

شركة القاهرة للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
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
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

ش ٣٧ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

إلى 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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 مسؤوليتنا 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 المستقلة.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ١٩ أغسطس ٢٠٢٦



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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٤٥,٧٥٢,٠٩٨	٤٣,٧٢٣,٠٧٥	(٣)	أصول ثابتة
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧	(٤)	استثمارات عقارية
١٣,١٢٩,١٤٣	١١,٦٩٦,٨٧٣	(٥)	أصول حق انتفاع
٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	(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
٧,٤١٥,٨٠٢,٤٧٩	٧,٤٢٤,٠٠٢,٢٨٤		إجمالي أصول غير متداولة
			أصول متداولة
١٦٩,٨٤٠,٣٣٤	١٨٦,٦٣٧,٨٩٣	(٧)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤	(٢٣)	دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٩١,٦٠١,٩٧١	٧٤,١٩٥,٦٥٨	(٨)	عملاء وأوراق قبض
١٤,٤٥٧,٣٧٥	٨,٤٥٩,٢٣٢	(٩ - أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٤,٦٥٤,١١٣	١٧٦,٨٦٨,٥٧٣	(١٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٦٤,٧٣٠	٣٠٣,٤٩٧		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٦,٣٠٧,٣٩٦	٦١,٥٥٧,١٠٧	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦٥٧,١٢٥,٩١٩	١,٠١٧,٤٩٥,١٩٤		إجمالي أصول متداولة
٨,٠٧٢,٩٢٨,٣٩٨	٨,٤٤١,٤٩٧,٤٧٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	١٨,٦٧٢,١٤٧		علاوة إصدار أسهم
٨٨,٤٣٦,١٨٨	١١٦,٧٠١,٢٤٠		احتياطي قانوني
٣,٥٥٢,٩٤٦	٣,٥٥٢,٩٤٦	(١٥)	احتياطي عام
٥,١٢٢,٣٤٩	٥,١٢٢,٣٤٩	(١٦)	احتياطي رأسمالي
٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨		أرباح مرحلة
٥٦٥,٣٠١,٠٣٤	٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣		أرباح الفترة / العام
٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨	٥,٦٧٤,٩٨٥,٤٩١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
-	٨٩,٤٧٥,٠٢٨	(١٧)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	٥٢٩,٣٠٩,٠٣٠	(١٩)	الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
١٢,٨٩٢,٢٩١	٦,٤٤٦,١٤٥		أوراق دفع - غير متداولة
١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	١,٣٤٠,٦٤٢,٣٩٣	(١٨)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٨١٧,٧٩٣,٤٦٩	١,٩٦٥,٨٧٢,٥٩٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩	(١٢)	مخصصات
١٥١,١٤٧,٩٨٤	١٤٨,٠٠٠,٢٨٨	(١٧)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٢,٤٨٨,٧٣١	٨٢,١٠٥,٦١٤	(١٩)	الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب
٧٣,٩٧٠,٨٩٠	٦٥,٧٧١,٥١٠		موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨	٨٦,٢٤٠,٤٩٤	(٩ - ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٠,٤٦٣,٠٤٤	٢٢٢,٦١٥,٢٢٢		عملاء - دفعات مقدمة
١١٢,١٣٨,٨٦٧	١٤٤,٤٠٤,٠٥١	(١٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢,٢٧٧,٠٢٩	٤٤,٧٥٦,١٥٤	(١٨)	مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل
٢,٧٤٣,٩٩٩	٢,٧٤٣,٩٩٩		دائنو توزيعات
١,٠٢٧,٢٢٧,٣١١	٨٠٠,٦٣٩,٣٩١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,٨٤٥,٠٢٠,٧٨٠	٢,٧٦٦,٥١١,٩٨٧		إجمالي الالتزامات
٨,٠٧٢,٩٢٨,٣٩٨	٨,٤٤١,٤٩٧,٤٧٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية
أحمد مجاهد زكى

