

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٣-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلةتليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.comإلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)**المقدمة**

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٤ يونيو ٢٠٢٥

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
١٠ شارع ٢١٣ المعادي

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

UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
١٧,٤٨٤,٣٥٥	١٦,٥١٨,٢٧٤	(٣)	أصول ثابتة
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	(٤)	استثمارات عقارية
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٥,٢٧٧,٥٤٩	(٥)	أصول حق انتفاع
٨٥٨,٦٢٤,١٣٧	٨٥٨,٦٢٤,١٣٧	(٦)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٣٣١,٣٣٤,١٢٨	٣٣١,٣٣٤,١٢٨	(٦)	مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣١٧,٢٣٤	٣١٧,٢٣٤		استثمارات في سندات حكومية
٦,٧٢٣,٠٥١,٤٥٨	٦,٧٢١,٣٦٩,٢٤٢		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	٢١٠,١٣٦,١٨٧	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١١٩,٤٦٢,٥٤٨	٩٣,٧٩٥,٦٩٦	(٨)	عملاء وأوراق قبض
١٤,١٢٦,٨٥٨	٢٠,٧٩٨,٦٦٢	(٩ - أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٥,٠١٠,٦٢٦	٦٦,٦٤٤,١٨٢	(١٠)	مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٨٦,٤٣١	١٧٧,٨١٣		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٠٨٩,٠٢٩	١٥,٧٨٨,٩٧٧	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٢٧,٩٤٦,٥٧٢	٤٠٧,٣٤١,٥١٧		إجمالي أصول متداولة
٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠	٧,١٢٨,٧١٠,٧٥٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	(١٥)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
٣٧,٠٨٤,١٩٧	٨٨,٤٣٦,١٨٨		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٦)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٧)	احتياطي رأسمالي
٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦		أرباح مرحلة
١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٩,٩٠٨,٧٤٢		أرباح الفترة/ العام
٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤	٤,٦٧٢,٥١٥,٣٢٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١١٠,٠٩٧	١١٠,٠٩٧	(١٨)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٦٢٨,٨٣٢,٣٧٥	(٢٠)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٢٥,٧٨٤,٥٨١	٢٢,٥٦١,٥٠٩		أوراق دفع - غير متداولة
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	١,٠٩٥,١٥٠,٣٢٩	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٦٧,٧١٥,٢٣٩	١,٧٤٦,٦٥٤,٣١٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٦٢٢,٥٨٥	(١٢)	مخصصات
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١١,١٠٥,٦٢٥	١٢٧,٥٢٨,٠٠٠	(٢٠)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٦٩,٦٣٠,٠٨٧	٦٥,٠٠٩,٧٥٤		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
١٢٣,٧٦٢,٤٩٨	٢٩,١٠١,٥٥١	(٩ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٠,٧٥٨,٠١٨	١٢٧,٦٧٣,٦٨٢		عملاء - دفعات مقدمة
١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	١٤٩,٥٠٨,٧٧١	(١٣)	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٣٥٥,٩٢٩	٣,١٣١,٠٠٨		دائنو توزيعات
٨٢٠,٦٧٦,٢٠٧	٧٠٩,٥٤١,١٢٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٨٨,٣٩١,٤٤٦	٢,٤٥٦,١٩٥,٤٣٣		إجمالي الالتزامات
٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠	٧,١٢٨,٧١٠,٧٥٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القنري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد ركي

المدير المالي

مصطفى السيد

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

إيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤
	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢١)	١٥٧,١٧٤,٨٨٤	١٠٢,٨١٦,٨٧١
(٢٢)	(٧٠,٩٦٥,٢٨٣)	(٣٠,٥٠١,٧٥٠)
	٨٦,٢٠٩,٦٠١	٧٢,٣١٥,١٢١
	(٧,٥٨٣,٩٢٤)	(٧,٥٠٨,٠٦٤)
(٨)	(٧,٢٦٤)	(١٢٢,٨٠٤)
(٩ - ١)	(٧٣٦,٤١٠)	(٧٩,٨٠٠)
	(١,٤١٩,٥٦٤)	(١,٤٠٢,١٦٩)
	-	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥
	٢٠٣,٦٠٥	٥٣٠,٤٩٧
	٧٦,٦٦٦,٠٤٤	١,٥٧٣,١٤٦,٣٩٦
(١٣)	(٦٤,٧٧٣,٣٨١)	(٥٣,٦٨٠,٠٣٧)
(١٠)	١٦٢,٢٢٩	١٠٦,٩٩٢
	٢,٧٧٥	٢,٧٧٥
	(٨,٦١٨)	٨٩,٤٥٧
(٣)	٧٣٧,٧٩٦	-
	١٢,٧٨٦,٨٤٥	١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣
(١٩)	(٢,٨٧٨,١٠٣)	(٣٤٢,١٧٧,٥١٥)
	٩,٩٠٨,٧٤٢	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨
(٢٣)	٠,٠٠٨	١,١٦٣

إيرادات النشاط

يخصم:

تكلفة النشاط

مجمل ربح النشاط

مصروفات عمومية وإدارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة

فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية

إيرادات تشغيل أخرى

أرباح التشغيل

فوائد تمويلية

فوائد دائنة

إيرادات أوراق مالية

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح بيع أصول ثابتة

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

أرباح الفترة

نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

مصطفى السيد

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري
١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	٩,٩٠٨,٧٤٢
-	-
١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	٩,٩٠٨,٧٤٢

أرباح الفترة

بنود متعلقة بالدخل الشامل:

الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح مرحلة	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	احتياطي قانوني	مسدد تحت حساب	رأس المال	مصدر والمدفوع	رصيد ١ يناير ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	زيادة رأس مال	جنيه مصري	جنيه مصري	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٢٠٢٥
-	(١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧)	٩٧٥,٦٨٧,٨٣٦	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
٩,٩٠٨,٧٤٢	٩,٩٠٨,٧٤٢	-	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٤,٦٧٢,٥١٥,٣٢٦	٩,٩٠٨,٧٤٢	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٥
٦٩٨,٠٦٣,٧٠٢	٣٠,٣٧١,١١٨	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-	-	-	-	-	-	تسويات *
٣,١٤٠,٢٢٣,٩٠٦	٣٠,٣٧١,١١٨	٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٥,٥٦٥,٦٤١	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
-	(٣٠,٣٧١,١١٨)	٢٨,٨٥٢,٥٦٢	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
(٣,٥٧٩,٦٠٢)	-	(٣,٥٧٩,٦٠٢)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح ٢٠٢٣
١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	-	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٤,٣١٤,١٨٢,٣٧٢	١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٥٥٢,٩٤٦	٣٧,٠٨٤,١٩٧	-	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٤

* خلال الفترة المقارنة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ (المعدل ٢٠٢٤) الاستشمل العقاري "وطبقته قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فيني "استشماريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٣,٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ١).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ جنيه مصري	الثلثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣	١٢,٧٨٦,٨٤٥		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٨٦٠,١٠٣	٦٤٨,٢١٥	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
-	(٧٣٧,٧٩٦)	(٣)	أرباح بيع أصول ثابتة
٧١٦,١٣٥	٧١٦,١٣٥	(٥)	استهلاك أصول حق انتفاع
١٢٢,٨٠٤	٧,٢٦٤	(٨)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض
٧٩,٨٠٠	٧٣٦,٤١٠	(٩-أ)	الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	-		فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٥٣,٦٨٠,٠٣٧	٦٤,٧٧٣,٣٨١	(١٣)	فوائد تمويلية
(١٠٦,٩٩٢)	(١٦٢,٢٢٩)	(١٠)	فوائد دائنة
(٨٩,٤٥٧)	٨,٦١٨		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٥,٥١٤,٣٩٨	٧٨,٧٧٦,٨٤٣		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٥,٣١٥,٧٩٩	٥٤,٩٣٤,٨٩٣	(٧)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٥,٧٧٨,١٤٩	٢٥,٦٥٩,٥٨٨	(٨)	التغير في العملاء وأوراق قبض
(٤,٠٣٦,٧٦٦)	(٧,٤٠٨,٢١٤)	(٩-أ)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤,٥٣٢,٩٥٦)	٥٨,٣٦٩,٢٢٠	(١٠)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٩٤٢,١٢٦)	(٤,٦٢٠,٣٣٣)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
١,٩٤٦,١٠٠	(٩٤,٦٦٠,٩٤٧)	(٩-ب)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٧,٣٦١,٣٧٤)	(٤٣,٠٨٤,٣٣٦)		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
٤,٤١٩,٦٠٥	٤٧٠,٥٣١	(١٣)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٥٠٠,٠٠٠)	-	(١٢)	مخصصات مستخدمة
٥٥,٦٠٠,٨٢٩	٦٨,٤٣٧,٢٤٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٨,٥٠٠)	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	١,٠٥٥,٦٦٢	(٣)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
١٠٤,٢١٦	١٥٩,٤٥٣	(١٠)	فوائد دائنة محصلة
٨٥,٧١٦	١,٢١٥,١١٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٣,٢٢٣,٠٧٢)	(١٤)	التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل
(١٩,٦٧٢,١٤٦)	(٤,٦١٨,٠٢١)	(١٣)	فوائد تمويلية مدفوعة
(٣٦,٨٥١,٥٦٦)	(٤٩,٨٨٦,٣٩٨)		مدفوعات في عقود تأجير وترتيب
(٤٣٥,٣٣٨)	(٢٢٤,٩٢١)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٥٦,٩٥٩,٠٥٠)	(٥٧,٩٥٢,٤١٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١,٢٧٢,٥٠٥)	١١,٦٩٩,٩٤٨		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٨,٤٩٧,٤٩٦	٤,٠٨٩,٠٢٩	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٧,٢٢٤,٩٩١	١٥,٧٨٨,٩٧٧	(١١)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية - منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمقيدة بالسجل التجاري رقم ١٣٩٨٤٣ مدينة القاهرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٢١ هذا وقد تم توفيق أوضاع الشركة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٩٩٧/٤/٢٩ وخروجها من نطاق تطبيق أحكام قانون قطاع الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية وتم التصديق على النظام الأساسي للشركة بموجب محضر تصديق رقم ٥٨٢ لسنة ١٩٩٧ - توثيق الشركات وتم التأشير بالسجل التجاري لتوفيق أوضاع الشركة برقم إيداع ١١٦١٩ لسنة ١٩٩٧.

يتمثل غرض الشركة في:

- مزاوله كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت بما في ذلك الحصول على كافة الأراضي والعقارات وبيعها وتأجيرها وكذا القيام بأعمال تخطيط المدن وتزويدها بالبنية الأساسية وذلك بكافة محافظات الجمهورية وشراء وإنشاء واستغلال وتأجير وبيع جميع المباني والأراضي.
- وللشركة إنشاء وإدارة واستثمار جميع المنشآت السكنية والإدارية والسياحية والترفيهية وكافة المشروعات اللازمة لتحقيق الأغراض وجميع العمليات العقارية والمالية والتجارية والسياحية والترفيهية المتصلة بهذه الأراضي وكذلك القيام بأعمال التصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ للغير.
- كما تتولى الشركة تأجير وحداتها السكنية طبقاً لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم طبقاً للقانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.
- وللشركة المشاركة أو القيام بتنفيذ عقود البناء والتشغيل والتمويل بنظام Build Operate (B.O.T) Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

عمر الشركة ٧٥ سنة تبدأ من ٢٥ ابريل ١٩٥٨ حتى ٢٤ ابريل ٢٠٣٣.

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢٥.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات العقارية والاستثمارات بالقيمة العادلة ويتم تسجيل فروق التقييم ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

ب. التصنيف والقياس لأصول المالية والالتزامات المالية

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآحق لها كالآتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي. يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.
- يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.
- يجب على المنشأة أن تبويب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

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

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة،

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

الاعتراف بالإيرادات

الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت تلك الوحدات قد تم تنفيذها بشكل جزئي أو كلي بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات عند نقطة من الزمن بالصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- البيع بالتقسيط

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

- فوائد دائنة

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها، ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال، وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة، ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال، ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة.

