

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٢٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

+٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

تليفون:

إلى السيدات: أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للإسكان والتعمير

موقع الكتروني: www.uhy-united.com (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر 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 الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥.

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY-United

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
١٧,٤٨٤,٣٥٥	١٥,٩٠٤,٨٥٦	(٣)	أصول ثابتة
٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠	(٤)	استثمارات عقارية
١٥,٩٩٣,٦٨٤	١٤,٥٦١,٤١٤	(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	٦,٧٢٠,٠٣٩,٦٨٩		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
٢٦٥,٠٧١,٠٨٠	٢١٠,٦٧٠,٨٨٢	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١١٩,٤٦٢,٥٤٨	٩٩,٦٠٨,٦٢١	(٨)	عملاء وأوراق قبض
١٤,١٢٦,٨٥٨	٢٩,٣٠٨,٨٥٥	(٩ - أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٥,٠١٠,٦٢٦	١٣٠,٨٤٨,٧٤٥	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٨٦,٤٣١	١٩٣,٥٥٣		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,٠٨٩,٠٢٩	١٢,٢٨٧,٧٣٤	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٢٧,٩٤٦,٥٧٢	٤٨٢,٩١٨,٣٩٠		إجمالي أصول متداولة
٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠	٧,٢٠٢,٩٥٨,٠٧٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	(١٥)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال
-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	(١٤)	علاوة إصدار أسهم
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	١٧,٤٣٢,٣٤٥		أرباح الفترة/ العام
٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤	٤,٦٨٠,٠٣٨,٩٢٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
١١٠,٠٩٧	-	(١٨)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥	٦٠٦,٧٢١,٢١٥	(٢٠)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٢٥,٧٨٤,٥٨١	١٩,٣٣٨,٤٣٦		أوراق دفع - غير متداولة
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	١,٠٩٧,٣٣٣,٢٣٠	(١٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٧٦٧,٧١٥,٢٣٩	١,٧٢٣,٣٩٢,٨٨١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٦٢٢,٥٨٥	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٢)	مخصصات
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩	(١٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١١,١٠٥,٦٢٥	١٢٩,٩٩٧,٢٠٢	(٢٠)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٦٩,٦٣٠,٠٨٧	٧٠,٤٤٤,٢٦٦		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
١٢٣,٧٦٢,٤٩٨	٤٠,١٩٣,٩٥٦	(٩ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٠,٧٥٨,٠١٨	١٩٣,٠٩٤,٢٣٦		عملاء - دفعات مقدمة
١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	١٥٦,٢٩١,٠٩٢	(١٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣,٣٥٥,٩٢٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
٨٢٠,٦٧٦,٢٠٧	٧٩٩,٥٢٦,٢٦٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٥٨٨,٣٩١,٤٤٦	٢,٥٢٢,٩١٩,١٥٠		إجمالي الالتزامات
٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠	٧,٢٠٢,٩٥٨,٠٧٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد صلاح عمران

- 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 السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

إيضاح	السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
إيرادات النشاط	(٢١)	٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠	١٧٩,٣٧١,٣٢١	١١٠,٤٢٧,٥٣٦
يخصم:				
تكلفة النشاط	(٢٢)	(١٠٤,٥٥٥,٧٩٧)	(٣٦,٣١٩,٥٩٤)	(٣٣,٥٩٠,٥١٤)
مجموع ربح النشاط		١٦٣,٠٤٦,٦٢٣	١٤٣,٠٥١,٧٢٧	٧٦,٨٣٧,٠٢٢
مصرفات عمومية وإدارية		(١٥,٤٨٧,٩٤٤)	(١٥,٢٧٧,٤٨٣)	(٧,٩٠٤,٠٢٠)
رد الخسائر / (الخسائر) الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	(٨)	٦٦٨,٦٤٥	(٢٣٨,٩٥٧)	٦٧٥,٩٠٩
الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة	(٩ - أ)	(١,١٨٢,٠٦١)	(٢٥٤,٢٦٤)	(٤٤٥,٦٥١)
بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة		(٣,١١٤,٥٠٦)	(٢,٧٧٤,٣٥٩)	(١,٦٩٤,٩٤٢)
فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية		-	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	-
إيرادات تشغيل أخرى		٥٧٩,٥٥٥	١,٠٣٣,٧٢٧	٣٧٥,٩٥٠
أرباح التشغيل		١٤٤,٥١٠,٣١٢	١,٦٣٤,٩٥٤,٠٠٦	٦٧,٨٤٤,٢٦٨
فوائد تمويلية	(١٣)	(١٢٣,١٠٩,٨٤٠)	(١١٤,٣٧٩,١١٩)	(٥٨,٣٣٦,٤٥٩)
فوائد دائنة	(١٠)	٣٤٢,٤٠٨	٢٥٩,٠٢٦	١٨٠,١٧٩
إيرادات أوراق مالية		٥,٥٥١	٥,٥٥١	٢,٧٧٦
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(٣)	٧,١٢٢	٨١,٥٧٠	١٥,٧٤٠
أرباح بيع أصول ثابتة		٧٣٧,٧٩٦	١,٨٤٩,٧٨٧	-
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل		٢٢,٤٩٣,٣٤٩	١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١	٩,٧٠٦,٥٠٤
ضرائب الدخل	(١٩)	(٥,٠٦١,٠٠٤)	(٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣)	(٢,١٨٢,٩٠١)
أرباح الفترة		١٧,٤٣٢,٣٤٥	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	٧,٥٢٣,٦٠٣
نصيب السهم في الأرباح	(٢٣)	٠,٠١٥	١,١٦٥	٠,٠٠٧