رئيس الحسابات
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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح
١٧٩,٧٥٤,٩٦٧	٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠	٩١,٦١٣,٠٧٨	١١٠,٤٢٧,٥٣٦	(٢٠) إيرادات النشاط
(٤٠,٧٦٢,٤٨١)	(١٠٤,٥٥٥,٧٩٧)	(١٦,٥٦٦,٤٧٧)	(٣٣,٥٩٠,٥١٤)	يخصم :
١٣٨,٩٩٢,٤٨٦	١٦٣,٠٤٦,٦٢٣	٧٥,٠٤٦,٦٠١	٧٦,٨٣٧,٠٢٢	تكلفة النشاط
				مجمول ربح النشاط
(١٦,٨٥٦,٤١٢)	(١٥,٤٨٧,٩٤٤)	(٨,٠٦٧,٨٩٢)	(٧,٩٠٤,٠٢٠)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,٤٢٧,٧٤٧)	٦٦٨,٦٤٥	(٧٣٦,٤٧٩)	٦٧٥,٩٠٩	(٨) (الخسائر) / رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض
(١٧,٠٦٨,٧٣٧)	(١,١٨٢,٠٦١)	(٤,٩٠٨,٨٧٠)	(٤٤٥,٦٥١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٧٦٧,٨٠٠)	(٣,١١٤,٥٠٦)	(١,٨٤٦,٩٠٠)	(١,٦٩٤,٩٤٢)	بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٥١٠,١١٧,٥٩٨	-	-	-	(٩ - أ) فروق تقييم استثمارات عقارية
٤١,٠١٦,٧٣٣	-	-	-	(٤) أرباح بيع استثمارات عقارية
١٣,٤١٠,٧٤٥	٥٧٩,٥٥٥	١٣,١٣١,٣٩٠	٣٧٥,٩٥٠	إيرادات تشغيل أخرى
٦٦٠,٤١٦,٨٦٦	١٤٤,٥١٠,٣١٢	٧٢,٦١٧,٨٥٠	٦٧,٨٤٤,٢٦٨	أرباح التشغيل
(٨٥,٠٤٨,٦٤٤)	(١٢٣,١٠٩,٨٤٠)	(٣٤,٧٣٥,٤٠٨)	(٥٨,٣٣٦,٤٥٩)	فوائد تمويلية
١,٢٦٦,٩٧٢	٣٤٢,٤٠٨	٥٦٢,٨٩٢	١٨٠,١٧٩	(١٠) فوائد دائنة
٥,٥٥٢	٥,٥٥١	٢,٧٧٦	٢,٧٧٦	إيرادات أوراق مالية
٢٠٨,٠٤١	-	-	-	فروق تقييم عملة
٣٨,٧٦٧	٧,١٢٢	٥٦,٥٢٠	١٥,٧٤٠	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	٧٣٧,٧٩٦	-	-	أرباح بيع أصول ثابتة
٥٧٦,٨٨٧,٥٥٤	٢٢,٤٩٣,٣٤٩	٣٨,٥٠٤,٦٣٠	٩,٧٠٦,٥٠٤	(٣) أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٢٩,٨٠٩,٦٨١)	(٥,٠٦١,٠٠٤)	(٧,٧٨٢,٤٨٩)	(٢,١٨٢,٩٠١)	(١٨) ضرائب الدخل
٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	١٧,٤٣٢,٣٤٥	٣٠,٧٢٢,١٤١	٧,٥٢٣,٦٠٣	أرباح الفترة بعد الضرائب
٠,٢٠٠	٠,٠٠٨	٠,٠١٤	٠,٠٠٣	(٢٢) نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القديري

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

رئيس الحسابات

محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	١٧,٤٣٢,٣٤٥	٣٠,٧٢٢,١٤١	٧,٥٢٣,٦٠٣
-	-	-	-
٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	١٧,٤٣٢,٣٤٥	٣٠,٧٢٢,١٤١	٧,٥٢٣,٦٠٣

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الآخر

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 ٢٠٢٦

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 ٢٠٢٦	٥٣٠,٥٠٤,١٥٩	-	٤١٦,٥٥٠,٢٦٦	٨٨,٤٣٦,١٨٨	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦	٥,٢٢٧,٩٠٧,٦١٨
محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة	-	-	٢٨,٢٦٥,٠٥٢	-	-	-	(٥٦٥,٣٠١,٠٣٤)	-
زيادة رأس مال	٣٩٧,٨٧٨,١١٩	-	(٣٩٧,٨٧٨,١١٩)	-	-	-	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	-	١٨,٦٧٢,١٤٧	١١٦,٧٠١,٢٤٠	٣,٥٥٢,٩٤٦	٤,١٥٥,٤٧٦,٦٥٨	٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	٥,٦٧٤,٩٨٥,٤٩١
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤٨,١٨١,٩٧٢	٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣	-	٣٧,٠٨٤,١٩٧	٣,٥٥٢,٩٤٦	٥,١٢٢,٣٤٩	٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠	٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤
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	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	٤,٦٨٠,٠٣٨,٩٢٩