الأصول الثابتة

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

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

العمر الإنتاجي المقدّر (بالسنة)

٥ - ٥٠

طبقاً لعقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

٥

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائط نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

أجهزة حاسب آلي

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

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

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

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

النقدية وما في حكمها

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

الموردون والمصروفات المستحقة

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

المخصصات

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

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

العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

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

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

استثمارات في سندات حكومية

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

الاستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات (تابع)

الاستثمارات في شركات شقيقة (تابع)

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

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

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

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

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

الاحتياطي القانوني

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال الفترات المالية، وهذا قد يختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تصحيات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩,٩١٣,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٧,٥٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠
(٦٤٠,٠٠٠)	-	-	(٢٤٠,٠٠٠)	-	-	-
٢٩,٢٧٣,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٦,٩١٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠

التكلفة في

١ يناير ٢٠٢٥

إستيعادات خلال الفترة

٣١ مارس ٢٠٢٥

مجموع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٥

إهلاك الفترة

مجموع إهلاك الإستيعادات خلال الفترة

٣١ مارس ٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية في

٣١ مارس ٢٠٢٥

(١٢,٤٢٩,٤٣٣)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(٣٩٣,٢٢٩)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-
(٦٤٨,٢١٥)	(١١٦,٤١٦)	(١٣,٧٦٣)	(٣٢٢,٠٠٠)	(١٤٢,٥٧٣)	(٤٣,٤٦٣)	-
٣٢٢,١٣٤	-	-	٣٢٢,١٣٤	-	-	-
(١٢,٧٥٥,٥١٤)	(٧,٦٩٨,٤٦٣)	(٤٠٦,٩٩٢)	(١,٨٩٠,٢٣٧)	(١,٣٤٧,٢٥٦)	(١,٤١٢,٥٦٦)	-
١٢,٥١٨,٢٧٤	١,٤١٤,٤٠٩	١٩٤,٣٢٠	٥,٠٢٩,٤٧٣	١,٥٨٤,٨٧٢	٨,٢٢٥,٢٠٠	٧٠,٠٠٠

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩٢٢,٢١٢ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,١٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل النقل والانتقال (إيضاح ٢٠).

- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمه الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

٣١ مارس ٢٠٢٥	جنيه مصري	مقروضات من بيع أصول ثابتة	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	مجموع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٠٥٥,٦١٢	(٢٤٠,٠٠٠)	٣٢٢,١٣٤	-	٢٨٦,٧٠١	٤٣٢,١٤٣	(٣١٧,٨٦٦)
٧٣٧,٧٩٦	-	-	-	٥٧٣,٤٠٢	٨٦٠,١٠٣	٦٤٨,٢١٥

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	عدد وأدوات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات في أماكن مستأجرة	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	جنيته مصري	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	إضافات العام	إستبعادات	إعادة تقييم خلال العام	تسويات
٢٥,٣٠٩,٨٤٤	٨,٤١٢,٥١١	١,٤٤٣,٠٦١	٢,٦٩٥,٦٠٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٦٣٣,٠٧٠	٧٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٧,١٨٣,٧١٨	٧٠٠,٣٦١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٨٣,٣٥٧	-	-	-	-	-	-	-	-
(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	(٨,١٦٢,٩٤٧)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-	-	-	-	-	-	-
(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٩,٩١٣,٧٨٨	٩,١١٢,٨٧٢	٦٠١,٣١٢	٧,٥٥٩,٧١٠	٢,٩٣٢,١٢٨	٩,٦٣٧,٧٦٦	٧٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(١١,٢٠٩,٢٤١)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(٥٠١,٢٢٢)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(٢٥٠,٠٧٤)	-	-	-	-	-	-	-
(١,٩٩٨,٥٧٤)	(٧٣٦,٤١٠)	(٥٥,٢٢٢)	(٨٩٧,٨٣٣)	(١٣٥,٢٥٨)	(١٧٢,٨٥١)	-	-	-	-	-	-	-
٧٧٨,٣٨٢	-	-	٧٧٨,٣٨٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	١٢٣,٢١٥	-	٧٨١,٩٦٣	(٩٤٥,١٧٨)	-	-	-	-	-	-	-
(١٢,٤٢٩,٤٣٣)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(٣٩٣,٢٢٩)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٣٦٩,١٠٣)	-	-	-	-	-	-	-
١٧,٤٨٤,٣٥٥	١,٥٣٠,٨٢٥	٢٠٨,٠٨٣	٥,٦٧٩,٣٣٩	١,٧٢٧,٤٤٥	٨,٢٦٨,٦٦٣	٧٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

* قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لبعض أصول وسائل النقل والانتقال بقيمة ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢ سيارة، بالإضافة إلى شراء سيارة نقداً بقيمة ١,٣٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ١٦,٠٢٤,٩١٦ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٤ - استثمارات عقارية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مول بوينت ٩٠
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	مول الملتقي
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	ارض معروف
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	

* يوجد قيود على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٩).

٥ - أصول حق انتفاع

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	رصيد اول الفترة/ العام
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اخر الفترة/ العام
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	مجمع الاستهلاك
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اول الفترة/ العام
(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	استهلاك الفترة/ العام
(٧١٦,١٣٥)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	رصيد اخر الفترة/ العام
(١٠,٠٢٥,٨٩١)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	صافي القيمة الدفترية اخر الفترة/ العام
١٥,٢٧٧,٥٤٩	١٥,٩٩٣,٦٨٤	

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح أو الخسائر.

