

راشد وبدر وشركاهم
محاسبون قانونيون ومستشارون

٩٥ شارع حافظ رمضان، بجوار النادي
الأهلي، مدينة نصر، القاهرة – ج.م.ع
٢٣٥٤٦٥٧٤ ٢٣٥٤٧٣٤٠ (٢٠٢)
info@pkf.com.eg
www.pkf.com.eg

تقرير الفحص المحدود

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة **لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي (شركة مساهمة مصرية)** في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل و الواضح لها طبقاً لـمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بأعمال الفحص المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الاخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة الكاملة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة **لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي (شركة مساهمة مصرية)** لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمنشاة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لـمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً تمت مراجعة القوائم المالية لشركة يوتوبيا للاستثمار العقاري والسياحي (شركة مساهمة مصرية) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر الذي أبدى رأي معدل بتاريخ ١٠مارس ٢٠٢٦.

القاهرة في: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

هاني فؤاد راشد محمد
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)
سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)
س.م.م (١١٧٧١)
PKF راشد وبدر وشركاهم

بي كي أف راشد وبدر وشركاهم هي عضو في بي كي أف العالمية، وهي شبكة من الشركات الأعضاء في بي كي أف العالمية المحدودة، كل منها كيان قانوني منفصل ومستقل ولا يقبل أي مسؤولية أوإلتزام عن الأعمال أو إمتناع أي عضو أو شركة (شركات) المراسلة

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة	(٤)٢/٣	١٤٩ ٤٢٥	٥٤ ٣٦٩
أصول حق انتفاع	(٥)	٧٩٧ ٣٢١	١ ٠٤٢ ٦٥٢
أصول غير ملموسة	(٦)	٦٨ ٨٣٨	--
استثمارات العقارية	(٧)٤/٣	٢ ٢٨٨ ٧٣٢	١ ٠٤٥ ٤٠٩
العملاء وأوراق القبض - (غير متداول)	(٨)٧/٣	١١ ٤٧٨ ٤٩٤	٦ ٨١٧ ٢٥٢
إجمالي الأصول غير المتداولة		١٤ ٧٨٢ ٨١٠	٨ ٩٥٩ ٦٨٢
الأصول المتداولة			
أعمال تحت التنفيذ	(٩)٥/٣	٨ ٧٥٣ ٢٥٣	١٦ ٦٨٥ ٧٢١
وحدات تامة جاهزة للبيع		٦ ١٢٢ ١١٩	--
العملاء وأوراق القبض - (متداول)	(١٠)٧/٣	١ ٧٨٤ ٥٠٤	١ ٧٢٠ ٦٥٦
مدينون وأرصدة مدينة أخري	(١١)	٣٣ ١٨٢	٣٠ ٦١٤
النقدية و ما في حكمها	(١٢)١٠/٣	٢٤ ٧٩٦ ٩٠٧	٢٧ ٠٨٢ ٣٥٠
إجمالي الأصول المتداولة		٤١ ٤٨٩ ٩٦٥	٤٥ ٥١٩ ٣٤١
إجمالي الأصول		٥٦ ٢٧٢ ٧٧٥	٥٤ ٤٧٩ ٠٢٣
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر و المدفوع	(١٣)	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
إحتياطي قانوني	(١٣/٣)	٨ ١١٢ ٥٨٠	٨ ١١٢ ٥٨٠
ارباح مرحلة		١٨ ٢٠٣ ٥٦٩	١٣ ٩٤٠ ٣٢٦
أرباح الفترة /العام		٨ ٦٧٩ ١٣١	١١ ٥٩٥ ٦٠٣
إجمالي حقوق الملكية		٤٩ ٩٩٥ ٢٨٠	٤٨ ٦٤٨ ٥٠٩
الإلتزامات			
الإلتزامات غير المتداولة			
التزامات ضريبية مؤجلة	(٢٣)	١ ٢٦٨	١ ٢٦٨
التزامات عقود التأجير - (غير متداول)		٨٦٦ ٧٣١	١ ٠١٥ ٤٠٥
إجمالي الإلتزامات غير المتداولة		٨٦٧ ٩٩٩	١ ٠١٦ ٦٧٣
الإلتزامات المتداولة			
مخصصات	(١٤)١٢/٣	٣ ٥٠٠ ٠٠٠	٢ ٣٨٣ ٥٥٧
موردون و مقاولون و أوراق دفع	(١٥)	١١٩ ٩٤٨	١١٩ ٩٤٨
دائنون وأرصدة دائنة أخري	(١٦)	١ ٤٠٢ ٦٤٦	١ ٨٥٩ ٦٩٨
التزامات عقود التأجير - (متداول)		١٨٥ ٩٨٦	١٣٧ ٥٤٧
ضرائب دخل مستحقة	(٢٤)	٢٠٠ ٩١٦	٣١٣ ٠٩١
إجمالي الإلتزامات المتداولة		٥ ٤٠٩ ٤٩٦	٤ ٨١٣ ٨٤١
إجمالي الإلتزامات		٦ ٢٧٧ ٤٩٥	٥ ٨٣٠ ٥١٤
إجمالي الإلتزامات و حقوق الملكية		٥٦ ٢٧٢ ٧٧٥	٥٤ ٤٧٩ ٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) حتي (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية .
تقرير الفحص المحدود (مرفق)

المدير المالي للشركة
أحمد دياب طنطاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامح أحمد عبد الله

رئيس مجلس الإدارة
أحمد عز الدين أحمد

	ايضاح رقم	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنية مصري
إيرادات النشاط	٣/١٤(١٧)	٨ ٤٨٩ ٣٧١	٩ ٢٣٦ ٠٠٠	(٥ ٢٦٠ ٦٢٩)	٣ ٧٣٠ ٠٠٠
إيراد الإيجار التشغيلي		٨٦٣ ٥٩٦	٦٠٩ ١٤٩	٤٣٧ ٦٨٦	١٨٨ ٩٠٣
تكلفة النشاط	٣/١٥(١٨)	(١ ٤٢٠ ٣٨٧)	(٥ ٠٦٥ ٠٣٠)	(٢٦ ٦٨٥)	(٨١٠ ٠٠٠)
مجمل الربح		٧ ٩٣٢ ٥٨٠	٤ ٧٨٠ ١١٩	(٤ ٨٤٩ ٦٢٨)	٣ ١٠٨ ٩٠٣
إيرادات أخري		٩٩ ٥١٥	٢ ١٩٥	٩٣ ٥١٥	--
فوائد دائنة		٣ ٩٤٠ ٦٧٣	٢ ٣٤٣ ٧٩١	١ ٦٦١ ٧٤٢	٧٢١ ٧٤٥
مخصصات	٣/١٢(١٤)	(١ ١١٦ ٤٤٣)	--	--	--
أرباح / (خسائر) فروق العملات الأجنبية		١ ٢٣٤	(٩٩٤)	٧١٤	(٥٤٧)
مصروفات عمومية و إدارية	(١٩)	(١ ٦٢٦ ٤١٧)	(٢ ٠٣١ ٦٤٥)	(٣٦٥ ١٢٠)	(٦٦٣ ٤٢٨)
إهلاك أصول الثابتة	٣/٤(٤)	(١٠ ٧٢٤)	(١٤ ٩٩٩)	(٥ ٣٣٨)	(٤ ٥٧٤)
إهلاك اصول حق انتفاع	(٥)	(٢٤٥ ٣٣١)	--	(٨١ ٧٧٧)	--
إهلاك اصول غير ملموسة	(٦)	(١ ١٦٢)	--	(١ ١٦٢)	--
إهلاك الاستثمار العقاري	(٧)	(٦٥ ٦٧٩)	--	(٢١ ٨٩٣)	--
فوائد عقود التاجير		(١٧٠ ٩٦٤)	--	(٥٥ ٢٣٩)	--
(مصروف) / رد خسائر ائتمانية متوقعة		١٤٢ ٧٦٥	٣٦ ١٧٠	٥٠ ٩٢٠	٣٣ ٩١٥
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		٨ ٨٨٠ ٠٤٧	٥ ١١٤ ٦٣٧	(٣ ٥٧٣ ٢٦٦)	٣ ١٩٦ ٠١٤
ضريبة مؤجلة		--	٣٩٣	١ ٤٢٤	١٣١
ضرائب الدخل	(٢٤)	(٢٠٠ ٩١٦)	(٩٢ ٣٦٠)	٢ ٨٦٢ ١٢٥	٣٣٨ ٨٨٢
أرباح الفترة بعد الضرائب		٨ ٦٧٩ ١٣١	٥ ٠٢٢ ٦٧٠	(٧٠٩ ٧١٧)	٣ ٥٣٥ ٠٢٧
نصيب السهم من أرباح الفترة	٣/١٩(٢٠)	٢,٨٩	١,٦٧	-٠,٢٤	١,١٨

