

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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 سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمذشأة 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 سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١ ديسمبر ٢٠٢٥.

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

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 سبتمبر ٢٠٢٥

إيضاح  
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤  
جنيه مصري  
جنيه مصري

|               |               |         |
|---------------|---------------|---------|
| ١٧,٤٨٤,٣٥٥    | ١٥,٩٦٢,٨٣٩    | (٣)     |
| ٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠ | ٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠ | (٤)     |
| ١٥,٩٩٣,٦٨٤    | ١٣,٨٤٥,٢٧٩    | (٥)     |
| ٨٥٨,٦٢٤,١٣٧   | ٨٥٨,٦٢٤,١٣٧   | (٦)     |
| ٣٣١,٣٣٤,١٢٨   | ٣٣١,٣٣٤,١٢٨   | (٦)     |
| ٣١٧,٢٣٤       | ٣١٧,٢٣٤       |         |
| ٦,٧٢٣,٠٥١,٤٥٨ | ٦,٧١٩,٣٨١,٥٣٧ |         |
| ٢٦٥,٠٧١,٠٨٠   | ١٩٣,٥٤٧,٨٣٣   | (٧)     |
| -             | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠   | (٢٤)    |
| ١١٩,٤٦٢,٥٤٨   | ٨٥,١١١,٠٦٨    | (٨)     |
| ١٤,١٢٦,٨٥٨    | ٢٩,١٨٤,٣٧٥    | (٩ - أ) |
| ١٢٥,٠١٠,٦٢٦   | ١٦٩,٩٥٧,٩٤٣   | (١٠)    |
| ١٨٦,٤٣١       | ٢٠٦,٧٧٢       |         |
| ٤,٠٨٩,٠٢٩     | ٣٤,٠٠٥,٠٨٠    | (١١)    |
| ٥٢٧,٩٤٦,٥٧٢   | ٦٨٢,٠١٣,٠٧١   |         |
| ٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠ | ٧,٤٠١,٣٩٤,٦٠٨ |         |
| ٤٤٨,١٨١,٩٧٢   | ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩   | (١٤)    |
| ٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣   | -             | (١٥)    |
| -             | ٤١٦,٥٥٠,٢٦٦   | (١٤)    |
| ٣٧,٠٨٤,١٩٧    | ٨٨,٤٣٦,١٨٨    |         |
| ٣,٥٥٢,٩٤٦     | ٣,٥٥٢,٩٤٦     | (١٦)    |
| ٥,١٢٢,٣٤٩     | ٥,١٢٢,٣٤٩     | (١٧)    |
| ٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠ | ٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦ |         |
| ١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧ | ٢١,٩٤٨,٢٨٤    |         |
| ٤,٦٦٢,٦٠٦,٥٨٤ | ٤,٦٨٤,٥٥٤,٨٦٨ |         |
| ١١٠,٠٩٧       | -             | (١٨)    |
| ٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥   | ٥٨٩,٤٦٠,٢٩١   | (٢٠)    |
| ٢٥,٧٨٤,٥٨١    | ١٦,١١٥,٣٦٣    |         |
| ١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦ | ١,٠٩٨,٦٤٤,٣٠٨ | (١٩)    |
| ١,٧٦٧,٧١٥,٢٣٩ | ١,٧٠٤,٢١٩,٩٦٢ |         |
| ٤,٦٢٢,٥٨٥     | ٤,٠٠٢,٠٥٩     | (١٢)    |
| ٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢   | ٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩   | (١٨)    |
| ١١١,١٠٥,٦٢٥   | ١١٩,١٢٢,٩١٨   | (٢٠)    |
| ٦٩,٦٣٠,٠٨٧    | ٦٦,١٧٨,٠٧١    |         |
| ١٢٣,٧٦٢,٤٩٨   | ٢٥٨,٩٢٩,٨٣٧   | (٩ - ب) |
| ١٧٠,٧٥٨,٠١٨   | ١٩١,٦٥٣,٨٩٤   |         |
| ١٣٤,٤٧٥,٦٩٣   | ١٦٧,٢٢٩,٥٤١   | (١٣)    |
| ٣,٣٥٥,٩٢٩     | ٢,٧٤٣,٩٩٩     |         |
| ٨٢٠,٦٧٦,٢٠٧   | ١,٠١٢,٦١٩,٧٧٨ |         |
| ٢,٥٨٨,٣٩١,٤٤٦ | ٢,٧١٦,٨٣٩,٧٤٠ |         |
| ٧,٢٥٠,٩٩٨,٠٣٠ | ٧,٤٠١,٣٩٤,٦٠٨ |         |