** تتمثل أصول حق الانتفاع في عقد ايجار المقر الإداري للشركة.

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	جنيه مصري	%		استثمارات في شركات تابعة
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٩٦		أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م) (تحت التصفية)
٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٩٧,٥		ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥		ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩,٩٨		د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨		هـ/ شركة كابرو وبرورثي مانجمنت (ش.م.م)
٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠			
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥١		استثمارات في شركات شقيقة
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٠,٣٥		و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	١٧,٣٣		ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٢٠,٩٨		ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
٨٥٥,٦٠١,٢٠٧	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧			ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٨٥٨,٦٢٤,١٣٧	٨٥٨,٦٢٤,١٣٧			

أ/ بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

ب/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٨٧٥٠ سهم بمبلغ ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٢٥٠٠٠ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) مبلغ ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٣٧٥٠ سهم من إجمالي أسهمها البالغة عدد ٢٥٠٠٠٠ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم سداد قيمة الزيادة نقداً أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاككتاب في تلك الزيادة عن طريق استخدام الرصيد الدائن لشركة نمو للاستشارات، لتصبح مساهمة الشركة بمبلغ ٣٥٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري بدلاً من ٢,٤٣٧,٥٠٠ جنيه مصري، وجاري استكمال الزيادة واتخاذ الإجراءات القانونية للتأشير بالسجل التجاري، وقد بلغ رصيد المسدد تحت حساب زيادة رأس المال في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥,٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥,٠٠٠ سهم وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) وضع الشركة تحت التصفية والبدء في اتخاذ كافة الإجراءات والقرارات اللازمة لتصفية الشركة.

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بالاككتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩,٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاككتاب.

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٩ بسداد المتبقي من حصتها من قيمة رأس المال المصدر ليصبح المدفوع مبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري.

هـ/ خلال عام ٢٠١٦ قامت الشركة بالاككتاب في شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩,٩٨٠ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاككتاب ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري على أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠,٧٩٢,٢٢٦ سهم بمبلغ ٧٣,٤٤٥,٥٥٩ جنيه مصري وتم تبويبها كاستثمارات في شركات شقيقة نتيجة لوجود نفوذ مؤثر لها نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ز/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٨٧٥٠ سهم بمبلغ ٨٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات).

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظراً لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ح/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاككتاب في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) من خلال شراء عدد ١٢٧٥٠ سهم بمبلغ ١٢٧,٥٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية عشرة جنيهات للسهم). وقامت أيضاً بشراء عدد ١٨٧٥ سهم بالقيمة الاسمية بمبلغ ١٨,٧٥٠ جنيه مصري من أحد المساهمين وبذلك يبلغ إجمالي عدد الاسهم في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ١٤٦٢٥ سهم.

وخلال عام ٢٠١٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها بمبلغ ٩٩,١٧٧,٤٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ٩٩١٧٧٤٦ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة مبلغ ٩٩,٣٢٣,٧١٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي موزع على عدد ٩٩٣٢٣٧١ سهم.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاككتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠,٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١,٣٦١,٦٦٠ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) بزيادة رأس المال المصدر والمدفوع وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١١١,٢٩٨,٢٩٧ جنيه مصري موزع على عدد ٦٩٥٦١٤٣ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٢٣٠٩ سهم.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

ن/ خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنيه مصري من خلال اصدار أسهم لصالح كلا من بابونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠٢٥.

وقد تم تبويب الاستثمار كاستثمارات في شركات شقيقة نظرا لتبادل في أفراد الإدارة.

تقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال لبند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة سنوياً ولا ترى الشركة ان هناك اضمحلال في بند الاستثمارات في شركات تابعة وشقيقة.

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٦,٣٨٨,٨٣٥	١٥٤,٦٢٥,٤٥٨
٥٣,٧٤٧,٣٥٢	١١٠,٤٤٥,٦٢٢
٢١٠,١٣٦,١٨٧	٢٦٥,٠٧١,٠٨٠

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*

مشروعات إسكان وتعمير - تامة

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع ارض معروف - مشروع إمبرالد زهراء المعادي - مشروع تعلية عمارات الملتقى بسموحة - مشروع عمارات بستون ريزيدنس - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠).

٨ - عملاء وأوراق قبض

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٦,٥٥٣,٥٩٢	١٠٠,٧٥٢,٩١٥
٣١,٩٦٩,٦٣٤	٣١,٨٥٥,٠١٤
(٢,٥٠٠,٥١٣)	(٩٢٥,٦٢٨)
١٠٦,٠٢٢,٧١٣	١٣١,٦٨٢,٣٠١
(١٢,٢٢٧,٠١٧)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)
٩٣,٧٩٥,٦٩٦	١١٩,٤٦٢,٥٤٨

عملاء وأوراق قبض - تملك

عملاء - إيجار

يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء *

يتم تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة بناء على دراسة تعدها إدارة الشركة بناء على موقف العملاء وإمكانية تحصيل تلك المديونيات.

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض كالاتي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٢١٩,٧٥٣	١١,٦١٨,٦٤٣
٧,٢٦٤	١٢٢,٨٠٤
١٢,٢٢٧,٠١٧	١١,٧٤١,٤٤٧

رصيد أول الفترة

مكون خلال الفترة

رصيد اخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م) شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م) شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) شركة كايرو وبروبرتي مانجمنت (ش.م.م) شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)	شركة شقيقة	٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	جنيه مصري
	شركة شقيقة	٤,٩٣٤,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	جنيه مصري
	شركة شقيقة	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	
	شركة تابعة	١٧٦,١٣٠,٣٤٩	١٦٩,٤٧٤,٣٧٠	
	شركة تابعة	٣١,٩٦٧,٠٥٢	٣١,٢٦٥,٨١٧	
	شركة شقيقة	٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	
			٢١٦,٢٤٤,٥٧١	٢٠٨,٨٣٦,٣٥٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *			(١٩٥,٤٤٥,٩٠٩)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)
			٢٠,٧٩٨,٦٦٢	١٤,١٢٦,٨٥٨

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة كالآتي:

رصيد أول الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤	المنتبة في	المنتبة في
مكون خلال الفترة	١٩٤,٧٠٩,٤٩٩	١٩٤,٧٠٩,٤٩٩	المنتبة في	المنتبة في
رصيد آخر الفترة	٧٣٦,٤١٠	٧٩,٨٠٠	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٤
	١٩٥,٤٤٥,٩٠٩	١,٩٨٧,٨٢٦	المنتبة في	المنتبة في