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) حتي (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية .
تقرير الفحص المحدود (مرفق)

المدير المالي للشركة
أحمد دياب طنطاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامح أحمد عبد الله

رئيس مجلس الإدارة
أحمد عز الدين أحمد

	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٦/٤/١ حتي ٢٠٢٦/٦/٣٠ جنية مصري	٢٠٢٥/٤/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنية مصري
أرباح الفترة بعد الضرائب	٨ ٦٧٩ ١٣١	٥ ٠٢٢ ٦٧٠	(٧٠٩ ٧١٧)	٣ ٥٣٥ ٠٢٧
الدخل الشامل الأخر	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل	٨ ٦٧٩ ١٣١	٥ ٠٢٢ ٦٧٠	(٧٠٩ ٧١٧)	٣ ٥٣٥ ٠٢٧

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) حتي (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية .
تقرير الفحص المحدود (مرفق)

المدير المالي للشركة
أحمد دياب طنطاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامح أحمد عبد الله

رئيس مجلس الإدارة
أحمد عز الدين أحمد

قائمة التغير في الحقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال المصدر و المدفوع جنية مصري	إحتياطي قانوني جنية مصري	أرباح مرحلة جنية مصري	ارباح الفترة جنية مصري	الإجمالي جنية مصري
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٥	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٨٢٦ ٥٦٠	٩ ٩٠٧ ٤٧٩	١٢ ٨٦٠ ١٩٤	٤٤ ٥٩٤ ٢٣٣
المحول للأرباح المرحلة	--	--	١٢ ١٨٦ ٧٥٤	(١٢ ١٨٦ ٧٥٤)	--
المحول للاحتياطي القانوني	--	٦٧٣ ٤٤٠	(٦٧٣ ٤٤٠)	--	--
توزيعات الأرباح	--	--	(٧ ٣١١ ٥٧٨)	--	(٧ ٣١١ ٥٧٨)
تسويات علي الارباح المرحلة	--	--	(٥٩٠ ٠٠٠)	--	(٥٩٠ ٠٠٠)
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	--	--	--	٥ ٠٢٢ ٦٧٠	٥ ٠٢٢ ٦٧٠
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٧ ٥٠٠ ٠٠٠	١٣ ٥١٩ ٢١٥	٥ ٦٩٦ ١١٠	٤١ ٧١٥ ٣٢٥
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٦	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ١١٢ ٥٨٠	١٣ ٩٤٠ ٣٢٦	١١ ٥٩٥ ٦٠٣	٤٨ ٦٤٨ ٥٠٩
المحول للأرباح المرحلة	--	--	١١ ٥٩٥ ٦٠٣	(١١ ٥٩٥ ٦٠٣)	--
توزيعات أرباح	--	--	(٧ ٣٣٢ ٣٦٠)	--	(٧ ٣٣٢ ٣٦٠)
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	--	--	--	٨ ٦٧٩ ١٣١	٨ ٦٧٩ ١٣١
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٨ ١١٢ ٥٨٠	١٨ ٢٠٣ ٥٦٩	٨ ٦٧٩ ١٣١	٤٩ ٩٩٥ ٢٨٠

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) حتي (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية .

تقرير الفحص المحدود (مرفق)

المدير المالي للشركة
أحمد دياب طنطاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة
سامح أحمد عبد الله

رئيس مجلس الإدارة
أحمد عز الدين أحمد

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنية مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنية مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		٨ ٨٨٠ ٠٤٧	٥ ١١٤ ٦٣٧
تعديلات لتسوية الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
إهلاك أصول ثابتة	(٤)	١٠ ٧٢٤	١٤ ٩٩٩
إهلاك استثمار عقاري	(٧)	٦٥ ٦٧٩	--
إهلاك اصول حق انتفاع	(٥)	٢٤٥ ٣٣١	--
إهلاك اصول غير ملموسة	(٦)	١ ١٦٢	--
فوائد دائنة محصلة		٣ ٩٤٠ ٦٧٣	--
فوائد عقود التأجير		١٧٠ ٩٦٤	--
مخصصات مكونة	(١٤)	١ ١١٦ ٤٤٣	
خسائر ائتمانية متوقعة		(١٤٢ ٧٦٥)	(٣٦ ١٧٠)
فروق عملة		(١ ٢٣٤)	--
التدفقات النقدية قبل التغير في رأس المال العامل		١٤ ٢٨٧ ٠٢٤	٥ ٠٩٣ ٤٦٦
تسويات علي الارباح المرحلة		--	(٥٩٠ ٠٠٠)
التغير في العملاء و أوراق القبض - (غير متداول)	(٨)	(٤ ٧٥٣ ٧٨١)	(٢ ٠٤٠ ٥٠٠)
التغير في أعمال تحت التنفيذ	(٩)	٦٦٦ ١٠٢	٤ ٤٤٠ ٥٤٣
التغير في العملاء و أوراق القبض - (متداول)	(١٠)	٦ ٧٠١	١ ٨٤٨ ٧٠١
التغير في مدينون وأرصدة دائنة أخري	(١١)	(٢ ٥٦٨)	(٤٩٤ ٨٠٨)
التغير في الالتزامات طويلة الاجل الأخرى	(١٤)	--	(٧١ ٣٣٣)
التغير في دائنون وأرصدة دائنة أخري	(١٦)	(٤٥٧ ٠٥٢)	(٥ ٨٢٥ ٨٠٤)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		٩ ٧٤٦ ٤٢٦	٢ ٣٦٠ ٢٦٥
ضريبة الدخل المسددة	(٢٤)	(٣١٣ ٠٩١)	(٣ ٦٧٩ ٨٢٣)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) /الناتجة من أنشطة التشغيل		٩ ٤٣٣ ٣٣٥	(١ ٣١٩ ٥٥٧)
التدفقات النقدية من انشطة الاستثمار			
مدفوعات في شراء أصول ثابته	(٤)	(١٠٥ ٧٨٠)	(٣٩ ٢٠٠)
مدفوعات في شراء أصول غير ملموسة	(٥)	(٧٠ ٠٠٠)	--
فوائد دائنة محصلة		(٣ ٩٤٠ ٦٧٣)	--
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) انشطة الاستثمار		(٤ ١١٦ ٤٥٣)	(٣٩ ٢٠٠)
التدفقات النقدية من انشطة التمويل			
المسدد من توزيعات الأرباح		(٧ ٣٣٢ ٣٦٠)	(٧ ٣١١ ٥٧٨)
(مدفوعات في) إلتزامات عقود التأجير		(٢٧١ ٢٠٠)	-
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) انشطة التمويل		(٧ ٦٠٣ ٥٦٠)	(٧ ٣١١ ٥٧٨)
صافي التدفقات النقدية وما في حكمها خلال الفترة		(٢ ٢٨٦ ٦٧٨)	(٨ ٦٧٠ ٣٣٥)
فروق عملة		١ ٢٣٤	--
النقدية وما في حكمها أول الفترة		٢٧ ٠٨٢ ٣٥٠	٣٢ ٨٣٠ ٠١٨
النقدية وما في حكمها أخر الفترة	(١٢)	٢٤ ٧٩٦ ٩٠٧	٢٤ ١٥٩ ٦٨٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة (٦) حتي (٢٤) جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الدورية .
تقرير الفحص المحدود (مرفق)