- 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 ٢٠٢٦

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
٢٢,٤٩٣,٣٤٩	٥٧٦,٨٨٧,٥٥٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٢٦١,٦٣٣	٢,٢٤٢,٦٤٥	(٣)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٧٣٧,٧٩٦)	-	(٣)	أهلاك أصول ثابتة
١,٤٣٢,٢٧٠	١,٤٣٢,٢٧٠	(٥)	أرباح بيع أصول ثابتة
(٦٦٨,٦٤٥)	٥,٤٢٧,٧٤٧	(٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
١,١٨٢,٠٦١	١٧,٠٦٨,٧٣٧	(٩-أ)	الخسائر / رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض
-	(٤١,٠١٦,٧٣٣)	(٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٥١٠,١١٧,٥٩٨)	(٤)	أرباح بيع استثمارات عقارية
١٢٣,١٠٩,٨٤٠	٨٥,٠٤٨,٦٤٤	(١٣)	فروق تقييم استثمارات عقارية
(٣٤٢,٤٠٨)	(١,٢٦٦,٩٧٢)	(١٠)	فوائد تمويلية
(٧,١٢٢)	(٣٨,٧٦٧)		فوائد دائنة
١٤٧,٧٢٣,١٨٢	١٣٥,٦٦٧,٥٢٧		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٤,٤٠٠,١٩٨	(١٦,٧٩٧,٥٥٩)		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢٠,٥٢٢,٥٧٢	١١,٩٧٨,٥٦٦		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١٦,٣٦٤,٠٥٨)	(١١,٠٧٠,٥٩٤)		التغير في العملاء واوراق القبض
(٥,٨٣٢,٥٦٧)	(٢,٢٠٨,٩٠٨)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٨١٤,١٧٩	(٨,١٩٩,٣٨٠)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٨٣,٥٦٨,٥٤٢)	(٢٢٤,٠٣٠,٥٧٠)		التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع
٢٢,٣٣٦,٢١٨	٥٢,١٥٢,١٧٨		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١,٩٦٩,١٤٠)	٣٠,٧٧٤,٩٦١		التغير في عملاء - دفعات مقدمة
(٦٢٠,٥٢٦)	-		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
-	(٣,٦٠٠,٨٦٨)		مخصصات مستخدمة
١٣٧,٤٤١,٥١٦	(٣٥,٣٣٤,٦٤٧)		ضرائب دخل مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
-	(٣٣٩,٤٧٣,٢٣٤)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٥٣٩,٤٧٣,٢٣٣		دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية
٣٣٦,٨٥٦	١,٢٦١,٤٢٠	(١٠)	مقبوضات من بيع استثمارات عقارية
-	(٢١٣,٦٢٢)	(٣)	فوائد دائنة محصلة
١,٠٥٥,٦٦٢	-	(٣)	(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
١,٣٩٢,٥١٨	٢٠١,٠٤٧,٧٩٧		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٦,٤٤٦,١٤٥)	(٦,٤٤٦,١٤٦)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥٧,٦٥٧,٠٩١)	(٥٣,٣٠٩,٠٥٤)	(١٣)	التغير في اوراق الدفع طويلة الاجل
(٦٥,٦٠٣,٧٥٣)	(٤٩,٣٠١,٩٢٧)		فوائد تمويلية مدفوعة
(٣١٦,٤١٠)	(٣١,٤٠٦,٣١٢)		(مدفوعات في) عقود تأجير وترتيب
(٦١١,٩٣٠)	-		(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل
(١٣٠,٦٣٥,٣٢٩)	(١٤٠,٤٦٣,٤٣٩)		توزيعات أرباح مدفوعة
٨,١٩٨,٧٠٥	٢٥,٢٤٩,٧١١		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٤,٠٨٩,٠٢٩	٣٦,٣٠٧,٣٩٦	(١١)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٢,٢٨٧,٧٣٤	٦١,٥٥٧,١٠٧	(١١)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

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

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 (B.O.T) Build Operate Transfer مع الشخصيات الاعتبارية.

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

الشركة الأم هي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب PRE Group (ش.م.م).

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٦.

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 الدورية المستقلة بالجنه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة 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 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 اللاحق 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) " الإفصاح 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 بتقييم 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. ولتقييم 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 بناءً 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 بناءً 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 بناءً 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 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 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 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 بقائمة 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 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.

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 تتفقه 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 سداد له 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 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 سنوياً بالقيمة العادلة من قبل مقيم مستقل مسجل بالهيئة العامة للرقابة المالية ، وتدرج فروق التقييم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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 وأجهزة حاسب آلي

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 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.

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 وات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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.

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 متوقعاً.

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 بإتباع الطريقة غير المباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة 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، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدثت 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 ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

ويتم رد قيمة الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 وتحميل 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 تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي 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. وتُقدر 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

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أصول ثابتة

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٩٨,١١٠	٦٢٥,٤٤٦	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦٠,٠٧١,٤٣٨
-	-	-	-	-	٢١٣,٦٢٢	٢١٣,٦٢٢
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٩٨,١١٠	٦٢٥,٤٤٦	١١,٥٠٤,١٧٦	٦٠,٢٨٥,٠٦٠
مجمع الإهلاك في						
-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٥٤٣,٣٠٦)	(٤٤٥,٩٤٤)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٤,٣١٩,٣٤٠)
-	(٣٢٧,٧٠٢)	(٧٩٣,٦٣٠)	(٦٦٧,٠٠٠)	(٢٥,٣٣١)	(٤٢٨,٩٨٢)	(٢,٢٤٢,٦٤٥)
-	(١,٨٧٠,٦٥٧)	(٢,٥٦٨,٦٠٤)	(٣,٢١٠,٣٠٦)	(٤٧١,٢٧٥)	(٨,٤٤١,١٤٣)	(١٦,٥٦١,٩٨٥)
٧٠,٠٠٠	٣٠,٨٩٩,٦٩٠	٥,٤٤٨,٣٧٧	٤,٠٨٧,٨٠٤	١٥٤,١٧١	٣,٠٦٣,٠٣٣	٤٣,٧٢٣,٠٧٥
صافي القيمة الدفترية في						
٢٠٢٦ يونيو						

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥٤٩,١٨٩ 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 ١٩).
- يوجد قيود على بعض أصول الشركة (إيضاح ٢٨)
- يتم تحميل إهلاك الفترة بقائمة الأرباح أو الخسائر على النحو التالي:

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	تكلفة النشاط (إيضاح ٢١)
جنيه مصري	جنيه مصري	مصرفات عمومية وإدارية
٤٢٠,٥٤٤	٧٤٧,٥٤٨	
٨٤١,٠٨٩	١,٤٩٥,٠٩٧	
١,٢٦١,٦٣٣	٢,٢٤٢,٦٤٥	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أصول ثابتة (تابع)