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة بايونيرز بروبترتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م) شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	الشركة القابضة شركة تابعة شركة شقيقة شركة تابعة	شركة بايونيرز بروبترتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)	٦,٧٩٧,٣١٩	٧,٨٤٥,٨٧١
		شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	١,٧٢٥,٧٧١	١,٧٣٠,٤٢٢
		شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)	٢٠,٣٥٦,٢٥٩	١١٣,٩٦٣,٦٩٣
		شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)	٢٢٢,٢٠٢	٢٢٢,٥١٢
			٢٩,١٠١,٥٥١	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	المنتبة في	المنتبة في
شركة لوتس للفنادق والمنتجات	تمويل	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	٦,٦٥٥,٩٧٩	٢,٥٧٧,٩٧٤
شركة كايرو بروبترتي ليمتد	تمويل	٧٠١,٢٣٥	١,٣٥١,٥٦٢
شركة وادي للاستشارات	تمويل	-	٥,٩٩٣,٣٨٣
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تمويل	-	٥,٠٠٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	سداد	٣١٠	٢٣٠
شركة بايونيرز بروبترتي للتنمية العمرانية	سداد/تمويل	١,٠٤٨,٥٥٢	(١٧,٧٥٩,٤٤٣)
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	سداد	٤,٦٥١	١,٤٣٧
شركة مشارق للاستثمار العقاري	سداد / تمويل	٩٣,٦٠٧,٤٣٤	(٤,١٢٥,٤٧٧)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٩٩٨,٠٤٠	٢,٥٤٣,٣١٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
-	٦٢,٤٦٢,٤٠٠	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١٧,٤٠٥,٦٤٩	١٧,٨٧٥,٤٣٦	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,٧٤٤,٧٦٨	-	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
٨٥٣,٠٦٥	٢,٣٧٣,٢٢٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٦,٥٤٢,٦١٢	١٤,١٦٩,٣٨٥	إيرادات مستحقة
١,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٦٠,٨٧٥	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٨٩٠,٨٧٣	١٠,٣١٩,٥٩٠	
٦٩,٧٩٣,١١٩	١٢٨,١٦٢,٣٣٩	
١٢٤,٢٤٢	١٢١,٤٦٦	إيرادات فوائد مستحقة **
		يخصم:
		الخسائر الانتمائية المتوقعة *
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	
٦٦,٦٤٤,١٨٢	١٢٥,٠١٠,٦٢٦	

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ١٦٤,٧٠٢,٨٥٠ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٢٠,١٢٠,٢٧٣ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٣,٣١٨,١٦٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنب مبلغ ٦,٩٢٧,٢١٨ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن حساب تأمينات لدى الغير.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة إجمالية ٤٧,٢٢٠,٩٥٧ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٨,٨٩٤,٩٥٤ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣٤,٩١٤,٩٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١,٤٥٨,٩٨٣ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنب مبلغ ١,٩٥٢,٠٨٣ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن حساب تأمينات لدى الغير.

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية للتوريق بقيمة إجمالية ١١,٣٠٨,٦٢٥ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٤,٩٥٤,٢٦٩ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٤,٩٠٩,٧٣٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٢٥٩,٦٣٨ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير وتجنب مبلغ ٢٨٦,٠٤٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن حساب تأمينات لدى الغير ومتبقى مبلغ ٨٩٨,٩٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

** لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة إيرادات الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١١٣,٠٩١	١٢١,٤٦٦	فوائد مستحقة خلال الفترة
١٠٦,٩٩٢	١٦٢,٢٢٩	فوائد محصلة خلال الفترة
(١٠٤,٢١٦)	(١٥٩,٤٥٣)	رصيد آخر الفترة
١١٥,٨٦٧	١٢٤,٢٤٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٩١,٧٦٠	٣٤٧,٧٠٢	حسابات جارية
٣,٩٩٧,٢٦٩	١٥,٤٤١,٢٧٥	
٤,٠٨٩,٠٢٩	١٥,٧٨٨,٩٧٧	

١٢ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات محتملة
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٦٢٢,٥٨٥	
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٦٢٢,٥٨٥	

* تري الشركة ان المخصصات المكونة تكفي لتغطية الالتزامات المحتملة على الشركة.

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٣,٤٥٢,٨٦٢	٤,٢٧٧,٠٤٣	تأمينات من الغير
٢٩,٣٠٦,٢٩٤	٢٩,٥٣٩,٠٩٣	مصلحة الضرائب
٢٠,٤٢٨,٣٠٨	١٩,٦٠٣,١٢٤	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥٠٩,٤٨٥	٦٢٩,١٠٩	مصروفات صيانة محصلة
٩,٥٠٦,٨٢٦	٩,٥٥٧,٣٢٦	إيرادات إيجاريه مؤجلة
١,٥٧٩,٠٥٤	٣,٠٤٨,٠١١	أرصدة دائنة أخرى
٣٣,٣٩٤,٩٢٠	٣١,٩٩٤,٥٧٤	فوائد مستحقة *
٩٨,١٧٧,٧٤٩	٩٨,٦٤٨,٢٨٠	
٣٦,٢٩٧,٩٤٤	٥٠,٨٦٠,٤٩١	
١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	١٤٩,٥٠٨,٧٧١	

* لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل حركة الفوائد المستحقة كما يلي:

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة خلال الفترة
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	فوائد مؤجلة
٥٣,٦٨٠,٠٣٧	٦٤,٧٧٣,٣٨١	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٣٢,٦٣١,٧١٨)	(٤٥,٥٩٢,٨١٣)	رصيد آخر الفترة
(١٩,٦٧٢,١٤٦)	(٤,٦١٨,٠٢١)	
١٢,٦١٣,٣٧٩	٥٠,٨٦٠,٤٩١	

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ مليار جنيه مصري.
بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزع على ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ سهم قيمة كل سهم الاسمية ٠,٥ جنيه مصري.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري موزعاً على وحد أقصى إلى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقاً لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع (تابع)

وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافا إليه علاوة اصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥٠٠٠٠٠ جنيه وعلاوة اصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الاولوية لقدامى المساهمين).