## الأصول

### أصول غير متداولة

#### أصول ثابتة

#### استثمارات عقارية

#### أصول حق انتفاع

#### استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

#### مسدد من تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

#### استثمارات في سندات حكومية

### إجمالي أصول غير متداولة

### أصول متداولة

#### مشروعات الإسكان والتعمير

#### دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية

#### عملاء

#### مستحق من أطراف ذات علاقة

#### مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

#### استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

#### نقدية بالصندوق ولدى البنوك

### إجمالي أصول متداولة

### إجمالي الأصول

### حقوق الملكية والالتزامات

#### حقوق الملكية

#### رأس المال المصدر والمدفوع

#### مسدد تحت حساب زيادة رأس مال

#### علاوة اصدار أسهم

#### احتياطي قانوني

#### احتياطي عام

#### احتياطي رأسمالي

#### أرباح مرحلة

#### أرباح الفترة/ العام

### إجمالي حقوق الملكية

### الالتزامات غير المتداولة

#### الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

#### الجزء غير المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب

#### اوراق دفع - غير متداولة

#### التزامات ضريبية مؤجلة

### إجمالي الالتزامات غير المتداولة

### الالتزامات المتداولة

#### مخصصات

#### الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

#### الجزء المتداول من التزام عقود تأجير وترتيب

#### موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

#### مستحق إلى أطراف ذات علاقة

#### عملاء - دفعات مقدمة

#### مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

#### دائنو توزيعات

### إجمالي الالتزامات المتداولة

### إجمالي الالتزامات

### إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

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 (٣١) 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | الإيضاح                                                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| ٣٩٩,٥١٨,٨٥٩                            | ٣٠١,٦٧٧,٦٣٢                            | ١٣١,٩١٦,٤٣٩                             | ١٢٢,٣٠٦,٣١١                             | (٢١) إيرادات النشاط                                                      |
| (١٥٧,٢٠٧,٠٢٦)                          | (٧٩,٧٥١,٨٧٦)                           | (٥٢,٦٥١,٢٢٩)                            | (٤٣,٤٣٢,٢٨٢)                            | يخصم:                                                                    |
| ٢٤٢,٣١١,٨٣٣                            | ٢٢١,٩٢٥,٧٥٦                            | ٧٩,٢٦٥,٢١٠                              | ٧٨,٨٧٤,٠٢٩                              | تكلفة النشاط                                                             |
|                                        |                                        |                                         |                                         | مجموع ربح النشاط                                                         |
| (٢٢,١٥٦,٠٨٠)                           | (٢٣,٣٠٩,٩٢٩)                           | (٦,٦٦٨,١٣٦)                             | (٨,٠٣٢,٤٤٦)                             | مصرفات عمومية وإدارية                                                    |
| (١١٩,٨٩٥)                              | (٢١٥,٠٩٤)                              | (٧٨٨,٥٤٠)                               | ٢٣,٨٦٣                                  | (٨) (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء                        |
| (١٠,٧٧٥,٢٩٧)                           | (٣٠١,٨١٥)                              | (٩,٥٩٣,٢٣٦)                             | (٤٧,٥٥١)                                | (٩ - أ) (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة |
| (٥,٧٩٨,٤٢٨)                            | (٤,٢٩١,٥٤٩)                            | (٢,٦٨٣,٩٢٢)                             | (١,٥١٧,١٩٠)                             | بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة                                    |
| -                                      | ١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥                          | -                                       | (٩,٤٥٤,٠٠٠)                             | (٤) فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية                                    |
| ١,١٣٦,٦٢٠                              | ١,٩٨٩,٢٠٩                              | ٥٥٧,٠٦٥                                 | ٩٥٥,٤٨٢                                 | إيرادات تشغيل أخرى                                                       |
| ٢٠٤,٥٩٨,٧٥٣                            | ١,٦٩٥,٧٥٦,١٩٣                          | ٦٠,٠٨٨,٤٤١                              | ٦٠,٨٠٢,١٨٧                              | أرباح التشغيل                                                            |
| (١٧٨,٧٩٢,٠٧٨)                          | (١٧٣,٣٢٦,٨٥٢)                          | (٥٥,٦٨٢,٢٣٨)                            | (٥٨,٩٤٧,٧٣٣)                            | فوائد تمويلية                                                            |
| ٧٨٤,٠٧١                                | ٤٢٥,٧٠٤                                | ٤٤١,٦٦٣                                 | ١٦٦,٦٧٨                                 | (١٠) فوائد دائنة                                                         |
| ٨,٣٢٨                                  | ٨,٣٢٧                                  | ٢,٧٧٧                                   | ٢,٧٧٦                                   | إيرادات أوراق مالية                                                      |
| ٢٠,٣٤١                                 | ٩٦,٨٩٥                                 | ١٣,٢١٩                                  | ١٥,٣٢٥                                  | فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر          |
| (١,٧٠٠,٩٥١)                            | (١,٨٤٩,٧٨٧)                            | (٩٦٣,١٥٥)                               | -                                       | (٣) أرباح بيع أصول ثابتة                                                 |
| ٢٨,٣٢٠,٣٦٦                             | ١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤                          | ٥,٨٢٧,٠١٧                               | ٢,٠٣٩,٢٣٣                               | أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل                                             |
| (٦,٣٧٢,٠٨٢)                            | (٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢)                          | (١,٣١١,٠٧٨)                             | (٤٥٨,٨٢٩)                               | (١٩) ضرائب الدخل                                                         |
| ٢١,٩٤٨,٢٨٤                             | ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢                          | ٤,٥١٥,٩٣٩                               | ١,٥٨٠,٤٠٤                               | أرباح الفترة                                                             |
| ٠,٠١٩                                  | ١,١٦٦                                  | ٠,٠٠٤                                   | ٠,٠٠١                                   | (٢٣) نصيب السهم في الأرباح                                               |

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

أحمد مصطفى القدري

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية

أحمد مجاهد زكي

المدير المالي

محمد صلاح عمران



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

| التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | الثلاثة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | الثلاثة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| جنيه مصري                                    | جنيه مصري                                    | جنيه مصري                                     | جنيه مصري                                     |
| ٢١,٩٤٨,٢٨٤                                   | ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢                                | ٤,٥١٥,٩٣٩                                     | ١,٥٨٠,٤٠٤                                     |
| -                                            | -                                            | -                                             | -                                             |
| ٢١,٩٤٨,٢٨٤                                   | ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢                                | ٤,٥١٥,٩٣٩                                     | ١,٥٨٠,٤٠٤                                     |

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

| الإجمالي      | أرباح الفترة    | أرباح مرحلة   | احتياطي رأسمالي | احتياطي عام | احتياطي قانوني | علاوة إصدار أسهم | ممدد تحت حساب | رأس المال المصدر والمذفوع | رصيد ١ يناير ٢٠٢٥                    |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------|----------------|------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|
| جنيه مصري     | جنيه مصري       | جنيه مصري     | جنيه مصري       | جنيه مصري   | جنيه مصري      | جنيه مصري        | جنيه مصري     | جنيه مصري                 | محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة |
| ٤,٦١٢,٦٠٦,٥٨٤ | ١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧   | ٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٧,٠٨٤,١٩٧     | -                | ٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣   | ٤٤٨,١٨١,٩٧٢               | ٢٠٢٥                                 |
| -             | (١,٠٢٧,٠٣٩,٨٢٧) | ٩٧٥,٦٨٧,٨٣٦   | -               | -           | ٥١,٣٥١,٩٩١     | -                | -             | -                         | محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة |
| -             | -               | -             | -               | -           | -              | ٤١٦,٥٥٠,٢١٦      | (٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣) | ٨٢,٣٢٢,١٨٧                | زيادة رأس مال                        |
| ٢١,٩٤٨,٢٨٤    | ٢١,٩٤٨,٢٨٤      | -             | -               | -           | -              | -                | -             | -                         | أرباح الفترة                         |
| ٤,٦٨٤,٥٥٤,٨٦٨ | ٢١,٩٤٨,٢٨٤      | ٣,٦١٨,٤٤٠,٦٧٦ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٨٨,٤٣٦,١٨٨     | ٤١٦,٥٥٠,٢١٦      | -             | ٥٣,٥٥٤,١٥٩                | رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥                  |
| ٦٩٨,٠٦٣,٢٠٢   | ٣,٣٧١,١١٨       | ١٧٥,٢٦٩,١٧٦   | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٥,٥٦٥,٦٤١     | -                | -             | ٤٤٨,١٨١,٩٧٢               | رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ (قبل التعديل)      |
| ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ | -               | ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ | -               | -           | -              | -                | -             | -                         | تسويات *                             |
| ٣,١٤٠,٢٢٣,٩٠٦ | ٣,٣٧١,١١٨       | ٢,٦١٧,٤٢٩,٨٨٠ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٥,٥٦٥,٦٤١     | -                | -             | ٤٤٨,١٨١,٩٧٢               | رصيد ١ يناير ٢٠٢٤ (بعد التعديل)      |
| -             | (٣,٣٧١,١١٨)     | ٢٨,٨٥٢,٥٦٢    | -               | -           | ١,٥١٨,٥٥٦      | -                | -             | -                         | محول إلى احتياطي قانوني وأرباح مرحلة |
| (٣,٥٢٩,٦٠٧)   | -               | (٣,٥٢٩,٦٠٢)   | -               | -           | -              | -                | -             | -                         | توزيعات أرباح عن عام ٢٠٢٣            |
| ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢ | ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢   | -             | -               | -           | -              | -                | -             | -                         | أرباح الفترة                         |
| ٤,٣١٨,٤٢٢,٠٩٦ | ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢   | ٢,٦٤٢,٧٥٢,٨٤٠ | ٥,١٢٢,٣٤٩       | ٣,٥٥٢,٩٤٦   | ٣٧,٠٨٤,١٩٧     | -                | -             | ٤٤٨,١٨١,٩٧٢               | رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤                  |

\* خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ الإستمثار للمصري رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ خلال العام ٢٠٢٤. التوزيعات الأرباح للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينيزي "إستمثاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفترة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

### قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

| التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤<br>جنيه مصري | التسعة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥<br>جنيه مصري | إيضاح  |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| ١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤                                             | ٢٨,٣٢٠,٣٦٦                                                |        | <b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>                               |
| ٢,٥٧٤,٦٤٤                                                 | ١,٨٧٣,٦٤٧                                                 | (٣)    | أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل                                           |
| (١,٨٤٩,٧٨٧)                                               | (١,٧٠٠,٩٥١)                                               | (٣)    | أهلاك أصول ثابتة                                                       |
| ٢,١٤٨,٤٠٥                                                 | ٢,١٤٨,٤٠٥                                                 | (٥)    | أرباح بيع أصول ثابتة                                                   |
| ٢١٥,٠٩٤                                                   | ١١٩,٨٩٥                                                   | (٨)    | استهلاك أصول حق انتفاع                                                 |
| ٣٠١,٨١٥                                                   | ١٠,٧٧٥,٢٩٧                                                | (٩- أ) | (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء                          |
| (١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥)                                           | -                                                         |        | (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة       |
| ١٧٣,٣٢٦,٨٥٢                                               | ١٧٨,٧٩٢,٠٧٨                                               | (١٣)   | فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية                                      |
| (٤٢٥,٧٠٤)                                                 | (٧٨٤,٠٧١)                                                 | (١٠)   | فوائد تمويلية                                                          |
| (٩٦,٨٩٥)                                                  | (٢٠,٣٤١)                                                  |        | فوائد دائنة                                                            |
| ٢٠١,٠٤٤,٨٦٣                                               | ٢١٩,٥٢٤,٣٢٥                                               |        | فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر        |
| ٧,٢٢٢,٩٦٨                                                 | ٧١,٥٢٣,٢٤٧                                                |        | <b>أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>                  |
| -                                                         | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)                                             |        | التغير في مشروعات الإسكان والتعمير                                     |
| (٨,٧٤٥,٨٦٧)                                               | ٣٤,٢٣١,٥٨٥                                                |        | التغير في دفعات مقدمة تحت شراء استثمارات عقارية                        |
| (٢٣,٦٧٩,٥٤٧)                                              | (٢٥,٨٣٢,٨١٤)                                              |        | التغير في العملاء وأوراق القبض                                         |
| ٣٢٥,٧٧٤                                                   | (٤٤,٩٤١,٧١٨)                                              |        | التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة                                   |
| (٢,٤١١,٨٨٢)                                               | (٣,٤٥٢,٠١٦)                                               |        | التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى                      |
| ١٠,٢٧١,٢٥٤                                                | ١٣٥,١٦٧,٣٣٩                                               |        | التغير في الموردين ومقاولي المشروعات وأوراق دفع                        |
| ٩,٥٥٩,٧٠٧                                                 | ٢٠,٨٩٥,٨٧٦                                                |        | التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة                                  |
| ٢,٣٧٦,٤٦٧                                                 | ٧,٣٦٣,٢٩٥                                                 |        | التغير في عملاء - دفعات مقدمة                                          |
| (١,٥٠٠,٠٠٠)                                               | (٦٢٠,٥٢٦)                                                 | (١٢)   | التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى                   |
| ١٩٤,٤٦٣,٧٣٧                                               | ٢٤٣,٨٥٨,٥٩٣                                               |        | مخصصات مستخدمة                                                         |
|                                                           |                                                           |        | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>                  |
| (٦,١٩٢,٥٨٨)                                               | (٦٧٠,٠٠٠)                                                 |        | <b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>                             |
| ٢,٢٠٧,٢٩٤                                                 | ٢,٠١٨,٨٢٠                                                 | (٣)    | مدفوعات لشراء أصول ثابتة                                               |
| ٤٢٠,١٠٥                                                   | ٧٧٨,٤٧٢                                                   | (١٠)   | متحصلات من بيع أصول ثابتة                                              |
| (٣,٥٦٥,١٨٩)                                               | ٢,١٢٧,٢٩٢                                                 |        | فوائد دائنة محصلة                                                      |
|                                                           |                                                           |        | <b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b> |
| ١,١٥٦,١١٤                                                 | (٩,٦٦٩,٢١٨)                                               |        | <b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>                               |
| (١٢٤,٥٢٧,٤٨٦)                                             | (١١٩,٧١٤,٥١٤)                                             | (١٣)   | التغير في أوراق الدفع طويلة الأجل                                      |
| (١,٨٣٤,١٨٣)                                               | (٣١٦,٤١٠)                                                 |        | فوائد تمويلية مدفوعة                                                   |
| (٦٠,٦١٥,٩٦٢)                                              | (٨٥,٧٥٧,٧٦٢)                                              |        | مدفوعات في قروض طويلة الأجل                                            |
| (٦,٠٦٥,٥٣٥)                                               | (٦١١,٩٣٠)                                                 |        | مدفوعات في عقود تأجير وترتيب                                           |
| (١٩١,٨٨٧,٠٥٢)                                             | (٢١٦,٠٦٩,٨٣٤)                                             |        | توزيعات أرباح مدفوعة                                                   |
| (٩٨٨,٥٠٤)                                                 | ٢٩,٩١٦,٠٥١                                                |        | <b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>              |
| ٨,٤٩٧,٤٩٦                                                 | ٤,٠٨٩,٠٢٩                                                 | (١١)   | صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة                      |
| ٧,٥٠٨,٩٩٢                                                 | ٣٤,٠٠٥,٠٨٠                                                | (١١)   | النقدية وما في حكمها - أول الفترة                                      |
|                                                           |                                                           |        | النقدية وما في حكمها - آخر الفترة                                      |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

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

الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١ ديسمبر 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 لأصول المالية والالتزامات المالية

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

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



٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس 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 لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
  - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال 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 مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:
- أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
  - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

## ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### الأدوات المالية (تابع)

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن 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 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 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 بالوصافي للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### 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، ويدير 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 لبيعه، 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 والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

#### ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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



٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، وتتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية 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 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 باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي:

العمر الإنتاجي المقدر (بالسنة)

٥٠ - ٥

طبقاً لمدة عقد الإيجار

٥

١٠ - ١٦,٦٦٧

١٠ - ٤

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 اضمحل وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 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 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.



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة غير المباشرة.

#### المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 الأولى، 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 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 ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

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

### الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب 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

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٣- أصول ثابتة

| الإجمالي   | أثاث ومعدات<br>مكاتب | عدد وأدوات | وسائل نقل<br>وانتقال | تأمينات في أماكن<br>مستأجرة | مباني وإنشاءات<br>ومرافق | أراضي  | التكلفة في<br>١ يناير ٢٠٢٥ | إضافات | إستبعادات | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ |
|------------|----------------------|------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|--------|----------------------------|--------|-----------|----------------|
| ٢٩,٩١٣,٧٨٨ | ٩,١١٢,٨٧٢            | ٦٠١,٣١٢    | ٧,٥٥٩,٧١٠            | ٢,٩٣٢,١٢٨                   | ٩,٦٣٧,٧٦٦                | ٧٠,٠٠٠ | -                          | -      | -         | -              |
| ٦٧٠,٠٠٠    | -                    | -          | ٦٧٠,٠٠٠              | -                           | -                        | -      | -                          | -      | -         | -              |
| (٩٣١,٦٠٠)  | -                    | -          | (٩٣١,٦٠٠)            | -                           | -                        | -      | -                          | -      | -         | -              |
| ٢٩,٦٥٢,١٨٨ | ٩,١١٢,٨٧٢            | ٦٠١,٣١٢    | ٧,٢٩٨,١١٠            | ٢,٩٣٢,١٢٨                   | ٩,٦٣٧,٧٦٦                | ٧٠,٠٠٠ | -                          | -      | -         | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ |

|              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ١ يناير ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ |
| (١٢,٤٢٩,٤٣٣) | (٧,٥٨٢,٠٤٧)    | (٣٩٣,٢٢٩)      | (١,٨٨٠,٣٧١)    | (١,٢٠٤,٦٨٣)    | (١,٣٦٩,١٠٣)    | -              | -              | -              | -              | -              |
| (١,٨٧٣,٦٤٧)  | (٣٣٢,٤٨١)      | (٣٩,٨٩٣)       | (٩٤٣,١٦٦)      | (٤٢٧,٧١٨)      | (١٣٠,٣٨٩)      | -              | -              | -              | -              | -              |
| ٦١٣,٧٣١      | -              | -              | ٦١٣,٧٣١        | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| (١٣,٦٨٩,٣٤٩) | (٧,٩١٤,٥٢٨)    | (٤٣٣,١٢٢)      | (٢,٢٠٩,٨٠٦)    | (١,٦٣٢,٤٠١)    | (١,٤٩٩,٤٩٢)    | -              | -              | -              | -              | -              |
| ١٥,٩٦٢,٨٣٩   | ١,١٩٨,٣٤٤      | ١٦٨,١٩٠        | ٥,٥٨٨,٣٠٤      | ١,٢٩٩,٧٢٧      | ٨,١٣٨,٢٧٤      | ٧٠,٠٠٠         | -              | -              | -              | -              |

- 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:

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | التسعة أشهر<br>المتتالية في | التسعة أشهر<br>المتتالية في | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤ |
|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري                   | جنيه مصري                   | جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري      | جنيه مصري      |
| ٢,٠١٨,٨٢٠      | (٩٣١,٦٠٠)      | ٢١٣,٧٣١        | ٨٥٨,٢١٥                     | ١,٢٤٩,٠٩٨                   | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      |
| (٣١٧,٨٦٩)      | ٢١٣,٧٣١        | ٢١٣,٧٣١        | ١,٢٤٩,٠٩٨                   | ١,٢٤٩,٠٩٨                   | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      |
| ١,٧٠٠,٠٩٥      | ٢١٣,٧٣١        | ٢١٣,٧٣١        | ١,٢٤٩,٠٩٨                   | ١,٢٤٩,٠٩٨                   | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      | ١,٢٤٩,٠٩٨      |



شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣- أصول ثابتة (تابع)

| التكلفة في             | أراضي     | مباني وإنشاءات | مستأجرة     | وسائل نقل   | عدد وأدوات | أثاث ومعدات | الإجمالي    |
|------------------------|-----------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| ١ يناير ٢٠٢٤           | جنيه مصري | جنيه مصري      | جنيه مصري   | جنيه مصري   | جنيه مصري  | مكاتب       | جنيه مصري   |
| ٢٠,٠٠٠                 | ٦٣٣,٠٧٠   | -              | ١٢,٠٥٥,٦٠٢  | ٢,٦٩٥,٦٠٠   | ١,٤٤٣,٠٦١  | ٨,٤١٢,٥١١   | ٢٥,٣٠٩,٨٤٤  |
| إضافات العام*          | -         | -              | ٤٨٣,٣٥٧     | ٦,٠٠٠,٠٠٠   | -          | ٧٠٠,٣٦١     | ٧,١٨٣,٧١٨   |
| إستبعادات              | -         | -              | -           | (١,١٣٥,٨٩٠) | -          | -           | (١,١٣٥,٨٩٠) |
| إعادة توزيع خلال العام | -         | ٩,٠٠٤,٦٩٦      | (٨,١٦٢,٩٤٧) | -           | (٨٤١,٧٤٩)  | -           | -           |
| تسويات                 | -         | -              | (١,٤٤٣,٨٨٤) | -           | -          | -           | -           |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤         | ٧٠,٠٠٠    | ٩,٦٣٧,٧٦٦      | ٢,٩٣٢,١٢٨   | ٧,٥٥٩,٧١٠   | ٦٠١,٣١٢    | ٩,١١٢,٨٧٢   | ٢٩,٩١٣,٧٨٨  |

مجمع الإهلاك في

١ يناير ٢٠٢٤

إهلاك العام

مجمع إهلاك الإستهادات

إعادة توزيع خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

|              |             |           |             |             |             |        |
|--------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------|
| (١١,٣٠٩,٧٤١) | (٦,٨٤٥,٦٣٧) | (٥٠١,٢٢٢) | (١,٧٦٠,٩٢٠) | (١,٨٥١,٣٨٨) | (٢٥٠,٠٧٤)   | -      |
| (١,٩٩٨,٥٧٤)  | (٧٣٦,٤١٠)   | (٥٥,٢٢٢)  | (٨٩٧,٨٣٣)   | (١٣٥,٢٥٨)   | (١٧٣,٨٥١)   | -      |
| ٧٧٨,٣٨٢      | -           | -         | ٧٧٨,٣٨٢     | -           | -           | -      |
| -            | -           | ١٦٣,٢١٥   | -           | ٧٨١,٩٦٣     | (٩٤٥,١٧٨)   | -      |
| (١٢,٤٢٩,٤٣٣) | (٧,٥٨٢,٠٤٧) | (٣٩٣,٢٢٩) | (١,٨٨٠,٣٧١) | (١,٢٠٤,٦٨٣) | (١,٣٦٩,١٠٣) | -      |
| ١٧,٤٨٤,٣٥٥   | ١,٥٣٠,٨٢٥   | ٢٠٨,٠٨٣   | ٥,٦٧٩,٣٣٩   | ١,٧٢٧,٤٤٥   | ٨,٢٦٨,٦٦٣   | ٧٠,٠٠٠ |

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

- تتضمن تكلفة الأصول الثابتة مبلغ ٢٤,٩١٦,٠٢٤ جنيه مصري إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٤- استثمارات عقارية

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ | مول بوينت ٩٠ |
|----------------|----------------|--------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      | مول الملتقي  |
| ٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠  | ٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠  | ارض معروف    |
| ٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠    | ٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠    |              |
| ٣٢١,١٠٧,٦٠٠    | ٣٢١,١٠٧,٦٠٠    |              |
| ٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠  | ٥,٤٩٩,٢٩٧,٩٢٠  |              |

### ٥- اصول حق انتفاع

| ٣٠ سبتمبر 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 *                |
| (٢,١٤٨,٤٠٥)    | (٢,٨٦٤,٥٤٠)    | رصيد اخر المدة                 |
| (١١,٤٥٨,١٦١)   | (٩,٣٠٩,٧٥٦)    | صافي القيمة الدفترية اخر المدة |
| ١٣,٨٤٥,٢٧٩     | ١٥,٩٩٣,٦٨٤     |                                |

\* يتم تحميل استهلاك الفترة على بند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح والخسائر المستقلة.  
\*\* تتمثل أصول حق الانتفاع في عقد إيجار المقر الإداري للشركة.

### ٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ | نسبة المساهمة | عدد الأسهم | استثمارات في شركات تابعة                                        |
|----------------|----------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      | %             |            |                                                                 |
| 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.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٣ قررت الجمعية العامة غير العادية لشركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (شركة تابعة) زيادة رأس مال الشركة المرخص به إلى ٣ مليار جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر إلى ٣٥٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على أن يتم سداد قيمة الزيادة نقداً أو من الارصدة المستحقة لبعض المساهمين. وقد قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير 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 سبتمبر 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 ٥٥,٠٠٠ سهم ونسبة مساهمة ٥٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والبالغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وبلغ رأس مال شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م) المدفوع ٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بسداد حصتها والبالغة ١٣٧,٥٠٠ جنيه مصري. وبتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠١٣ قامت الشركة بشراء عدد ٢٠,٠٠٠ سهم من أحد المساهمين بمبلغ ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبذلك بلغ إجمالي عدد الأسهم ٧٥,٠٠٠ سهم وإجمالي قيمة ١٨٧,٥٠٠ جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

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

د/ خلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة 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 والمنتجعات (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 سبتمبر 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 ٢٤٠,٩٢٣,٠٩٠ سهم.

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

ن/ خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٩٩,٤٠٨,١٩١ جنيه مصري من خلال اصدار أسهم لصالح كلا من 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 نظرا 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 سبتمبر ٢٠٢٥     | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤     |
|--------------------|--------------------|
| جنيه مصري          | جنيه مصري          |
| ١٨٧,٦٢٣,٢٧٥        | ١٥٤,٦٢٥,٤٥٨        |
| ٥,٩٢٤,٥٥٨          | ١١٠,٤٤٥,٦٢٢        |
| <u>١٩٣,٥٤٧,٨٣٣</u> | <u>٢٦٥,٠٧١,٠٨٠</u> |

مشروعات إسكان وتعمير - غير تامة\*  
مشروعات إسكان وتعمير - تامة

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

### ٨- عملاء واوراق قبض

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥    | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤     |
|-------------------|--------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري          |
| ٦٣,٧٥٧,٥٢٥        | ١٠٠,٧٥٢,٩١٥        |
| ٣٤,٧٥٥,٦٤٤        | ٣١,٨٥٥,٠١٤         |
| (٢,٩٩٨,٥٩٧)       | (٩٢٥,٦٢٨)          |
| <u>٩٥,٥١٤,٥٧٢</u> | <u>١٣١,٦٨٢,٣٠١</u> |
| (١٠,٤٠٣,٥٠٤)      | (١٢,٢١٩,٧٥٣)       |
| <u>٨٥,١١١,٠٦٨</u> | <u>١١٩,٤٦٢,٥٤٨</u> |

عملاء واوراق قبض - تملك  
عملاء - إيجار  
يخصم: إيرادات فوائد تقسيط موجلة على العملاء

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق قبض \*

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 كالاتي:

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في |
|-------------------------|-------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               |
| ١٢,٢١٩,٧٥٣              | ١١,٦١٨,٦٤٣              |
| ١١٩,٨٩٥                 | ٢١٥,٠٩٤                 |
| -                       | -                       |
| (١,٩٣٦,١٤٤)             | -                       |
| <u>١٠,٤٠٣,٥٠٤</u>       | <u>١١,٨٣٣,٧٣٧</u>       |

رصيد أول الفترة  
مكون خلال الفترة  
رد خلال الفترة  
المستخدم خلال الفترة  
رصيد آخر الفترة

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٩- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

| طبيعة العلاقة                                 | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| شركة الحصن للاستشارات (ش.م.م)                 | ٢٢,٢٢٦         | ٢٢,٢٢٦         |
| شركة لوتس للفنادق والمنتجات (ش.م.م)           | ٥,٠٨٧,١٦٥      | ٤,٨٨٣,١٦٥      |
| شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)       | ١,٠٨٧,٥٨١      | ١,٠٨٧,٥٨١      |
| شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات (ش.م.م) | ١٩٣,٥١٣,١٤٠    | ١٦٩,٤٧٤,٣٧٠    |
| شركة كايرو بروبورتى مانجمنت (ش.م.م)           | ٣٢,٨٥٥,٨٦١     | ٣١,٢٦٥,٨١٧     |
| شركة رؤية للاستثمار العقاري (ش.م.م)           | ٢,١٠٣,١٩٨      | ٢,١٠٣,١٩٨      |
|                                               | ٢٣٤,٦٦٩,١٧١    | ٢٠٨,٨٣٦,٣٥٧    |
|                                               | (٢٠٥,٤٨٤,٧٩٦)  | (١٩٤,٧٠٩,٤٩٩)  |
|                                               | ٢٩,١٨٤,٣٧٥     | ١٤,١٢٦,٨٥٨     |

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة \*

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

| التسعة أشهر المنتهية في | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | التسعة أشهر المنتهية في | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ |
|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| جنيه مصري               | ١٩٤,٧٠٩,٤٩٩    | جنيه مصري               | ١,٩٠٨,٠٢٦      |
| رصيد أول الفترة         | ١٠,٧٧٥,٢٩٧     | مكون خلال الفترة        | ٣٠١,٨١٥        |
| رصيد آخر الفترة         | ٢٠٥,٤٨٤,٧٩٦    | رصيد آخر الفترة         | ٢,٢٠٩,٨٤١      |

### ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

| طبيعة العلاقة                                     | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| شركة بانونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) | ١٨,٩٩٦,٥٥٣     | ٧,٨٤٥,٨٧١      |
| شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)      | ١,٥٣٠,١٨٥      | ١,٧٣٠,٤٢٢      |
| شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م)              | ٦٨,٤٠٣,٠٩٩     | ١١٣,٩٦٣,٦٩٣    |
| شركة سمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٢٤)            | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠    | -              |
| شركة القاهرة للتسويق العقاري (ش.م.م)              | -              | ٢٢٢,٥١٢        |
|                                                   | ٢٥٨,٩٢٩,٨٣٧    | ١٢٣,٧٦٢,٤٩٨    |