المدير المالي للشركة	نائب رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
أحمد دياب طنطاوي	سامح أحمد عبد الله	أحمد عز الدين أحمد

-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 ١٩٩٩/٤/٢١.

المركز العام والفرع الإداري للشركة:
المركز العام: تريديو توبيا امام مدينة السينما- مدينة ٦ اكتوبر- الجيزة

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

غرض الشركة:

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال، مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، والاستشارات فيما عدا القانونية.

ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحه أو تشترك باي وجه من الاوجه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهه لأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلتحق بها.

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

الاستثمار العقاري والاعمال الهندسية بمختلف أنواعها من تصميمات واستشارات فيما عدا القانونية وانشاءات وتقسيم اراضي وتخطيط مدن والمقاولات واقامة الفنادق والمحال السياحية وكافة الانشطة السياحية التابعة لوزارة السياحة واعمال المقاولات والبناء واستخراج التراخيص اللازمة لهذه الاعمال، وشراء وبناء وبيع وتأجير وتسويق وادارة المراكز التجارية بكافة انشطتها التجارية والترفيهية والسياحية والملاهي العامة والكافتيريات.

مع مراعاة احكام القانون واللوائح والقرارات السارية وبشرط استخراج التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة، ويجوز للشركة ان يكون لها مصلحه أو تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة لأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

السنة المالية:

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

القيد ببورصة الاوراق 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الادارة بجلسته المنعقدة ٩ نوفمبر ٢٠٢٦

٢- أسس إعداد القوائم المالية:

أ- **الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين**

تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقًا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

ب- **اسس 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 للأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ الميزانية 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 التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أوفى فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير 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 اخرى 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 وقياس 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) للأصل أو الالتزام.

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

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار، قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل وأعلى استخدام.

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، 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 وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها الى الحد الأدنى.

ويجرى تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجرى الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء على أقل مستوى والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلى:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً لأسعار التداول 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 بالعملات الأجنبية:

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الاجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة وقت التعامل، وفي تاريخ المركز المالي يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات 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 بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة.

٢/٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢/٣-جـ) 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 ببند من 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 التخريدية وطرق الاهلاك المطبقة في نهاية كل سنه ماليه ويتم المحاسبة عن هذا التغيير كتغيير في التقدير المحاسبي بأثر لاحق ان وجد. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

	نسبة الاهلاك	العمر الانتاجي
أجهزة ومعدات	١٢,٥ %	٨ سنوات
أثاث وتركيبات	٦ %	١٦,٦٦ سنة
حاسب الى وملحقاته	٢٠ %	٥ سنوات
وسائل نقل وانتقال	٢٠ %	٥ سنوات
تجهيزات	٢٠ %	٥ سنوات

٣/٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. 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 محدده 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 اهلاك المباني المتواجدة ضمن الاستثمار العقاري بطريقة القسط الثابت بنسبة ٦٪ على ان يعاد النظر في العمر الافتراضي والقيمة التخريدية وطرق الاهلاك المطبقة في نهاية كل سنة مالية ويتم المحاسبة عن هذا التغير كتغير في التقدير المحاسبي باثر لاحق ان وجد.

٥/٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي يتم انشاؤها لغرض البيع كأعمال تحت التنفيذ. تظهر هذه الوحدات غير المباعة بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل. تشمل تكلفة اعمال تحت التنفيذ، تكلفة الأراضي والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الوحدات الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. وتعتبر الوحدات مكتملة عند اتمام جميع الأنشطة المتعلقة بها ويشمل البنية التحتية والمرافق لكل المشروع.

٦/٣ وحدات تامة معده للبيع

تتمثل الوحدات التامة المعدة للبيع في الوحدات التي تقوم الشركة بإنشائها قبل البدء في اعمال 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 اراضي وتكاليف إنشائية وتكاليف غير مباشرة علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال حيث يتم تحديد نصيب المتر المربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفة الوحدة ببند وحدات تامة. تدرج تكلفة الوحدة بقائمة الدخل مقابل القيمة التعاقدية عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات. يتم إعادة قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل، بالإضافة إلى الوحدات التي قامت الشركة بإعادة شرائها من الملاك والتي يتم إثباتها بتكلفة الشراء او صافي القيمة الاستردادية ايهما اقل.

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

الاعتراف والقياس الأولي

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

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

التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف اصولها المالية وفقاً لفئات التصنيف التالي:

- الأصول المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة وتشمل الأصول المالية للشركة على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأذون الخزانة.
- 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 المبدئي 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 بالتكلفة 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 والغير مسدد).

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 حدي.

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة 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 المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تقاس الأصول المالية المقيمة 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 بالتكلفة المستهلكة

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة 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 كإيراد في الأرباح أو الخسائر مالم 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 الاصول 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 الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

التوقف عن إثبات الأصول والالتزامات 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 الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته، او عندما يتم استبدال التزامات مالية قائمة بالتزامات 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 الالتزامات الأصلية ويتم الاعتراف بمتطلبات جديدة. ويتم إثبات الفرق في القيمة الدفترية المعنية في قائمة الدخل.

٨/٣ المقاصة بين الأصول والالتزامات

يتم اجراء المقاصة بين الاصل والالتزام المالي واظهار المبلغ الصافي بقائمة المركز المالي فقط وعندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة، وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس صافي القيمة او يكون تحقق الاصول وتسوية الالتزامات في نفس التوقيت.

٩/٣ الاضمحلال في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال 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 الاضمحلال 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 الاضمحلال، الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.