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم

أحداث لاحقة:

بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠٢٥ تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري الى ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري بزيادة قدرها ٨٢,٣٢٢,١٨٧ جنيه مصري عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا وعلاوة اصدار ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد بأجمالي علاوة اصدار ٤١٦,٥٥٠,٢٦٦ جنيه مصري وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ٨٩٦٣٦٣٩٤٤ مليون سهم الي ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم بزيادة قدرها ١٦٤٦٤٤٣٧٤ مليون سهم وتم سداد كامل قيمة الزيادة وعلاوة الاصدار من الارصدة الدائنة (مسدد تحت حساب زيادة رأس المال ايضاح ١٥) وتم التأشير في السجل التجاري للشركة وجارى استكمال اجراءات الزيادة في مصر المقاصة والبورصة المصرية .

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
١٦٦,٠٣٦,٤٦٨	٣٣٢٠,٧٢٩٣٥	٣٧,٠٥	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
١٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٠٢	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م.)
٦٤,٢٤١,٦٦٩	١٢٨٤٨٣٣٣٨	١٤,٣٣	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)
٦٩,٩٠٣,٨٣٥	١٣٩٨٠,٧٦٧١	١٥,٦٠	مساهمون آخرون
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٠	

١٥ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٢,٣٥٠,١٥١	٤٩٢,٣٥٠,١٥١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.) *
٦,٥٢٢,٣٠٢	٦,٥٢٢,٣٠٢	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م.) *
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	

* يتمثل الرصيد القائم لعدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم (ايضاح ١٤)

١٦ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في المتبقي من مصروفات الإصدار المحصلة من المساهمين من الاكتتابات في زيادة رأس مال الشركة وسيتم استخدامه في ذات الغرض في حالة عدم كفاية أي مصروفات إصدار يتم تحصيلها مستقبلاً لمقابلة إصدار أي أسهم رأسمالية جديدة.

١٧ - احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٨ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	رصيد القروض
جنيه مصري	جنيه مصري	يخصم:
٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	أقساط مستحقة السداد خلال عام
(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	أقساط طويلة الأجل
١١٠,٠٩٧	١١٠,٠٩٧	

يتمثل رصيد قروض طويلة الأجل الممنوحة من البنوك في:

قروض ممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بدون ضمان وبفائدة سنوية تتراوح ما بين ٤٪ - ٦٪ هذا ويتم سداد أقساط تلك القروض خلال مدة تتراوح من سنة إلى ٢٨ سنة تبدأ من عام ١٩٩٩ وتنتهي في عام ٢٠٢٦.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٤٢٦,٥٠٦ جنيه مصري.

خلال عام ٢٠١٩ حصلت الشركة على قرض ممنوح من البنك العربي الإفريقي الدولي بفائدة سنوية ١,٢٥٪ فوق سعر الكوريدور، هذا ويتم سداد أقساط القرض خلال ٦ سنوات تبدأ من ١٤ سبتمبر ٢٠١٩ وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبضمان شبكات مودعة لدى البنك وجاري إعادة الجدولة.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	ضرائب الدخل
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٢,١٧٧,٥١٥	٢,٨٧٨,١٠٣	
٣٤٢,١٧٧,٥١٥	٢,٨٧٨,١٠٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	ضريبة الدخل المؤجلة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة/ العام - التزام
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	تسويات
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
٣٥٤,٩٩١,٧١٠	٢,٨٧٨,١٠٣	رصيد آخر الفترة/ العام - التزام
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	١,٠٩٥,١٥٠,٣٢٩	

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	تسوية السعر الفعلي للضريبة
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	صافي الربح المحاسبي
جنيه مصري	جنيه مصري	التعديلات على صافي الربح
١,٥١٩,٦٦٥,٥٨٣	١٢,٧٨٦,٨٤٥	تسويات تضاف الي الربح المحاسبي
٣٢٥,٩٠٤	٨٨٧,٦٨٢	تسويات تخصم من الربح المحاسبي
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	(٧٣٣,٠٧١)	صافي الربح الضريبي المعدل
١٠,٥٧٧,٨٧٢	١٢,٩٤١,٤٥٦	(خسائر) مرحلة
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٢٠,٣٣١,١٨١)	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
(٣٨,٤٣٦,٤٧٠)	(٧,٣٨٩,٧٢٥)	مصروف الضريبة الجارية
-	-	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٠ - عقود التأجير والترتيب

* الاصل الأول: (بيع مع إعادة استئجار)

بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٩ قامت الشركة ببيع مبنى الملتقى (بند استثمارات عقارية) لشركة التوفيق للتأجير التمويلي، كما قامت الشركة بإعادة استئجار المبنى بإجمالي قيمة تعاقدية مقدارها ٣٨١,٤٥٦,٥٦٧ جنيه مصري تدفع بواقع ١٩٦,٨٧٠,٠٧٩ جنيه مصري كشريحة أولى والباقي يسدد على ٨٤ شهراً، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩.

وخلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على الشريحة الثانية من شركة التوفيق للتأجير التمويلي تدفع بواقع ١٠٧,٧٩١,٧٥٠ جنيه مصري تسدد على ٧٨ شهر، مدة العقد ٦ سنوات و ٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٢ قامت الشركة برد ثلاث ادوار من المال المؤجر بقيمة ١ جنيه مصري.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة برد جزء من المال المؤجر بقيمة ١,٣٨٧,٩٢٣ جنيه مصري.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٤ قامت الشركة برد دور من المال المؤجر بقيمة ٢,٨٢٨,٣٨٤ جنيه مصري.

** الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٠ حصلت الشركة على تمويل من مصرف ابو ظبي الاسلامي بمبلغ ٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري عن طريق اتفاقية إطارية التمويل بإجارة العين / الاعيان لوحدة بمبنى مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحدة مول بوينت ٩٠ السابقة، تسدد على ٨٤ شهر، مدة العقد ٧ سنوات وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ويحق للمستأجر شراء المباني المؤجرة في نهاية مدة العقد بقيمة قدرها ١,٠٠٠ جنيه مصري لا غير لكل عقد.

وخلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة جدولة التمويل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣١.

