

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| <u>الصفحة</u> | <u>المحتويات</u>                           |
|---------------|--|
| -             | تقرير مراقب الحسابات                       |
| ١             | قائمة المركز المالي المستقل                |
| ٢             | قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة          |
| ٣             | قائمة الدخل الشامل المستقلة                |
| ٤             | قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة    |
| ٥             | قائمة التدفقات النقدية المستقلة            |
| ٦ - ٣٧        | الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة |

# حازم حسن

## محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٥ (٢٠٢)  
البريد الإلكتروني: Egypt@kpmg.com.eg  
فاكس : ٣٥ ٣٧ ٣٥٣٧ (٢٠٢)  
صندوق بريد رقم: (٥) القرية الذكية

مبنى (١٠٥) شارع (٢) - القرية الذكية  
كيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي  
الجيزة - القاهرة الكبرى  
كود بريدي: ١٢٥٧٧

### تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة تنمية للإستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية)

#### تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة تنمية للإستثمار العقارى شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

#### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على 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 المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

#### مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

## حازم حسن

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

### الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الغير مجمع لشركة تنمية للإستثمار العقارى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائها المالي الغير مجمع وتدفعاتها النقدية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



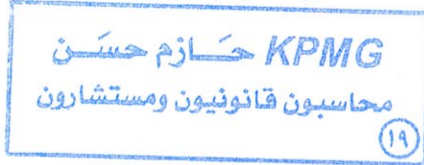
أحمد عبدالعزيز حلمي عبدالرحمن

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٩)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١ مارس ٢٠٢٢

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالى المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| ٢٠٢١/١٢/٣١         | إيضاح رقم | جنيه مصري | الأصول                         |
|--------------------|-----------|-----------|--------------------------------|
|                    |           |           | <b>الأصول غير المتداولة</b>    |
| ١٩ ٣٤٨ ٨٦١         | (١٣)      |           | أصول ثابتة                     |
| ١ ٩٥٢ ٣٢٨          | (١٤)      |           | إستثمارات عقارية               |
| ٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤         | (١٥)      |           | مشروعات تحت التنفيذ            |
| ١١ ٣١٣ ٢٠١         | (١٦)      |           | إستثمارات في شركات تابعة       |
| <u>٥٨ ٥٩٧ ٢١٤</u>  |           |           | مجموع الأصول غير المتداولة     |
|                    |           |           | <b>الأصول المتداولة</b>        |
| ١٧٠ ٤٧٩            | (١٧)      |           | مدينون وأرصدة مدينة أخرى       |
| ٢٦ ٢٨٠ ٣١٧         | (١-٢٦)    |           | مستحق من الأطراف ذوى العلاقة   |
| ٢٣ ٠٣٠ ٠٩٥         | (١٨)      |           | إستثمارات في أذون خزائنة       |
| ٣٣ ٣١٦ ١٥٩         | (١٩)      |           | نقدية وما في حكمها             |
| <u>٨٢ ٧٩٧ ٠٥٠</u>  |           |           | مجموع الأصول المتداولة         |
| <u>١٤١ ٣٩٤ ٢٦٤</u> |           |           | مجموع الأصول                   |
|                    |           |           | <b>حقوق الملكية</b>            |
| ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠        | (١-٢٠)    |           | رأس المال المصدر والمدفوع      |
| ١ ١٢٧ ٥٧٠          | (٢-٢٠)    |           | إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام |
| ١٦ ٤٤٤ ٥٥٥         | (٢١)      |           | أرباح مرحلة                    |
| <u>١٣٨ ٨٢٢ ١٢٥</u> |           |           | مجموع حقوق الملكية             |
|                    |           |           | <b>الالتزامات المتداولة</b>    |
| ٥٨ ١٢٣             |           |           | موردون وأوراق دفع              |
| ٧٧١ ٢٧٥            |           |           | ضريبة الدخل المستحقة           |
| ١ ٧٤٢ ٧٤١          | (٢٢)      |           | دائنون وأرصدة دائنة أخرى       |
| <u>٢ ٥٧٢ ١٣٩</u>   |           |           | مجموع الالتزامات المتداولة     |
| <u>٢ ٥٧٢ ١٣٩</u>   |           |           | مجموع الالتزامات               |
| <u>١٤١ ٣٩٤ ٢٦٤</u> |           |           | مجموع حقوق الملكية والالتزامات |

العضو المنتدب

محاسب / هشام القار

٤١٢ هشام



المدير المالى

محاسب / حسن مصطفى

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عن الفترة المالية

من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| الفترة المالية من<br>تاريخ التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | إيضاح<br>رقم |  |
|---|--------------|--|
| ٧ ٩٨٠ .٠٠٧  | (٦)          | إيرادات الايجار من الإستثمار العقارى                         |
| (٤ ٨٥٦ ٩٧٣)   | (٧)          | مصروفات عمومية وإدارية                                       |
| ٣ ١٢٣ .٠٣٤  |              | الأرباح التشغيلية  |
| ٣ ٠٠٩ ٥٨٧   | (٨)          | إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - اذون خزانة |
| ( ٦٢٩ ١٨٠)  | (٩)          | المصروفات أخرى   |
| ( ٢ ٦٦٢)  | (١٠)         | التكاليف التمويلية   |
| ٥ ٥٠٠ ٧٧٩   |              | الأرباح قبل الضرائب  |
| ( ٧٧١ ٢٧٥)  | (١١)         | ضريبة الدخل  |
| ٤ ٧٢٩ ٥٠٤   |              | ربح الفترة   |
| ٠,٠٣٩   | (١٢)         | نصيب السهم في ربح الفترة (جنيه مصري / سهم)                   |

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)  
قائمة الدخل الشامل المستقلة

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الفترة المالية من  
تاريخ التأسيس حتى  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
جنيه مصرى

٤ ٧٢٩ ٥٠٤

ربح الفترة

-

بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة

٤ ٧٢٩ ٥٠٤

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة

عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| أجمالي حقوق الملكية | أرباح<br>مرحلة | إحتياطي<br>ناتج عن الانقسام | رأس المال<br>المصدر والمدفوع | إيضاح<br>رقم |   |
|---------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|---|
| جنيه مصري           | جنيه مصري      | جنيه مصري                   | جنيه مصري                    |              |   |
| ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠         | -              | ١ ١٢٧ ٥٧٠                   | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠                  | (٣-١)        | الرصيد الافتتاحي طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار |
| ١١ ٧١٥ ٠٥١          | ١١ ٧١٥ ٠٥١     | -                           | -                            | (٣-٢٠)       | تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار *            |
| ١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١         | ١١ ٧١٥ ٠٥١     | ١ ١٢٧ ٥٧٠                   | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠                  |              | رصيد اول الفترة المعدل                                |
| ٤ ٧٢٩ ٥٠٤           | ٤ ٧٢٩ ٥٠٤      | -                           | -                            |              | إجمالي الدخل الشامل                                   |
| -                   | -              | -                           | -                            |              | ربح الفترة  |
| ٤ ٧٢٩ ٥٠٤           | ٤ ٧٢٩ ٥٠٤      | -                           | -                            |              | بنود الدخل الشامل الاخر                               |
| ١٣٨ ٨٢٢ ١٢٥         | ١٦ ٤٤٤ ٥٥٥     | ١ ١٢٧ ٥٧٠                   | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠                  |              | الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                              |

\* تتمثل التسويات على حقوق الملكية في تسويات ناتجة عن الانقسام إيضاح رقم (٢٠-٣).