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد صلاح عمران



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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٤٣٢,٣٤٥	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	٧,٥٢٣,٦٠٣	٢,٦٥٩,٣٢٠
-	-	-	-
١٧,٤٣٢,٣٤٥	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	٧,٥٢٣,٦٠٣	٢,٦٥٩,٣٢٠

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

رأس المال المصدر والمدفوع	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال	علاوة اصدار أسهم	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي رأسمالي	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	-	٥١,٣٥١,٩٩١	-	-	٩٧٥,٦٨٧,٨٣٦	(١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧)
زيادة رأس مال	٨٢,٣٢٢,١٨٧	(٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣)	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	-	-	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	١٧,٤٣٢,٣٤٥
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	١٧,٤٣٢,٣٤٥
رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ (قبل التعديل)	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-	٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	١٧٥,٢٦٩,١٧٦	٣٠,٣٧١,١١٨
تسويات *	-	-	-	-	-	-	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤	-
رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ (بعد التعديل)	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-	٣٥,٥٦٥,٦٤١	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠	٣٠,٣٧١,١١٨
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	-	١,٥١٨,٥٥٦	-	-	٢٨,٨٥٢,٥٦٢	(٣٠,٣٧١,١١٨)
توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٣	-	-	-	-	-	-	(٣,٥٢٩,٦٠٢)	(٣,٥٢٩,٦٠٢)
ارباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	-	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨

* خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه 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 فينبي "إستشاريون في المال والأعمال" – شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٧٠٩,٠١٤,٣٩٨ جنيه مصري (إيضاح ١٩).

- 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١	٢٢,٤٩٣,٣٤٩	
١,٧٨٥,٠٩٣	١,٢٦١,٦٣٣	(٣)
(١,٨٤٩,٧٨٧)	(٧٣٧,٧٩٦)	(٣)
١,٤٣٢,٢٧٠	١,٤٣٢,٢٧٠	(٥)
٢٣٨,٩٥٧	(٦٦٨,٦٤٥)	(٨)
٢٥٤,٢٦٤	١,١٨٢,٠٦١	(٩- أ)
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	-	
١١٤,٣٧٩,١١٩	١٢٣,١٠٩,٨٤٠	(١٣)
(٢٥٩,٠٢٦)	(٣٤٢,٤٠٨)	(١٠)
(٨١,٥٧٠)	(٧,١٢٢)	
١٢٩,٢٥٦,٥٢٦	١٤٧,٧٢٣,١٨٢	
(٥,٢٤٤,١٢٨)	٥٤,٤٠٠,١٩٨	(٧)
٢,٥١٧,٤٦٥	٢٠,٥٢٢,٥٧٢	(٨)
(١٩,٤٦٩,٩١٠)	(١٦,٣٦٤,٠٥٨)	(٩- أ)
١,٧٣٦,٣٤٠	(٥,٨٣٢,٥٦٧)	(١٠)
٣,٥٣٧,٢٠١	٨١٤,١٧٩	
٥,٢٠٢,١٧٤	(٨٣,٥٦٨,٥٤٢)	(٩- ب)
(٨,٠٠٦,٦٣١)	٢٢,٣٣٦,٢١٨	
١٠,٠٨٣,١٨٦	(١,٩٦٩,١٤٠)	(١٣)
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	(١٢)
١١٨,٦١٢,٢٢٣	١٣٧,٤٤١,٥١٦	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(١٠,٩٧٩,٣٢٦)	-	
٢,٢٠٧,٢٩٤	١,٠٥٥,٦٦٢	(٣)
٢٥٣,٤٧٥	٣٣٦,٨٥٦	(١٠)
(٨,٥١٨,٥٥٧)	١,٣٩٢,٥١٨	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
١,٥٢٧,٣٠٢	(٦,٤٤٦,١٤٥)	
(٦٥,٨٥٦,٤٠٦)	(٥٧,٦٥٧,٠٩١)	(١٣)
(٤٣٤,١٨٣)	(٣١٦,٤١٠)	
(٣٩,٥١٨,٨٣٧)	(٦٥,٦٠٣,٧٥٣)	
(٥,٩٥٠,١٣٥)	(٦١١,٩٣٠)	
(١١٠,٢٣٢,٢٥٩)	(١٣٠,٦٣٥,٣٢٩)	
(١٣٨,٥٩٣)	٨,١٩٨,٧٠٥	
٨,٤٩٧,٤٩٦	٤,٠٨٩,٠٢٩	(١١)
٨,٣٥٨,٩٠٣	١٢,٢٨٧,٧٣٤	(١١)