تستخدم الشركة المنهج المبسط لأغراض قياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء التجاريين المدينين واوراق القبض والذي يشترط ان يتم قياس الخسارة بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية على مدي العمر. وتستخدم الشركة مصفوفة مخصصات من خلال تطبيق معدلات مخصص خسارة معينة لكل مجموعة اعمار ديون مختلفة ويتم تقسيم العملاء واوراق القبض الي سكني وتجاري حيث ان لكل منهم خصائص مختلفة، وعلية قامت الشركة بإعداد مصفوفة مخصصات بناءاً على خبرتها التاريخية مع تعديلها وفقا للعوامل الاقتصادية المستقبلية (معدل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الاجمالي) والبيئة الاقتصادية مع الاخذ في الاعتبار اية ضمانات. ولا توجد اية 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 مدفوعات التعاقدية مع اتخاذ الاجراءات القانونية للتحصيل واعتماد الشطب بواسطة ادارة الشركة. وفي حالة الشطب تواصل الشركة ممارسة الاجراءات اللازمة لمحاولة استرداد وتحصيل الارصدة المدينة المستحقة، وإذا ما تم استردادها يتم اثباتها ضمن الارباح او الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

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

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول، تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الارجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي 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 انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل، فانه 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 الاصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والمجمعة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الارباح او الخسائر. يمثل مبلغ الخسارة المجمعة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الارباح والخسائر الفرق بين تكلفة الاقتناء (بالصافي بعد اي استهلاك او سداد اي من أصل المبلغ) والقيمة العادلة مخصوماً منها اي خسارة في اضمحلال القيمة لهذا الاصل المالي سبق الاعتراف بها في الارباح او الخسائر.

عند زيادة القيمة العادلة لأداة دين مبوبة كمتاحة للبيع في اي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة في الارباح او الخسائر، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة هذه في الارباح او الخسائر.

لا يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في الارباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في اداة حقوق ملكية مبوب كمتاح للبيع في الارباح او 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 الارباح او 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 تظل لأنشطة الالتزام من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

ب- <u>الأصول غير المالية</u>

- تتم مراجعة القيم الدفترية لأصول الشركة غير المالية بخلاف الوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد أي مؤشر للانخفاض في القيمة. ويتم تقدير القيمة الإستردادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للانخفاض في القيمة.
- يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة إذا كانت القيمة الدفترية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد المتعلقة به يزيد عن القيمة الإستردادية المتعلقة به. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الاصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل.
- تتمثل القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الاستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.
- يتم عكس أثر خسائر الانخفاض في القيمة إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإستردادية. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة للمدى الذي تكون فيه القيمة الدفترية للأصل لا تزيد عن القيمة الإستردادية التي كان سوف يتم تحديدها بعد خصم الإهلاك ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.
-

١٠/٣ <u>النقدية وما في حكمها</u>

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتم تعريف بند النقدية وما في حكمها على أنها النقدية بالصندوق، وبنوك حسابات جارية وبنوك ودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الشراء وكذا ارصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١١/٣ <u>المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة</u>

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وفقاً للشروط التي يضعها مجلس الادارة.

١٢/٣ <u>المخصصات</u>

يتم اثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي، ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدمها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. وإذا ما كان هناك تأثيراً هاماً 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 وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي.

١٣/٣ الاحتياطي القانوني

طبقا 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 الايراد

التزمت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الايراد من العقود مع العملاء" وبذلك تتمثل ايرادات الشركة في القيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه او القابل للاستلام متضمناً النقدية وأوراق القبض والمدينون التجاريون 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 الاداء بالعقد مع العميل.
- تحديد سعر المعاملة للعقد.
- يتم تخصيص سعر المعاملة بالعقد على التزامات الاداء بالعقد.
- يتم الاعتراف بالإيراد عندما يتم اداء الالتزامات بالعقد.

أ- إيرادات النشاط

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والتجارية والإدارية وحقوق الانتفاع للأجزاء غير المستغلة المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء 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- ايرادات الإيجار التشغيلي

- يتم الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود الايجارات التشغيلية على أنها ايرادات بقائمة الارباح أو الخسائر طبقاً للقيمة الايجارية السارية خلال السنة المالية.

ج- البيع بالتقسيط

- في حالة البيع بالتقسيط، يثبت الايراد بإجمالي سعر البيع بعد تخفيضها بالفوائد والارباح المؤجلة عن الفترات التالية والتي يعترف بها كإيرادات عند تحققها خلال فترات استحقاقها حيث: -
- يتم اثبات ما يخص الفترة المالية من ايرادات وفوائد تقسيط متعلقة بالوحدات عند تسليمها فعلياً.

د- إيرادات الفوائد

- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق على اساس التوزيع الزمنى باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

ه- ايرادات عقود التشطيب

- يتم إثبات الإيراد من عقود التشطيب المتعاقد عليها عند اداء الالتزامات طبقاً للشروط المتفق عليها بالعقود مع العملاء بالقيمة التي تعكس المبالغ المتوقع الحصول عليها ويتم إثبات إيراد تلك العقود على المدار الزمنى للتنفيذ في ضوء نسبة المخرجات الفعلية الى أجمالي 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 الى التكاليف الإنشائية والمرافق والتكاليف الغير مباشرة الاخرى وذلك وفقا للتقرير الفني والهندسي المعد بواسطة ادارة المشروعات بالشركة. وبموجب اجتماع مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢٠١٨/١١/٢٧ تم إقرار تعديل تكلفة الوحدة بمشروع يوتوبيا سيتي لمواجهة ارتفاع اسعار 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 اهلاك 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.

٣/ ١٧ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ حيث يساهم العاملين 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 ببنود 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 الميزانية 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 بناء على الطريقة المتوقعة لتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك احتمال قوى 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.

١٩/٣ نصيب السهم من الأرباح

يتمثل نصيب السهم الاساسي في الارباح في قيمة نصيب كل سهم من الاسهم العادية للشركة من صافي الارباح الناتجة من الانشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصة مجلس الادارة وذلك على اساس متوسط عدد الاسهم القائمة خلال السنة المالية.

٢٠/٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢١/٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب ارقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع تغيرات العرض المستخدم في الفترة الحالية.

٤- أصول ثابتة

بلغ رصيد الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٤٩,٤٢٥ جنيه مصري و تتمثل فيما يلي :

	الأجهزة و المعدات جنيه مصري	الاثاث و التركيبات جنيه مصري	الحاسب الالي و ملحقاته جنيه مصري	التجهيزات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٢٦١ ٨٠٨	١٧٦ ٥٨٢	١٣٠ ٦٥٦	٦٤ ١٥٢	٦٣٣ ١٩٨
الإضافات خلال الفترة	--	--	١٠٥ ٧٨٠	--	١٠٥ ٧٨٠
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٦١ ٨٠٨	١٧٦ ٥٨٢	٢٣٦ ٤٣٦	٦٤ ١٥٢	٧٣٨ ٩٧٨
مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٦	٢٣٨ ٠٥٩	١٥٢ ٥١٩	١٢٤ ١٠٢	٦٤ ١٤٩	٥٧٨ ٨٢٩
إهلاك الفترة	٣ ٠٠٠	١ ٨٩٩	٥ ٨٢٥	--	١٠ ٧٢٤
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٤١ ٠٥٩	١٥٤ ٤١٨	١٢٩ ٩٢٧	٦٤ ١٤٩	٥٨٩ ٥٥٣
صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٠ ٧٤٩	٢٢ ١٦٤	١٠٦ ٥٠٩	٣	١٤٩ ٤٢٥