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| الفترة المالية من<br>تاريخ التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | إيضاح<br>رقم |  |
|---|--------------|--|
| ٥ ٥٠٠ ٧٧٩   |              | <u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>           |
|   |              | ربح الفترة قبل الضرائب                                 |
|   |              | يتم تسويته بما يلي :                                   |
| ٣ ٠٦٤   |              | إهلاك الأصول الثابتة                                   |
| (٣ ٠٠٩ ٥٨٧)   |              | عائد استثمارات في أذون خزانة                           |
| ٢ ٤٩٤ ٢٥٦   |              |  |
|   |              | <u>التغير في بنود رأس المال العامل:</u>                |
| ( ١٧٠ ٤٧٨)  |              | مدينون وأرصدة مدينة أخرى                               |
| ٥٨ ١٢٣  |              | موردون وأوراق دفع                                      |
| ٥٣ ١٩٦ ٥٦٧  |              | صافي المستحق الى الأطراف ذوى علاقة                     |
| ١ ٧٤٢ ٧٤١   |              | دائنون والأرصدة الدائنة الأخرى                         |
| ٥٧ ٣٢١ ٢٠٩  |              | صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية     |
|   |              | <u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>         |
| (٣ ٩٨٤ ٥٤٢)   |              | مدفوعات لإنشاء وإقتناء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ |
| (٦٢ ٠٢٥ ٧٤٨)  |              | مدفوعات لشراء أذون خزانة                               |
| ٤٢ ٠٠٥ ٢٤٠  |              | المحصل من أذون خزانة                                   |
| (٢٤ ٠٠٥ ٠٥٠)  |              | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية |
|   |              | <u>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>      |
| ٣٣ ٣١٦ ١٥٩  |              | صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة        |
|   |              | النقدية وما في حكمها في بداية الفترة                   |
| ٣٣ ٣١٦ ١٥٩  | (١٩)         | النقدية وما في حكمها في آخر الفترة                     |

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عن الشركة

١-١ عام

- شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م خاضعة لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ١٦٠٨٧١ في ٢٦ يناير ٢٠٢١ سجل تجاري استثمار القاهرة.
- تم تأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري بموجب قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٤/٠١/٢٠٢١ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بالشركات المساهمة برأسمال قدره ٢٥٠ ٠٠٠ ١٢١ جنيه مصري وقد نشر شهادة التأسيس بصحيفة الإستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠٢١.
- مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم يكون لقطعتي الأرض أرقام ٢٩٦٣، ٢٩٦٤ جدول حلوان والكائنة بناحية وادي خوف - حلوان محافظة القاهرة - جمهورية مصر العربية.
- مدة الشركة هي خمسة وعشرون سنة بدأت منذ تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري وقد تم القيد بالسجل التجاري بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١.
- رئيس مجلس الإدارة هو السيد الأستاذ/عرفات محمد ماجد عبدالصمد صقر.
- العضو المنتدب هو المحاسب /هشام الفار.

٢-١ غرض الشركة

- التنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت، وتشمل شراء وبيع وتأجير وامتلاك الأراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدتها بالمرافق وإعدادها للبناء أو بيعها بحالتها أو بعد إقامة المنشآت عليها.
- تنمية المناطق اللوجيستية والصناعية والمباني والوحدات السكنية والتجارية والإدارية والترفيهية والجراجات ومراكز خدمة وصيانة المركبات بغرض بيعها أو تأجيرها أو إدارتها أو استغلالها.
- إنشاء المستودعات (تلاجات الحفظ والتبريد والتجميد) والأنشطة المرتبطة بها من مناولة وتخزين وتغليف وتوزيع ونقل البضائع للنفس وللغير.
- ولا يتم مزاوله نشاط النقل البري للركاب والبضائع والمهمات وخدمات النقل داخل القطر المصري أو خارجه الا بعد القيد بسجل الناقلين واستخراج التراخيص بمزاوله النشاط من الجهاز تنظيم النقل البري الداخلي والدولي.
- إنشاء وإدارة القرى السياحية والفنادق الثابتة والموتيلات والأنشطة المكمله بها أو المرتبطة بها من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية.
- إقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت.
- مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.

- ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط: جميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.
- وتقع المسؤولية كاملة على عاتق الشركة في الحصول على تراخيص مزاولة النشاط في هذا الموقع وعلى الأخص الحصول على موافقة هيئة التنمية الصناعية في حالة أقامه المشروع داخل أو خارج المناطق الصناعية دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة في هذا الشأن، ومع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية، وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط.

### ٣-١ نبذة الشركة

تم انشاء شركة تنمية للإستثمار العقارى ش.م.م من خلال انقسامها عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون).

بناءً علي قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٠ بالموافقة على الدراسة المقدمة من قبل إدارة الشركة بشأن تقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" ش.م.م الي شركتين على أساس القيمة الدفترية الظاهرة بالقوائم المالية المعتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كما وافق المجلس على السير في إجراءات تقسيم الشركة الي شركتين واستطلاع رأي هيئة الاستثمار في شأن أسلوب التقسيم والقوائم المالية الافتراضية لكل شركة ناتجة عن التقسيم على أساس الأصول والالتزامات وحقوق الملكية ومصروفات النشاط قبل العرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة. وبتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠ وافق مجلس الإدارة على إجراء تعديلات على مشروع التقسيم التفصيلي.

بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ صدر تقرير اللجنة المشكلة بقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٢٢٨ لسنة ٢٠١٩ للتحقق من صحة التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة محل التقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) ش.م.م " الشركة القاسمة " والمنتهي الي أن صافي حقوق الملكية في شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) ش.م.م وذلك بغرض الانقسام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (قبل التقسيم) ٦٤٣,٧٤٩,٢٤٠ جم (فقط ستمائة وثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائتان وأربعون جنيهاً مصرياً لا غير ويتم توزيعها على النحو التالي:

- صافي حقوق المساهمين بالشركة القاسمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تبلغ ٥٢١,٣٧١,٦٧٠ جم (فقط خمسمائة وواحد وعشرون مليون وثلاثمائة وواحد وسبعون ألفاً وستمائة وسبعون جنيهاً مصرياً).
- صافي حقوق المساهمين بالشركة المنقسمة شركة تنمية للإستثمار العقارى ش.م.م في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تبلغ ١٢٢,٣٧٧,٥٧٠ جم (فقط مائة واثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وسبعة وسبعون ألفاً وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠٥ انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة وقد أصدرت بأجماع الأصوات الحاضرة والاجتماع القرارات التي تتلخص فيما يلي:

- الموافقة على تقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ليكون) ش.م.م إلى شركتين مساهمتين مصريتين بنفس المساهمين ونسب المساهمة وذلك على أساس القيمة الدفترية طبقاً للقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ (وهو التاريخ المتخذ أساساً للتقسيم) وهما:
- الشركة الأولى شركة قاسمة: شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ليكون) ش.م.م وتحفظ بغرضها الأساسي كما هو قبل التقسيم.
- الشركة الثانية شركة منقسمة: شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م بغرض التنمية العقارية للأراضي والمباني، تنمية المناطق اللوجستية والصناعية، إنشاء وإدارة المستودعات، إنشاء وإدارة القرى السياحية، وإقامة المراكز التجارية.
- الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم التفصيلي لأصول والتزامات الشركة بحيث تحتفظ الشركة القاسمة بكافة الأصول وكافة الالتزامات المتداولة وغير المتداولة الظاهرة بالقوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ بخلاف ما سيؤول ملكيته للشركة المنقسمة وبيانه كالآتي:
- مساهمة الشركة برأسمال شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية
- مساحة إجمالية من الأراضي تبلغ مساحتها ١٦٧٢٥٣.٧٥ متر مربع تتمثل في القطع أرقام ١، ٢، ٣، ٤، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٤٥، ٤٦، ٤٨ الكائنة بتقسيم يكون بالمنطقة الصناعية بوادي حوف - حلوان القاهرة.
- رصيد دفعات مقدمة لشراء أصول والخاصة بشراء عدد ٥ وحدات إدارية من شركة الفطيم بمشروع بوديوم ١P بكابروفيسنتال سيتي.
- أرصدة العملاء وأوراق القبض ورصيد النقدية والأرصدة المستحقة على أطراف ذات علاقة (شركة صن للطاقة، شركة جرين سيلز، شركة أكرو مصر).
- الموافقة على انتقال الحقوق والالتزامات المحددة للشركة المنقسمة بتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة من الشركة القاسمة الي الشركة المنقسمة.
- الموافقة على تحديد رأس المال المرخص به للشركة المنقسمة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري موزع على ١٢١.٢٥ مليون سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد على أن يجنب الفرق ما بين صافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة الصادر بتقييم الأداء الاقتصادي بحساب الاحتياطيات.
- بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم الشركة القاسمة لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه للسهم بقيمة إجمالية للإصدار ٤٨٥ مليون جنيه وترحيل مبلغ ٦٧٠ ٣٧١ ٣٦ جنيه الي حساب الاحتياطيات.
- بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار بالترخيص بتقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ليكون" ش.م.م خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الي شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ليكون" ش.م.م (قاسمة) وشركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م تحت التأسيس (منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديل المادتين ٦، ٧ من النظام الأساسي للشركة القاسمة.

- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم تأسيس لشركة تنمية للإستثمار العقاري (تحت التأسيس) لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم أسمي عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحد جنيه مصري بقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ١ ١٢٧ ٥٧٠ جنيه مصري بحساب الاحتياطيات بالشركة المنقسمة بعد التقسيم.
- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار رقم ١٠٢٥ بتأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١
- بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١ تم قيد شركة تنمية للإستثمار العقاري بالسجل التجاري تحت رقم ١٦٠٨٧١.
- كما وافقت الجمعية أيضا على التقرير الصادر من هيئة الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بصافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة بناء على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والمنتهي الي أن القيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة تبلغ ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠ جنيه مصري ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع على ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ سهم بقيمة أسمية ١ جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ١ ١٢٧ ٥٧٠ جنيه مصري بحساب الاحتياطيات، هذا وقد قامت إدارة الشركة بإجراء تسويات ناتجة عن الانقسام بالأرباح المرحلة بمبلغ ١١ ٧١٥ ٠٥١ جنيه مصري بحيث يكون صافي حقوق الملكية في بداية تأسيس الشركة في ٢٦ يناير ٢٠٢١ كما يلي:-

| جنية مصري   |   |
|-------------|---|
| ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ | رأس مال مصدر ومدفوع   |
| ١ ١٢٧ ٥٧٠   | احتياطي ناتج عن الانقسام                                    |
| ١١ ٧١٥ ٠٥١  | تسويات ناتجة عن الانقسام بالأرباح المرحلة                   |
| ١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١ | صافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة عند تأسيس الشركة المنقسمة |

هذا وقد تم اجراء تسويات على تقرير هيئة الأداء الاقتصادي والتي قامت بتكوين اضمحلال في البنود الآتية:

بند الدفعات المقدمة لشراء أصول ثابتة (لشراء عدد خمس وحدات إدارية بكيروفيستغال سيتي-التجمع الخامس) بمبلغ ١١ ٠٠٣ ٩٢٤ جنيه مصري لعدم التسجيل بالشهر العقاري، علماً بأن التعاقد مع شركة الفطيم ينص على انه يحق للشركة استلام الوحدات عند سداد نسبة ٦٠٪ من قيمة الوحدة وقد تم سداد تلك النسبة بالربع الأول ٢٠٢١ وبالتالي تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ١١ ٠٠٣ ٩٢٤ جنيه مصري.

بند عملاء وأوراق قبض بمبلغ ٤٨٣ ٣٦٢ جنيه مصري تخص عدد ٤ شيكات (أوراق قبض) لم يتم تحصيلهم حتى تاريخ تقرير الأداء الاقتصادي، علما بأنه طبقا لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ فإن تحصيل الأرصدة الخاصة بالعملاء وأوراق القبض يقع على عاتق الشركة القاسمة وبناءً على ذلك تم اجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ايكون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ لكامل الرصيد قبل الاضمحلال، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ٤٨٣ ٣٦٢ جنيه مصري.

بند مستحق من اطراف ذات علاقة جزء من الرصيد المستحق لشركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية بمبلغ ٢٢٧ ٧٦٥ جنيه مصري، هذا وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ فإن تحصيل الأرصدة الخاصة بمستحق من اطراف ذات علاقة يقع على عاتق الشركة القاسمة وبناءً على ذلك تم اجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (أيكون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ٢٢٧ ٧٦٥ جنيه مصري.

#### ٤-١ الفترة المالية للقوائم المستقلة

حيث ان تاريخ تأسيس الشركة في السجل التجاري هو ٢٦ يناير ٢٠٢١، فهذه القوائم المالية المستقلة هي أول قوائم مالية تقوم الشركة بإصدارها بعد تاريخ التأسيس، وهي تغطي الفترة من ٢٦ يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

#### ٢-٢ أسس الإعداد

#### ١-٢ التوافق مع معايير المحاسبة المصرية:

تم اعداد القوائم المالية المستقلة المرفقة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، والقوانين واللوائح المصرية ذات الصلة.

#### ٢-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المستقلة للشركة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا ما يتعلق بالأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم اعتماد هذه القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ١ مارس ٢٠٢٢.

#### ٣-٣ عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية المستقلة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

#### ٤-٤ استخدام التقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

٥- قياس القيم العادلة

يتطلب عدد من السياسات والإيضاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية وغير المالية.

وعند توافر إحداها، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المعروف في سوق نشطة لتلك الأداة. ويعتبر السوق نشطاً إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافى لتقديم معلومات التسعير بشكل مستمر.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تعظم استخدام مدخلات القابلة للملاحظة وتقل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة. وإن أسلوب التقييم المختار يضم جميع العوامل التي قد تؤخذ في الاعتبار من قبل المشتركين في السوق عند تحديد الأسعار.

يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول : الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة.
- المستوى الثاني : المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- المستوى الثالث : مصادر بيانات أخرى للأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

٦- إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | إيراد ايجار أراضى |
|---|-------------------|
| ٧ ٩٨٠ ٠٠٧   |                   |
| ٧ ٩٨٠ ٠٠٧   |                   |

٧- مصروفات عمومية وإدارية

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | أجور ومرتببات وما في حكمها<br>أجور ومرتببات أعضاء مجلس الإدارة<br>إهلاك أصول ثابتة<br>اتعاب مهنية واستشارات فنية<br>رسوم للهيئة وأشتراكات ودمغات<br>مصروفات قضائية<br>نقل وانتقال<br>مصروفات متنوعة |
|---|---|
| ٨٧٣ ٩٧٨   |   |
| ١ ٠٢١ ٥٣٦   |   |
| ٣ ٠٦٤   |   |
| ٢ ٠٣٤ ١٩٢   |   |
| ٧٢٨ ٩٣٢   |   |
| ١ ٧٤٣   |   |
| ٣ ٠٥٢   |   |
| ١٩٠ ٤٧٦   |   |
| ٤ ٨٥٦ ٩٧٣   |   |

٨- إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - إذون خزانة

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ<br>الاستحقاق - إذون خزانة |
|---|---|
| ٣ ٠٠٩ ٥٨٧   |   |
| ٣ ٠٠٩ ٥٨٧   |   |

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- المصروفات الأخرى

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري |                         |
|---|-------------------------|
| ٢٧ ٢٦٣  | المساهمة التكافلية      |
| ٦٠١ ٩١٧   | مصروف ضرائب أذون خزانية |
| <u>٦٢٩ ١٨٠</u>  |                         |

١٠- المصروفات التمويلية

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري |               |
|---|---------------|
| ٢ ٦٦٢   | مصروفات بنكية |
| <u>٢ ٦٦٢</u>  |               |

١١- ضريبة الدخل

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري |                     |
|---|---------------------|
| ٧٧١ ٢٧٥   | ضريبة الدخل الحالية |
| <u>٧٧١ ٢٧٥</u>  |                     |

تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعلى

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | جنيه مصري |   |
|--|-----------|---|
|  | ٥ ٥٠٠ ٧٧٩ | صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل                     |
|  | ٪٢٢.٥     | سعر الضريبة وفقا لقانون الضرائب                     |
|  | ١ ٢٣٧ ٦٧٥ | ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون |
|  | ٢١٠ ٧٥٧   | صافي المصروفات الغير قابلة للخصم                    |
|  | (٦٧٧ ١٥٧) | عوائد معفاة   |
|  | ٧٧١ ٢٧٥   |   |
|  | ٪١٤       | سعر الضريبي الفعلى                                  |

١٢- نصيب السهم من الأرباح

تم تحديد صافي ربح الفترة القابل للتوزيع فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقا للنظام الاساسي وذلك بعد خصم حصة العالمين ومكافآت أعضاء مجلس الادارة فى توزيعات الارباح المقترحة من مجلس الإدارة والتي ما زالت تحت إعتقاد الجمعية العامة لمساهمين الشركة - إن وجدت-.

| الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | جنيه مصري   |  |
|--|-------------|--|
|  | ٤ ٧٢٩ ٥٠٤   | صافى ربح الفترة ( جنيه مصري )                  |
|  | -           | يخصم :   |
|  | -           | حصة العاملين فى الأرباح                        |
|  | -           | حصة مجلس الإدارة فى الأرباح                    |
|  | ٤ ٧٢٩ ٥٠٤   |  |
|  | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ | عدد الأسهم القائمة خلال الفترة                 |
|  | ٠٠٠٣٩       | نصيب السهم من صافى ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم) |

١٣- الأصول الثابتة

صافي القيمة الدفترية

| الإجمالي   | أجهزة الحاسب الالى | أثاث ومعدات مكاتب | أراضي*     | البيان   |
|------------|--------------------|-------------------|------------|--|
| جنيه مصري  | جنيه مصري          | جنيه مصري         | جنيه مصري  |  |
| ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | -                  | -                 | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | التكلفة المحولة من الشركة القاسمة في ٢٦ يناير ٢٠٢١ |
| ٣٧ ٩٣٩     | ٢٨ ٠٦٠             | ٩ ٨٧٩             | -          | إضافات خلال الفترة                                 |
| ١٩ ٣٥١ ٩٢٥ | ٢٨ ٠٦٠             | ٩ ٨٧٩             | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                          |
| -          | -                  | -                 | -          | مجمع الإهلاك                                       |
| ٣ ٠٦٤      | ٢١٠٥               | ٩٥٩               | -          | مجمع المحول من الشركة القاسمة في ٢٦ يناير ٢٠٢١     |
| ٣ ٠٦٤      | ٢١٠٥               | ٩٥٩               | -          | إهلاك الفترة                                       |
| -          | -                  | -                 | -          | مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                     |
| ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | -                  | -                 | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | صافي القيمة الدفترية في ٢٦ يناير ٢٠٢١              |
| ١٩ ٣٤٨ ٨٦١ | ٢٥ ٩٥٥             | ٨ ٩٢٠             | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦ | صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١             |

\*يتمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي ارقام (٣٠،٣١،٣٢،٣٣،٣٤،٤٥،٤٦) و(٣٤،٦٤٦،٧٣ متر من قطعة رقم ٤٨) الكائنة بتقسيم يكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالايضاح رقم (٣-١).

١٤- إستثمارات عقارية

| ٢٠٢١/١٢/٣١ | جنيه مصري | قطع أراضي بغرض الايجار * |
|------------|-----------|--------------------------|
| ١ ٩٥٢ ٣٢٨  |           |                          |
| ١ ٩٥٢ ٣٢٨  |           |                          |

\*يتمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي ارقام (٢٠،٢١،٢٣،٢٤،٣٥) و(عشرة آلاف متر من قطعة رقم ٤٨) الكائنة بتقسيم يكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالايضاح رقم (٣-١).

وإعمالاً بحكم المعيار رقم ٣٤ من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم بانتهاء اجراءات نقل ملكية الأرض فتعذر عليها تحديد القيمة العادلة للأرض بصورة يعتمد عليها.

## ١٥ - مشروعات تحت التنفيذ

|            |           |   |
|------------|-----------|---|
| ٢٠٢١/١٢/٣١ | إيضاح رقم |   |
| جنيه مصري  |           |   |
| ٢٣ ٧٢٧ ٢١٧ | (١٥-١)    | دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة              |
| ٢ ٢٥٥ ٦٠٧  |           | مشروع ضم قطع الأراضي واعمال الرفع المساحي |
| ٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤ |           |   |

وتتمثل حركة مشروعات تحت التنفيذ في الآتى:-

| الأرصدة المحملة طبقاً لعقد التسوية | الأرصدة المحولة طبقاً لتقرير الأداء الأقتصادي | رد الاضمحلال علي الأرباح | المالية في ٢٥ مارس ٢٠٢١ | أعمال منفذة خلال الفترة | الاجمالي   |
|------------------------------------|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| جنية مصري                          | جنية مصري                                     | جنية مصري                | جنية مصري               | جنية مصري               | جنية مصري  |
| ٩ ٣١٢ ٩٣٣                          | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤                                    | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤               | ٩ ٣١٢ ٩٣٣               | ٥ ٦٦٥ ٩٦٧               | ٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤ |
| ٩ ٣١٢ ٩٣٣                          | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤                                    | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤               | ٩ ٣١٢ ٩٣٣               | ٥ ٦٦٥ ٩٦٧               | ٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤ |

١٥-١ يتمثل بند دفعات مقدمة -المقر الادارى بالتجمع فيما يلي:

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| ٢٠٢١/١٢/٣١   |                   |
| جنيه مصري    |                   |
| ٣٥ ٤١٨ ٨٧١   | قيمة التعاقد *    |
| (١١ ٦٩١ ٦٥٤) | يخصم: أوراق الدفع |
| ٢٣ ٧٢٧ ٢١٧   |                   |

\* يتمثل البند في قيمة التعاقد على شراء عدد خمس وحدات إدارية بالتجمع الخامس وسيتم استلام الوحدات في مايو ٢٠٢٢ طبقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة التطوير العقاري، وقد تم اصدار شيكات آجلة بقيمة للوحدات وقد بلغ رصيد تلك الشيكات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١١ ٦٩١ ٦٥٤ جنيه مصري ويتم السداد على أقساط ربع سنوية يستحق آخر قسط منها في ديسمبر ٢٠٢٣.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - إستثمارات في شركات تابعة

| بيان  | اسم البلد | نسبة المساهمة | ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|-----------|---------------|-------------------------|
| شركة صن إنفينيت إيست للطاقة الشمسية (ش. م. م) | مصر       | ٧٤.٩٩٨%       | ١١ ٣١٣ ٢٠١              |
|   |           |               | ١١ ٣١٣ ٢٠١              |

\*يتمثل المبلغ في قيمة الأستثمارات في شركة صن إنفينيت إيست للطاقة الشمسية "شركة تابعة" ، والتي تم نقل ملكيتها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة وذلك بناءً على قرار التقسيم الوارد ذكره تفصيلا في الايضاح رقم (٣-١).

١٧ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري | ايرادات مستحقة<br>عُهد موظفين |
|-------------------------|-------------------------------|
| ١٤١ ١٣٩                 |                               |
| ٢٩ ٣٤٠                  |                               |
| ١٧٠ ٤٧٩                 |                               |

١٨ - إستثمارات في أذون خزانة

| ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري | إستثمارات أذون خزانة بالقيمة الاسمية<br>يخصم: عائد إستثمارات في أذون خزانة لم تستحق |
|-------------------------|---|
| ٢٣ ٥٥٠ ٠٠٠              |   |
| (٥١٩ ٩٠٥)               |   |
| ٢٣ ٠٣٠ ٠٩٥              |   |

١٩ - نقدية وما في حكمها

| ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري | بنوك - حسابات جارية<br>نقدية بالخزينة |
|-------------------------|---------------------------------------|
| ٣٣ ٢٧٣ ٥٧٤              |                                       |
| ٤٢ ٥٨٥                  |                                       |
| ٣٣ ٣١٦ ١٥٩              |                                       |

٢٠- رأس المال والاحتياطيات

١-٢٠ رأس المال

رأس المال المرخص به

خُدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري.