** الاصل الثالث: (تأجير تمويلي)

قامت الشركة بتوقيع عقدين تأجير تمويلي لإيجار عدد (٢) سيارة ركوب لفترة تبدأ من ١٦ يونيو ٢٠٢٤ حتى ٢٧ يونيو ٢٠٢٧. وقامت الشركة بسداد ١,٢٥٢,٨٠٠ كدفعة مقدمة وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية الإجمالية لعقدين تأجير السيارات البالغة ٣,٣٨٧,٢٠٠ جنيه مصري على أقساط شهرية لمدة ٣٦ شهر بالنسبة لكل عقد على حده.

التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري
١٤,٨٨٤,٦٠٩	٢,٨٤١,٦٠٦	٧٣٨,٦٣٤,١٦٠	٧٥٦,٣٦٠,٣٧٥
(٣,٣٠٢,٨٤١)	(٩٩٢,١٩٤)	(١٢٣,٢٣٢,٩٦٥)	(١٢٧,٥٢٨,٠٠٠)
١١,٥٨١,٧٦٨	١,٨٤٩,٤١٢	٦١٥,٤٠١,١٩٥	٦٢٨,٨٣٢,٣٧٥
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			
عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
١٥,٦٤٧,٥٥١	٣,٠٣٩,٦٨٥	٧٤١,٩٦٦,٧٢٤	٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠
(٣,٣٥٣,٩٢٣)	(٩٠٨,٥٥٤)	(١٠٦,٨٤٣,١٤٨)	(١١١,١٠٥,٦٢٥)
١٢,٢٩٣,٦٢٨	٢,١٣١,١٣١	٦٣٥,١٢٣,٥٧٦	٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب			
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			

٢١ - إيرادات النشاط

المباني المؤجرة	المباني المؤجرة
الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢,٦٧٠,٨٨٧	٤٢,٨٠٣,٥٦٨
٧٤,٤٥٢,٣٠٧	٥٩,٧٦٣,٣٧٤
٥١,٦٩٠	٢٤٩,٩٢٩
١٥٧,١٧٤,٨٨٤	١٠٢,٨١٦,٨٧١
مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير	
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية	
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٢ - تكلفة النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة مشروعات مياحة
١٥,٢٠٠,٦١٣	٥٦,٦٩٨,٢٦٩	مستلزمات خدمية
٧,٣٦٣,٧٢٨	٧,١١٤,٥٥٤	أجور ومرتبوات وما في حكمها
١,٣٨٢,٨٧٣	٥,٩١٠,٤٦١	مصروفات تسويقية
٦,٢٦٧,٨٣٥	١,٠٢٥,٩٢٧	اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)
٢٨٦,٧٠١	٢١٦,٠٧٢	
٣٠,٥٠١,٧٥٠	٧٠,٩٦٥,٢٨٣	

٢٣ - نصيب السهم في الأرباح

يتم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
١,١٧٧,٤٨٨,٠٦٨	٩,٩٠٨,٧٤٢	يخصم:
(٢٥,٧٤٧,١٦٥)	(٩٤١,٣٣٠)	حصة العاملين (مقدرة) *
(١٠٩,٦٢٠,٤٥٧)	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
١,٠٤٢,١٢٠,٤٤٦	٨,٩٦٧,٤١٢	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٦١٠٠٨٣١٨	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة **
١,١٦٣	٠,٠٠٨	نصيب السهم في الأرباح

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

** يتضمن المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة الأسهم المشروطة القابلة للإصدار كأسهم قائمة تدرج في حساب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح بعد استيفاءها كافة الشروط الضرورية وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح فقرات ارقام (١٩-٢٤).

كما بلغ نصيب السهم في الأرباح قبل تطبيق نموذج القيمة العادلة على الاستثمار العقاري كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة
٧,٦٩٢,٥١٦	٩,٩٠٨,٧٤٢	يخصم:
(٧٣٠,٧٨٩)	(٩٤١,٣٣٠)	حصة العاملين (مقدرة) *
٦,٩٦١,٧٢٧	٨,٩٦٧,٤١٢	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٦١٠٠٨٣١٨	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة **
٠,٠٠٨	٠,٠٠٨	نصيب السهم في الأرباح

٢٤ - ارتباطات رأسمالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢

شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٥ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٠/١٩٨١ حتى ١٩٨٤/١٩٨٥ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٥/١٩٨٦ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية وتمت التسوية وقامت الشركة بسداد الفروق الناتجة عن الفحص بالكامل.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠١٢ من قبل مصلحة الضرائب وتم إحالة نقاط الخلاف للجان الداخلية ولم تنته هذه اللجان حتى الآن.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٣ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسداد الضرائب المستحقة من واقع الإقرار الضريبي وجارى الفحص الضريبي لتلك الأعوام من قبل مصلحة الضرائب حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة الدمغة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- تم الفحص الضريبي عن عام ٢٠٢٠ وتم سداد الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة مع الإقرارات في المواعيد المقررة قانوناً ولا يوجد أي مستحقات على الشركة.
- جارى الفحص عن الاعوام من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠ من قبل مصلحة الضرائب وجارى تسوية المستحقات الضريبية.

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٢ وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تلتزم الشركة بسداد ضرائب كسب العمل المستقطعة من العاملين في المواعيد القانونية.

