

شركة هييكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية
" شركة مساهمة مصرية "
القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

١ - ٢	تقرير مراقب الحسابات .
٣	قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .
٤	قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .
٥	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .
٧	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .
٨ - ٢١	الابضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

تقرير مراقب الحسابات

-

إلى السادة/ مساهمي شركة هييكو للإستثمارات التجارية والتنمية العقارية " شركة مساهمه مصرية "

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة هييكو للإستثمارات التجارية والتنمية العقارية " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ علي رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي علي هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول علي تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول علي أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها علي الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدي تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي علي كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدي ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نري أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا علي القوائم المالية.

الرأي

فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة هيكو للإستثمارات التجارية والتنمية العقارية " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ، وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة علي وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولأئحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في : ٦ إبريل ٢٠٢٦

مراقب الحسابات



هاني فؤاد راشد محمد

س.م.م (١١٧٧١)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)

سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)

PKF راشد وبدر وشركاهم



٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح رقم	
١ ٨٩٩ ٧٢٩	٥٠ ٤٥٣ ٧٠٦	(٥)	الأصول الغير متداولة
١ ٣١٥ ٧٨٩	١	(٦)	الأصول الثابتة بالصافي
٣ ٢١٥ ٥١٨	٥٠ ٤٥٣ ٧٠٧		الأصول حق الانتفاع بالصافي
			إجمالي الأصول الغير متداولة
٦٠ ٢٤٢ ٧١٥	١٢ ١٣٠ ٧٦٢	(٧)	المخزون
-	٢٠ ١٣٣ ٠٨٦	(٨)	أعمال تحت التنفيذ
١٠١ ٦٩٣ ٠١٦	٢١٤ ٩٧٠ ٣٣٧	(٩)	عملاء وأوراق قبض
١٩ ٠٢٦ ١٧٧	١١ ٢٤٨ ٥١٠	(١٠)	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢٢٥ ٠٠٤	١ ٢٤٢ ٨٩٠	(١١)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٨١ ١٨٦ ٩١٢	٢٥٩ ٧٢٥ ٥٨٥		إجمالي الأصول المتداولة
١٨٤ ٤٠٢ ٤٣٠	٣١٠ ١٧٩ ٢٩٢		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٢)	رأس المال
١١ ٣٦٧ ٥٠٠	١١ ٣٦٧ ٥٠٠	(١٣)	الاحتياطي القانوني
(٤ ٣٣٤ ٢٨٧)	٣٧٣ ٠٤ ٦٦٠		الأرباح المرحله
٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٣٨ ٢٤٧ ٦١١		أرباح الفترة
٨٨ ٦٧٢ ١٦٠	١٢٦ ٩١٩ ٧٧١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات الغير متداولة
٦٠٧ ٤٦٠	١ ٢٥٢ ٠٨٢	(١٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
٦٠٧ ٤٦٠	١ ٢٥٢ ٠٨٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٦٧ ٦٢٩ ٨٠٤	٧٤ ٧٩٨ ٧٦٤	(١٥)	قروض وتسهيلات
٥ ٦٩١ ٠٢٨	٣ ٥١١ ٩٥٨	(١٦)	التزامات عقود التاجير
٨ ٣٢٦ ٩٥٣	٥٦ ١٠٧ ٤٦٨	(١٧)	موردون وأوراق دفع ومقاولون
-	٣ ٢٥٠ ٠٠٠	(١٨)	مخصص مطالبات محتملة
-	٨٨٠ ٠٤٠٠	(١٩)	أطراف ذات علاقة
١٣ ٤٧٥ ٠٢٥	٣٥ ٥٣٨ ٨٤٩	(٢٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٩٥ ١٢٢ ٨١٠	١٨٢ ٠٠٧ ٤٣٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٩٥ ٧٣٠ ٢٧٠	١٨٣ ٢٥٩ ٥٢١		إجمالي الالتزامات
١٨٤ ٤٠٢ ٤٣٠	٣١٠ ١٧٩ ٢٩٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

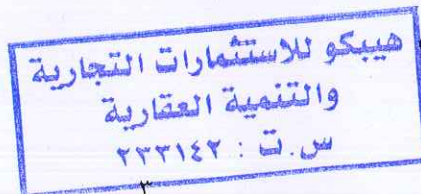
- تقرير مراقب الحسابات " مرفق "
- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م. / إبراهيم محمد إبراهيم أحمد هيبية

المدير المالي

م. / محمد حريب



شركة هييكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالجنية المصري)

رقم الايضاح	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٢١)	٧.٩٩٥١٣٢١	٣٣١٤١٤٨٤٨	١٧٩٧٢٩٩٠٣	١٠١٦٥٠٤١٣
(٢٢)	(٦١٨٩٨٨٥٨٠)	(٢٢٢٤٩٥١٤٧)	(١٥٠١٠١٣٦٦)	(٨١٩٦٦٧٦٥)
مجم (خسارة) / ربح النشاط	٩.٩٦٢٧٤١	٦٨٩١٩٧٠١	٢٩٦٢٨٥٣٧	١٩٦٨٣٦٤٨
يخصم :-				
(٢٣) مصروفات عمومية وادارية	(٦٤٥٩٢١٨)	(٦٢٤٤٩٧٢)	(١٩٢١٥٠٠)	(١١٧١٤٤٨)
(٥/٦) اهلاكات أصول ثابتة وحق انتفاع	(١٨٣٨٧٦١)	(٤١٨٩٤)	(٢٧٥٤٠٨)	(١٠٤٧٣)
(٢٤) المصروفات التمويلية	(١٩٥٩٣٠٣٦)	(٧٢٤٢٧٠٣)	(٤٢٢٥٣٤٥)	(٤٥٢٢٣٩)
رد خسائر ائتمانية متوقعة	-	٣٠٩٠	-	٣٠٩٠
(١٨) مخصص مطالبات محتملة	(٣٢٥٠٠٠٠)	-	(١٢٥٠٠٠٠)	-
(٢٥) مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٦٩٨٤٢٥٩)	(١٤١٥٥٢)	(١٤٦٢٤٠٠)	(٣٠٩٠)
المساهمة التكافلية	(١٣٢٥٥٥٤)	(٨٢٨٦٣٧)	-	(٨٢٨٦٣٧)
ايرادات اخرى	-	٤٠٠٠٠	-	-
صافي أرباح العام قبل الضرائب	٥١٥١١٩١٣	٥٤٤٦٣٠٣٣	٢٠٤٩٣٨٨٤	١٧٢٢٠٨٥١
(٢٦) ضرائب الدخل	(١٢٦١٩٦٨٠)	(١٢٢١٦٦٢٦)	(٤٨٩٢٣٧٤)	(١٢٢١٦٦٢٦)
التزامات ضريبية مؤجلة	(٦٤٤٦٢٢)	(٦٠٧٤٦٠)	(٦٤٤٦٢٢)	(٦٠٧٤٦٠)
صافي أرباح العام	٣٨٢٤٧٦١١	٤١٦٣٨٩٤٧	١٤٩٥٦٨٨٨	٤٣٩٦٧٦٥
(٢٧) نصيب السهم في صافي أرباح العام	٠,٩٦	١,٠٤	٠,٣٧	٠,١١

- تقرير مراقب الحسابات " مرفق " .
- الايضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة

م / إبراهيم محمد إبراهيم احمد هبية

المدير المالي

أ / محمد حرب

(Handwritten signature)

هييكو للاستثمارات التجارية
والتنمية العقارية
س.ت : ٢٢٣١٤٢

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالجنية المصري)

الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤ ٣٩٦ ٧٦٥	١٤ ٩٥٦ ٨٨٨	٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٣٨ ٢٤٧ ٦١١	صافي أرباح العام بعد الضرائب
-	-	-	-	مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن العام
٤ ٣٩٦ ٧٦٥	١٤ ٩٥٦ ٨٨٨	٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٣٨ ٢٤٧ ٦١١	أجمالي الدخل الشامل عن العام

- تقرير مراقب الحسابات " مرفق "
- الايضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة

م / إبراهيم محمد إبراهيم احمد هيبية



المدير المالي

محمد حرب


هيبكو للاستثمارات التجارية
والتنمية العقارية
س.ت : ٢٢٣١٤٢

شركة هيبيكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
قائمة التغير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالجنبة المصري)

الإجمالي	ارباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال
٤٧ ٨٢٩ ٤٥٥	٨٨٢ ٩١٠	(٨٢٣ ٤٨٦)	٨٠٦٠٠٣١	١٩ ٧٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠٠
(٣ ١٢٨ ٠١٥)	-	(٣ ١٢٨ ٠١٠)	-	-	-
(١ ٢٦٥٧٠١)	-	(١ ٢٦٥٧٠١)	-	-	-
-	(٨٨٢ ٩١٠)	٨٨٢ ٩١٠	-	-	-
٣ ٣٠٧ ٤٦٩	-	-	٣ ٣٠٧ ٤٦٩	-	-
٧٥٠٠٠٠	-	-	-	(١٩ ٧٥٠٠٠٠)	٢٠٠٠٠٠٠٠٠
٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	-	-	-	-
٨٨ ٦٧٢ ١٦٠	٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	(٤ ٣٣٤ ٢٨٧)	١١ ٣٢٧ ٥٠٠	-	٤٠٠٠٠٠٠٠٠
٨٨ ٦٧٢ ١٦٠	٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	(٤ ٣٣٤ ٢٨٧)	١١ ٣٢٧ ٥٠٠	-	٤٠٠٠٠٠٠٠٠
٢٠٢٥ في ١ يناير	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ في ١ يناير
الرصيد على الأرباح المرحلة * شركات على الأرباح المرحلة تضمن سنوات سابقة المحول الى الأرباح المرحلة المحول الى الاحتياطي القانوني المصد لزيادة رأس المال صافي ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ المحل	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ المحول الى الأرباح المرحلة صافي (خسارة) ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ المحول الى الأرباح المرحلة صافي (خسارة) ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ المحول الى الأرباح المرحلة صافي (خسارة) ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ المحول الى الأرباح المرحلة صافي (خسارة) ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ المحول الى الأرباح المرحلة صافي (خسارة) ربح العام الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

بموجب تقرير اللجنة المشكلة من قبل الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بموجب قرار السجدة المذكورة / وزيره الاستمتر والتعاون الدولي رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٨ والمتخذ بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣١ والمتنفي الى ان صافى حقوق الشركاء في شركة هيئة الاستثمارات (ابراهيم هيبه وشريكة) وسمتها التجارية هيبيكو للاستثمارات HCC لشركة توصية بسيطة وذلك بغرض تغيير شكلها القانوني الي شركة مساهمة مصرية على أساس القيمة الدفترية وفقا للمركز المالي للشركة في ٢٠٢٣/٧/٣١ تبلغ ٢٠١١٧٥٠٠٠ تلغ ٢٠٢٣/٧/٣١ في ٢٠٢٤/٢/٢٩ تم الموافقة بالأجماع على ما انتهت اليه اللجنة المشكلة بموجب قرار السيدة المذكورة / وزيره الاستمتر والتعاون الدولي رقم (٩٥) لسنة ٢٠١٨ وتم الموافقة بالأجماع على ان يكون رأس مال الشركة في ٢٠٢٤/٢/٢٩ مائة مائتين مليون ورأس المال المصدر ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا بموجب شهادة ايداع بنكي .
المعرض به مائتي مليون ورأس المال المصدر ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا بموجب شهادة ايداع بنكي .
قابل للتوزيع على شكل ارباح بالإضافة الي مبلغ ٢٥٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريبا بموجب شهادة ايداع بنكي .
تتمثل التسويات على الأرباح والخسائر المرحلة في تطبيق معيار (٤٩) على العقد المبرم مع شركة كيو ان بي للتأجير العمولي بالترجي حيث تم قياس حق التفاح بالكلفة وقياس التزامات عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الأجل غير المدفوعة ودرج مصروف الاستهلاك وكذلك مصروفات فواتير التزام التأجير الذي كان يتعين تسجيله عند تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير ضمن الأرباح والخسائر المرحلة.

المدير المالي

رئيس مجلس الإدارة

م / ابراهيم محمد ابراهيم احمد هيبه

المحمد حرب

هيبيكو للاستثمارات التجارية
والتنمية العقارية
س.ت : ٢٣٣١٤٢

Signature of M. Ibrahim Mohamed Ibrahim Ahmed Heiba

Signature of Mohamed Habbab

شركة هييكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالجنية المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٤ ٤٦٣ ٠٣٣	٥١ ٥١١ ٩١٣	صافى أرباح العام قبل الضرائب
(١ ٢٦٥ ٧٠١)	-	تسويات على الأرباح المرحلة عن سنوات سابقة
-	١٩ ٥٩٣ ٠٣٦	المصروفات التمويلية
-	٣ ٢٥٠ ٠٠٠	مخصص مطالبات محتملة
-	٦ ٩٨٤ ٢٥٩	خسائر ائتمانية متوقعة
٥ ٥٨٦ ٤١٢	٦ ٠٨٦ ٩٦٩	أهلاك الأصول الثابتة وحق الانتفاع
٥٨ ٧٨٣ ٧٤٥	٨٧ ٤٢٦ ١٧٧	أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال
		التغيير في رأس المال العامل
(٦٠ ٢٤٢ ٧١٥)	٤٨ ١١١ ٩٥٢	المخزون
-	(٢٠ ١٣٣ ٠٨٦)	اعمال تحت التنفيذ
(١٥ ٦٦٠ ٥٢٠)	(١١٩ ٨٠٠ ٥٢٣)	العملاء واوراق القبض
(٧ ٧٢٦ ٦٧١)	٧ ٣١٦ ٦١٠	أرصدة مدينة أخرى
-	٨ ٨٠٠ ٤٠٠	اطراف ذات علاقة
٦ ٩٨١ ٤٨٣	٤٧ ٧٨٠ ٥١٦	الموردون
١ ٠٠٢ ٠٧٥	٩ ٤٤٤ ١٤٦	دائنون وارصدة دائنة أخرى
٥٧٠ ٠٢٤	-	دائنو شراء أصول ثابتة
(٧٥ ٠٧٦ ٣٢٣)	(١٨ ٤٧٩ ٩٨٥)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		ضرائب الدخل المسددة
(١٦ ٢٩٢ ٥٧٩)	٦٨ ٩٤٦ ١٩٢	صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥ ٢٢٨ ٠٠٠)	(٥٣ ٣٢٥ ١٥٨)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة - حق انتفاع
-	-	مدفوعات على مشروعات تحت التنفيذ
(٥ ٢٢٨ ٠٠٠)	(٥٣ ٣٢٥ ١٥٨)	صافى التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٦ ١٨٣ ٧٦٩	(٧ ٦٢٤ ٤١٧)	المحصل من بنوك - تسهيلات ائتمانية
-	(٧ ٦٢٧ ٩١٨)	فوائد مدفوعة
-	٢ ٩٠٥ ٠٤٩	المحصل من التزامات عقود التأجير (فوائد)
-	(٢ ٢٥٥ ٨٦٣)	المسدد من التزامات عقود التأجير
٣ ٣٠٧ ٤٦٩	-	الاحتياطي القانوني
٢٥٠ ٠٠٠	-	المسدد لزيادة رأس المال
١٩ ٧٤١ ٢٣٨	(١٤ ٦٠٣ ١٤٨)	صافى التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(١ ٧٧٩ ٣٤١)	١ ٠١٧ ٨٨٦	صافى الزيادة / (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال العام
٢ ٠٠٤ ٣٤٥	٢٢٥ ٠٠٤	النقدية و ما في حكمها في بداية العام
٢٢٥ ٠٠٤	١ ٢٤٢ ٨٩٠	النقدية و ما في حكمها في نهاية العام

- تقرير مراقب الحسابات " مرفق "
- الايضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة

م / إبراهيم محمد إبراهيم احمد هيبه



المدير المالي

محمد حرب



هييكو للاستثمارات التجارية
والتنمية العقارية
س.ت : ٢٢٣١٤٢

١. نبذة عن الشركة

١.١ - نشأة الشركة

تأسست شركة هيبية للتجارة والمقاولات العمومية وسمتها التجارية "هيبيكو" شركة توصية بسيطة بموجب العقد المؤرخ في ١ يناير ١٩٨٣ مسجل ومشهر تحت رقم ١٤ لسنة ١٩٨٣ محكمة كفر الشيخ الابتدائية. وبموجب محضر اجتماع الشركاء المؤرخ في ٢٠٢٣/٣/٢٢ لشركة ابراهيم هيبية وشريكة وسمتها التجارية HCC شركة توصية بسيطة، تم الموافقة على تغيير الشكل القانوني للشركة من توصية بسيطة الي شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وباسم "شركة هيبيكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية (ش.م.م)" وقد تم الاشهار بها في السجل التجاري بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٤ وسجل تجاري رقم ٢٣٣١٤٢.