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

	الأجهزة و المعدات جنيه مصري	الاثاث و التركيبات جنيه مصري	الحاسب الالي و ملحقاته جنيه مصري	التجهيزات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٢٢٩ ٨٠٨	١٦٩ ٣٨٢	١٣٠ ٦٥٦	٦٤ ١٥٢	٥٩٣ ٩٩٨
الإضافات خلال العام	٣٢ ٠٠٠	٧ ٢٠٠	--	--	٣٩ ٢٠٠
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٦١ ٨٠٨	١٧٦ ٥٨٢	١٣٠ ٦٥٦	٦٤ ١٥٢	٦٣٣ ١٩٨
مجمع الإهلاك فى ١ يناير ٢٠٢٥	٢٢٩ ٨٠٧	١٥٠ ٠٢٩	١٢١ ٩٤٨	٦٤ ١٤٩	٥٦٥ ٩٣٣
إهلاك العام	٨ ٢٥٢	٢ ٤٩٠	٢ ١٥٤	--	١٢ ٨٩٦
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٣٨ ٠٥٩	١٥٢ ٥١٩	١٢٤ ١٠٢	٦٤ ١٤٩	٥٧٨ ٨٢٩
صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٣ ٧٤٩	٢٤ ٠٦٣	٦ ٥٥٤	٣	٥٤ ٣٦٩

٥- أصول حق انتفاع

بلغ رصيد أصول حق الانتفاع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٧٩٧,٣٢١ جنيه مصري و تتمثل في عقد إيجار مقر الشركة لمدة ٥ سنوات و بيانها كالتالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
التكلفة:		
التكلفة	١ ٢٢٦ ٦٤٩	--
الإضافات	--	١ ٢٢٦ ٦٤٩
اجمالي التكلفة	**١ ٢٢٦ ٦٤٩**	**١ ٢٢٦ ٦٤٩**
يخصم		
مجمع الإهلاك	(١٨٣ ٩٩٧)	--
إهلاك الفترة / العام	(٢٤٥ ٣٣١)	(١٨٣ ٩٩٧)
مجمع الإهلاك	**(٤٢٩ ٣٢٨)**	**(١٨٣ ٩٩٧)**
صافي القيمة الدفترية	**٧٩٧ ٣٢١**	**١ ٠٤٢ ٦٥٢**

٦- أصول غير ملموسة

بلغ رصيد أصول غير ملموسة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٦٨,٨٣٨ جنيه مصري و تتمثل في برنامج حاسب الي (Odoo) وهو نظام محاسبي تستخدمة الشركة في الإدارة و بيانها كالتالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
التكلفة:		
التكلفة	--	--
الإضافات	٧٠ ٠٠٠	--
اجمالي التكلفة	**٧٠ ٠٠٠**	**--**
يخصم		
مجمع الإهلاك	--	--
إهلاك الفترة / العام	(١ ١٦٢)	--
مجمع الإهلاك	**(١ ١٦٢)**	**--**
صافي القيمة الدفترية	**٦٨ ٨٣٨**	**--**

٧- استثمارات العقارية

بلغ رصيد الاستثمارات العقارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢,٢٨٨,٧٣٢ جنيه مصري و تتمثل في:

	الأراضي	المباني و الإنشاءات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة:			
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٥٠ ٦٦٩	١ ٣٠٢ ٦٤٨	١ ٣٥٣ ٣١٧
اضافات	--	١ ٣٠٩ ٠٠٢	١ ٣٠٩ ٠٠٢
اجمالي التكلفة	**٥٠ ٦٦٩**	**٢ ٦١١ ٦٥٠**	**٢ ٦٦٢ ٣١٩**
يخصم			
مجمع الإهلاك	--	(٣٠٧ ٩٠٨)	(٣٠٧ ٩٠٨)
إهلاك الفترة	--	(٦٥ ٦٧٩)	(٦٥ ٦٧٩)
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	--	**(٣٧٣ ٥٨٧)**	**(٣٧٣ ٥٨٧)**
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٥٠ ٦٦٩**	**٢ ٢٣٨ ٠٦٣**	**٢ ٢٨٨ ٧٣٢**

الاستثمارات العقارية عبارة عن مجموعة من العقارات المملوكة لشركة والمتمثلة في وحدات تجارية وإدارية بغرض تحقيق عوائد إيجارية ، وتتمثل فيما يلي:

عدد ٣ وحدات تجارية وإدارية بمول ١ خدمات ٢ و عدد ٢ وحدة تجارية وإدارية بمول ٢ خدمات ٢.

بلغت القيمة العادلة للاستثمار العقارى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١٣,٥٠٦,٣٢٤ (ثلاثة عشر مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وثلاثمائة وأربعة وعشرون جنيه مصري).

وقد تم التقيم من الخبير/ محمد سعد السيد علي راشد المقيد بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم تسجيل (١٩٨) وذلك في تاريخ ٤ مايو ٢٠٢٦.

٨- العملاء و أوراق القبض - الجزء الغير متداول

بلغ رصيد العملاء و أوراق القبض -الجزء الغير متداول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١١,٤٧٨,٤٩٤جنيه مصري و بيانتها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء يوتوبيا مول فيلات - الجزء الغير متداول	١ ٩٧٤ ٠٠٠	٤ ٩١٦ ٥٠٠
أوراق قبض مولات يوتوبيا سيتي - الجزء الغير متداول	٩ ٧٥٣ ٠٢٦	٢ ٢٢١ ٥٠٠
	١١ ٧٢٧ ٠٢٦	٧ ١٣٨ ٠٠٠
يخصم :		
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢٤٨ ٥٣٢)	(٣٢٠ ٧٤٨)
الإجمالي	**١١ ٤٧٨ ٤٩٤**	**٦ ٨١٧ ٢٥٢**

وفيما يلي تحليل لأعمار أوراق القبض - الجزء الغير متداول

	أوراق قبض يوتوبيا سيتي (وحدات سكنية)	أوراق قبض مولات (وحدات تجارية)	الإجمالي
أكثر من سنة حتى سنتان	١ ٩١٨ ٨١٦	--	١ ٩١٨ ٨١٦
و بيانها كالتالي:	١ ٨٣٢ ٧٠٨	١ ٩٧٤ ٠٠٠	٣ ٨٠٦ ٧٠٨
	٦ ٠٠١ ٥٠٢	--	٦ ٠٠١ ٥٠٢
الإجمالي	**٩ ٧٥٣ ٠٢٦**	**١ ٩٧٤ ٠٠٠**	**١١ ٧٢٧ ٠٢٦**

وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة أوراق القبض علي النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٣٢٠ ٧٤٨	٢٦ ٤٠٠
المكون خلال الفترة	--	٢٩٤ ٣٤٨
رد الاضمحلال خلال الفترة	(٧٢ ٢١٦)	--
الإجمالي	**٢٤٨ ٥٣٢**	**٣٢٠ ٧٤٨**

٩- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد أعمال تحت التنفيذ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٨,٧٥٣,٢٥٣ جنيه مصري بيانها كما يالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مشروع يوتوبيا فيلات*	١٤٤ ٦٣١	١٤٤ ٦٣١
مشروع المنطقة الخدمية بالفيلات**	٧ ٩٠٩ ٣٣٩	٧ ٨٣٥ ٤٨٤
مشروع المنطقة الخدمية بيوتوبيا سيتي***	٦٩٩ ٢٨٣	٨ ٧٠٥ ٦٠٦
	٨ ٧٥٣ ٢٥٣	١٦ ٦٨٥ ٧٢١

* الرصيد يتمثل في قيمة أرض من مشروع يوتوبيا فيلات.