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 (B.O.T) Build Operate 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات العقارية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر 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 لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس 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 (يشار إليه – أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

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

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 سلعة أو خدمة إلى العميل.

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

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

يتم إثبات إيرادات بيع الوحدات السكنية المتعاقد عليها عند إنتقال 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 بالصفى 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 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 لبيعها، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والالتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه 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 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، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأي 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 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 المقدر (بالسنة)

٥ - ٥٠

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

٤ - ١٠

بيان

مباني وإنشاءات ومرافق

تحسينات في أماكن مستأجرة

وسائل نقل وانتقال

عدد وأدوات

أثاث ومعدات مكاتب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة في 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 الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة ، ويكون رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 أضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 متوقعا.

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 الدورية المستقلة.

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 بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر 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 ويُدْرَج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

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

التأمينات الاجتماعية

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

مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة – تامة)

مشروعات غير تامة

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

مشروعات تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها 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 الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات 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، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

التكلفة في	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات ومرافق جنيه مصري	تحسينات في أماكن مستأجرة جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	عدد وأدوات جنيه مصري	أثاث ومعدات مكاتب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٥٥٩,٧١٠	٦٠١,٣١٢	٩,١١٢,٨٧٢	٢٩,٩١٣,٧٨٨
إستبعادات	-	-	-	(٦٤٠,٠٠٠)	-	-	(٦٤٠,٠٠٠)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٦,٩١٩,٧١٠	٦٠١,٣١٢	٩,١١٢,٨٧٢	٢٩,٢٧٣,٧٨٨
مجمع الإهلاك في							
١ يناير ٢٠٢٥	-	(١,٣٦٩,١٠٣)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(٣٩٣,٢٢٩)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١٢,٤٢٩,٤٣٣)
إهلاك الفترة	-	(٨٦,٩٢٦)	(٢٨٥,١٤٥)	(٦٣٢,٠٠٠)	(٢٧,٥٢٤)	(٢٣٠,٠٣٨)	(١,٢٦١,٦٣٣)
مجمع إهلاك الإستبعادات	-	-	-	٣٢٢,١٣٤	-	-	٣٢٢,١٣٤
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	-	(١,٤٥٦,٠٢٩)	(١,٤٨٩,٨٢٨)	(٢,١٩٠,٢٣٧)	(٤٢٠,٧٥٣)	(٧,٨١٢,٠٨٥)	(١٣,٣٦٨,٩٣٢)
صافي القيمة الدفترية في							
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٧٠,٠٠٠	٨,١٨١,٧٣٧	١,٤٤٢,٣٠٠	٤,٧٢٩,٤٧٣	١٨٠,٥٥٩	١,٣٠٠,٧٨٧	١٥,٩٠٤,٨٥٦

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٠٨٨,٣٣٣ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ٢٠).

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

- تتمثل أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة فيما يلي:

السنة أشهر المنتھية في	السنة أشهر المنتھية في	تكلفة النشاط (إيضاح ٢٢)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	مصرفات عمومية وإدارية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٥٥,٦٦٢	٢٠,٥٥,٦٦٢	
٦٤٠,٠٠٠	٦٤٠,٠٠٠	
٣٢٢,١٣٤	٣٢٢,١٣٤	
(٣١٧,٨٦٦)	(٣١٧,٨٦٦)	
٧٣٧,٧٩٦	٧٣٧,٧٩٦	
مقبوضات من بيع أصول ثابتة	مقبوضات من بيع أصول ثابتة	
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	
أرباح بيع أصول ثابتة	أرباح بيع أصول ثابتة	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٦٣٣,٠٧٠	١٢,٠٥٥,٦٠٢	٢,٦٩٥,٦٠٠	١,٤٤٣,٠٦١	٨,٤١٢,٥١١	٢٥,٣٠٩,٨٤٤
-	-	٤٨٣,٣٥٧	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٧٠٠,٣٦١	٧,١٨٣,٧١٨
-	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)	-	-	(١,١٣٥,٨٩٠)
-	٩,٠٠٤,٦٩٦	(٨,١٦٢,٩٤٧)	-	(٨٤١,٧٤٩)	-	-
-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)	-	-	-	(١,٤٤٣,٨٨٤)
٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٥٥٩,٧١٠	٦٠١,٣١٢	٩,١١٢,٨٧٢	٢٩,٩١٣,٧٨٨
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٤						
إضافات العام*						
إستبعادات						
إعادة تبويب خلال العام						
تسويات						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
مجمع الإهلاك في						
-	(٢٥٠,٠٧٤)	(١,٨٥١,٣٨٨)	(١,٧٦٠,٩٢٠)	(٥٠١,٢٢٢)	(٦,٨٤٥,٦٣٧)	(١١,٢٠٩,٢٤١)
-	(١٧٣,٨٥١)	(١٣٥,٢٥٨)	(٨٩٧,٨٣٣)	(٥٥,٢٢٢)	(٧٣٦,٤١٠)	(١,٩٩٨,٥٧٤)
-	-	-	٧٧٨,٣٨٢	-	-	٧٧٨,٣٨٢
-	(٩٤٥,١٧٨)	٧٨١,٩٦٣	-	١٦٣,٢١٥	-	-
-	(١,٣٦٩,١٠٣)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(٣٩٣,٢٢٩)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١٢,٤٢٩,٤٣٣)
٧٠,٠٠٠	٨,٢٦٨,٦٦٣	١,٧٢٧,٤٤٥	٥,٦٧٩,٣٣٩	٢٠٨,٠٨٣	١,٥٣٠,٨٢٥	١٧,٤٨٤,٣٥٥

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

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٥,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤ - استثمارات عقارية

٣٠ يونيو 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	

٥ - اصول حق انتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	رصيد اول المدة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اخر المدة
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	مجمع الاستهلاك
٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	رصيد اول المدة
(٩,٣٠٩,٧٥٦)	(٦,٤٤٥,٢١٦)	استهلاك المدة *
(١,٤٣٢,٢٧٠)	(٢,٨٦٤,٥٤٠)	رصيد اخر المدة
(١٠,٧٤٢,٠٢٦)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)	صافي القيمة الدفترية اخر المدة
١٤,٥٦١,٤١٤	١٥,٩٩٣,٦٨٤	

* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح والخسائر المستقلة.

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

٦ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	
جنيه مصري	جنيه مصري	%		استثمارات في شركات تابعة
٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٩٦	٤٨٠	أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م) (تحت التصفية)
٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	٩٧,٥	٢٤٣٧٥٠	ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م)
١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	٧٥	٧٥٠٠٠	ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)
٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨٠	د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨	٩٩٩٨	هـ/ شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)
٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠			
٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٥١	٥٠٧٩٢٢٢٦	استثمارات في شركات شقيقة
٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠	٠,٣٥	٨٧٥٠	و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)
٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	١٧,٣٣	٢٤٠٩٢٣٠٩	ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٢٣,٣١	٥٤٨٨١٤٥٨	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.

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 بالاكتتاب 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

ج/ خلال عام ٢٠١١ قامت الشركة بالاكتتاب في شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٥٥٠٠٠ 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 ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥٠٠٠ 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 بالاكتتاب في شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨٠ سهم بمبلغ ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات). وقامت الشركة بسداد ١٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب.

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 بالاكتتاب في شركة كايرو برويرتي مانجمنت (ش.م.م) من خلال شراء عدد ٩٩٩٨ سهم بمبلغ ٢٤٩,٩٥٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم خمسة وعشرون جنيهاً). وقامت الشركة بسداد ٤٠٪ من قيمة رأس المال المصدر عند الاكتتاب ٩٩,٩٨٠ جنيه مصري على أن يتم استكمال رأس المال المصدر لاحقاً.

و/ خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالاستثمار في شركة لوتس للفنادق والمنجعات (ش.م.م) بشراء عدد ٥٠٧٩٢٢٢٦ 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 بالاكتتاب 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 بالاكتتاب 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 موزعة 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 بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٢,٠٣٧,٩٥٠ جنيه مصري موزع على عدد ٧٢٠٣٧٩٥ سهم. وبذلك بلغ إجمالي الاستثمار في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية مبلغ ١٧١,٣٦١,٦٦٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٧١٣٦١٦٦ سهم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو 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 نظراً 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 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 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 نظراً لتبادل في أفراد الإدارة.

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

٧ - مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٠,١٣٩,٥٠٦	١٥٤,٦٢٥,٤٥٨	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*
٤٠,٥٣١,٣٧٦	١١٠,٤٤٥,٦٢٢	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>٢١٠,٦٧٠,٨٨٢</u>	<u>٢٦٥,٠٧١,٠٨٠</u>	

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

٨ - عملاء واوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨,٩٩٣,١٢٤	١٠٠,٧٥٢,٩١٥	عملاء واوراق قبض - تملك
٤٤,٩٤٥,١٧٤	٣١,٨٥٥,٠١٤	عملاء - إيجار
(٢,٧٧٨,٥٦٩)	(٩٢٥,٦٢٨)	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
<u>١١١,١٥٩,٧٢٩</u>	<u>١٣١,٦٨٢,٣٠١</u>	
(١١,٥٥١,١٠٨)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض *
<u>٩٩,٦٠٨,٦٢١</u>	<u>١١٩,٤٦٢,٥٤٨</u>	

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

* تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض كالآتي:

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٢١٩,٧٥٣	١١,٦١٨,٦٤٣	رصيد أول الفترة
-	٢٣٨,٩٥٧	مكون خلال الفترة
(٦٦٨,٦٤٥)	-	رد خلال الفترة
<u>١١,٥٥١,١٠٨</u>	<u>١١,٨٥٧,٦٠٠</u>	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٩ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو 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	٤,٩٨٥,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	
	شركة شقيقة	١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	
	شركة تابعة	١٨٤,٥٩٠,٢٣٠	١٦٩,٤٧٤,٣٧٠	
	شركة تابعة	٣٢,٤١٢,٠١٥	٣١,٢٦٥,٨١٧	
	شركة شقيقة	٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	
			٢٢٥,٢٠٠,٤١٥	٢٠٨,٨٣٦,٣٥٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *			(١٩٥,٨٩١,٥٦٠)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)
			٢٩,٣٠٨,٨٥٥	١٤,١٢٦,٨٥٨

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

السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في	رصيد أول الفترة	مكون خلال الفترة	رصيد آخر الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	١٩٤,٧٠٩,٤٩٩	١,١٨٢,٠٦١	١٩٥,٨٩١,٥٦٠
جنيه مصري	جنيه مصري	٢٥٤,٢٦٤	٢,١٦٢,٢٩٠	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة		طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة بايونيرز بروبورتيز 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	٩,١٢٥,٨٦٤	٧,٨٤٥,٨٧١
		شركة تابعة	١,٥٨٠,٨٥٥	١,٧٣٠,٤٢٢
		شركة شقيقة	٢٩,٤٨٧,٢٣٧	١١٣,٩٦٣,٦٩٣
		شركة تابعة	-	٢٢٢,٥١٢
			٤٠,١٩٣,٩٥٦	١٢٣,٧٦٢,٤٩٨

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

اسم الشركة	طبيعة المعاملة	السنة أشهر المنتهية في	السنة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
شركة لوتس للفنادق والمنتجات	تمويل	١٠٢,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	تمويل	١٥,١١٥,٨٦٠	١٧,٠٥٧,٥٠٩
شركة كايرو بروبورتى ليمتد	تمويل	١,١٤٦,١٩٨	٢,٢٥٤,١٧١
شركة وادي للاستشارات	تمويل	-	٥,٩٩٣,٣٨٣
شركة رؤية للاستثمار العقاري	تمويل	-	٥,٠٠٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	سداد مديونية	٢٢٢,٥١٢	٢٣٠
شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية	سداد مديونية	(١,٢٧٩,٩٩٣)	٢,٨٢٠,٧٣٣
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	سداد مديونية	١٤٩,٥٦٧	١٤٦,٠٩٢
شركة مشارق للاستثمار العقاري	سداد مديونية	٨٤,٤٧٦,٤٥٦	٨,٥٢٠,٩١٦

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٠ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٥٦٢,٠٦٨	٢,٥٤٣,٣١٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
-	٦٢,٤٦٢,٤٠٠	تأمينات لدى الغير
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٢٦,٦٠٥,٩٥٨	١٧,٨٧٥,٤٣٦	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
٥٦,٥١٥,٥٧٩	٣٢٥,٠٣٤	عمولات بيع وحدات عقارية
٧,٦٩٦,٠٤٤	-	سلف عاملين
٨٠٦,٢٤٤	٥٠٩,٢٦١	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٢,٧٩٦,٢١٨	-	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	ضرائب خصم من المنبع
١,٧٢٩,٨١٦	٢,٣٧٣,٢٢٧	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٦,٥٤٢,٦١٢	١٤,١٦٩,٣٨٥	إيرادات مستحقة
٥٠٠,١٣٠	١,٣٦٠,٨٧٥	المجموعة المالية - التوريق *
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة أخرى
٢,١٨٢,١٢٥	٩,٤٨٥,٢٩٥	إيرادات فوائد مستحقة **
١٣٣,٩٩٤,٩٠٦	١٢٨,١٦٢,٣٣٩	
١٢٧,٠١٨	١٢١,٤٦٦	
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	يخصم:
١٣٠,٨٤٨,٧٤٥	١٢٥,٠١٠,٦٢٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

* 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 وتجنيب 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 اجمالية 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 وتجنيب 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 اجمالية 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 وتجنيب 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:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٢١,٤٦٦	١١٣,٠٩١	فوائد مستحقة خلال الفترة
٣٤٢,٤٠٨	٢٥٩,٠٢٦	فوائد محصلة خلال الفترة
(٣٣٦,٨٥٦)	(٢٥٣,٤٧٥)	رصيد آخر الفترة
١٢٧,٠١٨	١١٨,٦٤٢	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نقدية بالصندوق حسابات جارية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٣,٢٩٧	٩١,٧٦٠	
١١,٩٤٤,٤٣٧	٣,٩٩٧,٢٦٩	
١٢,٢٨٧,٧٣٤	٤,٠٨٩,٠٢٩	

١٢ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٥	مستخدم خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مخصص التزامات محتملة *
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٦٢٢,٥٨٥	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٠٠٢,٠٥٩	
٤,٦٢٢,٥٨٥	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٠٠٢,٠٥٩	

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

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصروفات مستحقة تأمينات من الغير مصلحة الضرائب الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية مصروفات صيانة محصلة إيرادات إيجاريه مؤجلة أرصدة دائنة أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٢٠,٦٢٦	٣,٤٥٢,٨٦٢	
٢٩,٦١٨,٨٢٨	٢٩,٣٠٦,٢٩٤	
١٩,٨٥٢,٣٢٦	٢٠,٤٢٨,٣٠٨	
٦٩٧,١٥٣	٥٠٩,٤٨٥	
٩,٧٤١,٤٧٢	٩,٥٠٦,٨٢٦	
١,٩٦٢,٠٥١	١,٥٧٩,٠٥٤	
٣٠,٢١٦,١٥٣	٣٣,٣٩٤,٩٢٠	
٩٦,٢٠٨,٦٠٩	٩٨,١٧٧,٧٤٩	
٦٠,٠٨٢,٤٨٣	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	
١٥٦,٢٩١,٠٩٢	١٣٤,٤٧٥,٦٩٣	

فوائد مستحقة *

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

الستة أشهر المنتتية في	الستة أشهر المنتتية في	رصيد أول الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مؤجلة
٣٦,٢٩٧,٩٤٤	١١,٢٣٧,٢٠٦	فوائد مدفوعة خلال الفترة
١٢٣,١٠٩,٨٤٠	١١٤,٣٧٩,١١٩	رصيد آخر الفترة
(٤١,٦٦٨,٢١٠)	(٤٤,٥٤٣,٩٦٥)	
(٥٧,٦٥٧,٠٩١)	(٦٥,٨٥٦,٤٠٦)	
٦٠,٠٨٢,٤٨٣	١٥,٢١٥,٩٥٤	

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 ٠,٥ جنيهات مصرية.

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.

وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافاً 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 الاولية لقدامى المساهمين).

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٤ - رأس المال المصدر والمدفوع (تابع)

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بليونيرز 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

خلال الفترة 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 بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠٢٥.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري			
١٦٧,١١٢,٧٥٥	٣٣٤٢٢٥٥١٠	٣١,٥	شركة بليونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (ش.م.م).
١٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٩٦٠٠٠٠٠٠	٢٧,٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م).
١٤٥,٤٨٧,٥٦٩	٢٩٠٩٧٥١٣٧	٢٧,٤٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
٦٩,٩٠٣,٨٣٥	١٣٩٨٠٧٦٧١	١٣,١٨	مساهمون آخرون
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	١٠٦١٠٠٨٣١٨	١٠٠	

١٥ - مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٤٩٢,٣٥٠,١٥١	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
-	٦,٥٢٢,٣٠٢	شركة بليونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م)
-	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	

١٦ - احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

١٨ - قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩	٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩	يخصم:
(٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
-	١١٠,٠٩٧	أقساط طويلة الأجل

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١١٠,٠٩٦ 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 شيكات مودعة لدى البنك وجاري اعادة الجدولة.

وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٢,٦٤٩,٣٦٣ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٩ - مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	ضرائب الدخل
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣	٥,٠٦١,٠٠٤	
٣٤٢,٦٢٣,٤٣٣	٥,٠٦١,٠٠٤	

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	ضريبة الدخل المؤجلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة - التزام
٢٨,٢٦٦,١١٨	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	تسويات
٧٠٩,٠١٤,٣٩٨	-	ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - التزام
٣٥٤,٩٩١,٧١٠	٥,٠٦١,٠٠٤	رصيد آخر المدة - التزام
١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦	١,٠٩٧,٣٣٣,٢٣٠	

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	تسوية السعر الفعلي للضريبة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي الربح المحاسبي
١,٥٢٢,٧٧٠,٨٢١	٢٢,٤٩٣,٣٤٩	التعديلات على صافي الربح
٦٧٥,٢٢١	(٥١٣,٤١٦)	تسويات تضاف الي الربح المحاسبي
(١,٥٠٧,٥٦٣,٨٢٨)	(٧٣٧,٧٩٦)	تسويات تخصم من الربح المحاسبي
١٥,٨٨٢,٢١٤	٢١,٢٤٢,١٣٧	صافي الربح الضريبي المعدل
(٤٩,٠١٤,٣٤٢)	(٢٠,٣٣١,١٨١)	(خسائر) مرحلة
(٣٣,١٣٢,١٢٨)	٩١٠,٩٥٦	صافي الوعاء الخاضع للضريبة
-	-	مصروف الضريبة الجارية

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 ائتمانية 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

** 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري
١٤,١٦٩,٥٧٨	٢,٦٢٥,٣٠٢	٧١٩,٩٢٣,٥٣٧	٧٣٦,٧١٨,٤١٧
(٣,٢٨٢,٧٦٥)	(١,٠٨٣,٥٦٤)	(١٢٥,٦٣٠,٨٧٣)	(١٢٩,٩٩٧,٢٠٢)
١٠,٨٨٦,٨١٣	١,٥٤١,٧٣٨	٥٩٤,٢٩٢,٦٦٤	٦٠٦,٧٢١,٢١٥
رصيد التزام عقود التأجير والترتيب يخصم:			
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 يخصم:			
التزام عقود تأجير وترتيب متداول			
التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول			

٢١ - إيرادات النشاط

السنة أشهر المنتهاية في	السنة أشهر المنتهاية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري
١٠٢,١٧٥,٩٤٤	٥٢,٦١٣,٥٦٨
١٦٥,٣٣٣,٢٢٠	١٢٦,٤٦٩,٤٤٩
٩٣,٢٥٦	٢٨٨,٣٠٤
٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠	١٧٩,٣٧١,٣٢١
مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير	
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية	
إيرادات فوائد تقسيط مستحقة	

٢٢ - تكلفة النشاط

السنة أشهر المنتهاية في	السنة أشهر المنتهاية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري
٦٩,٩١٤,٢٤٥	٧,٩٢٥,٥٦١
١٥,٨٤٤,٥٥٣	١٢,٨٣٧,٣٢٠
١٥,٢٢٦,٥٨٧	٧,١٠٦,٥٨٥
٣,١٤٩,٨٦٨	٧,٨٥٥,٠٩٧
٤٢٠,٥٤٤	٥٩٥,٠٣١
١٠٤,٥٥٥,٧٩٧	٣٦,٣١٩,٥٩٤
تكلفة مشروعات مبيعة	
مستلزمات خدمية	
أجور ومرتببات وما في حكمها	
مصروفات تسويقية	
اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	أرباح الفترة يخصم:
١,١٨٠,١٤٧,٣٨٨	١٧,٤٣٢,٣٤٥	حصة العاملين (مقدرة) *
(٢٦,٣٨٣,٠٠٤)	(١,٦٥٦,٠٧٣)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)
(١٠٩,٨٧٣,٠٩٢)	-	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
١,٠٤٣,٨٩١,٢٩٢	١٥,٧٧٦,٢٧٢	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٦١٠٠٨٣١٨	نصيب السهم في الأرباح
١,١٦٥	٠,٠١٥	