١.٢ عنوان الشركة

يقع مركز الشركة الرئيسي فيلا رقم ٢٢٦ البنفسج ٦ التجمع الأول القاهرة الجديدة - القاهرة.

١.٣ غرض الشركة

- أنشطة البناء للاسكان العائلي والاداري والتجاري والمقاولات العامة والمتخصصة والمتكاملة
- شراء وبيع وتاجير وامتلاك الأراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدتها بالمرافق واعدادها للبناء او بيعها بحالتها أو بعد اقامة المنشآت عليها وإقامة المباني والوحدات السكنية والتجارية والادارية والترفيهية لتمليكها او تاجيرها أو استغلالها لحسابها أو لحساب الغير.
- تجهيز الاراضي بمرافق البنية الأساسية (مياه/ صرف صحي / كهرباء / تليفونات / الطرق) واستغلالها بالتمليك أو الايجار وتنسيق الحدائق والطرق والميادين.
- الاستيراد والتصدير
- الاستثمار العقاري
- اعداد التصاميم الهندسية
- ادارة الأصول العقارية
- التجارة العامة والتوزيع فيما هو مسموح به قانونا
وذلك دون الإخلال بأحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.

١.٤ القيد ببورصة الأوراق المالية

الشركة مقيدة أسهمها في جدول الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

٢ السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لاهم السياسات المحاسبية التي اتبعت في اعداد القوائم المالية :

أ/ أسس اعداد القوائم المالية

أ/١ القوائم المالية

تعد الشركة قوائم مالية ربع سنوية، ويتم اتباع نفس السياسات والاسس المحاسبية عند اعداد القوائم المالية الدورية التي تم استخدامها في أحدث قوائم مالية سنوية.

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٦ إبريل ٢٠٢٦.

١ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

أعدت القوائم المالية طبقا لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة، وعلي أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات التي يتم اثباتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وتنتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع الي المعايير الدولية للقرارات المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري او متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

اصدارات جديدة وتعديلات تمت علي معايير المحاسبة المصرية:-

صدر قرار وزيره الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٩ باصدار بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديل والغاء بعض معايير المحاسبة المصرية القائمة، علي ان يتم تطبيق تلك المعايير للفترات المالية التي تبدأ في او بعد أول يناير ٢٠٢٠، وتقوم الشركة حاليا بدراسة تأثير تطبيق تلك المعايير علي القوائم المالية للشركة، وفيما يلي بيان تلك المعايير:-

معايير تم استبدالها

- معيار المحاسبة المصري رقم (١) عرض القوائم المالية"، معيار المحاسبة المصري رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية"، ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية - العرض"، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الإفصاح" معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الاستثمار العقاري" معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) " الأدوات المالية - الإفصاحات"، معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) القوائم المالية.

معايير تم تعديلها

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الفصاح عن الأطراف ذوى العلاقة"، معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل"، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) تجميع الأعمال"، معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة"، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) نصيب السهم في الأرباح"، معيار المحاسبة المصري القوائم المالية الدورية"، معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "إضمحلال قيمة الأصول"، معيار المحاسبة المصري

رقم (٣٢) الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة ، معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) الإفصاح عن الحصة في المنشآت الأخرى

معايير تم إلغاؤها

معيار المحاسبة المصري رقم (٨) عقود الأنتشاء" ، معيار المحاسبة المصري رقم "(١١) الإيراد" ، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".
وتقوم الشركة حالياً بتقييم الآثار المتعلقة بالمعايير السابق ذكرها وسوف يتم تطبيقها بموجب التواريخ المتعلقة بها.

معايير جديدة

- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية" ، معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد عن العقود مع العملاء" ، معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير" ، كما يضاف تفسير محاسبي مصرى رقم (١) ترتيبات امتيازات الخدمات العامة".

٢ - استخدام التقديرات والحكم الشخصي

أن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وفروض تؤثر على قيم الأصول والالتزامات الواردة بالميزانية وعلى الإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية ، وكذلك على الإيرادات والمصروفات خلال السنة المالية ، وعلداً رغم من أن هذه التقديرات يتم إعدادها طبقاً لأفضل المعلومات المتاحة للإدارة عن الظروف والأحداث الجارية إلا أن النتائج النهائي قد يختلف عن هذه التقديرات.

٣-التغيرات في السياسات المحاسبية

-يتمثل التغير في المبادئ والأسس والقواعد والممارسات التي تقوم الشركة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية وذلك بالتحول من سياسة محاسبية مقبولة إلى سياسة محاسبية أخرى مقبولة وفي إطار معايير المحاسبة المصرية حيث يكون التطبيق التطوعي للسياسة الجديدة له الأثر الإيجابي على مدى تعبير نتائج تطبيق تلك السياسة على جوهر معاملات و عمليات الشركة وبما يترتب عليه من آثار على حقيقة المركز المالي ونتائج الأعمال للشركة ويتم إثبات آثار ذلك التغير في السياسات بأثر رجعي وإثبات تلك الآثار بالأرباح المرحلة ضمن حقوق الملكية ، تقوم الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بثبات خلال الفترات المالية المعروضة بالقوائم المالية كما تقوم الشركة بالإفصاح عن أية تغيير في السياسات المحاسبية المطبقة أو أية تغيير في عرض القوائم المالية.

ب - ترجمة العملات الأجنبية

١- عملة التعامل والعرض

عملة التعامل (يتم قياس بنود القوائم المالية للشركة بالعملة التي يتم استخدامها داخل البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها المنشأة أنشطتها) ويتم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

٢ - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

تتمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة القيد بالجنيه المصري حسب سعر الصرف المعلن في تاريخ المعاملة ويتم إعادة تقييم الأصول و الالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى عملة القيد بالجنيه المصري حسب سعر الصرف المعلن في ذلك التاريخ من البنوك التي تتعامل معها الشركة ويتم إثبات فروق العملة الناتجة في قائمة الدخل.

٣ - الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصاً مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة الاضمحلال القيمة وتتضمن التكلفة التاريخية كافة المصروفات المرتبطة باقتناء الأصل وجعله صالحاً للإستخدام في الغرض المعد لأجله وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما يكون من المتوقع أن تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدرة عند اقتناء الأصل وعندما تتحقق تلك التكلفة بعد استبعاد القيمة الدفترية للجزء الذي تم إحلاله بها وبالمثل عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وتهلك على مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو على مدار العمر الإنتاجي المتوقع لهذه التحديدات أيهما أقل .

ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها، يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، يتم استخدام طريقة القسط الثابت للإهلاك بحيث يتم تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجي المقدر وفقاً لمعدلات الإهلاك السنوية. عندما تتجاوز قيمة أصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فإنه يتم تخفيض هذه القيمة على الفور إلى القيمة المتوقع استردادها، يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول أي منافع اقتصادية من استخدامها أو بيعها في المستقبل، أرباح أو خسائر الإستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية ويعترف بها ضمن أرباح النشاط في قائمة الدخل في العام التي تم فيها الاستبعاد يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

ث - إضمحلال قيمة الأصول طويلة الأجل

-يتم فحص الأصول الثابتة والأصول طويلة الأجل الأخرى بما فيها الأصول الغير ملموسة فيما عدا الأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي لتحديد قيمة خسائر إضمحلال القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغير في الظروف قد تعطى مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. ويعترف بخسائر إضمحلال القيمة في قائمة الدخل ببلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها، والتي تمثل القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع للأصل أو القيمة المتوقع استردادها من استخدامها أيهما أعلى ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة. يتم رد خسائر إضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة فقط عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الأهلاك مالم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بقائمة الدخل.

ج - أعمال تحت التنفيذ

-تتضمن الأعمال الإنشائية وأعمال المرافق وجميع التكاليف المباشرة وغير المباشرة المرتبطة بأعمال الإنشاءات عن عقود المقاولات التي تم التعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها نسبة الإتمام المحددة لإدراجها ضمن قائمة الدخل .

د - العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

-يتم الاثبات الأولى للعملاء والأرصدة المدينة بالقيمة العادلة ويقاس لاحقاً على أساس التكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً المخصص اللازم لمواجهة إضمحلال القيمة. يكون مخصص إضمحلال قيمة المدينون التجاريون عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقاً لشرط التعاقد الأصلية، ويؤخذ في الاعتبار عند تحديد احتمالية إضمحلال المدينون التجاريون لكل من أو أي من العوامل التالية: المصاعب المالية للمدين أو احتمالات التعثر والإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو التقصير أو عدم الإلتزام في السداد لمدة تزيد عن فترات الائتمان الممنوحة.

تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها مخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلي الأصلي المطبق عند تحديد التكلفة المستهلكة، ويتم تخفيض الأصل بقيمة المخصص وترحل الخسائر الى قائمة الدخل وتلغى الديون الغير متوقع تحصيلها خصماً من المخصص المكون لها ويعترف بأي تحصيلات لاحقة كإيرادات في قائمة الدخل.

يتم الاعتراف بالعملاء والأرصدة المدينة التجارية مبدئياً بسعر المعاملة الغير مشروط ما لم تحتوي تلك الأرصدة على مكون تمويل جوهري بالقيمة العادلة. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مخصوماً منها مخصص الخسارة تطبق الشركة النهج المبسط لرصد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة على مدار عمر الدين لجميع العملاء والأرصدة المدينة التجارية، يستند مخصص الانخفاض في القيمة إلى أفضل تقدير للشركة عن خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بهذه العملاء والأرصدة المدينة، وهذا التقدير يعتمد على الرضع المالي للعملاء وخبرة شطب الديون السابقة. ويتم شطب أرصدة العملاء والأرصدة المدينة مقابل هذا المخصص بعد استنفاد كافة وسائل تحصيل هذه المبالغ واعتبار امكانية الاسترداد مستبعدة أما الديون المعدومة التي تم شطبها فتسجل في قائمة الدخل عند تكبدها .

يسري معيار رقم (٤٧) الأدوات المالية على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢١ ويسمح بالتطبيق المبكر بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١،٢٥)، ٢٦، (٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معا في نفس التاريخ وذلك طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠.

ذ - النقدية وما في حكمها

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب التي لها تواريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء والاستثمارات قصيرة الأجل وعالية السيولة التي يمكن تحويلها بسهولة الي مبالغ نقدية.

ر - رأس المال

-يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية، ويتم إضافة علاوة الإصدار إن وجدت الى الاحتياطي القانوني وترحل مصاريف إصدار الأسهم والمبالغ المحصلة من المساهمين لتغطية تلك المصاريف الى حساب الاحتياطيات.

ز - ضرائب الدخل المؤجلة

-يتم تسجيل ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل باستخدام طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين كل من القيمة الضريبية للأصول والإلتزامات وبين قيمتها الدفترية في القوائم المالية، لا يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناتجة عن الاعتراف الأولى الأصل أو التزام بخلاف الناتجة عن اندماج الأعمال والتي في تاريخ المعاملة لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح الضريبي.

يتم تحديد ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام السعر الضريبي وطبقاً للقانون السائد في تاريخ المركز المالي والمتوقع أن يكون مساوياً عند المؤجلة الى المدى الذي من المتوقع استخدام الأصول الضريبية المؤجلة أو تسوية الإلتزامات الضريبية المؤجلة، يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة الي المدى الذي من المتوقع ان يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن معها استخدام الفروق المؤقتة التي نشأت عنها الأصول الضريبية المؤجلة.

س - نظام التأمينات والمعاشات

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها الى نظم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بالشركة طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته ولا يوجد على الشركة اى التزامات اخرى بمجرد سدادها لالتزاماتها ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة.

ش - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلاي حالي كنتيجة لأحداث سابقة يكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الإلتزامات ، مع إمكانية إجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الإلتزام ، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المالية. المطلوبة لتسوية الإلتزام - كما يتم إعادة النظر في المخصصات بحيث تعكس أفضل تقدير للتدفقات المطلوبة لتسوية الإلتزامات المالية في تاريخ القوائم .

ص - المساهمة التكافلية

بموجب المادة رقم (٤٠) من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ ولائحتها التنفيذية يتم اقتطاع نسبة ٠,٠٠٢٥ من جميع الإيرادات التي تم تحقيقها في الشركة اعتباراً من ١٢ يوليو ٢٠١٨ على ان تقوم الشركة بتوريد تلك المبالغ في حساب موحد لدى بعض البنوك الحكومية.

ض عقود التأجير

قامت الشركة في اول يناير ٢٠٢١ بتطبيق المعيار المصري عقود التأجير رقم (٤٩) وتاريخ سريانة من أول يناير ٢٠١٩ ويحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي المصري رقم (٢٠) وذلك فيما يخص عقود التأجير التمويلي .

-ويحدد المعيار المحاسبي المصري عقود التأجير رقم (٤٩) المبادئ المتعلقة بالاثبات والقياس والعرض بصدق عن تلك المعاملات وتعطى هذه المعلومات أساسا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والاداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.
-يتم عند نشأة العقد تقييم ما اذا كان العقد عقد ايجار او ينطوى على عقد ايجار اذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام اصل محدد لفترة من الزمن مقابل عوض ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها العام غير قابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنبا إلى جنب مع كل من:
السنوات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار اذا كان المستأجر متأكد بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.
السنوات المشمولة بخيار انتهاء عقد الإيجار اذا كان المستأجر متأكد بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها مستأجر

وفقا للمعيار المحاسبي المصري عقود التأجير رقم (٤٩) تقوم الشركة كمستأجر بدراسة تصنيف كل عقد ايجار ما اذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الاصل محل العقد وبخلاف ذلك يصنف العقد على انه عقد ايجار تشغيلي يعتمد اعتبار عقد التأجير تمويلي او عقد تأجير تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد ومن امثلة الحالات التي تؤدي عادة بمفردها او مجتمعة الى تصنيف عقد التأجير على انه عقد تأجير تمويلي ما يلي :

-يحول عقد التأجير ملكية الاصل محل العقد للمستأجر في نهاية مدة العقد. كان للمستأجر الخيار لشراء الاصل محل العقد بسعر من المتوقع أن يكون اقل بدرجة كافية عن القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلا للممارسة بما يجعل من المؤكد بشكل معقول في تاريخ نشأة عقد التأجير ان الخيار الذي تتم ممارسته:

-تغطي مدة عقد التأجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد حتى ولو لم يتم تحويل الملكية.

-تبلغ القيمة الحالية لدفعات الإيجار في تاريخ نشأة عقد تأجير على الأقل ما يقارب كافة القيمة العادلة للأصل محل العقد.

-بعد الاصل محل العقد ذو طبيعة متخصصة الى حد ان المستأجر فقط هو من يستطيع استخدامه بدون تعديلات كبيرة.

ط - الموردون والأرصدة الدائنة

تثبت الموردون والأرصدة الدائنة بصفة عامة بقيمة التوريدات والخدمات المستلمة من الغير وانتقلت مخاطرها للشركة سواء وردت عنها فوائد أم لا بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة وبظهر الموردون والأرصدة الدائنة فيما بعد بالتكلفة المستهلكة.

ظ- تحقق الإيراد

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم ٤٨ نموذجا جديدا من خمس خطوات ، تم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء والتي يتم من خلالها إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء على النحو التالي :

الخطوة ١ : تحديد العقد العقود مع العميل: يعرف 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 بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.
الخطوة ٣ : تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.
الخطوة ٤ : تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء. ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
الخطوة ٥ : إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

١- إيرادات المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقا لطريقة نسبة الإتمام لكل عقد مقاوله ويتم تحديد نسبة الإتمام على أساس نسبة التكاليف الفعلية الى اجمالي التكاليف المقدرة حتى تمام التنفيذ لكل عقد مقاوله .
وتتضمن تكاليف العقد جميع التكاليف المباشرة من خامات ومواد وأجور وكذا التكاليف غير المباشرة المتعلقة بتنفيذ أعمال العقد مثل الأجر غير المباشرة ومصروفات الصيانة. وتتضمن تكاليف العقد ايضا المصروفات العمومية والإدارية التي تتعلق مباشرة بأعمال المقاوله. ويتم تكوين مخصص للخسائر المقدرة ان وجدت بالنسبة لعقود المقاولات تحت التنفيذ وذلك خلال الفترة المالية التي يتم فيها تقدير هذه الخسائر.

٢- إيرادات الفوائد الدائنة

تثبت إيرادات الفوائد على أساس التوزيع الزمني النسبي مع الأخذ في الاعتبار أصل المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعلي على مدار الفترة حتى تاريخ الاستحقاق عندما يكون من المؤكد تحقق هذا الإيراد للشركة ويتم احتساب هذه الفوائد حتى تاريخ إعداد القوائم المالية وتردج بقائمة الدخل.

٣- توزيعات الأرباح

ثبت توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي تقرر فيها الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات.

٣- إيراد التوزيعات

تثبت إيرادات التوزيعات الأرباح عندما ينشأ الحق في استلامها.

ع - المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل في الفترة المالية التي حدثت فيها تلك المصروفات.

غ - الاحتياطي القانوني

طبقا لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل والنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب نسبة ٥% من صافي ربح العام لحساب الإحتياطي القانوني ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وقف تجنيب جزء من الأرباح لحساب الإحتياطي القانوني إذا بلغ الإحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر .. ومتى نقص هذا الإحتياطي تعيين العوده الي الإقطاع - الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ف - الأرقام المقارنة

يعد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضروريا لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في العام الحالي.

ق - قائمة التدفقات النقدية

الطريقة المتبعة في إعداد قائمة التدفقات النقدية هي الطريقة الغير مباشرة ولغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك وودائع الأجل التي لا تتجاوز ٣ شهور.

د - إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار، ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة، وأيضا مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. وتهدف إدارة الشركة الى تقليل الأثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة، لا تستخدم الشركة أي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

١.١/٣ خطر معدل الفائدة

-يمثل خطر معدل الفائدة في التغيير المحتمل في أسعار الفائدة وأثرها على الإلتزامات المالية الحالية والمستقبلية والمتمثلة في الفوائد والعمولات على أرصدة البنوك الدائنة القروض - السحب على المكشوف والتي يكون لها تأثير على نتائج الأعمال وتقوم الشركة باتباع سياسة إدارة اموالها المتاحة لتخفيض خطر التغيير في أسعار الفائدة.

٢.١/٣ مخاطر العملات الأجنبية

-يمثل خطر العملات الأجنبية في التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي قد يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية بالأسعار السائدة في تاريخ القوائم المالية. وتهدف إدارة الشركة الى تخفيض مراكز العملات الأجنبية الى المدى اللازم للقيام بأعمالها وقد تم لأغراض المحاسبة تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية بالجنية المصري باستخدام أسعار البنك المركزي المصري السائد في ذات التاريخ وخلال الفترة لم يتم استخدام العملات الأجنبية.

٣.١/٣ مخاطر الائتمان

-يمثل خطر الائتمان الممنوح للعملاء وعدم قدرة هؤلاء العملاء على سداد المستحق عليهم وتقوم الشركة بانتقاء العملاء ذو سمعة طيبة وجدارة عالية ولديهم القدرة على سداد التزاماتهم بالإضافة إلى الحصول على الضمانات الكافية للحد من هذا الخطر ومن الترتيبات القانونية والمستندات وعند تنفيذ المعاملة نقل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حدة.

بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي ذات الملازمة الائتمانية العالية. وبالنسبة للموردين تقوم إدارة الائتمان بتقييم مدى الملاءة الائتمانية في ضوء المركز المالي والخبرات السابقة في التعاملات وعوامل أخرى..

٤.١/٣ مخاطر السيولة

تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة تمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة. وتهدف إدارة الشركة إلى الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزامات الشركة الجارية بما يؤثر على تخفيض ذلك الخطر للحد الأدنى، كما تهدف الى الاحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الاحتفاظ بخطط ائتمانية معززة متاحة.

٥.١/٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية للشركة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادلة تاريخ القوائم المالية.

٣.٢ إدارة مخاطر رأس المال

-تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع للأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل الرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

-تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى في إجمالي الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإلتزامات طويلة الأجل مخصصاً منها النقدية وما في حكمها. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالشركة والأرباح المتراكمة والإحتياطي القانوني كما هو موضح في المركز المالي بالإضافة إلى صافي الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

٤ - التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١.٤ - التقديرات والفروض المحاسبية الهامة:

التقديرات والفروض دائما ما يتم تقييمها وذلك بناء على الخبرة السابقة وبعض العناصر الأخرى بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظر حدوثها والتي تتلائم مع تلك الظروف تقوم الشركة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل نتائج التقديرات المحاسبية بالتعريف قد لا تتساوى مع النتائج الفعلية. وفيما يلي أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها المنشأة.

ضرائب الدخل

-تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات المخصص ضرائب الدخل يوجد العديد من المعاملات الحسابية والذي يجعل من تحديد النتائج النهائي للضريبة غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للشركة قامت الشركة بتقدير التزامات ضريبية للفروق الضريبية المحتملة والتي قد تؤدي الي استحقاق ضرائب اضافية لتلك الفروق. وفي حالة اختلاف النتائج النهائي للضرائب عن المبالغ الأولية التي تم تسجيلها مثل تلك الفروق ستؤثر علي ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في الفترة التي حدثت فيها تلك الفروق.

٣.٤ تقدير القيمة العادلة

-تعتمد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة في الأسواق المالية على الأسعار السوقية في تاريخ المركز المالي ولتقدير القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق المالية ، فإن الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبينة على أحوال السوق في تاريخ كل مركز مالي ، وتستخدم أسعار السوق أو أسعار المتعاملين للأدوات المالية أو أداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل - وتستخدم الأساليب الأخرى مثل القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية. ويفترض أن تقارب القيمة العادلة للقيمة الأسمية ناقصا أي تسويات إنتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الإستحقاق لأقل من سنة - ولأغراض الإفصاح يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للأدوات المالية المشابهة وذلك لحصم التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية لتقدير القيمة العادلة للإلتزامات المالية.

٤.٤ قياس الخسارة الانتمانية المتوقعة:

يعد قياس الخسارة الانتمانية المتوقعة تقديرا هاما يتضمن منهجية التحديد والنماذج ومدخلات البيانات والمكونات التالية تأثير كبير على مخصص خسارة الائتمان تعريف التعثر، زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، احتمالية التعثر، والمخاطر عند التعثر، والخسارة عند التعثر، وكذلك نماذج تصورات الاقتصاد الكلي. وتقوم المجموعة بفحص والتحقق بصفة دورية من النماذج والمدخلات للنماذج لتقليل أي فروق بين تقديرات الخسارة الانتمانية المتوقعة وخسارة الائتمان التاريخية الفعلية.

٥.٤ الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة:

إن تقدير الأعمار الإنتاجية لبنود الأصول الثابتة هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم استهلاك المزايا الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الأصول بشكل أساسي من خلال الاستخدام. ومع ذلك، فإن العوامل الأخرى، مثل التقادم الفني أو التجاري والتلف، غالبا ما تؤدي إلى تناقص المزايا الاقتصادية المتمثلة في الأصول وتقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقا للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول مزايا للمجموعة. وتعتبر العوامل الأساسية التالية : (أ) الاستخدام المتوقع للأصول (ب) الإهلاك المادي المتوقع، والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة؛ و (ج) التقادم الفني أو التجاري الناشئ عن التغيرات في ظروف السوق.

٦.٤ الأحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

بصفة عامة فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي بخلاف المتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية والذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهرى علي القيم المعترف بها في القوائم المالية.

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري الا إذا ذكر خلاف ذلك)

٥- الأصول الثابتة

التكلفة	الالات والمعدات	اجهزة كمبيوتر	تجهيزات المقر	تجهيزات المواقع	الاجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٣ ٣٠٤ ٥٦٩	٢٠٩ ٤٧٠	-	-	٣٣ ٥١٤ ٠٣٩
التسويات	(٥ ٢٢٨ ٠٠٠)	-	-	-	(٥ ٢٢٨ ٠٠٠)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (المعدل)	٢٨ ٠٧٦ ٥٦٩	٢٠٩ ٤٧٠	-	-	٢٨ ٢٨٦ ٠٣٩
الإضافات خلال العام	٥١ ٧٦٨ ٥٤١	٧٧٦ ٧٢٧	٣ ٧٧٧ ١٧١	٣١٥ ٠٠٠	٥٦ ٦٣٧ ٤٣٩
الاستبعادات خلال العام	(٣ ٢٧٣ ٢٨٤)	(٣٨ ٩٩٧)	-	-	(٣ ٣١٢ ٢٨١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٧٦ ٥٧١ ٨٢٦	٩٤٧ ٢٠٠	٣ ٧٧٧ ١٧١	٣١٥ ٠٠٠	٨١ ٦١١ ١٩٧
مجمع الاهلاك					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢٧ ٠٠٠ ٠٣٧	١٧٠ ٤٧٣	-	-	٢٧ ١٧٠ ٥١٠
التسويات	(٧٨٤ ٢٠٠)	-	-	-	(٧٨٤ ٢٠٠)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (المعدل)	٢٦ ٢١٥ ٨٣٧	١٧٠ ٤٧٣	-	-	٢٦ ٣٨٦ ٣١٠
اهلاك العام	٤ ٢١٩ ٣٣٢	١٧٦ ١٩٣	٣٤٦ ٧٨١	٢٨ ٨٧٥	٤ ٧٧١ ١٨١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ ٤٣٥ ١٦٩	٣٤٦ ٦٦٦	٣٤٦ ٧٨١	٢٨ ٨٧٥	٣١ ١٥٧ ٤٩١
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٦ ١٣٦ ٦٥٧	٦٠٠ ٥٣٤	٣٤٣ ٣٩٠	٢٨٦ ١٢٥	٥٠ ٤٥٣ ٧٠٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١ ٨٦٠ ٧٣٢	٣٨ ٩٩٧	-	-	١ ٨٩٩ ٧٢٩

- تتمثل استبعادات الاصول الثابتة ومجمع الاهلاك الخاص بها (الالات والمعدات) في اثر تطبيق معيار (٤٩) على عقد التاجير التمويلي المبرم مع شركة كيو ان بي للتاجير التمويلي حيث تم استبعاد قيمة الالة المضافة في الفترة السابقة ومجمع اهلاكلها واثباتها كاصل حق الانتفاع .
- الاهلاك المحمل على قائمة الدخل ضمن بند اهلاكلات أصول ثابتة وحق انتفاع يبلغ ٥٢٢ ٩٧٤ جنية مصرى والاهلاك المحمل على قائمة الدخل ضمن بند تكاليف النشاط (ايضاح ٢٣) يبلغ ٤ ٢٤٨ ٢٠٧ جنية مصرى .

شركة هيبيكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦- الأصول حق الانتفاع:

التكلفة	محطة خرسانة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	-
التسويات	١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (المعدل)	١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠
الإضافات خلال العام	-	-
الاستيعادات خلال العام	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠
مجمع الأهلاك	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	-	-
التسويات	٨٦٨٤٢١١	٨٦٨٤٢١١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (المعدل)	٨٦٨٤٢١١	٨٦٨٤٢١١
أهلاك العام	١٣١٥٧٨٩	١٣١٥٧٨٩
الاستيعادات خلال العام	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠.٠٠٠
صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	-
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (المعدل)	١٣١٥٧٨٩	١٣١٥٧٨٩

٧- المخزون:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مخزون
٦٠.٢٤٢٧١٥	١٢١٣٠٧٦٢	الإجمالي
٦٠.٢٤٢٧١٥	١٢١٣٠٧٦٢	

بند المخزون عبارة عن مستلزمات بناء ومشتريات والتي تتمثل في كابلات حريق وتجاويد خشبية وبطانة عزل حراري ولوحات جهد متوسط وأصناف أخرى .

٨- أعمال تحت التنفيذ :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مشروع وحدة صحية جرجا سوهاج - الجيش الثالث الميداني لؤي عبدالهادي محمود سابق الإجمالي
-	١٠٧١٣١٩٠	
-	٩٤١٩٨٩٥	
-	٢٠١٣٣٠٨٦	

٩- العملاء واوراق القبض :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عملاء الخسائر الائتمانية المتوقعة الإجمالي
١٠٢٥٢٨١٥٣	٢٢٢٣٢٨٦٧٥	
(٨٣٥١٣٧)	(٧٣٥٨٣٣٨)	
١٠١٦٩٣٠١٦	٢١٤٩٧٠٣٣٧	

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠- المدينون وارصدة مدينة أخرى :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٠٩٤٦٧٦٠	٩٩٦٢٥١٤	تأمينات اعمال
-	٢٢٠.٠٠٠	تأمينات لدى الغير
١٦١٤١٦١	١٦٢٦١٦٢	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
١٧٦٣٥٢٣	-	مصلحة الضرائب المصرية
-	٢٧٧٠.٣	مصروفات مستحقة - شركات تأمين
٤٨٢٨٥٤٤	-	موردين - دفعات مقدمة
(١٢٦٨١١)	(٥٨٧٨٦٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٩٠٢٦١٧٧	١١٢٤٨٥١٠	الإجمالي

١١- النقدية بالصندوق ولدى البنوك :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٥٥١٥٨	٣٧٦١٠٥	نقدية بالصندوق
٦٩٨٤٦	٨٦٦٧٨٤	حسابات جارية بالبنوك
٢٢٥٠٠٤	١٢٤٢٨٩٠	الإجمالي

١٢- رأس المال :-

- بلغ رأس المال الشركة ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (اربعون مليون جنيه مصري لا غير) موزع على عدد ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم واحد جنية مصري موزع كما يلي :

المساهمين	الجنسية	عدد الاسهم	قيمة الاسهم جنية مصري	نسبة المساهمة %
ابراهيم محمد ابراهيم هيبية	مصري	١٩٩٥٠.٠٠٠	١٩٩٥٠.٠٠٠	٤٩,٨٨%
نبيلة اسماعيل محمد البرهامي	مصري	٦١٢٣٩٠١	٨٤٢٣٣٦٩	٢١,٠٦%
سمر محمد ابراهيم هيبية	مصري	٣٧٥٠.٠٠٠	٣٧٥٠.٠٠٠	٩,٣٨%
مساهمون اخرون	مصري	١٠١٧٦.٩٩	٧٨٧٦٦٣١	١٩,٦٩%
الإجمالي		٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠٠%

وافقت الجمعية العامة غير العادية التي انعقدت بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٦ على الآتي:
أولاً : زيادة رأس المال المصدر والمدفوع علي مرحلتين:

(١) المرحلة الأولى: (زيادة مجانية)

زيادة رأسمال الشركة المصدر والمدفوع من ٤٠ مليون جنيه (اربعون مليون جنيه) إلي ٧٢ مليون جنيه مصري (اثنان و سبعون مليون جنيه) بزيادة قدرها ٣٢ مليون جنيه (اثنان و ثلاثون مليون جنيه مصري لا غير) عن طريق إصدار ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم (اثنان و ثلاثون مليون سهم) مجاني بالقيمة الاسمية للسهم البالغة ١ جنيه للسهم وذلك بواقع (٨ أسهم مجانية لكل ١٠ أسهم أصلية) تمويلاً من الأرباح القابلة للتوزيع (رهنأ بموافقة الجمعية العامة العادية للشركة علي حساب التوزيع للشركة).

(٢) المرحلة الثانية: (زيادة نقدية)

فور الإنتهاء من إجراءات زيادة رأسمال الشركة المصدر ليصبح ٧٢ مليون جنيه (اثنان وسبعون مليون جنيه) والتأشير في السجل التجاري وتعديل بيانات الشركة علي قاعدة البيانات بالبورصة المصرية بالزيادة وتداول أسهم رأسمال الشركة المصدر بعد التعديل يتم التالي:
زيادة رأسمال الشركة المصدر من ٧٢ مليون جنيه (اثنان وسبعون مليون جنيه) إلي ١٠٨ مليون جنيه (مائة و ثمانية مليون جنيه) بزيادة قدرها ٣٦ مليون جنيه (سنة و ثلاثون مليون جنيه) موزعاً علي عدد ٣٦ مليون سهم بالقيمة الاسمية للسهم البالغة ١ جنيه بواقع نصف سهم لكل سهم زيادة نقدية لصالح قدامي المساهمين بالإضافة إلي ٢,٥% من القيمة الاسمية للسهم كمصاريف إصدار وذلك عن طريق الإيداع النقدي بالبنك و / أو الديون النقدية مستحقة الأداء للمساهمين ، و أعمال تداول حق الإكتتاب منفصلاً عن السهم الأصلي.

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري الا إذا ذكر خلاف ذلك)

ثانيا : زيادة رأس المال المرخص به ليصبح ٥٠٠ مليون جنيه (خمسمائة مليون جنيه).
ثالثا : تعديل المواد أرقام (٦) و (٧) من النظام الأساسي للشركة.
رابعا : تعديل المادة رقم (٤) من النظام الأساسي لتغيير المركز الرئيسي للشركة.

١٣- الاحتياطي القانوني :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الاحتياطي القانوني
١١٣٦٧٥٠٠	١١٣٦٧٥٠٠	
١١٣٦٧٥٠٠	١١٣٦٧٥٠٠	الاجمالي

١٤- التزامات ضريبية مؤجلة :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	اصول ضريبية مؤجلة غير مستحقة الاداء (التزامات) ضريبية مؤجلة غير مستحقة الاداء
٣١٨٤٩	-	
(٦٣٩٣٠٩)	(١٢٥٢٠٨٢)	
(٦٠٧٤٦٠)	(١٢٥٢٠٨٢)	الاجمالي

١٥- قروض وتسهيلات :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	البنك الاهلي الكويتي بنك القاهرة بنك بيت التمويل الكويتي البنك الاهلي القطري
٨٧١٧٢٣٣	٥٤٩٨٧١٨	
٤١٣٧٤٩٧٩	٥٢٢٨٤٠٢٣	
٦٣٢٠٦٢٦	٦٢٦٣٠٤٣	
١١٢١٦٩٦٦	١٠٧٥٢٩٨٠	
٦٧٦٢٩٨٠٤	٧٤٧٩٨٧٦٤	الاجمالي

١٦- التزامات عقود تاجير :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	شركة كيو ان بي للتاجير التمويلي
٥٦٩١٠٢٨	٣٥١١٩٥٨	
٥٦٩١٠٢٨	٣٥١١٩٥٨	الاجمالي

١٧- موردين واوراق دفع ومقاولون :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	موردون
٨٣٢٦٩٥٣	٥٦١٠٧٤٦٨	
٨٣٢٦٩٥٣	٥٦١٠٧٤٦٨	الاجمالي

١٨- مخصص مطالبات محتملة :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مخصص مطالبات محتملة
-	٣٢٥٠٠٠٠	
-	٣٢٥٠٠٠٠	الاجمالي

شركة هيكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري الا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٩- أطراف ذات علاقة :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	إبراهيم محمد هيبية الاجمالي
-	٨٨٠٠٤٠٠	تعاملات مالية	مساهم	
-	٨٨٠٠٤٠٠			

٢٠- دائنون وارصدة دائنة أخرى :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	هيئة التأمينات الاجتماعية المساهمة التكافلية المستحقة مصلحة الضرائب - القيمة المضافة مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل ارصدة دائنة اخرى - مصلحة الضرائب المصرية الاجمالي
١٧٣٤٣٨	٧٣٤٣٨	
٨٢٨٦٣٧	٢١٥٤١٩١	
-	٨٢١٨٥٩٠	
١٢٢١٦٦٢٦	٢٤٨٣٦٣٠٦	
٢٥٦٣٢٤	٢٥٦٣٢٤	
١٣٤٧٥٠٢٥	٣٥٥٣٨٨٤٩	

٢١- إيرادات النشاط :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ايرادات النشاط مرتجعات الاجمالي
٣٣١٤١٤٨٤٨	٧١٠٨٦٣٩٢١	
-	(٩١٢٦٠٠)	
٣٣١٤١٤٨٤٨	٧٠٩٩٥١٣٢١	

٢٢- تكاليف النشاط :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أجور ومرتببات مشتريات ومواد ومهمات مصروفات تشغيل ايجارات اهلاك الات ومعدات الاجمالي
٤٤٨٣٨٠٠	٦٥٤٧٦٠٠	
٢٣٩٥٢٠١٠٧	٥٩٧١٧٢٢٠١	
١١٩٩٩٨٠٤	١٠٨٩٤٠٧١	
٩٤٦٩١٨	١٢٦٥٠٠	
٥٥٤٤٥١٨	٤٢٤٨٢٠٧	
٢٦٢٤٩٥١٤٧	٦١٨٩٨٨٥٨٠	

٢٣- مصروفات إدارية وعمومية :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	اجور ومرتببات وما فى حكمها تامينات اجتماعية مصروفات سيارات رسوم وضرائب مصروفات متنوعة مصروفات انتقالات
١٧٩٥٠٧١	٢٢٣٧٠٠٦	
٤٦٤١٦٩	٤٨٢٠٩	
٢٦٢٣٧٨	١١٩٤٥١	
٧٢٢١٦	١٠١٨٧	
١٠٢٧٠٨	٢٥٢٢٨٢	
٦١٣٧٧٦	٩٩٦٥٩	

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٩٢.٠٩٨	٢٦٧٩	مصروفات كهرباء ومياه
٥٤.٠٦٠	٣.٠٠٠	مصروفات إدارية
٢٠.٤١١	-	مصروفات بريد وشحن
٣٠.٥٨٧	١٤٠.٦٣٠	ادوات كتابية ومطبوعات
٦٤٨٤٨	١٦٤.٠١٤	مصروفات ضيافة
٢٣١٩٧٨	١٥.٠٣٥	مصروفات صيانة وإصلاح
١٣٥٠.٠٢٢	١٥٠.٦٢٥٠	اتعاب استشارات مهنية
-	١٣٣٥.٠٠٠	ايجارات
٤٢٧٩٠.٠	١٣٩٢١٩	رسوم حكومية
٥٦٢٧٥٠.٠	٣٧.٠٠٠	مصروفات دعايا و اعلان
-	١٦٥٩٧	مصروفات التأمين
<u>٦٢٤٤٩٧٢</u>	<u>٦٤٥٩٢١٨</u>	الاجمالي

٢٤- المصروفات التمويلية:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	فوائد مدينة على القروض والتسهيلات
٧٢٤٢٧٠.٣	١٩٥٩٣.٣٦	الاجمالي
<u>٧٢٤٢٧٠.٣</u>	<u>١٩٥٩٣.٣٦</u>	

٢٥- خسائر ائتمانية متوقعة:-

الاجمالي	عملاء واوراق قبض	مدينون وارصدة مدينة اخرى	
(٩٦١٩٤٨)	(٨٣٥١٣٧)	(١٢٦٨١١)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
(٦٩٨٤٢٥٩)	(٦٥٢٣٢٠١)	(٤٦١٠٥٨)	الرد / المكون خلال العام
<u>(٧٩٤٦٢٠٧)</u>	<u>(٧٣٥٨٣٣٨)</u>	<u>(٥٨٧٨٦٩)</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦- ضريبة الدخل :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	صافي أرباح العام قبل الضرائب
٥٤٤٦٣.٣٣	٥١٥١١٩١٤	يخصم : رد خسائر ائتمانية متوقعة
(٣.٠٩٠)	-	يرد : مخصص مطالبات محتملة
-	٣٢٥.٠٠٠	يرد المساهمة التكافلية
٨٢٨٦٣٧	١٣٢٥٥٥٤	صافي الربح الخاضع للضريبة
٥٥٢٨٨٥٨.٠	٥٦.٨٧٤٦٨	ضريبة الدخل
<u>١٢٢١٦٦٢٦</u>	<u>١٢٦١٩٦٨٠</u>	

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٧- نصيب السهم في صافي أرباح الفترة :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٣٨ ٢٤٧ ٦١١	صافي ارباح العام
-	-	نصيب العاملين ومجلس الادارة من الارباح
٤١ ٦٣٨ ٩٤٧	٣٨ ٢٤٧ ٦١١	صافي الربح القابل للتوزيع على المساهمين
٤٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	عدد الاسهم العادية والمصدرة
١,٠٤	٠,٩٦	صافي الربح القابل للتوزيع على المساهمين

٢٨- ارقام المقارنة :-

- تم تعديل بعض الأرقام بما يتوافق مع تبويب الفترة المالية الحالية والتعديلات التي تمت على ارصدة السنوات السابقة ذلك على النحو التالي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التعديل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
بعد التعديل		قبل التعديل	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
١ ٨٩٩ ٧٣٠	(٤ ٤٤٣ ٧٩٩)	٦ ٣٤٣ ٥٢٩	الأصول الثابتة
١ ٣١٥ ٧٨٩	١ ٣١٥ ٧٨٩	-	أصول حق الانتفاع
(٥ ٦٩١ ٠٢٨)	(٥ ٦٩١ ٠٢٨)	-	التزامات عقود تأجير
-	٥ ٦٩١ ٠٢٨	(٥ ٦٩١ ٠٢٨)	دائنو شراء معدات
٤ ٣٣٤ ٢٨٧	٣ ١٢٨ ٠١٠	١ ٢٠٦ ٢٧٧	أرباح مرحلة

تم اجراء تسويات على القوائم المالية باثر رجعي تطبيقا للمعيار المصري رقم ٤٩ " عقود التأجير " وقد نتج عن ذلك تعديل في ارصدة حسابات الأصول الثابتة واصول حق انتفاع بالإضافة الى حسابات التزامات عقود تأجير ودائنو شراء معدات والارباح / (الخسائر) المرحلة أخذا في الاعتبار انه نظرا لصعوبة إعادة العرض باثر رجعي لتعذره من الناحية العملية ، تم ادراج التعديل على الأرصدة الافتتاحية للارباح المرحلة بما يتفق مع متطلبات الفقرة رقم ٤٣ من معيار المحاسبة المصري رقم ٥ "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

٢٩- الموقف الضريبي :-

- شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية شركة مساهمة مصرية برقم تسجيل ضريبي -١٩٤- ٧٦٢ ٥٩٧ بامورية ضرائب الشركات المساهمة بعد ان تمت الموافقة علي تغيير الكيان القانوني لها من شركة توصية بسيطة الي شركة مساهمة وقد تأسست واعتمد تاريخ بدء النشاط لها بتاريخ ٨/٤/٢٠٢٤ م كما هو ظاهر بالبطاقة الضريبية الخاصة بها وبسجل تجاري رقم ٢٣٣١٤٢ مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة .

أولا : الضريبة على الدخل:

- الشركة خاضعة لضريبة الارباح التجارية والصناعية وتحاسب بامورية مدينة نصر تحت رقم تسجيل ضريبي ٧٦٢/٥٩٧/١٩٤ علما بانه قد تم تقديم الاقرار الضريبي عن عام ٢٠٢٤ .

شركة هيبكو للاستثمارات التجارية والتنمية العقارية - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

ثانياً: - ضريبة القيمة المضافة:

- الشركة خاضعة لضريبة القيمة المضافة بامورية مدينة نصر للقيمة المضافة تحت رقم تسجيل ضريبي ٧٦٢/٥٩٧/١٩٤ اعتباراً من ٢٠٢٤/٠٧/٠١ وتم تقديم جميع الاقرارات حتى تاريخ الميزانية في مواعيدها القانونية ولم يتم الفحص حتى تاريخه.

ثالثاً: - ضريبة كسب العمل:

- الشركة خاضعة لضريبة كسب العمل ولم يتم الفحص حتى تاريخه.

رابعاً: - ضريبة الدمغة:

- الشركة خاضعة لضريبة الدمغة ولم يتم الفحص حتى تاريخه.

خامساً: - ضريبة الخصم والاضافة:

- الشركة خاضعة لضريبة الخصم والاضافة ولم يتم الفحص حتى تاريخه.

٣٠- الأحداث الهامة

قرارات لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في ١٧ إبريل ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس إلى ٢٥,٠٠٪ و ٢٦,٠٠٪ و ٢٥,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض كل من سعر العائد على الإيداع لليلة واحدة، وسعر العائد على الإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بمقدار ١٠٠ نقطة أساس لتسجل ٢٤,٠٠٪، و ٢٥,٥٠٪، و ٢٤,٥٠٪ على التوالي. كما قررت اللجنة خفض سعر الخصم بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ خفض سعر العائد على الإيداع لليلة واحدة، وسعر العائد على الإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصبح ٢٢,٠٠٪، و ٢٣,٠٠٪، و ٢٢,٥٠٪ على التوالي. كما قررت اللجنة خفض سعر الائتمان والخصم إلى ٢٢,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعر عائد الإيداع لليلة واحدة، وسعر عائد الإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصبح ٢١,٠٠٪ و ٢٢,٠٠٪ و ٢١,٥٠٪ على التوالي. كما قررت اللجنة خفض سعر الخصم إلى ٢١,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٠,٠٠٪ و ٢١,٠٠٪ و ٢٠,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.

٣١- الأحداث اللاحقة لتاريخ المركز المالي

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ تخفيض سعري عائد الإيداع وإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس الي ١٩,٠٠٪، و ٢٠٪، و ١٩,٥٠٪ على الترتيب. كما قررت تخفيض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الي ١٩,٥٠٪. وكذلك قرر البنك المركزي المصري تخفيض نسبة الاحتياطي النقدي التي تلتزم البنوك الاحتفاظ بها لدي البنك المركزي من ١٨٪ الي ١٦٪.
- في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ اندلعت الحرب الامريكية الاسرائيلية علي إيران مما انعكست هذه التداعيات علي المنطقة وخاصة مصر بسبب قربها من الاحداث القائمة، وبالرغم من ذلك فإنه من السابق لأوانه إجراء تقييم كامل لتأثيرات الحرب كما انه ليس من الممكن حالياً التنبؤ الي اي مدى سيؤثر المزيد من التصعيد، إلا انه لا يوجد حالياً اي مؤشر علي حدوث تأثير في اعمال الشركة او عدم وفاء الشركة بالتزاماتها. ولكن هذه الأحداث لها تأثير على تضخم الأسعار والأقتصاد