**يتكون الرصيد من مبلغ ٦١٩,٤٣١ جنيه مصري تكلفة قطعة أرض محولة من أرض الفيلات بمساحة ٥,٦٣١ متر مربع و سعر المتر ١١٠ جنيه مصري، بالإضافة إلي مبلغ ٧,٢٨٩,٩٠٨ جنيه مصري تتمثل في تكلفة إنشاءات وحدات تجارية و إدارية من مباني و خرسانات و مشتملاتهم.

*** تم تحويل إجمالي قيمة مشروعات المنطقة الخدمية بيوتوبيا سيتي بمبلغ ٨,٧٠٥,٦٠٦ من أعمال تحت التنفيذ إلي وحدات تامة جاهزة للبيع.

١٠- العملاء وأوراق القبض - (متداول)

بلغ رصيد العملاء و أوراق القبض - الجزء المتداول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١,٧٨٤,٥٠٤ جنيه مصري و بيانتها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء يوتوبيا سيتي- الجزء متداول	٥ ١٠٠	٣٧٨ ٦٦٠
أوراق قبض يوتوبيا سيتي - الجزء متداول	٧ ٧٠٠	٧٧ ٥٨٥
أوراق قبض مولات - الجزء متداول	١ ٧٩٩ ٨٣٤	١ ٣٦٣ ٠٩٠
	١ ٨١٢ ٦٣٤	١ ٨١٩ ٣٣٥
يخصم :		
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢٨ ١٣٠)	(٩٨ ٦٧٩)
الإجمالي	١ ٧٨٤ ٥٠٤	١ ٧٢٠ ٦٥٦

وفيما يلي تحليل لأعمار أوراق القبض - الجزء المتداول

و بيانها كالتالي:	أوراق قبض يوتوبيا سيتي (وحدات سكنية) جنيه مصري	أوراق قبض مولات (وحدات تجارية) جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
	١٢ ٨٠٠	٢٦ ٥٥٠	٣٩ ٣٥٠
حتي ٩٠ يوم	--	٤٠٣ ٩٧٦	٤٠٣ ٩٧٦
حتي ١٨٠ يوم	--	٤٠٤ ٥٥٤	٤٠٤ ٥٥٤
حتي ٢٧٠ يوم	--	٤٩٢ ٢٧٤	٤٩٢ ٢٧٤
حتي ٣٦٥ يوم	--	٤٧٢ ٤٨٠	٤٧٢ ٤٨٠
أكثر من ٣٦٥ يوم	--	--	--
الإجمالي	١٢ ٨٠٠	١ ٧٩٩ ٨٣٤	١ ٨١٢ ٦٣٤

وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة أرصدة أوراق القبض علي النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٩٨ ٦٧٩	٣٢٤ ٧٨٠
رد الاضمحلال خلال الفترة / العام	(٧٠ ٥٤٩)	(٢٢٦ ١٠١)
المكون خلال الفترة / العام	--	--
المستخدم خلال الفترة / العام	--	--
الإجمالي	٢٨ ١٣٠	٩٨ ٦٧٩

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخري

بلغ رصيد مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٣٣,١٨٢ جنيه مصري بيانها كما يالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
تأمينات لدى الغير	١٥ ٧٣٠	١٥ ٧٣٠
ارصدة مدينة اخري	٥ ٧٩٥	٤ ٧٨٤
مصروفات مدفوعة مقدماً	٧ ١٥٧	--
سلف عاملين	٤ ٥٠٠	١٠ ١٠٠
	٣٣ ١٨٢	٣٠ ٦١٤

١٢-النقدية وما في حكمها

بلغ رصيد النقدية وما في حكمها في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢٤,٧٩٦,٩٠٧ جنيه مصري و بيانها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
نقدية بالصندوق	٣٠ ٠٣٣	٣٦ ٧٥٥
حسابات جارية بالجنيه المصري:		
البنك الأهلي الكويتي	٢٤ ٦٥٠ ٣٩٣	٢٦ ٩٢١ ٠٢٤
البنك العربي الافريقي الدولي	٦٢ ١١٢	٦٣ ٠٤٧
بنك مصر	٢٣ ٨١٤	٢٤ ٣١٤
بنك قطر الوطني الأهلي	١١ ٧٥٧	١٦ ٧٠٧
بنك الإسكندرية	--	٤٥٨
بنك الإسكان والتعمير	٥ ٣٥٥	٥ ٨٣٥
حسابات جارية بالعملات الأجنبية (دولار):		
البنك العربي الافريقي الدولي	١٣ ٤٤٣	١٤ ٢١٠
الإجمالي	**٢٤ ٧٩٦ ٩٠٧**	**٢٧ ٠٨٢ ٣٥٠**

١٣-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 ٣٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة إسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم نقدية وفيما يلي تطور رأس مال الشركة منذ التأسيس وحتى تاريخ المركز المالي.

القيمة بالجنيه المصري	
٢ ٩٢٤ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع عند التأسيس موزع على ٢٤٠ ٢٩ سهم بقيمة أسمية 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 أسمية ٥ جنيه للسهم وجميعها أسهم نقدية وتم سداد كامل الزيادة عن طريق الارباح 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 راس المال في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ موزعاً بين المساهمين كما يلي:

اسم المساهم	عدد الأسهم	القيمة الإسمية للسهم	نسبة المساهمين %
سامح احمد عبد الله البيك	٦٠٧ ٤٣٥	٣ ٠٣٧ ١٧٥	٢٠,٢٥٪
شركه الطيبات للمقاولات	٥٠٢ ٠١٨	٢ ٥١٠ ٠٩٠	١٦,٧٣٪
محمد أشرف عمر عمر	٤٥٠ ٦٠٠	٢ ٢٥٣ ٠٠٠	١٥,٠٢٪
أشرف على محمد عيسى	٣٢٨ ٨٣٤	١ ٦٤٤ ١٧٠	١٠,٩٦٪
أحمد عز الدين أحمد زين	١٣٩ ٢٠٩	٦٩٦ ٠٤٥	٤,٦٤٪
رشدي أحمد عبد الله البيك	١٦٧ ٩٨٨	٨٣٩ ٩٤٠	٥,٦٠٪
تركي بن عبد الله بن عبد العزيز	١٥٢ ١٩٢	٧٦٠ ٩٦٠	٥,٠٧٪
مساهمون اخرون	٦٥١ ٧٢٤	٣ ٢٥٨ ٦٢٠	٢١,٧٢٪
	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠٪

١٤-مخصصات

بلغ رصيد المخصصات في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

	الرصيد في ٢٠٢٦/١/١ جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	انتفي الغرض منه خلال الفترة جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري
مخصص ضرائب و التزامات محتملة*	٢ ٣٨٣ ٥٥٧	١ ١١٦ ٤٤٣	--	--	٣ ٥٠٠ ٠٠٠
	٢ ٣٨٣ ٥٥٧	**١ ١١٦ ٤٤٣**	**--**	**--**	**٣ ٥٠٠ ٠٠٠**

* تم تكوين المخصص لمواجهة الالتزام الضريبي المحتمل عن السنوات التي لم يتم فحصها ضريبياً، وتم زيادة المخصص خلال عام ٢٠٢٤ وتم زيادة المخصص خلال عام ٢٠٢٦ بمبلغ ١,١١٦,٤٤٣ بناءاً على طلب المستشار الضريبي للشركة لمواجهة الالتزامات الضريبية التي قد تنشأ عن السنوات من عام ٢٠١٦ الى عام ٢٠٢١ والتي اخطرت عنها مصلحة الضرائب ادارة الشركة بمطالبات عن تلك السنوات وقد تم سداد بالفعل مبلغ ٢,٤٣٥,٩٨٢ جنيه فروق فحص وغرامات تأخير خلال عام ٢٠٢٥