### ج - معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف ذات علاقة خلال الفترة كما يلي:

| اسم الشركة                                | طبيعة المعاملة | التسعة أشهر المنتهية في | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | التسعة أشهر المنتهية في | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| شركة لوتس للفنادق والمنتجات               | تمويل          | جنيه مصري               | ٢٠٤,٠٠٠        | جنيه مصري               | ١٥٣,٠٠٠        |
| شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات     | تمويل          | ٢٤,٠٣٨,٧٧٠              | ١٧,٠٥٧,٥٠٩     | ٢٤,٠٣٨,٧٧٠              | ١٧,٠٥٧,٥٠٩     |
| شركة كايرو بروبورتى ليمتد                 | تمويل          | ١,٥٩٠,٠٤٤               | ٢,٢٥٤,١٧١      | ١,٥٩٠,٠٤٤               | ٢,٢٥٤,١٧١      |
| شركة وادي للاستشارات                      | تمويل          | -                       | ٥,٩٩٣,٣٨٣      | -                       | ٥,٩٩٣,٣٨٣      |
| شركة رؤية للاستثمار العقاري               | تمويل          | -                       | ٥,٠٠٠          | -                       | ٥,٠٠٠          |
| شركة القاهرة للتسويق العقاري              | تمويل          | ٢٢٢,٥١٢                 | ٢٣٠            | ٢٢٢,٥١٢                 | ٢٣٠            |
| شركة سمو للاستشارات (ش.م.م)               | تحصيل          | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)           | -              | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)           | -              |
| شركة بانونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية | تحصيل          | (١١,١٥٠,٦٨٢)            | ٢,٨٢٠,٧٣٣      | (١١,١٥٠,٦٨٢)            | ٢,٨٢٠,٧٣٣      |
| شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة      | تمويل          | ٢٠٠,٢٣٧                 | ١٤٦,٠٩٢        | ٢٠٠,٢٣٧                 | ١٤٦,٠٩٢        |
| شركة مشارق للاستثمار العقاري              | سداد مديونية   | ٤٥,٥٦٠,٥٩٤              | ٨,٥٢٠,٩١٦      | ٤٥,٥٦٠,٥٩٤              | ٨,٥٢٠,٩١٦      |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ١٠- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |                                                                        |
|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      | مصروفات مدفوعة مقدماً                                                  |
| ٢,٤٧٨,٠١٩      | ٢,٥٤٣,٣١٤      | هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة                                       |
| -              | ٦٢,٤٦٢,٤٠٠     | تأمينات لدى الغير                                                      |
| ١٥,٧٤١,٤٩٣     | ١٥,٧٤١,٤٩٣     | موردون ومقاولون - دفعات مقدمة                                          |
| ٣٣,٧٩٦,٢٧٨     | ١٧,٨٧٥,٤٣٦     | شركة بي آر أي العقارية - مستحقات بيع وحدات                             |
| ٥٥,٨٩١,٤٦٨     | ٣٢٥,٠٣٤        | سلف و عهد عاملين                                                       |
| ١,٠٥٤,٢٣٣      | -              | دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة                                           |
| ٣,٧٥٢,٤٥١      | -              | مصلحة الضرائب - ضرائب مسددة للمحكمة                                    |
| ٤١٧,٦٨٣        | ٤١٧,٦٨٣        | ضرائب خصم من المنبع                                                    |
| ٢,٦٨٧,٦٧٠      | 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                                                       |
| ٣٩,٣٤٣,٠٨٤     | ٩,٩٩٤,٥٥٦      | إيرادات فوائد مستحقة **                                                |
| ١٧٣,١٠٤,٠٥٧    | ١٢٨,١٦٢,٣٣٩    | يخصم:                                                                  |
| ١٢٧,٠٦٥        | ١٢١,٤٦٦        | الخسائر الانتمائية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى |
| (٣,٢٧٣,١٧٩)    | (٣,٢٧٣,١٧٩)    |                                                                        |
| ١٦٩,٩٥٧,٩٤٣    | ١٢٥,٠١٠,٦٢٦    |                                                                        |

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

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٣,٣١٨,١٦٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٤,٣٣٧,١٩٩ جنيه مصري الى شركة القاهرة للإسكان والتعمير 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:

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في |                          |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          | رصيد أول الفترة          |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               | فوائد مستحقة خلال الفترة |
| ١٢١,٤٦٦                 | ١١٣,٠٩١                 | فوائد محصلة خلال الفترة  |
| ٧٨٤,٠٧١                 | ٤٢٥,٧٠٤                 | رصيد آخر الفترة          |
| (٧٧٨,٤٧٢)               | (٤٢٠,١٠٥)               |                          |
| ١٢٧,٠٦٥                 | ١١٨,٦٩٠                 |                          |



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥         | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤      | نقدية بالصندوق<br>حسابات جارية |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| جنيه مصري<br>١,٢٣٢,٧٩٤ | جنيه مصري<br>٩١,٧٦٠ |                                |
| ٣٢,٧٧٢,٢٨٦             | ٣,٩٩٧,٢٦٩           |                                |
| ٣٤,٠٠٥,٠٨٠             | ٤,٠٨٩,٠٢٩           |                                |

### ١٢- مخصصات

| ١ يناير ٢٠٢٥           | مستخدم خلال الفترة     | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥         | مخصص التزامات محتملة * |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| جنيه مصري<br>٤,٦٢٢,٥٨٥ | جنيه مصري<br>(٦٢٠,٥٢٦) | جنيه مصري<br>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 سبتمبر ٢٠٢٥         | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤         | مصروفات مستحقة<br>تأمينات من الغير<br>مصلحة الضرائب<br>الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية<br>مصروفات صيانة محصلة<br>إيرادات إيجاريه مؤجلة<br>أرصدة دائنة أخرى<br>فوائد مستحقة ** |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| جنيه مصري<br>٤,٤٠٦,٣٥١ | جنيه مصري<br>٣,٤٥٢,٨٦٢ |                                                                                                                                                                                   |
| ٣٠,٤٣٧,١٣٥             | ٢٩,٣٠٦,٢٩٤             |                                                                                                                                                                                   |
| ١٩,٤٠١,٥٦٢             | ٢٠,٤٢٨,٣٠٨             |                                                                                                                                                                                   |
| ٣٢١,٧٠٠                | ٥٠٩,٤٨٥                |                                                                                                                                                                                   |
| ١٥,٨١٨,٩٣٩             | ٩,٥٠٦,٨٢٦              |                                                                                                                                                                                   |
| ٦,٢٦٧,١٣٢              | ١,٥٧٩,٠٥٤              |                                                                                                                                                                                   |
| ٢٨,٨٨٨,٢٢٥             | ٣٣,٣٩٤,٩٢٠             |                                                                                                                                                                                   |
| ١٠٥,٥٤١,٠٤٤            | ٩٨,١٧٧,٧٤٩             |                                                                                                                                                                                   |
| ٦١,٦٨٨,٤٩٧             | ٣٦,٢٩٧,٩٤٤             |                                                                                                                                                                                   |
| ١٦٧,٢٢٩,٥٤١            | ١٣٤,٤٧٥,٦٩٣            |                                                                                                                                                                                   |

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

| التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | رصيد أول الفترة<br>فوائد مستحقة خلال الفترة<br>فوائد مؤجلة<br>فوائد مدفوعة خلال الفترة<br>رصيد آخر الفترة |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| جنيه مصري<br>٣٦,٢٩٧,٩٤٤                | جنيه مصري<br>١١,٢٣٧,٢٠٦                |                                                                                                           |
| ١٧٨,٧٩٢,٠٧٨                            | ١٧٣,٣٢٦,٨٥٢                            |                                                                                                           |
| (٣٣,٦٨٧,٠١١)                           | (٤٤,٧٥٢,٤٦٨)                           |                                                                                                           |
| (١١٩,٧١٤,٥١٤)                          | (١٢٤,٥٢٧,٤٨٦)                          |                                                                                                           |
| ٦١,٦٨٨,٤٩٧                             | ١٥,٢٨٤,١٠٤                             |                                                                                                           |

### 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 الاوولية لقدامى المساهمين).

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر 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 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 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 بايونيرز 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 سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |                                                   |
|----------------|----------------|---------------------------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |                                                   |
| -              | ٤٩٢,٣٥٠,١٥١    | شركة وادي للاستشارات (ش.م.م.)                     |
| -              | ٦,٥٢٢,٣٠٢      | شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م.) |
| -              | ٤٩٨,٨٧٢,٤٥٣    |                                                   |

### ١٦- احتياطي عام

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

### ١٨- قروض طويلة الأجل

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |                              |
|----------------|----------------|------------------------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |                              |
| ٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩    | ٢٠٣,٠٧٥,٨٦٩    | رصيد القروض                  |
| -              | -              | 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 سبتمبر 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 لدي البنك وجاري اعادة الجدولة.

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

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ١٩- مصلحة الضرائب - ضرائب الدخل

| الفترة المنتهية في | الفترة المنتهية في | ضرائب الدخل                               |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤     | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥     | ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف               |
| جنيه مصري          | جنيه مصري          |                                           |
| ٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢        | ٦,٣٧٢,٠٨٢          |                                           |
| ٣٤٣,٠٨٢,٢٦٢        | ٦,٣٧٢,٠٨٢          |                                           |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤     | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥     | ضريبة الدخل المؤجلة                       |
| 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        | ٦,٣٧٢,٠٨٢          | رصيد آخر المدة - التزام                   |
| ١,٠٩٢,٢٧٢,٢٢٦      | ١,٠٩٨,٦٤٤,٣٠٨      |                                           |
| الفترة المنتهية في | الفترة المنتهية في | تسوية السعر الفعلي للضريبة                |
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤     | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥     | صافي الربح المحاسبي                       |
| جنيه مصري          | جنيه مصري          | التعديلات على صافي الربح                  |
| ١,٥٢٤,٨١٠,٠٥٤      | ٢٨,٣٢٠,٣٦٦         | تسويات تضاف الي الربح المحاسبي            |
| ٦٧٥,٢٢١            | (٥١٣,٤١٦)          | تسويات تخصم من الربح المحاسبي             |
| (١,٤٩٨,١٠٩,٨٢٨)    | (٧٣٧,٧٩٦)          | صافي الربح الضريبي المعدل                 |
| ٢٧,٣٧٥,٤٤٧         | ٢٧,٠٦٩,١٥٤         | (خسائر) مرحلة                             |
| (٤٩,٠١٤,٣٤٢)       | (٢٠,٣٣١,١٨١)       | صافي الوعاء الخاضع للضريبة                |
| (٢١,٦٣٨,٨٩٥)       | ٦,٧٣٧,٩٧٣          | مصروف الضريبة الجارية                     |
| -                  | -                  | عقود التأجير والترتيب                     |

- ٢٠

### \* 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 و٦ أشهر وتلتزم الشركة بسداد القيمة الإيجارية للمؤجر اعتباراً من ٣٠ ابريل ٢٠٢٠.

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

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

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

### \*\* الاصل الثاني: (بيع مع إعادة استئجار)

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

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

وخلال الربع الاول 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 سبتمبر 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 | عقود تأجير تمويلي | عقود ترتيب تمويلي | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | رصيد التزام عقود التأجير والترتيب   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         | جنيه مصري         | جنيه مصري      | يخصم:                               |
| ١٣,٥٧٦,٥٥١        | ٢,٣٨٩,٠٩٠         | ٦٩٢,٦١٧,٥٦٨       | ٧٠٨,٥٨٣,٢٠٩    |                                     |
| (٣,٣٩٩,٧٢٤)       | (١,٠٨٣,٥٦٤)       | (١١٤,٦٣٩,٦٣٠)     | (١١٩,١٢٢,٩١٨)  | التزام عقود تأجير وترتيب متداول     |
| ١٠,١٧٦,٨٢٧        | ١,٣٠٥,٥٢٦         | ٥٧٧,٩٧٧,٩٣٨       | ٥٨٩,٤٦٠,٢٩١    | التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول |

| عقود تأجير تشغيلي | عقود تأجير تمويلي | عقود ترتيب تمويلي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ | رصيد التزام عقود التأجير والترتيب   |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------|
| جنيه مصري         | جنيه مصري         | جنيه مصري         | جنيه مصري      | يخصم:                               |
| ١٥,٦٤٧,٥٥١        | ٣,٠٣٩,٦٨٥         | ٧٤١,٩٦٦,٧٢٤       | ٧٦٠,٦٥٣,٩٦٠    |                                     |
| (٣,٣٥٣,٩٢٣)       | (٩٠٨,٥٥٤)         | (١٠٦,٨٤٣,١٤٨)     | (١١١,١٠٥,٦٢٥)  | التزام عقود تأجير وترتيب متداول     |
| ١٢,٢٩٣,٦٢٨        | ٢,١٣١,١٣١         | ٦٣٥,١٢٣,٥٧٦       | ٦٤٩,٥٤٨,٣٣٥    | التزام عقود تأجير وترتيب غير متداول |

### ٢١- إيرادات النشاط

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في | مبيعات مشروعات الإسكان والتعمير  |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          | إيرادات إيجارات استثمارات عقارية |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               | إيرادات فوائد تقسيط مستحقة       |
| ١٥٢,٢٠٤,٨٠٧             | ٩٧,٥٧٥,٣٢٣              |                                  |
| ٢٤٧,٠٨٦,٦٥٧             | ٢٠٣,٦٠٣,١٢٣             |                                  |
| ٢٢٧,٣٩٥                 | ٤٩٩,١٨٦                 |                                  |
| ٣٩٩,٥١٨,٨٥٩             | ٣٠١,٦٧٧,٦٣٢             |                                  |

### ٢٢- تكلفة النشاط

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في | تكلفة مشروعات مباحة          |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          | مستلزمات خدمية               |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               | أجور ومرتبوات وما في حكمها   |
| ١٠٤,٥٢١,٠٦٣             | ٣١,٦٩٣,٥٣٠              | مصروفات تسويقية              |
| ٢٨,٩٧٨,١٢٦              | ٣٥,٤٤٥,٨٦٩              | اهلاكات أصول ثابتة (إيضاح ٣) |
| ٢٢,٠٤٩,٠٨٢              | ١١,٤٩٣,٠٦٢              |                              |
| ١,٠٣٤,٢٠٦               | ٢٦١,٢٠٠                 |                              |
| ٦٢٤,٥٤٩                 | ٨٥٨,٢١٥                 |                              |
| ١٥٧,٢٠٧,٠٢٦             | ٧٩,٧٥١,٨٧٦              |                              |

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر 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:

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في | أرباح الفترة                                   |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          |                                                |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               |                                                |
| ١,١٨١,٧٢٧,٧٩٢           | ٢١,٩٤٨,٢٨٤              |                                                |
|                         |                         | يخصم:                                          |
|                         |                         | حصة العاملين (مقدرة) *                         |
|                         |                         | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقدرة)              |
|                         |                         | النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح               |
|                         |                         | المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة |
|                         |                         | نصيب السهم في الأرباح                          |
| (٢٦,٣٨٣,٠٠٤)            | (٢,٠٨٥,٠٨٧)             |                                                |
| (١١٠,٠٢٣,٢٣٠)           | -                       |                                                |
| ١,٠٤٥,٣٢١,٥٥٨           | ١٩,٨٦٣,١٩٧              |                                                |
| ٨٩٦٣٦٣٩٤٤               | ١٠,٦١٠,٠٨٣١٨            |                                                |
| ١,١٦٦                   | ٠,٠١٩                   |                                                |

\* 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:

| التسعة أشهر المنتهية في | التسعة أشهر المنتهية في | أرباح الفترة |
|-------------------------|-------------------------|--------------|
| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤          | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥          |              |
| جنيه مصري               | جنيه مصري               |              |
| ٩,٨٠٩,٤٨٦               | ٢١,٩٤٨,٢٨٤              |              |
| (٩٣١,٩٠١)               | (٢,٠٨٥,٠٨٧)             |              |
| ٨,٨٧٧,٥٨٥               | ١٩,٨٦٣,١٩٧              |              |
| ٨٩٦٣٦٣٩٤٤               | ١٠,٦١٠,٠٨٣١٨            |              |
| ٠,٠١٠                   | ٠,٠١٩                   |              |

حصة العاملين (مقدرة) \*

النصيب الأساسي للأسهم في الأرباح

المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة

نصيب السهم في الأرباح

### ٢٤- ارتباطات رأسمالية

| ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
|----------------|----------------|
| جنيه مصري      | جنيه مصري      |
| ١,٥٦٧,٩٧٦,٠٠٠  | -              |
| ١٨,٦٥٤,٣٤٢     | ١٨,٦٥٤,٣٤٢     |
| ١,٥٨٦,٦٣٠,٣٤٢  | ١٨,٦٥٤,٣٤٢     |

شركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) (إيضاح ٩)  
شركة نمو للاستشارات (ش.م.م) (إيضاح ٦)

\* بتاريخ ٤ سبتمبر 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 ايبست بمبلغ إجمالي ١,٧٣٧,٩٧٦,٠٠٠ جنيه مصري، متضمن دفعة تعاقد بمبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بمحضر هذا العقد بموجب عقد الإحالة المعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة كل شركة الموقع بين شركة سمو للاستشارات (محيل - طرف ذو علاقة) وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (محال اليه)، وشركة مشارق للاستثمار العقاري (مدين) والباقي على أقساط حتى تاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٩، ومن ثم يصبح الرصيد المستحق بمبلغ ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مستحق على شركة القاهرة للإسكان والتعمير لصالح شركة سمو للاستشارات وتم عرضه ضمن بند مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٩-ب).

### 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.



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٢٥- الموقف الضريبي (تابع)

- 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.

#### ضريبة القيمة المضافة

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

#### ضريبة كسب العمل

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

### ٢٦- دعاوى ومنازعات قضائية

- بموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ١٩٧٠/٣/١ قامت الشركة بشراء قطعة أرض فضاء من إدارة الأموال العامة التي آلت 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 مشتري الأدوار من الأرضي وحتى الخامس السابق شراؤها من الشركة بموجب عقود ابتدائية وذلك بطلب الحكم بطرد مشتري تلك الأدوار وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وعدم نفاذ أي تصرف يكون قد تم بين الشركة وبين مشتري 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 وما زال متداول أمام محكمة إستئناف القاهرة وموكل لجلسة ١٥ إبريل ٢٠٢٥ للإطلاع والمذكرات.

- وأقام ورثة/ عبد القادر محمد الحراكى الدعوى رقم ٢٥٨٥ لسنة ٢٠١٧ ضد الشركة والبنك المركزي المصري وتم الحكم فيها ضد الشركة بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (خمسة وثلاثون مليون جنيه).

- وتم الطعن على هذا الحكم بالإستئناف برقم ٧٣٦٨ لسنة ٢٠٢٦ وما زال الإستئناف متداول بجلسة ١١ مايو ٢٠٢٥م.

\* وهذه المنازعات ما زالت متداولة وتحت الدراسة.



## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٢٧- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراسات 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 وعملاء 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 سبتمبر ٢٠٢٥

### ٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع) خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استثمارية 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 استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المضمومة.

| الالتزامات المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥   | أقل من ٣ شهور | من ٣ إلى ١٢ شهر | من ١ إلى ٥ سنوات | الإجمالي    |
|----------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------|
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة              | ١٤,٦٢٤,١٨٨    | ٢٤٤,٣٠٥,٦٤٩     | -                | ٢٥٨,٩٢٩,٨٣٧ |
| مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى       | ٧٨,٩٢٨,٦٦٤    | ٢٢,٧٩٤,٣٤٩      | ٦٥,٥٠٦,٥٢٨       | ١٦٧,٢٢٩,٥٤١ |
| قروض                                   | ٢٠٠,٣٢٥,١٢٣   | ٢,٤٣٤,٣٣٦       | -                | ٢٠٢,٧٥٩,٤٥٩ |
| موردون ومقاولو مشروعات                 | ٢٣,١٦٢,٣٢٥    | ٤٣,٠١٥,٧٤٦      | -                | ٦٦,١٧٨,٠٧١  |
| اوراق دفع                              | -             | -               | ١٦,١١٥,٣٦٣       | ١٦,١١٥,٣٦٣  |
| إجمالي الالتزامات المالية غير المضمومة | ٣١٧,٠٤٠,٣٠٠   | ٣١٢,٥٥٠,٠٨٠     | ٨١,٦٢١,٨٩١       | ٧١١,٢١٢,٢٧١ |

| الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤   | أقل من ٣ شهور | من ٣ إلى ١٢ شهر | من ١ إلى ٥ سنوات | 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 المضمومة | ٢٨١,٢١٥,٩٥٦   | ١٩٠,٥٥٠,٠٦٢     | ٨٤,٩٦٢,٧١٠       | ٥٥٦,٧٢٨,٧٢٨ |

### خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

| التغير في معدل الفائدة                  | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| الالتزام المالي                         | ٩,١١٣,٤٢٧      | ٩,٦٣٧,٢٩٨      |
| التغير في الأثر على الأرباح قبل الضريبة | +١%            | +١%            |
| التغير في الأثر على الأرباح قبل الضريبة | -١%            | -١%            |

### 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 مسطحه ٤٧٨.١٦ بشارع ٢٠٢٣ المندره شارع النبوي المهندس بحوض الدارة وعرامة من تقسيم شركة القاهرة بناحية المندره 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.

## شركة القاهرة للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٣٠- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ليصل إلى ٢٥٪ للإيداع، ٢٦٪ للإقراض، ٢٥,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم مرة اخرى بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤٪ للإيداع، و ٢٥٪ للإقراض، و ٢٤,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تم خفض أسعار الفائدة مرة اخرى بواقع ٢٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٢٪ للإيداع، و ٢٣٪ للإقراض، و ٢٢,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.

### ٣١- أحداث لاحقة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ليصل إلى ٢١٪ للإيداع، ٢٢٪ للإقراض، ٢١,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.