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	تحسينات في أماكن مستأجرة	وسائل نقل وانتقال	عدد وأدوات وأجهزة حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٠٠٠	٩,٦٣٧,٧٦٦	٢,٩٣٢,١٢٨	٧,٥٥٩,٧١٠	٦٠١,٣١٢	٩,١١٢,٨٧٢	٢٩,٩١٣,٧٨٨
-	٢٣,١٣٢,٥٨١	٥,٠٨٤,٨٥٣	٦٧٠,٠٠٠	٢٤,١٣٤	٢,١٧٧,٦٨٢	٣١,٠٨٩,٢٥٠
-	-	-	(٩٣١,٦٠٠)	-	-	(٩٣١,٦٠٠)
٧٠,٠٠٠	٣٢,٧٧٠,٣٤٧	٨,٠١٦,٩٨١	٧,٢٩٨,١١٠	٦٢٥,٤٤٦	١١,٢٩٠,٥٥٤	٦٠,٠٧١,٤٣٨
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٥						
إضافات العام						
إستبعادات						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
-	(١,٣٦٩,١٠٣)	(١,٢٠٤,٦٨٣)	(١,٨٨٠,٣٧١)	(٣٩٣,٢٢٩)	(٧,٥٨٢,٠٤٧)	(١٢,٤٢٩,٤٣٣)
-	(١٧٣,٨٥٢)	(٥٧٠,٢٩١)	(١,٢٧٦,٦٦٦)	(٥٢,٧١٥)	(٤٣٠,١١٤)	(٢,٥٠٣,٦٣٨)
-	-	-	٦١٣,٧٣١	-	-	٦١٣,٧٣١
-	(١,٥٤٢,٩٥٥)	(١,٧٧٤,٩٧٤)	(٢,٥٤٣,٣٠٦)	(٤٤٥,٩٤٤)	(٨,٠١٢,١٦١)	(١٤,٣١٩,٣٤٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
صافي القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
٧٠,٠٠٠	٣١,٢٢٧,٣٩٢	٦,٢٤٢,٠٠٧	٤,٧٥٤,٨٠٤	١٧٩,٥٠٢	٣,٢٧٨,٣٩٣	٤٥,٧٥٢,٠٩٨

- يوجد قيود على بعض أصول الشركة بأجمالي قيمة قدرها ٤,٦٤٠,٠٠٠ جنيه مصري ضمن وسائل نقل والانتقال (إيضاح ١٩).

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٦,٥٠٨,٧٣٤ جنيه مصري أصول ثابتة تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤- استثمارات عقارية

١ يناير ٢٠٢٦	فروق تقييم خلال الفترة *	بيع خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٢٩٨,٢٦٤,١٠٠	٤٧٨,٧١٥,٩٧٥	-	٥,٧٧٦,٩٨٠,٠٧٥
٥٣٥,١٧١,٤٦٠	٤,٠٧٩,٤٤٠	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٤٠,٧٩٤,٤٠٠
٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩	٢٧,٣٢٢,١٨٣	-	٣٦١,١١٧,٧٩٢
٦,١٦٧,٢٣١,١٦٩	٥١٠,١١٧,٥٩٨	(٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠)	٦,١٧٨,٨٩٢,٢٦٧

- خلال الفترة قامت الشركة بإعادة تقييم استثمارات العقارية طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ٥١٠,١١٧,٥٩٨ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

* خلال الفترة، قامت الشركة ببيع جزء من مول الملتقى، حيث بلغت تكلفة الجزء المباع مبلغ ٤٩٨,٤٥٦,٥٠٠ جنيه مصري، وحققت الشركة أرباحاً من عملية البيع بلغت ٤١,٠١٦,٧٣٣ جنيه مصري، وقد تم إدراج هذه الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة عن الفترة.

٥- أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	مباني وإنشاءات ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
رصيد أول المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
رصيد آخر المدة	٢٥,٣٠٣,٤٤٠	٢٥,٣٠٣,٤٤٠
مجمع الاستهلاك	(١٢,١٧٤,٢٩٧)	(٩,٣٠٩,٧٥٦)
رصيد أول المدة	(١,٤٣٢,٢٧٠)	(٢,٨٦٤,٥٤١)
استهلاك المدة	(١٣,٦٠٦,٥٦٧)	(١٢,١٧٤,٢٩٧)
رصيد آخر المدة	١١,٦٩٦,٨٧٣	١٣,١٢٩,١٤٣
صافي القيمة الدفترية آخر المدة		

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

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

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
%			
استثمارات في شركات تابعة			
أ/ شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.م.م) (تحت التصفية)	٩٦	٤٨,٠٠٠	٤٨,٠٠٠
ب/ شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) *	٩٧,٥	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠
ج/ شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) (تحت التصفية)	٧٥	١٨٧,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠
د/ شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)	٩٩,٩٨	٢٤٩,٩٥٠	٢٤٩,٩٥٠
هـ/ شركة كايرو وبروبرتي مانجمنت (ش.م.م)	٩٩,٩٨	٩٩,٩٨٠	٩٩,٩٨٠
و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٥١	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٢٣,٣١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١
إجمالي		٣,٠٢٢,٩٣٠	٣,٠٢٢,٩٣٠
استثمارات في شركات شقيقة			
و/ شركة لوتس للفنادق والمنتجعات (ش.م.م)	٥١	٧٣,٤٤٥,٥٥٩	٧٣,٤٤٥,٥٥٩
ز/ شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)	٠,٣٥	٨٧,٥٠٠	٨٧,٥٠٠
ح/ شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	١٧,٣٣	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧	٢٨٢,٦٥٩,٩٥٧
ن/ شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٢٣,٣١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١	٤٩٩,٤٠٨,١٩١
إجمالي		٨٥٥,٦٠١,٢٠٧	٨٥٥,٦٠١,٢٠٧
إجمالي		(٥٨٥,٤٣٠)	(٥٨٥,٤٣٠)
إجمالي		٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧	٨٥٨,٠٣٨,٧٠٧