٢٦ - دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت إلي الدولة وقامت بإنشاء عقار على هذه الأرض مكون من جراج وإحدى عشر دوراً متكرراً خلال الأعوام من ١٩٨٠ حتى ١٩٨١، وتم بيع الأدوار من الأرضي وحتى الخامس وتأجير الأدوار من السادس حتى الحادي عشر وذلك اعتباراً من يناير ١٩٨٤.
- أقام المالك الأصلي للأرض (المدعى) دعاوى قضائية متعددة أمام المحاكم المختلفة وذلك بعد صدور القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧٤ والخاص بتسوية الأوضاع الناشئة عن فرض الحراسة وانتهت هذه الدعاوى إلى صدور حكم محكمة القيم لصالح المدعى ورفض طعن الشركة بوقف تنفيذ الحكم بتثبيت ملكية المدعى لقطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) مقابل استلام الشركة مبلغ محدد بمعرفة المحكمة نظير تملكه مباني العقار وقد تسلمت الشركة هذا المبلغ.
- وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قام المدعى بتنفيذ حكم محكمة القيم بتثبيت ملكية قطعة الأرض واستلام المباني المقامة على تلك الأرض (حكماً) دون التعرض لأي حائز بالعقار في حيازته ولم يتضمن الحكم إخلاء المباني من حائزيها، وبناء عليه قام المدعى برفع دعاوى أمام المحاكم بطلب الحكم بطرد مستأجري الأدوار التسعة من السادس حتى الحادي عشر المؤجرة بمعرفة الشركة وكذا دعاوى أخرى ضد الشركة وضد مشترى الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشترى تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشترى تلك الأدوار.
- وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ حكمت المحكمة لصالح المدعى وعدم نفاذ عقود البيع الابتدائية الصادرة من الشركة في مواجهة المدعى عن الأدوار الأربعة من الثاني وحتى الخامس وقد استأنفت الشركة هذا الحكم وحكمت المحكمة الاستئنافية بجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقد تم الطعن على حكم

٢٦- دعاوى ومنازعات قضائية (تابع)

- الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبتت ملكيته الأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
 - وأقام ورثة المدعى/ عبدالقادر محمد الحراكى دعوة ضد بنك القاهرة وشركة القاهرة للإسكان وموضوعها (دعوى تعويض) وبيع ومطالبة الشركة بمبلغ عشرة مليون جنيه.
 - وتم رفض الدعوى وتم الاستئناف من قبل ورثة/ عبدالقادر محمد الحراكى والشركة وبنك القاهرة ومازال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة وموئل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.
 - وأقام ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزي المصري وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمس وثلاثون مليون جنيه).
 - وتم الطعن على هذا الحكم بالاستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٦ ق ومازال الاستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥ م.
- * وهذه المنازعات مازالت متداولة وتحت الدراسة.

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقارات بغرض التطوير للبيع

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية)، أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق (صافي القيمة البيعية) للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المتوقعة للعقارات والمعدات لحساب الإهلاك ويتم حساب هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الأصل وطبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة على أساس سنوي بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدي البنوك، والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وعملاء ومستحق من أطراف ذات علاقة وبعض المتحصلات الأخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية، موردين ومقاولو مشروعات، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة، والجزء المتداول من القروض، والجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب، وعملاء دفعات مقدمة وبعض المدفوعات الأخرى، ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر السوق

يتمثل في إمكانية التغير المستقبلي في قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في قيمتها السوقية، وجدير بالذكر أن الشركة لا تدخل في عقود تغطيه مالية مستقبلية.

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالدائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ مارس ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٣,٩٢٣,٢٦٤	٢٥,١٧٨,٢٨٧	٢٩,١٠١,٥٥١	٢٩,١٠١,٥٥١
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٩,٢١٥,٨٤٢	٦٩,٠٥٨,٤٢٣	٧١,٢٣٤,٥٠٦	١٤٩,٥٠٨,٧٧١
قروض	١٩٦,٢٤٥,٥٠١	٦,٧٢٠,٢٧١	١١٠,٠٩٧	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
موردون ومقاولو مشروعات	١٦,٨٥١,١١٦	٤٨,١٥٨,٦٣٨	-	٦٥,٠٠٩,٧٥٤
أوراق دفع	-	-	٢٢,٥٦١,٥٠٩	٢٢,٥٦١,٥٠٩
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٢٢٦,٢٣٥,٧٢٣	١٤٩,١١٥,٦١٩	٩٣,٩٠٦,١١٢	٤٦٩,٢٥٧,٤٥٤

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٧١,٨٨٦,٠٨٠	٥١,٨٧٦,٤١٨	-	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٨,٩١٠,٤٣٤	٦٦,٤٩٧,٢٢٧	٥٩,٠٦٨,٠٣٢	١٣٤,٤٧٥,٦٩٣
قروض	١٨٨,١٤٠,٢٣٤	١٤,٨٢٥,٥٣٨	١١٠,٠٩٧	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩
موردون ومقاولو مشروعات	١٢,٢٧٩,٢٠٨	٥٧,٣٥٠,٨٧٩	-	٦٩,٦٣٠,٠٨٧
أوراق دفع	-	-	٢٥,٧٨٤,٥٨١	٢٥,٧٨٤,٥٨١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٢٨١,٢١٥,٩٥٦	١٩٠,٥٥٠,٠٦٢	٨٤,٩٦٢,٧١٠	٥٥٦,٧٢٨,٧٢٨

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

التغير في معدل	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الفائدة	جنيه مصري	معدل الفائدة	جنيه مصري	
+١%	(٩,٥٩٤,٣٦٢)	+١%	(٩,٦٣٧,٢٩٨)	
-١%	٩,٥٩٤,٣٦٢	-١%	٩,٦٣٧,٢٩٨	
الالتزام المالي				

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٩ - الأصول المقيدة

- رهن عقاري عن كامل الأرض والمباني لقطعة الأرض رقم ٣٦ للمول المقام بمنطقة المستثمرين الجنوبية – التجمع الخامس – القاهرة الجديدة – القاهرة.
- إشهار حكم وصحة نفاذ على قطعة أرض رقم ٥ ب بلوك ٣ مسطحة ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المندرة شارع النبي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندرة قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ تنظيم ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ١١٠٥-١١٠٦ بالدور الحادي عشر وما يتبعها من حصة ٥.٨ سهم و ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٥٠٦ بالدور الخامس وما يتبعها من حصة ٦.٥ سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.
- إشهار صحيفة دعوى على الشقة رقم ٧٠١ بالدور السابع وما يتبعها من حصة خمسة سهم في أرض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٣٠ - أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٧ أبريل ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض ليله واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٠٠٪، ٢٦,٠٠٪، ٢٥,٥٠٪ على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٥,٠٠٪ و ٢٤,٥٠٪ و ٢٤,٠٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.