١٥-موردون ومقاولون وأوراق دفع

بلغ رصيد موردون ومقاولون وأوراق دفع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١١٩,٩٤٨ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الموردون	٩٢ ٧٧٨	٢٧ ١٧٠
المقاولون	٢٧ ١٧٠	٩٢ ٧٧٨
الإجمالي	١١٩ ٩٤٨	١١٩ ٩٤٨

١٦-دائنون وأرصدة دائنة أخري

بلغ رصيد دائنون وأرصدة دائنة أخرى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١,٤٠٢,٦٤٦ مصري و بيانتها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
تأمين ضمان اعمال	١٦٠ ١٦٤	١٦٠ ١٦٣
المستحق الى هيئة التأمين الصحي الشامل – المساهمة التكافلية	٤٥ ٠٩٣	١١٣ ٥٤٢
مصروفات مستحقة	٥٤ ٧٦٧	١٢٥ ٩١٧
مصلحة الضرائب المصرية – ضريبة القيمة المضافة	٢٥٠	٢٢٥
دائنو شراء أراضي	٣٧ ٧٤٥	٣٧ ٧٤٥
حسابات دائنة متنوعة	١٩٥ ٢٢١	٣٧٣ ٨٣٧
دائنو عقود ومقدمات ملغاه	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠
أرصدة تحت التسوية – معلقات عملاء	٣ ٩٩٦	١٢ ١٩١
تأمينات للغير – تأمين تشطيب	١٣٦ ٢٥٠	١٣٩ ٢٥٠
مقدمات حجز – سيتي	٦ ١٠٠	٦ ١٠٠
مكافاة مجلس الإدارة	٤٤٥ ٣٦٠	--
اوراق دفع	--	٦٤٥ ٠٢٨
فوائد مؤجلة قصيرة الاجل	١٧٠ ٠٠٠	١٧٠ ٠٠٠
تأمينات للغير – إيجار تشغيلي	١٣٧ ٧٠٠	٦٥ ٧٠٠
الإجمالي	١ ٤٠٢ ٦٤٦	١ ٨٥٩ ٦٩٨

١٧-إيرادات النشاط

بلغ رصيد إيرادات النشاط في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٨,٤٨٩,٣٧١ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠
مبيعات وحدات تجارية وسكنية	٨ ٤٨٩ ٣٧١	٩ ٢٣٦ ٠٠٠
الإجمالي	٨ ٤٨٩ ٣٧١	٩ ٢٣٦ ٠٠٠

١٨-تكلفة النشاط

بلغ رصيد تكلفة النشاط في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦مبلغ ١,٤٢٠,٣٨٧ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠
تكلفة مبيعات وحدات تجارية وسكنية	١ ٢٨٥ ١٨٥	٥ ٠٦٥ ٠٣٠
تكلفة عقود التشطيب	١٣٥ ٢٠٢	--
الإجمالي	١ ٤٢٠ ٣٨٧	٥ ٠٦٥ ٠٣٠

١٩-مصروفات عمومية وإدارية

بلغ إجمالي مصروفات عمومية وإدارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١,٦٢٦,٤١٧ جنيه مصري.

	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠
أجور ومرتبات ومكافأت وبدلات وما في حكمها	٦٠٣ ٨٥٠	٥٠٩ ١٢٥
ايجار	--	٢٢٧ ٤٤٥
دعاية وإعلان	١١٠ ٠٧٧	٢٣ ٦٤٣
اتعاب مهنية	٣١٥ ٠٠٠	٤٠٦ ٠٠٠
كهرباء وتليفون وانترنت	٦١ ٥٩٤	٦٠ ٢٥٩
هدايا وإكراميات	١٣٥ ٢٨٧	--
رسوم واشتراكات	٢١٧ ٩٤٤	٧٩ ٩٣٩
مصروفات بنكية	١٦ ٧٤٤	٢٠ ٥٧٨
مصروفات أخرى	١٠٨ ٨٧٧	٧٠٤ ٦٥٦
التامين الصحى الشامل (المساهمة التكافلية)	٤٥ ٠٩٣	--
صيانة	١١ ٩٥١	--
	١ ٦٢٦ ٤١٧	**٢ ٠٣١ ٦٤٥**

٢٠- نصيب السهم في أرباح الفترة

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

	٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠	٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠
	جنيه مصري	**جنيه مصري**
أرباح الفترة	٨ ٦٧٩ ١٣١	٥ ٠٢٢ ٦٧٠
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠
نصيب السهم من أرباح الفترة	**٢,٨٩**	**١,٦٧**

٢١-القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

(أ) خطر تقلبات العملات الاجنبية

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 وارد بالإيضاح رقم (١/٣) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية، يتم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام الأسعار المعلنة للعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي.

(ب) خطر الائتمان

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

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	**جنيه مصري**
نقدية بالبنوك*	٢٤ ٧٩٦ ٩٥٧	٢٧ ٠٤٥ ٥٩٥
عملاء**	١ ٩٧٩ ١٠٠	٥ ٠٥٦ ٨٧٥
أوراق قبض***	١٥ ٩٢٧ ٩٨٨	٣ ٤٨١ ٠٣٢
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى****	٣٣ ١٨٢	٣٠ ٦١٤
	٤٢ ٧٣٧ ٢٢٧	٣٥ ٦١٤ ١١٦

* تم تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند على انها مخاطر محدودة حيث تم ايداع تلك الارصدة لدي بنوك ذات سمعة جيدة.
** لم يتم اثبات خسارة لهذا الرصيد حيث تتجاوز قيمة الضمانات المتمثلة في قيمة الوحدات محل التعاقد قيمة المستحقات.

*** تم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا البند إيضاح (١٠/١٠ أ، ٦، ١٠)

**** تحديد المخاطر الائتمانية لهذا البند على انها مخاطر ائتمانية محدودة حيث انها مبالغ صغيرة نسبياً ولم يسبق التعرض لاي 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 والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات 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.

ونظراً لعدم اعتماد الشركة على التسهيلات الائتمانية حيث تقوم الشركة بتمويل كافة أنشطتها من مواردها الذاتية، لذا لا يوجد خطر للتغيير 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 وقيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.

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 لمتابعة 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 لائتمان وخطر السيولة ومخاطر السوق ستقوم الشركة بوضع سياسات خاصة لتحديد ووضع حدود لتلك المخاطر وسياسة مواجهتها وسيتابع مجلس إدارة الشركة تلك السياسات والاشراف عليها عند اعتبار الاقتصاد ذات تضخم مرتفع.

٢٢-الالتزامات العرضية والمسئوليات المحتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتى لا يتوقع ان تنشا عنها التزامات جوهرية بسب طبيعة اجراءات تقدير الالتزامات الضريبية من قبل الجهات الحكومية فان الناتج النهائي لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد يختلف جوهريا عن تقديرات الشركة لذا قد يوجد التزامات اضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبي وتقدير مصلحة الضرائب للضرائب المستحقة على الشركة.