إجمالي

* مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

قد بلغ رصيد المسدد من تحت حساب زيادة رأس المال شركة تابعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٣٣١,٣٣٤,١٢٨ جنيه مصري.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٧- مشروعات الإسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٠,٧١٣,٣٣٥	١٦٣,٩١٥,٧٧٦	مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة*
٥,٩٢٤,٥٥٨	٥,٩٢٤,٥٥٨	مشروعات إسكان وتعمير - تامة
<u>١٨٦,٦٣٧,٨٩٣</u>	<u>١٦٩,٨٤٠,٣٣٤</u>	

* يتمثل بند مشروعات الإسكان والتعمير - غير تامة في (مشروع مول سكن التجمع الخامس - مشروع أرض معروف - مشروع إيمرالد زهراء المعادى - مشروع توسعة مول بوينت ٩٠).

٨- عملاء وأوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢,٨٥٩,٦٠٤	٦٩,٦١٠,٠١٠	عملاء وأوراق قبض - تملك
٤٩,٧٥٠,٢٦٤	٣٥,٤٢٨,١٧٠	عملاء - إيجار
<u>(٣,٠٢٤,٠٦٧)</u>	<u>(٣,٤٧٣,٨١٣)</u>	يخصم: إيرادات فوائد تقسيط مؤجلة على العملاء
٨٩,٥٨٥,٨٠١	١٠١,٥٦٤,٣٦٧	
<u>(١٥,٣٩٠,١٤٣)</u>	<u>(٩,٩٦٢,٣٩٦)</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق قبض *
<u>٧٤,١٩٥,٦٥٨</u>	<u>٩١,٦٠١,٩٧١</u>	

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٩,٩٦٢,٣٩٦)	(١٢,٢١٩,٧٥٣)	رصيد أول الفترة
(٥,٤٢٧,٧٤٧)	٦٦٨,٦٤٥	مكون / رد خلال الفترة
<u>(١٥,٣٩٠,١٤٣)</u>	<u>(١١,٥٥١,١٠٨)</u>	رصيد آخر الفترة

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)
٥,٣٤٢,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)
١,٠٨٧,٥٨١	١,٠٨٧,٥٨١	شركة شقيقة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)
١٩٦,٢٦١,٦٦٩	١٨٥,٧٦١,١٦٢	شركة تابعة	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م)
٣٣,٥٣١,٣٧١	٣٣,١١٤,٢٨٤	شركة تابعة	شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)
٢,١٠٣,١٩٨	٢,١٠٣,١٩٨	شركة شقيقة	شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)
<u>٢٣٨,٣٤٨,٢١٠</u>	<u>٢٢٧,٢٧٧,٦١٦</u>		
<u>(٢٢٩,٨٨٨,٩٧٨)</u>	<u>(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)</u>		
<u>٨,٤٥٩,٢٣٢</u>	<u>١٤,٤٥٧,٣٧٥</u>		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢١٢,٨٢٠,٢٤١)	(١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)	رصيد أول الفترة
(١٧,٠٦٨,٧٣٧)	(١,١٨٢,٠٦١)	مكون خلال الفترة
<u>(٢٢٩,٨٨٨,٩٧٨)</u>	<u>(١٩٥,٨٩١,٥٦٠)</u>	رصيد آخر الفترة

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨١,٦٦٤,١٦٨	٣,٦٠٨,١٢٥	الشركة القابضة
١,٥٣٠,١٨٥	١,٥٣٠,١٨٥	شركة تابعة
٧٤,٨١٠,٣٥٥	٢٨,٨٣٥,٨٢٨	شركة شقيقة
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٢٦٦,٣٥٦	شركة شقيقة
٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨	٨٦,٢٤٠,٤٩٤	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب
PRE Group (ش.م.م)
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)
شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)

ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	طبيعة المعاملة	اسم الشركة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠٢,٠٠٠	١٥٣,٠٠٠	تمويل	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات
١٥,١١٥,٨٦٠	١٠,٥٠٠,٥٠٧	تمويل	شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات
١,١٤٦,١٩٨	٤١٧,٠٨٧	تمويل	شركة كابرو بروبرتيز ليميتد
٢٢٢,٥١٢	-	سداد	شركة القاهرة للتسويق العقاري
(١,٢٧٩,٩٩٣)	١٧٨,٠٥٦,٠٤٣	سداد / تمويل	شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
١٤٩,٥٦٧	-	سداد	شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة
٨٤,٤٧٦,٢٥٦	٤٥,٩٧٤,٥٢٧	سداد	شركة مشارق للاستثمار العقاري
-	١١٧,٧٣٣,٦٤٤	حوالة دين	شركة سمو للاستشارات