رأس المال المصدر والمدفوع

- بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم وذلك وفقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار، وموافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ليكون) كما ورد تفصيلاً في الإيضاح رقم (٣-١).

وبذلك أصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري موزعه على عدد ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم موزعة على النحو التالي:

| المساهم                             | الجنسية | عدد الأسهم  | القيمة الاسمية بالجنيه المصري | نسبة المساهمة |
|-------------------------------------|---------|-------------|-------------------------------|---------------|
| عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر       | مصري    | ٣٨ ٩٢٦ ٧٧١  | ٣٨ ٩٢٦ ٧٧١                    | ٣٢.١٠ %       |
| هشام محمد مدحت يوسف الفار           | مصري    | ١٤ ٦٢٤ ١٦٧  | ١٤ ٦٢٤ ١٦٧                    | ١٢.٠٦ %       |
| منى محمد ماجد عبد الصمد صقر         | مصري    | ١٠ ٩٨٣ ٦٤٥  | ١٠ ٩٨٣ ٦٤٥                    | ٩.٠٦ %        |
| أحمد محمد نبيل عبد الصمد صقر        | مصري    | ٦ ٧٤٧ ١٥٧   | ٦ ٧٤٧ ١٥٧                     | ٥.٥٦ %        |
| مساهمون آخرون بالإيداع المركزي      |         | ٤٨ ٣٠٧ ٥٥٨  | ٤٨ ٣٠٧ ٥٥٨                    | ٣٩.٨٤ %       |
| الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي |         | ١ ٦٦٠ ٧٠٢   | ١ ٦٦٠ ٧٠٢                     | ١.٣٧ %        |
|                                     |         | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠                   | ١٠٠ %         |

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٩,٥٧ % تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢-٢٠ الاحتياطيات

٢٠٢١/١٢/٣١

جنيه مصري

١ ١٢٧ ٥٧٠

١ ١٢٧ ٥٧٠

إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام إيضاح رقم (٣-١)

٣-٢٠ تسويات ناتجة عن الانقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (٣-١)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كأساس للانقسام، هذا وقد تم تسوية المعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الأرصدة المحولة الى الشركة المنقسمة في بند تسويات على حقوق الملكية للشركة المنقسمة وتم تعديل رصيد اول المدة للشركة المنقسمة بتلك التسويات، وفيما يلي بيان هذه التسويات:

| جنية مصري   |            |
|---|------------|
| مبالغ تم اثباتها ضمن حقوق الملكية في بند إحتياطي ناتج عن الانقسام:                                  |            |
| أولاً: تجنيب مبلغ بحساب إحتياطيات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة في ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ | ١ ١٢٧ ٥٧٠  |
|   | ١ ١٢٧ ٥٧٠  |
| ثانياً: مبالغ تم اثباتها ضمن حقوق الملكية في بند أرباح مرحلة:                                       |            |
| رد خسائر إضمحلال في قيمة مشروعات تحت التنفيذ (دفعات مقدمة لشراء خمس وحدات إدارية)                   | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤ |
| رد خسائر إضمحلال في قيمة عملاء وأوراق قبض   | ٤٨٣ ٣٦٢    |
| رد خسائر إضمحلال في قيمة مستحق من أطراف ذات علاقة   | ٢٢٧ ٧٦٥    |
|   | ١١ ٧١٥ ٠٥١ |

٢١- أرباح مرحلة

| جنيه مصري                |            |
|--------------------------|------------|
| رصيد اول الفترة المعدل   | ١١ ٧١٥ ٠٥١ |
| يضاف:                    |            |
| ربح الفترة               | ٤ ٧٢٩ ٥٠٤  |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١٦ ٤٤٤ ٥٥٥ |

٢٢- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري  |           |
|--------------------------|-----------|
| إيراد مقدم               | ٢٦٤ ٠٠٠   |
| مصروفات مستحقة           | ١ ٢٠٩ ٥٠٠ |
| مصلحة الضرائب - المرتبات | ٥٧ ٣٦٩    |
| مستحق لجهات حكومية       | ٢١١ ٨٧٢   |
|                          | ١ ٧٤٢ ٧٤١ |

## ٢٣- الأدوات المالية وإداره المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعملاء وأوراق القبض والموردين وأوراق الدفع والمستحق من وإلى الأطراف ذوي العلاقة والبنود ذات الطبيعة النقدية في بنود المدينين والدائنين وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة، ويتضمن الايضاح رقم (٢٨) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

### ٢٣-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم مقدرة العملاء أو الأطراف ذوي العلاقة الممنوح لهم الائتمان على سداد المبالغ المستحقة عليهم، هذا وتقوم الشركة بمنح الائتمان للعملاء من ذوي السمعة الجيدة وذلك طبقاً لسياسة الشركة الائتمانية وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على الضمانات الكافية من العملاء، وهذا الخطر محدود جداً حيث ان نشاط الشركة الفعلي لم يبدأ بعد.

### ٢٣-٢ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية. هذا ولا يوجد أرصدة هامة ذات طبيعة نقدية بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

### ٢٣-٣ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفوائد التي قد تؤثر تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال ولا توجد التزامات تجاه البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

### ٢٣-٤ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائماً سيولة كافية مقابلة للالتزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف العادية الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

## ٢٤- الارتباطات الرأس مالية

يوجد ارتباطات رأسمالية على الشركة بمبلغ ٦٥٤ ٦٩١ ١١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

## ٢٥- الالتزامات المحتملة

لا يوجد التزامات محتملة هامة على الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٦ - أطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك فيها الشركة و/أو المساهمين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تحول لهم حق السيطرة أو ممارسة تأثير قوى على هذه الشركات.

٢٦-١ المستحق من أطراف ذوي علاقة

| حجم المعاملات<br>عن الفترة من تاريخ<br>التأسيس حتى ٣١<br>ديسمبر ٢٠٢١<br>جنيه مصري | طبيعة<br>المعاملات                                      | طبيعة العلاقة   | ٢٠٢١/١٢/٣١<br>جنيه مصري |
|---|---|---|-------------------------|
| ٢٥ ٨٠١ ٢٩٩  | تحويل مديونية   | شركة صن إنفينيت إيست للطاقة الشمسية (ش م م) *                   | ٢٥ ٨٠١ ٢٩٩              |
| -   | إيراد إيجار   | شركة اكرو لخدمات التشييد المتكاملة AICS (ش.م.م)                 | ١ ١٧١ ٥٣٢               |
| ٤٧٩ ٠١٨   | تحصيل مبالغ<br>نقدية نيابة عن<br>الشركة<br>وتسوية مالية | شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير ايكون (ش م م) | ٥٥ ٩٩٣ ١٥٧              |
| ٢٦ ٢٨٠ ٣١٧  |   |   |                         |

\* نظراً لوجود مديونية مستحقة على شركة صن إنفينيت إيست للطاقة الشمسية لصالح شركة الصناعات الهندسية والمعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" (الشركة القاسمة) بمبلغ ٢٥ ٨٠١ ٢٩٩ جنيه مصري، وحيث أن الشركة القاسمة وشركة تنمية للإستثمار العقارى (الشركة المنقسمة) قد قاما بإبرام عقد تسوية مالية بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ وبمقتضى هذا العقد توؤل هذه المديونية إلي شركة تنمية للإستثمار العقارى "الشركة المنقسمة".

٢٧ - أسس القياس

أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا ما يتعلق بالأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٢٨ - أهم السياسات المحاسبية

٢٨-١ الإستثمارات في شركات تابعة

يتم إثبات الإستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة مخصوصاً منها أى خسائر اضمحلال في قيمتها هذا وتقوم الشركة بتقييم الإستثمارات الخاصة بها عند وجود مؤشر على اضمحلالها، وفي حالة اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد للإستثمار عن قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الإستثمار بقيمة خسائر الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

## ٢-٢٨ العملات الأجنبية

### المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات. الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:

- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).
- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

## ٣-٢٨ الإيرادات

- إيراد الايجار  
يتم إثبات الإيرادات من الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

## - توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في تلقي تلك التوزيعات.

## ٤-٢٨ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- الفوائد الدائنة
- الفوائد المدينة
- توزيعات أرباح
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع

- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
  - أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
  - خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي
  - خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
  - إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقا في الدخل الشامل الأخر
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الإعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأة الحق في استلام تلك التوزيعات.

#### ٥-٢٨ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

#### أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والسنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترة فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

#### ب- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولى بالشهرة.
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
  - (١) ليست تجميع الأعمال.
  - و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الريح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

#### ٦-٢٨ الأصول الثابتة والإهلاك

##### أ- الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

##### ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على إقتناء الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

##### ج- الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي.

##### د- المشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

#### هـ - الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

#### ٧-٢٨ عقود التأجير

يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. تعطي هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية المستقلة لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. يتم عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحول الحق في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن: مقابل عوض.

ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

- (أ) الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.
- (ب) الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

#### ١-٧-٢٨ معاملات البيع وإعادة الإستجار

إذا قام البائع المستأجر (بتحويل أصل لمنشأة أخرى) المشتري المؤجر (وأعاد استئجار هذا الأصل مرة أخرى من المشتري المؤجر، فيجب على كل من البائع المستأجر والمشتري المؤجر المحاسبة عن عقد التحويل وعقد التأجير وفقاً لما يلي:

تقييم ما إذا كانت عملية تحويل الأصول هي عملية بيع

تقوم الشركة بتطبيق المتطلبات اللازمة لتحديد متى يتم استيفاء التزام الأداء في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) " الإيرادات من العقود مع العملاء " لتحديد ما إذا كان تحويل الأصل يتم المحاسبة عنه على أنه عملية بيع لهذا الأصل.

تحويل الأصل يمثل عملية بيع

إذا استوفت عملية تحويل الأصل بواسطة البائع المستأجر المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من عقود العملاء " للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع للأصل:

يجب على البائع المستأجر قياس أصل " حق الانتفاع" الناتج من إعادة الاستئجار بالجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل المتعلق بحق الانتفاع الذي تم الإبقاء عليه بواسطة البائع المستأجر. وبناءً عليه يجب على البائع المستأجر أن يعترف فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة متعلقة بالحقوق المحولة للمؤجر المشتري.

يجب على المشتري المؤجر المحاسبة عن شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليه، والمحاسبة عن عقد التأجير بتطبيق متطلبات محاسبة المؤجر في هذا المعيار.

إذا كانت القيمة العادلة لمقابل بيع الأصل لا تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا كانت دفعات الإيجار ليست وفقاً لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

أ- يجب المحاسبة عن أي نقص عن شروط السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار

ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

يجب على المنشأة قياس أي تعديل يحتمل طلبه على أساس ما يمكن تحديده بسهولة لما يلي:

الفرق بين القيمة العادلة لمقابل البيع والقيمة العادلة للأصل

الفرق بين القيمة الحالية للدفعات التعاقدية لعقد التأجير والقيمة الحالية لدفعات الإيجار بأسعار السوق.

#### تحويل الأصل ليس عملية بيع

إذا لم يستوفي تحويل الأصل من قبل البائع المستأجر متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" للمحاسبة عنه باعتباره عملية بيع للأصل:

يجب على البائع المستأجر الاستمرار في الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بالالتزام مالي يساوي متحصلات التحويل. ويجب عليه المحاسبة عن الالتزام المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية".

لا يجوز للمشتري المؤجر الاعتراف بالأصل المحول، ويجب عليه الاعتراف بأصل مالي يساوي متحصلات التحويل. ويجب عليه المحاسبة عن الأصل المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية".

#### التعامل بصفة المؤجر ٢٨-٧-٢

عند إنشاء أو تعديل العقد الذي يحتوي على عنصر الإيجار، تقوم الشركة بتوزيع المقابل في العقد لكل عناصر الإيجار على حدى على أساس أسعارها النسبية بشكل مستقل.

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل لما إذا كان الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. وفي هذه الحالة، فإن الإيجار هو عقد إيجار تمويلي. إذا لم يكن كذلك، فهو إيجار تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تأخذ الشركة في الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان الإيجار هو للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات الإيجار المستلمة من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد

## ٨-٢٨ الأصول غير الملموسة الأخرى

### ١- الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة الأخرى، التي تتضمن براءة الاختراع والعلامة التجارية المكتتاه من جميع الأعمال ولها عمر إنتاجي محدد بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

### ٢- النفقات اللاحقة

يتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة كأصل فقط إذا ما كان الأصل غير الملموس سوف ينتج عنه زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية والتي ترتبط بمشروعات الأبحاث والتطوير تحت التنفيذ والمعترف بها كأصل غير ملموس. جميع النفقات الأخرى، والتي تتضمن الشهرة والعلامات التجارية المتولدة داخلياً يتم الاعتراف بها كمصروف فور إنفاقها.

### ٣- الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لتحميل تكلفة الأصول غير الملموسة مخصوماً منها قيمتها التخريدية المقدرة باستخدام (طريقة القسط الثابت) على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول، ويعترف بعبء الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر.

يعاد النظر في طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية في نهاية كل فترة مالية وتعديل لو كان ذلك مناسباً.

## ٩-٢٨ الأدوات المالية

يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الاعتراف والقياس". يؤثر معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) على تويب الشركة وقياسها للأدوات المالية، اضمحلال قيمة الأصول المالية ومحاسبة التحوط، كما هو موضح بمزيد من التفصيل أدناه.

### الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والإلتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

### الأصول المالية

يتطلب المعيار الجديد من الشركة تقييم تصنيف الأصول المالية في قوائمها المالية وفقاً لخصائص التدفق النقدي للأصول المالية ونموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة لفئة معينة من الأصول المالية.

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) لم يعد لديه تصنيف "متاح للبيع" للأصول المالية. يحتوي المعيار الجديد على متطلبات مختلفة لأصول مالية في أدوات دين أو أدوات حقوق الملكية.

### تصنيف الأصول المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المستهلكه أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخساره.

أ- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

ب- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا أستوفى الشروط التاليه:-

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وايضا بيع الأصل في المستقبل،
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

ج- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

#### القياس اللاحق

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية :

|  |  |
|--|--|
| تقاس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية وتكون معرضه للاضمحلال ويتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إثبات واستبعاد او اضمحلال الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة.   | الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة                                      |
| يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والأرباح والخسائر من صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بالتغيير في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية). عزد الإستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى قائمة الربح أوالخسارة. | الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات الدين)      |
| تقاس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل ضمن الأرباح والخسائر . يتم اثبات أي ربح أو خسارة من الغاء او اثبات الاستثمار في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية) ولا يجوز إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة.  | الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات حقوق ملكية) |
| تقاس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك التغيير في القيمة العادلة وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة.   | الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة                |

#### إعادة التصنيف

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية لاحقاً لإثباتها الأولي، إلا في الفترة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الأصول المالية.

#### الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على التدفقات نقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
  - (أ) قيام الشركة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
  - (ب) عدم قيام الشركة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

#### ٢٨-١٠ الإضمحلال

يقدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، والذي يحل محل نموذج الخسارة الفعلية في معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦، حيث لم يكن هناك حاجة إلى تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها إلا في الحالات التي حدث فيها خسارة فعلا. على النقيض من ذلك، يتطلب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة من الشركة الاعتراف بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها على جميع الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة (بما في ذلك، على سبيل المثال، "العلاء")، وكذلك أدوات الدين المصنفة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (على سبيل المثال، السندات الحكومية المحتفظ بها لأغراض السيولة) والأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والأصول المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المستهلكة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .

لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد الشركة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة، وبدلاً من ذلك، تأخذ الشركة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

وعند تطبيق منهج النظرة التطلعية للمستقبل، يتم إجراء تمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") وفي هذه الحالة يتم إثبات الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر .
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢") وفي هذه الحالة يتم إثبات الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي.

("المرحلة ٣") تغطي الأصول المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض يجب على المنشأة، في كل تاريخ تقرير مالي، أن تقيس خسارة الاضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" المرحلة ١" بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" المرحلة ٢" و "المرحلة ٣".

يتم تحديد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

## عرض الإضمحلال

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المستهلكة من القيمة الدفترية الاجمالية للأصول. يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمستحقات بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للأرصده المدينة والأرصده المدينة التجارية الأخرى.

تطبق الشركة المنهج المبسط الوارد في المعيار بغرض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر ومثال على الوسيلة العملية هو حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة من المبالغ مستحقة التحصيل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص.

وتستخدم المنشأة خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية بحسب الملائم.

## الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى معلومات سداد الأرصده المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. تُعدل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الأرصده المدينة.

يُقسّم منهج الخسارة المتوقعة نموذج إجمالي مبلغ الخسارة إلى الأجزاء التالية: احتمالية التعثر في السداد، والخسارة بافتراض التعثر في السداد، والتعرضات عند التعثر في السداد. ووفقاً لما يلي:

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادةً التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرضات عند التعثر في السداد.

احتمالية التعثر في السداد: تمثل احتمالية التعثر في السداد على مدى أفق زمني محدد.

التعرضات عند التعثر في السداد: تمثل تقدير للتعرض في تاريخ تعثر مستقبلي في السداد، بالأخذ بالاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد تاريخ التقرير، بما في ذلك سداد أصل المبلغ والفائدة وعمليات السحب المتوقعة المتعلقة بالتسهيلات الملزمة.

تستخدم الشركة نموذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة لقياس الإضمحلال. تتضمن نماذج احتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة معلومات من دورة الائتمان الحالية وتقييم المخاطر في مرحله زمنية معينة. إن الهيكل الخاص باحتمالية التعثر في السداد في مرحلة زمنية معينة يمكن استخدامه لقياس التدهور الائتماني والبدء في احتمالية التعثر في السداد عند القيام بعمليات احتساب المخصص. كذلك، عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، وبعد تحويل المدخلات بشكل صحيح، يمكن التنبؤ بالتدفقات النقدية والقيمة الدفترية الإجمالية، ومخصص الخسارة، والتكلفة المستهلكة للأداة المالية ومن ثم احتسابها.

#### سيناريوهات المتوسط المرجح للاقتصاد الكلي:

تقوم الشركة بإدراج عوامل اقتصاديه كليه مثل (الناتج المحلي الإجمالي) لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام سيناريوهات متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم النتائج المحتملة.

وبعد أن يتم تعديل مدخلات النموذج لسيناريوهات الاقتصاد الكلي المذكورة أعلاه، يتم احتساب احتمالية التعثر في السداد لكل سيناريو وعندئذ يتم احتساب المتوسط المرجح لاحتمالية التعثر في السداد الذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات. وفي الخطوة الأخيرة، يتم تحديد المتوسط المرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي يستند إلى احتمالية السيناريوهات.

#### تعريف التعثر في السداد:

في السياق السابق، تعتبر الشركة أن التعثر في السداد يحدث عندما:

- يكون هناك احتمال بعدم قيام العميل بسداد التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل دون قيام الشركة باللجوء إلى الإجراءات مثل تحصيل الضمان (إذا كانت الشركة تحتفظ به)

-عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة. ونظراً لأن قطاعات الأنشطة عادة ما يقترح أن تلك الفترة تمثل بعدالة سيناريو التعثر في السداد للشركة، فإن ذلك يدحض افتراض الـ ٩٠ يوماً المذكور في المعيار. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخساره. يتم شطب الأرصده المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باستردادها مستقبلاً وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى الشركة. في حال زيادة أو نقصان مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة المقدر في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

#### المخصص المحدد

يتم إثبات مخصص محدد على أساس من عميل لعميل آخر في تاريخ كل تقرير. تقوم الشركة بإثبات مخصص محدد مقابل الأرصده المدينة من بعض العملاء. ويتم عكس المخصصات فقط عندما يتم استرداد المبالغ القائمة من العملاء.

#### الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية (سواء جزئياً أو كلياً) إلى المدى الذي لا يكون عنده توقع واقعي بالاسترداد. وهذا هو الحال بصفة عامة عندما تقرر الشركة أن المدين ليس لديه الأصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ التي تتعرض للشطب.

**الإلتزامات المالية**

يتم الإثبات الأولي لجميع الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل الإلتزامات المالية الخاصة بالشركة بشكل رئيسي على الأرصده الدائنة التجارية والأخرى والتسهيلات . بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المستهلكه باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

**التصنيف وفقاً للمعيار المصري****الإلتزامات المالية**

بالتكلفة المستهلكه

أرصده دائنة تجارية

بالتكلفة المستهلكه

مصروفات مستحقة والإلتزامات متداولة أخرى

بالتكلفة المستهلكه

قروض

بالتكلفة المستهلكه

مستحق لأطراف ذات علاقة

**التوقف عن الإثبات**

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

**عمليات تعديل الأصول المالية والإلتزامات المالية****الأصول المالية**

إذا تم تعديل شروط الأصل المالي، تجري الشركة تقيماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منفضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات الأصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المستهلكه غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذ فإن التعديل لا يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصول المالية. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة بإعادة احتساب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل القيمة الدفترية الإجمالية كتعديل ربح أو خسارة ضمن قائمة الربح أو الخسارة

**الإلتزامات المالية**

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات إلتزامات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزامات المالية التي يتم تمييزها والإلتزامات المالية الجديدة بالشروط المعدلة يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة.

**مقاصة الأدوات المالية**

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول المالية والإلتزامات المالية ويُعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي والمعدة لغرض خاص عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المدرجة وعند وجود النية للتسوية على أساس الصافي وذلك لبيع الأصول وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

٢٨-١١ رأس المال

١- الأسهم العادية

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

إعادة شراء وإعادة إصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الاسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصصة من حقوق الملكية. عند بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.

٢٨-١٢ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصصة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

وتقوم ادارة الشركة بمراجعة وفحص تلك المخصصات سنوياً وقت إعداد المركز المالي وتسويتها لتعكس أفضل موقف.

٢٨-١٣ عملاء ومديون وأرصدة مدينة أخرى

أرصدة العملاء والمديون والأرصدة المدينة الأخرى يتم القياس الأولى لها بالقيمة العادلة مخصصاً منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعال وتظهر مخصصاً منها الإنخفاض في قيمتها "Impairment".

٢٨-١٤ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك، وكذا الودائع تحت الطلب وأرصدة البنوك سحب على المكشوف "إن وجدت" والتي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة. ويتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة.

٢٨-١٥ موردون وأوراق دفع ودائون وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الموردون والدائون الآخرون والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة متضمنة منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعال.

٢٨-١٦ إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (أذون خزينة)

يتم الاعتراف الاولي بإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة مضافة اليها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي.