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

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	أرباح الفترة حصة العاملين (مقدرة) *
١٠,٣٥١,٨٣٦	١٧,٤٣٢,٣٤٥	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
(٩٨٣,٤٢٤)	(١,٦٥٦,٠٧٣)	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٩,٣٦٨,٤١٢	١٥,٧٧٦,٢٧٢	نصيب السهم في الأرباح
٨٩٦٣٦٣٩٤٤	١٠٦١٠٠٨٣١٨	
٠,٠١٠	٠,٠١٥	

٢٤ - ارتباطات رأسمالية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢
١٨,٦٥٤,٣٤٢	١٨,٦٥٤,٣٤٢

شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)

٢٥ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح شركات الأموال / الأشخاص الاعتبارية

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨١/١٩٨٠ حتى ١٩٨٥/١٩٨٤ وهناك أوجه خلاف محالة للمحاكم ولجان الطعن وقد كونت الشركة المخصصات اللازمة.
- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٨٦/١٩٨٥ 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 ٢٠٢٤ 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.

٢٥ - الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة كسب العمل

- تم الفحص للاعوام 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 إلى 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 الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبت ملكيته للأدوار الأربعة ورفض طلبات المدعى بالإخلاء.
 - وأقام ورثة المدعى/ عبد القادر 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/ عبد القادر محمد الحراكى والشركة وبنك القاهرة ومازال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة ومؤجل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.
 - وأقام ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزى المصرى وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة وثلاثون مليون جنيه).
 - وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٠٢٦ ومازال الإستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥.
- * وهذه المنازعات مازالت متداولة وتحت الدراسة.

٢٧ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات 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، موردون 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.

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 بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٨ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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

الالتزامات المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٦,٦٢٥,٠٠٠	٣٣,٥٦٨,٩٥٦	-	٤٠,١٩٣,٩٥٦
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٢,٧١٥,٨٢٣	٦٧,٠٧٣,٧٨١	٦٦,٥٠١,٤٨٨	١٥٦,٢٩١,٠٩٢
قروض	٢٠٠,٣٢٥,١٢٣	٢,٤٣٤,٣٣٦	-	٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩
موردون ومقاولو مشروعات	٢٤,٦٥٥,٤٩٣	٤٥,٧٨٨,٧٧٣	-	٧٠,٤٤٤,٢٦٦
اوراق دفع	-	-	١٩,٣٣٨,٤٣٦	١٩,٣٣٨,٤٣٦
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٢٥٤,٣٢١,٤٣٩	١٤٨,٨٦٥,٨٤٦	٨٥,٨٣٩,٩٢٤	٤٨٩,٠٢٧,٢٠٩

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
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
اوراق دفع	-	-	٢٥,٧٨٤,٥٨١	٢٥,٧٨٤,٥٨١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
جنيه مصري	جنيه مصري	معدل الفائدة	جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٣٩٤,٧٧٩	٩,٦٣٧,٢٩٨	+١%	٩,٣٩٤,٧٧٩	٩,٦٣٧,٢٩٨
(٩,٣٩٤,٧٧٩)	(٩,٦٣٧,٢٩٨)	-١%	(٩,٣٩٤,٧٧٩)	(٩,٦٣٧,٢٩٨)

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 رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال، لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 المندرية شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندرية قسم المنتزه.
- عقد بيع ابتدائي على المحل رقم ١ وما يتبعه من حصة ٣.٤ سهم في ارض 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 ارض 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 ارض 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 ارض ومنافع العقار رقم ٢ مكرر / ٧ ميدان ٣٨٥ بمسطح ١٢٠٠ متر مربع بناحية سموحة قسم سيدي جابر.

٣٠ - أحداث هامة

أ. بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٥١ "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" بقرار من رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ يهدف المساعدة على إعادة تقييم الأصول والالتزامات للقوائم مالية بصورة تعكس القوة الشرائية الفعلية المقيمة بتأثير التضخم. تقوم إدارة الشركة بمتابعة أثر تطبيق هذا المعيار لدراسة مدي تأثيره على القوائم المالية المستقلة، ولم يصدر تعليمات بتطبيق هذا المعيار حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة.

ب. بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية، وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض اسعار الفائدة مرة اخرى بواقع ١٠٠ نقطة اساس لتصبح ٢٤٪ للإيداع، و ٢٥٪ للاقتراض و ٢٤,٥٪ لسعر العملية الرئيسية.