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٦٥,٨١٥	٢,٠١٥,٣٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٥,٧٤١,٤٩٣	١٥,٧٤١,٤٩٣	تأمينات لدى الغير
٥٣,٢٣٩,٢٥٩	٣٣,٧٧٦,٥٧٤	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤٦,٢٢٠,٦٣٢	٤٩,٥٠٦,٠٨٠	شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات
١,٣٣١,٣٣٨	١,٠٢٤,٥٢٥	سلف و عهد عاملين
١٠,٦٣٢,٤٠٥	-	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة
٤١٧,٦٨٣	٤١٧,٦٨٣	مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة
٣,٢٣٩,٥٠٧	٣,٦٠٠,٨٦٨	ضرائب خصم من المنبع
١٦,٥٤٢,٦١٢	١٦,٥٤٢,٦١٢	مصلحة الضرائب - متنوعة
١,٠٠٠,١٣٠	١,٠٠٠,١٣٠	إيرادات مستحقة
٨٩٨,٩٣٦	٨٩٨,٩٣٦	المجموعة المالية - التوريد *
٢٩,٥٧٦,٥٤٩	٥٣,٢٧٣,٢٥٠	أرصدة مدينة أخرى
١٨٠,٠٠٦,٣٥٩	١٧٧,٧٩٧,٤٥١	
١٣٥,٣٩٣	١٢٩,٨٤١	إيرادات فوائد مستحقة **
(٣,٢٧٣,١٧٩)	(٣,٢٧٣,١٧٩)	يخصم:
١٧٦,٨٦٨,٥٧٣	١٧٤,٦٥٤,١١٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

* قامت الشركة بتوقيع عقد توريد بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحظرة 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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢١,٤٦٦	١٢٩,٨٤١
٣٤٢,٤٠٨	١,٢٦٦,٩٧٢
(٣٣٦,٨٥٦)	(١,٢٦١,٤٢٠)
١٢٧,٠١٨	١٣٥,٣٩٣

رصيد أول الفترة
فوائد مستحقة خلال الفترة
فوائد محصلة خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠٢,٧٣٣	٢,٣٥٥,٠٧٢
٣٥,٩٠٤,٦٦٣	٥٩,٢٠٢,٠٣٥
٣٦,٣٠٧,٣٩٦	٦١,٥٥٧,١٠٧

نقدية بالصندوق
حسابات جارية

١٢- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩

مخصص التزامات محتملة

* تري الشركة أن رصيد المخصصات المكونة تكفي لتغطية الإلتزامات المحتملة على الشركة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٣- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٥,٦٤٤,٥٦٣	٣,٦٣٤,٦٨٩	تأمينات من الغير
٣٣,٧٢٣,٨٠٤	٣١,٧٩٨,٤٦٦	مصلحة الضرائب
٢٠,٥٠٤,٦٤٧	١٨,٤٧٩,٠٥٥	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٥٠٧,٠٩٨	٤٧٦,٧٥٢	مصروفات صيانة محصلة
٣٠,٨٧٩,١٤١	١٥,٩٢٨,٩٣٩	إيرادات إيجارية مؤجلة
٥,١١٩,٤٣٨	٧,٤٥١,٦٩٢	أرصدة دائنة أخرى
٤٣,٣٦٢,٨١٢	٣١,١٩٦,٩٤٩	
١٣٩,٧٤١,٥٠٣	١٠٨,٩٦٦,٥٤٢	
٤,٦٦٢,٥٤٨	٣,١٧٢,٣٢٥	فوائد مستحقة *
١٤٤,٤٠٤,٠٥١	١١٢,١٣٨,٨٦٧	

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٣,١٧٢,٣٢٥	٣٦,٢٩٧,٩٤٤	فوائد مستحقة خلال الفترة
٨٥,٠٤٨,٦٤٤	١٢٣,١٠٩,٨٤٠	فوائد مؤجلة
(٣٠,٢٤٩,٣٦٧)	(٤١,٦٦٨,٢١٠)	فوائد مدفوعة خلال الفترة
(٥٣,٣٠٩,٠٥٤)	(٥٧,٦٥٧,٠٩١)	رصيد آخر الفترة
٤,٦٦٢,٥٤٨	٦٠,٠٨٢,٤٨٣	

١٤- رأس المال المصدر والمدفوع

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ملياران جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري موزع على ١٠٦١٠٠٨٣١٨ سهم قيمة كل سهم ٥,٥ جنيهات مصرية.

خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشا مصري للسهم الواحد تمول من علاوة الإصدار وزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم بزيادة قدرها ٧٩٥٧٥٦٢٣٨ مليون سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦.

يتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

رأس المال المدفوع جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	
٢٩٢,٤٤٧,٣٢١	٥٨٤٨٩٤٦٤١	٣١,٥	بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي آر إي جروب PRE Group (ش.م.م)
٢٣٨,٥٣١,٢٥٠	٤٧٧٠,٦٢٥٠٠	٢٥,٦٩	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)
٢٥٤,٦٠٣,٢٤٤	٥٠٩٢٠,٦٤٨٨	٢٧,٤٢	شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)
١٤٢,٨٠٠,٤٦٣	٢٨٥٦٠,٠٩٢٧	١٥,٣٨	مساهمون آخرون
٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٠٠	

١٥- احتياطي عام

يتمثل الاحتياطي العام البالغ ٣,٥٥٢,٩٤٦ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٣,٥٥٢,٩٤٦) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) 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.

١٦- احتياطي رأسمالي

يتمثل الاحتياطي الرأسمالي البالغ ٥,١٢٢,٣٤٩ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (٥,١٢٢,٣٤٩) جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) في الفرق بين سعر بيع وتكلفة شراء أسهم خزينة.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٧- قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٧,٤٧٥,٣١٦	١٥١,١٤٧,٩٨٤
رصيد القروض	
يخصم:	
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١٤٨,٠٠٠,٢٨٨)
أقساط طويلة الأجل	(١٥١,١٤٧,٩٨٤)
يتمثل رصيد القروض في:	-

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 وتمت إعادة جدولة القرض حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧. وقد بلغ رصيد القرض في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١١٩,٧٤١,٦٧٢ جنيه مصري.