٢٣-الضريبة المؤجلة

بلغ رصيد الضريبة المؤجلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ١,٢٦٨ جنيه مصري وبيانها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ **جنيه مصري**	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٥** جنيه مصري
رصيد أول المدة أصل	(١ ٢٦٨)	(٦ ٣١٥)
تسويات على رصيد أول المدة	--	٦ ٣١٥
الضريبة على صافي الأصول المحاسبية	--	٢ ٩٠٢
الضريبة على صافي الأصول الضريبية	--	(٤ ١٦٨)
رصيد أخر المدة (التزام) / أصل	**(١ ٢٦٨)**	(١ ٢٦٨)

٢٤-ضرائب الدخل

	٢٠٢٦/١/١ حتى **٢٠٢٦/٩/٣٠** **جنيه مصري**	**٢٠٢٥/١/١ حتى** **٢٠٢٥/٩/٣٠** **جنيه مصري**
حجم الاعمال		
أرباح الفترة المحاسبية	١٣ ٣٩٤ ٣٨٩	٩ ٢٣٦ ٠٠٠
يضاف / (يخصم): تسويات		
الربح الضريبي للفترة	١٣ ٣٩٤ ٣٨٩	٩ ٢٣٦ ٠٠٠
نسبة الضريبة	%١,٥	%١
قيمة الضريبة	٢٠٠ ٩١٦	٩٢ ٣٦٠
سعر الضريبة الفعلي	%١,٥	%١

تم الموافقة على انضمام الشركة لقانون المشروعات الصغيرة والمتوسطة خلال الربع الثالث ٢٠٢٦، وبناء علية يتم حساب الضريبة طبقا للنموذج المبسط حسب حجم الاعمال وبذلك تم احتساب ضريبة الدخل عن الفترة وبلغه قيمتها ٢٠٠,٩١٦ جنية مصري.

٢٥-الموقف الضريبي

اولا : الضريبة على ارباح الاشخاص الاعتبارية

- تم فحص ربط اضافي عن ارباح تجاريه وصناعيه حتى عام ٢٠٠٠.
- تم فحص الشركة ارباح تجاريه وصناعيه لعام ٢٠٠١ وحتى نهاية عام ٢٠٢١
- تم سداد أصل الدين من الضريبة المستحقة اتفاقا مع المأمورية وفقا للنموذج ومتبقي مبلغ ٢,٣٠٠,٠٠٠ تقريبا قيمه غرامات التأخير ولم تسددها الشركة حتى تاريخ سداد أصل الدين لحين صدور قانون للتجاوز للنظر في سداد جزء منها او على حسب القانون في حينه.

ثانيا : ضريبه الاجور والمرتبات

- تم فحص ضريبه كسب العمل والسداد عن الاعوام من ١٩٩٩ حتى عام ٢٠٠٤.
- تم الانتهاء من فحص ضربه كسب العمل من عام ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٢٢ وتم سداد الضريبة المستحقات تفاقم مع المأمورية وفقا للنموذج ومتبقي مبلغ ٧٣٠,٠٠٠ تقريبا قيمه غرامات التأخير لم تسدد لحين صدور قانون للتجاوز للنظر في سداد جزء منها او على حسب القانون في حينه.

ثالثا : ضريبه الدمغه

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

رابعا : ضريبه القيمه المضافه

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

خامسا ضربه الخصم والاضافه

- تم تسويه ضريبة الخصم والإضافة تحت حساب الضريبة حتى عام ٢٠١١ مع وجود متابعه دوريه من مأمور الفحص للشركة خلال فتره ماليه لحين السداد وتوريد الضريبة من الفترة وذلك حتى الفترة الثانية من عام ٢٠٢٦.

٢٦- الموقف القانوني

١- القضية رقم ٦٧٩ لسنه ٢٠٢٥ مدني كلى جنوب الجيزة والمحكوم فيها برفض الدعوى والمستأنفة حاليا برقم ١٥٧٤١ لسنه ١٤٢ ق استئناف عالي القاهرة وموضوعها مطالبه اتحاد الشاغلين وشركه فودافون لقيامهم باستغلال قطعه ارض بالمنطقة التجارية ملك الشركة بمقابل حق الاستغلال والقضية محدد لها جلسة ٢٠٢٥/٩/١٣ وتم حجز الدعوى لجلسة ٢٠٢٦/١/١٣ وبهذه الجلسة قررت المحكمة إحالة الدعوى لمكتب الخبراء لجلسة ١٥/٣/٢٠٢٦ ثم بجلسة ٢٠٢٦/١٠/١٣ امام مصلحة الخبراء وفي انتظار التقرير.

٢- القضية رقم ٤٩٢٥ لسنه ٢٠٢٤ مدني كلي شمال الجيزة المرفوعة من اتحاد الشاغلين على الشركة للمطالبة بمصروفات صيانة عن مول الشركة تحت الانشاء والدعوى تداولت بالجلسات حتى وصلت الى مصلحه الخبراء وقد قام الخبير المختص بعمل المعاينة وحاليا في انتظار وصول تقرير الخبير الى المحكمة والدعوى مؤجله للجلسة ٢٠٢٥/٩/٩ وتم حجز الدعوى للحكم بجلسة ٢٠٢٦/١/٢٥ وبهذه الجلسة حكمت المحكمة برفض الدعوى وقد قام اتحاد الشاغلين المحكوم ضده باستئناف هذا الحكم برقم ٤٠٣٧ لسنة ١٤٣ق والدعوى مؤجلة لجلسة ٢٠٢٦/٨/٢٣ لضم المفردات والمذكرات و تم التأجيل الى ٢٠٢٦/١١/٢٣ لذات السبب.

٣- الدعوة رقم ٥٩١ لسنه ٢٠٢٤ مدني كلي شمال الجيزة المرفوع من / معتز محمد صلاح الدين انور - ضد الشركة موضوعها مطالبه الشركة بالتعويض عن تهدم سقف أحد غرف الفيلا المملوكة له والدعوى تداولت بالجلسات ومؤجله للجلسة ٢٠٢٥/٩/٢٥ لورود تقرير الخبير والذي لم يباشر مهمته حتى الان والدعوي يتم تأجيلها بالمحكمة لجلسة ٢٠٢٦/١٠/٢٤ امام الخبير.

٤- القضية رقم ٢٣٩ لسنة ٢٠٢٥ مدني شمال الجيزة - المرفوعة من اتحاد الشاغلين ضد شركة يوتوبيا وموضوعها دعوى للمطالبة بوديعة صيانة عن مول الشركة تحت الانشاء بمبلغ ٢٨,١٥٥,٩٥٠ج وقد تداولت الدعوى بالجلسات وحكم فيها بجلسه ٢٠٢٥/٥/٢٥ برفض الدعوى وتم استئناف الدعوى برقم ١٣٨٨٤ لسنة ١٤٢ ق وحجزت للحكم بجلسة ٢٠٢٥/١١/٢٥ وتم إحالة الدعوى لمكتب الخبراء لجلسة ٢٠٢٦/٢/٢٦ لسداد الأمانة وتم شطب الدعوى بتاريخ ٢٠٢٦/١/٢٨ ولم تجدد في الموعد القانوني ومن ثم أصبح الحكم برفض الدعوى حكم نهائي ثم قمنا بتجديد الدعوى من الشطب بعد الموعد القانوني لجلسة ٢٠٢٦/٧/٢٥ حيث صدر فيها حكم نهائي بات برفض وشطب الدعوى.

٥- بخصوص مشروعات الشركة (فيلات - شقق سكنية - وحدات تجارية) وحيث انه لم يتم تسجيل الارض او المباني المباعة حتى الان وكان ذلك بسبب حداثة المنطقة وانتظارا للرسومات الهندسية الخاصة بهيئة المساحة وتحسبا لصدور إي احكام في القضايا المنظورة.