#### ١٧-٢٨ الاحتياطي القانوني

طبقاً لنظام الشركة الأساسي ومتطلبات قانون الشركات يتم تجنيد ٥% من صافي الأرباح السنوية لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر وهذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع ولكن يمكن استخدامه في تغطية خسائر الشركة أو في زيادة رأس المال. وإذا انخفض الإحتياطي عن ٥٠% من رأس المال المصدر، تعين على الشركة معاودة تدعيم الإحتياطي بتجنيد ٥% من صافي أرباحها السنوية حتى يصل إلى ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر. هذا ويتم إثبات التحويل للاحتياطي القانوني في الفترة المالية التي اعتمدت فيها الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة هذا التدعيم.

#### ١٨-٢٨ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠% من توزيعات الأرباح النقدية كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد عن مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة. ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق المساهمين وكمال التزام عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. هذا ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

#### ١٩-٢٨ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة باستخدام الطريقة غير المباشرة.

#### ٢٩ - الموقف الضريبي

- ضريبة شركات الأموال  
تخضع الشركة لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، و سوف تقوم الشركة بتقديم إقرارها الضريبي الأول عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- ضريبة كسب العمل  
قامت الشركة بسداد ضريبة كسب العمل في المواعيد القانونية وجاري تسجيل الشركة لدى المنظومة الالكترونية.
- ضريبة القيمة المضافة  
الشركة غير مسجلة بضرائب القيمة المضافة حتى تاريخه.
- الضريبة العقارية  
لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

#### ٣٠ - الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير او من الغير ضد الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

| رصيد الشركة المتقسمة في ٣١ مارس ٢٠٢١ | أثر المعاملات على التوزيع المحويبة للشركة المتقسمة خلال عام ٢٠٢٠ واريخ الأول ٢٠٢١ | تأثير عقد التسوية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإضاءة والتصوير ( إيكون ) | الأرصدة الافتتاحية لشركة تنمية للإستثمار العقاري في ٢٦ يناير ٢٠٢١ | تسويات ناتجة عن الانقسام تم البت بها في ٢٦ يناير ٢٠٢١ | الأرصدة المحوية الى الشركة المتقسمة شركة تنمية للإستثمار العقاري طبقا لتقرير الإدارة الاقتصادي | الإصول                         |
|--------------------------------------|---|--|---|---|--|--------------------------------|
| ١٩ ٣١٣ ٩٨٦                           | -   | -  | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦  | -   | ١٩ ٣١٣ ٩٨٦   | الإصول غير المتداولة           |
| ١ ٩٥٢ ٣٢٨                            | -   | -  | ١ ٩٥٢ ٣٢٨   | -   | ١ ٩٥٢ ٣٢٨  | أصول ثابتة                     |
| ٢٠ ٣١٦ ٨٥٧                           | ٩ ٣١٢ ٩٣٣   | -  | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤  | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤  | -  | إستثمارات عقارية               |
| ١١ ٣١٣ ٢٠١                           | -   | -  | ١١ ٣١٣ ٢٠١  | -   | ١١ ٣١٣ ٢٠١   | مشروعات تحت التنفيذ            |
| ٥٢ ٨٩٦ ٣٧٢                           | ٩ ٣١٢ ٩٣٣   | -  | ٤٣ ٥٨٣ ٤٣٩  | ١١ ٠٠٣ ٩٢٤  | ٣٢ ٥٧٩ ٥١٥   | إستثمارات في شركات تابعة       |
| ٤١١ ٣٤٠                              | ٤١١ ٣٤٠   | (٨٠ ٩٦٥ ٠٠٠)   | ٨٠ ٩٦٥ ٠٠٠  | ٤٨٣ ٣٦٢   | ٨٠ ٤٨١ ٦٣٨   | مجموع الأصول غير المتداولة     |
| ٨١ ٣٠١ ٢٥٣                           | (٩ ٢٠٧ ٩٢٩)   | ٨٦ ٣٣٤ ٦٥١   | ٤ ١٧٤ ٥٣١   | ٢٧٧ ٧٦٥   | ٣ ٩٤٦ ٧٦٦  | الإصول المتداولة               |
| ٨٣ ٦٤٩                               | ٨٣ ٦٤٩  | (٥ ٣٦٩ ٦٥١)  | ٥ ٣٦٩ ٦٥١   | -   | ٥ ٣٦٩ ٦٥١  | علاء وورق قيش                  |
| ٨١ ٧٩٦ ٢٤٢                           | (٨ ٧١٢ ٩٤٠)   | -  | ٩٠ ٥٠٩ ١٨٢  | ٧١١ ١٢٧   | ٨٩ ٧٩٨ ٠٥٥   | مستحق من الأطراف ذوي العلاقة   |
| ١٣٤ ٦٩٢ ٦١٤                          | ٥٩٩ ٩٩٣   | -  | ١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١   | ١١ ٧١٥ ٠٥١  | ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠  | تفنية وما في حكمها             |
| ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠                          | -   | -  | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠   | -   | ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠  | مجموع الأصول المتداولة         |
| ١ ١٢٧ ٥٧٠                            | -   | -  | ١ ١٢٧ ٥٧٠   | -   | ١ ١٢٧ ٥٧٠  | مجموع الأصول                   |
| ١١ ٤٣٠ ٤٢٤                           | (٢ ٨٤ ٦٣٧)  | -  | ١١ ٧١٥ ٠٥١  | ١١ ٧١٥ ٠٥١  | -  | حقوق الملكية                   |
| ١٣٣ ٨٠٧ ٩٩٤                          | (٢ ٨٤ ٦٣٧)  | -  | ١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١   | ١١ ٧١٥ ٠٥١  | ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠  | رأس المال المصدر والمنفوع      |
| ٨٨٤ ٦٢٠                              | ٨٨٤ ٦٢٠   | -  | -   | -   | -  | احتياطيات                      |
| ٨٨٤ ٦٢٠                              | ٨٨٤ ٦٢٠   | -  | -   | -   | -  | الأرباح المرحلة                |
| ٨٨٤ ٦٢٠                              | ٨٨٤ ٦٢٠   | -  | -   | -   | -  | مجموع حقوق الملكية             |
| ١٣٤ ٦٩٢ ٦١٤                          | ٥٩٩ ٩٩٣   | -  | ١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١   | ١١ ٧١٥ ٠٥١  | ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠  | الإلتزامات المتداولة           |
| -                                    | -   | -  | -   | -   | -  | دائون وأرصدة دائنة أخرى        |
| -                                    | -   | -  | -   | -   | -  | مجموع الإلتزامات المتداولة     |
| -                                    | -   | -  | -   | -   | -  | مجموع الإلتزامات               |
| -                                    | -   | -  | -   | -   | -  | مجموع حقوق الملكية والإلتزامات |

## ٣٢ - معايير تم إصدارها حديثاً

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة وفيما يلي اهم هذه التعديلات:

| تاريخ التطبيق  | التأثير علي القوائم المالية  | ملخص لأهم التعديلات   | المعايير الجديدة او المعدلة                       |
|--|--|---|---|
| يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ، هذا وقد تم تأجيل تطبيق المعيار رقم (٤٧) على القوائم المالية الدورية حتى موعد أقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية السنوية في نهاية عام ٢٠٢١. | قامت الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق المعيار في نهاية عام ٢٠٢١ ووجدت إنه غير هام نسبياً . | ١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.<br>٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.<br>٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.<br>٤- بناء علي متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: | معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" |

| تاريخ التطبيق | التأثير علي القوائم المالية | ملخص لأهم التعديلات   | المعايير الجديدة او المعدلة |
|---------------|-----------------------------|---|-----------------------------|
|               |                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩</li> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"</li> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض"</li> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"</li> <li>- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"</li> </ul> |                             |

### ٣٣- أرقام المقارنة

كما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (١) فقد تأسست الشركة من الناحية القانونية في ٢٦ يناير ٢٠٢١، ومن ثم فلم يتم عرض أرقام مقارنة بالقوائم المالية المستقلة، حيث تمثل الفترة المالية الحالية للقوائم المالية الأولى للشركة.