خلال الفترة قامت الشركة بتسجيل قرض بقيمة ١١٧,٧٣٣,٦٤٤ جنيه مصري خاص بالبنك العربي الإفريقي الدولي وذلك طبقاً لحالة الدين المبرمة مع شركة سمو للاستشارات (ش.م.م) مقابل الرصيد الجاري المستحق وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٦ إبريل ٢٠٢٦ ويتم سداد أقساط القرض خلال عامين ينتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٧.

١٨- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٦,٠٧٩,٩٩٣	-
٩٣,٧٢٩,٦٨٨	٥,٠٦١,٠٠٤
١٢٩,٨٠٩,٦٨١	٥,٠٦١,٠٠٤
ضريبة الدخل الجارية	
ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف	

ضريبة الدخل الجارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٢٧٧,٠٢٩	١٢,٢٧٧,٠٢٩
(٣,٦٠٠,٨٦٨)	-
٣٦,٠٧٩,٩٩٣	-
٤٤,٧٥٦,١٥٤	١٢,٢٧٧,٠٢٩
رصيد أول المدة	
ضرائب مسددة	
ضريبة الدخل الجارية عن الفترة	
رصيد آخر المدة	

ضريبة الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥	١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦
٩٣,٧٢٩,٦٨٨	١٥٤,٦٤٠,٤٧٩
١,٣٤٠,٦٤٢,٣٩٣	١,٢٤٦,٩١٢,٧٠٥
رصيد أول الفترة / العام - الالتزام	
ضريبة الدخل المؤجلة التي تنشأ عن - الالتزام	
رصيد آخر الفترة / العام - الالتزام	

تسوية السعر الفعلي للضريبة

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٧٦,٨٨٧,٥٥٤	٢٢,٤٩٣,٣٤٩
صافي الربح المحاسبي	
التعديلات على صافي الربح	
تسويات تضاف الي الربح المحاسبي	٢٤,٧٣٩,١٢٩
تسويات تخصم من الربح المحاسبي	(٥١٢,٥٧٤,٣٠٥)
تسويات اخرى	(٢٠,٣٣١,١٨١)
صافي الوعاء الخاضع للضريبة	٩١٠,٩٥٦
مصروف الضريبة الجارية	-

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٩- عقود التأجير والترتيب

* الأصل الأول: (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 لوحداث بمبني مول بوينت ٩٠ (بند استثمارات عقارية) وذلك لإنهاء جمع عقود التأجير التمويلي لوحداث 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.

** الأصل الثاني: (تأجير تشغيلي)

قامت الشركة في أغسطس ٢٠٢١ بتوقيع عقد تأجير تشغيلي لأصول ثابتة مبنى ادارى بالتجمع الخامس مدة العقد ٩ سنوات تبدأ من ٢٠٢١/٠٨/٠١ وتنتهي في ٢٠٣٠/٠٧/٠١ وقد بلغت اجمالى قيمة المال المؤجر مبلغ ٣٩,٢٨٢,٣٧٣ جنيه مصري لا غير.

*** الأصل 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 ٢٠٢٦ جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
١٤,٧٠٥,٧٧٩	١,٥٤١,٧٣٨	٥٩٥,١٦٧,١٢٧	٦١١,٤١٤,٦٤٤	يخصم:
(٦,٦٠٤,٩٧١)	(١,٥٤١,٧٣٨)	(٧٣,٩٥٨,٩٠٥)	(٨٢,١٠٥,٦١٤)	التزام عقود تأجير وترتيب متداول
٨,١٠٠,٨٠٨	-	٥٢١,٢٠٨,٢٢٢	٥٢٩,٣٠٩,٠٣٠	التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول
عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود ترتيب تمويلي جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	رصيد التزام عقود التأجير والترتيب
١٣,٩٣٥,٧٨٢	٢,١٣١,١٣٠	٦١٤,٤٠٠,٢٩٢	٦٣٠,٤٦٧,٢٠٤	يخصم:
(٤,٤٦٧,٦٥٧)	(١,١٩٢,٦١٤)	(٦٦,٨١٨,٤٦٠)	(٧٢,٤٧٨,٧٣١)	التزام عقود تأجير وترتيب متداول
٩,٤٦٨,١٢٥	٩٣٨,٥١٦	٥٤٧,٥٨١,٨٣٢	٥٥٧,٩٨٨,٤٧٣	التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول

٢٠- إيرادات النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	مبيعات مشروعات الاسكان والتعمير إيرادات إيجارات استثمارات عقارية إيرادات فوائد تقسيط مستحقة
-	-	
١٧٩,٣٠٥,٢٢١	١٠٢,١٧٥,٩٤٤	
٤٤٩,٧٤٦	١٦٥,٣٣٣,٢٢٠	
١٧٩,٧٥٤,٩٦٧	٩٣,٢٥٦	
	٢٦٧,٦٠٢,٤٢٠	

٢١- تكاليف النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	تكلفة مشروعات مياحة مستلزمات خدمية أجور ومرتبوات وما في حكمها مصرفات تسويقية اهلاكات اصول ثابتة (إيضاح ٣)
-	-	
٢٦,٥٨٣,٦٢٤	٦٩,٩١٤,٢٤٥	
١٣,٣٨١,٣٠٩	١٥,٨٤٤,٥٥٣	
٥٠,٠٠٠	٣,١٤٩,٨٦٨	
٧٤٧,٥٤٨	٤٢٠,٥٤٤	
٤٠,٧٦٢,٤٨١	١٠٤,٥٥٥,٧٩٧	

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٢- 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 ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أرباح الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٤٣٢,٣٤٥	٤٤٧,٠٧٧,٨٧٣	
(١,٦٥٦,٠٧٣)	(٣٨,٦٨٩,٣٤٩)	حصة العاملين (مقدرة) *
-	(٣٧,٨٣٠,٤٨٧)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة) *
١٥,٧٧٦,٢٧٢	٣٧٠,٥٥٨,٠٣٧	النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح
١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	١٨٥٦٧٦٤٥٥٦	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة
٠,٠٠٨	٠,٢٠٠	نصيب السهم في الارباح

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

٢٣- ارتباطات رأسمالية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) *
جنيه مصري	شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)
١,٢٢٨,٥٠٢,٧٦٦	
١٨,٦٦٥,٨٧٢	
١,٢٤٧,١٦٨,٦٣٨	

* خلال ٢٠٢٥ تم الاتفاق بين شركة مشارق للاستثمار العقاري (بائع- طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (مشتري) على إبرام عقد بيع مبنى إداري وتجاري مع احتفاظ البائع بالملكية لحين سداد كامل الثمن بمشروع إيفوار ايست بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت شركة القاهرة للإسكان و التعمير بسداد مبلغ ٥٠٩,٤٧٣,٢٣٤ جنيه مصري والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩.

٢٤- 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 الان.
- تم الفحص الضريبي حتى عام ٢٠١٨ مع مصلحة الضرائب وتم سداد فروق الفحص الضريبي.
- تم تقديم الإقرارات الضريبية عن الأعوام من ٢٠١٩ وحتى ٢٠٢٥ 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.

٢٥- 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 الاستئناف المشار إليه بمحكمة النقض وصدر الحكم النقدي لصالح البنك المركزي المصري وثبوت ملكيته الأدوار 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.

٢٦- 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 الفترة 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.

٢٧- 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.

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.

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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

الالتزامات المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٦٢,١٠٥,٩٧٨	٨,٦٣٨,٣١٠	١٥,٤٩٦,٢٠٦	٨٦,٢٤٠,٤٩٤
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٥,٥٧١,٣١١	١٦,٢٦٩,٥٢١	١١٢,٥٦٣,٢١٩	١٤٤,٤٠٤,٠٥١
قروض	١١٩,٧٤١,٦٧٢	٢٨,٢٥٨,٦١٦	٨٩,٤٧٥,٠٢٨	٢٣٧,٤٧٥,٣١٦
موردون ومقاولو مشروعات	٢٣,٢٣٢,٧٠٤	٤٢,٥٣٨,٨٠٦	-	٦٥,٧٧١,٥١٠
مخصصات	-	-	٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
دائنو توزيعات	-	٢,٧٤٣,٩٩٩	-	٢,٧٤٣,٩٩٩
مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل	-	٤٤,٧٥٦,١٥٤	-	٤٤,٧٥٦,١٥٤
اوراق دفع	-	-	٦,٤٤٦,١٤٥	٦,٤٤٦,١٤٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٢٢٠,٦٥١,٦٦٥	١٤٣,٢٠٥,٤٠٦	٢٢٧,٩٨٢,٦٥٧	٥٩١,٨٣٩,٧٢٨

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٠٠,١٦٤,١٦٩	٢٣,٥٣٠,١٨٥	٢٠٤,٣١٠,٣٥٤	٤٢٨,٠٠٤,٧٠٨
مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٢٥,٥٢٣,٨٢٢	٢٥,٤١١,٦٦٦	٦١,٢٠٣,٣٧٩	١١٢,١٣٨,٨٦٧
قروض	١٥١,٠٣٧,٨٨٨	١١٠,٠٩٦	-	١٥١,١٤٧,٩٨٤
موردون ومقاولو مشروعات	٢٦,٦٩٠,٦٣٦	٤٧,٢٨٠,٢٥٤	-	٧٣,٩٧٠,٨٩٠
مخصصات	-	-	٤,٠٠٢,٠٥٩	٤,٠٠٢,٠٥٩
دائنو توزيعات	-	٢,٧٤٣,٩٩٩	-	٢,٧٤٣,٩٩٩
مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل	-	١٢,٢٧٧,٠٢٩	-	١٢,٢٧٧,٠٢٩
اوراق دفع	-	-	١٢,٨٩٢,٢٩١	١٢,٨٩٢,٢٩١
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٤٠٣,٤١٦,٥١٥	١١١,٣٥٣,٢٢٩	٢٨٢,٤٠٨,٠٨٣	٧٩٧,١٧٧,٨٢٧

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 ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
٨,٤٨٨,٩٠٠	٧,٨١٦,١٥٢	+١%	٨,٤٨٨,٩٠٠	٧,٨١٦,١٥٢
(٨,٤٨٨,٩٠٠)	(٧,٨١٦,١٥٢)	-١%	(٨,٤٨٨,٩٠٠)	(٧,٨١٦,١٥٢)

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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٢٨- 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 المنذرة شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المنذرة 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 ١١٠٦-١١٠٥ 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.

٢٩- الأتعاب المهنية

- وفقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بمراكز المالية الدورية والسنوية لمراقب الحسابات مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٣٠- أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٦ الابقاء على أسعار الفائدة دون تغيير ليستقر سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ و ١٩,٥٠٪، على الترتيب، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق، وتقوم الشركة حاليا بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.
- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط، وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية.