

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة وتقرير مراقب الحسابات عليها

عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس فى ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

<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
٥٣- ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ (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 المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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 القوائم المالية 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

تتخصص 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.

الرأي

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 "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي الغير مجمع وتدفعاتها النقدية الغير مجمعة عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

فقرة إيضاحية

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (١-٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة فقد نشأت الشركة نتيجة الانقسام عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية (إيكون) حيث اتخذت أرصدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كأساس للانقسام بعد إجراء التعديلات المقترحة من قبل الهيئة العامة للإستثمار علي تلك القيم الدفترية.

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.



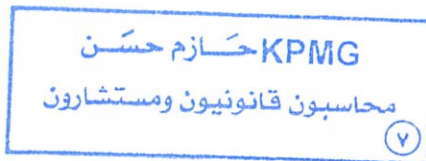
أحمد عبدالعزيز حلمي عبدالرحمن

سجل مراقبي الحسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٩)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون



القاهرة في ١٨ أبريل ٢٠٢٣

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المستقلة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصرى		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢٥ ٣٩٠	(١٥)	أصول ثابتة
٢٥ ٦٤٨ ٧٥٨	(١٦)	إستثمارات عقارية
١٩ ٧٦٤ ٤٢٧	(١٨)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ١١٧ ٧٠١	(١٩)	أصول أخرى
١١ ٣١٣ ٢٠١	(٢٠)	إستثمارات في شركات تابعة
٥٧ ٨٦٩ ٤٧٧		مجموع الأصول غير المتداولة
		<u>الأصول المتداولة</u>
٣٢٨ ٥٥٩	(٢١)	عملاء
١ ٤٦٨ ٣٦١	(٢٢)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٥ ٢٩١ ٢٨٦	(١-٣١)	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	(٢٣)	إستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	(٢٤)	نقدية وما في حكمها
١١١ ٦٤٦ ٣٢٢		مجموع الأصول المتداولة
١٦٩ ٥١٥ ٧٩٩		مجموع الأصول
		<u>حقوق الملكية</u>
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	(١-٢٥)	رأس المال المصدر والمدفوع
١٢ ٨٤٢ ٦٢١	(٢-٢٥)	إحتياطي ناتج عن عملية الإنقسام
٢١ ٤٩٦ ١١٠		أرباح مرحلة
١٥٥ ٥٨٨ ٧٣١		مجموع حقوق الملكية
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٣١٢ ٠٨٠	(٢-١٣)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٥٥٤ ٥٢٠	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
٢ ٨٦٦ ٦٠٠		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
٣ ٠٣٤ ٢٦٥	(٢٦)	موردون وأوراق دفع
٢ ٩٢٣ ٣٢٦	(٣-١٣)	ضريبة دخل مستحقة
٤ ٧٢٧ ٩٦٣	(٢٧)	دائتون وأرصدة دائنة أخرى
٣٧٤ ٩١٤	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
١١ ٠٦٠ ٤٦٨		مجموع الإلتزامات المتداولة
١٣ ٩٢٧ ٠٦٨		مجموع الإلتزامات
١٦٩ ٥١٥ ٧٩٩		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٥٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

العضو المنتدب
محاسب / هشام الفار

المدير المالي
محاسب / حسين مصطفى

Heeslow & Co

تنمية للإستثمار العقارى
ش.م.م

تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عن الفترة المالية

من تاريخ التأسيس فى ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية من تاريخ	إيضاح رقم	
التأسيس فى ٢٦ يناير ٢٠٢١		
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري		
٢٩ ٠٦٥ ١٥١	(٧)	صافي إيرادات النشاط
(٣٤٥ ٤١٨)	(٨)	تكلفة النشاط
٢٨ ٧١٩ ٧٣٣		مجمل الربح
١٠ ٢٢٧ ١٢٢	(١٠)	إيرادات أخرى
(٩ ٩٩٠ ٩٩٨)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٣٩ ٥٨٣)	(١١)	مصروفات أخرى
(٦٨١ ٨٥٠)		مصروفات خسائر إنتمائية متوقعة
٢٨ ١٣٤ ٤٢٤		أرباح تشغيلية
(١٥ ٩٦٨)	(١٢)	تكاليف تمويلية
٢٨ ١١٨ ٤٥٦		الأرباح قبل الضرائب
(٦ ٦٢٢ ٣٤٦)	(١٣)	مصروف ضريبة الدخل
٢١ ٤٩٦ ١١٠		صافي أرباح الفترة
٠,١٧٧	(١٤)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي أرباح الفترة (جنيه مصري / سهم)

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٥٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للاستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن الفترة المالية

من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية من تاريخ	
التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	صافي أرباح الفترة
-	بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
٢١ ٤٩٦ ١١٠	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٥٣) 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 في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	إحتياطي ناتج	رأس المال	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	عن عملية الإقتسام	جنيه مصري	رقم
١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠	-	١ ١٢٧ ٥٧٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	(٢-١)
١١ ٧١٥ ٠٥١	-	١١ ٧١٥ ٠٥١	-	(٢-٢٥)
١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١	-	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	٢١ ٤٩٦ ١١٠	-	-	
-	-	-	-	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	٢١ ٤٩٦ ١١٠	-	-	
١٥٥ ٥٨٨ ٧٣١	٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	

الرصيد الإفتتاحي طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار

تسويات علي تقرير الهيئة العامة للإستثمار *

رصيد أول الفترة المعدل

الدخل الشامل

صافي ربح الفترة

بند الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* تشمل التسويات على حقوق الملكية في تسويات ناتجة عن الإقتسام بإيضاح رقم (٢٥-٢).

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (١) إلى رقم (٥٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن الفترة المالية

من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية من تاريخ	إيضاح	رقم
التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١		
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		
	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:	
٢١ ٤٩٦ ١١٠		صافي ربح الفترة بعد الضرائب
		يتم تسويته بما يلي:
٦ ٦٢٢ ٣٤٦		مصروف ضرائب الدخل
٣٥٧ ٩٦٧	(١٥)، (١٦)	إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
(١٠ ٢٢٧ ١٢٢)	(١٠)	عائد إستثمارات في أذون خزانة
(١٢ ٢٢٢ ٣٥٣)		أرباح بيع إستثمارات عقارية
٦ ٠٢٦ ٩٤٨		
	التغير في:	
(٣٢٨ ٥٥٩)		عملاء
(١ ٨٦٨ ٠٣٥)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٥ ٢٩١ ٢٨٦)		مستحق من أطراف ذوى علاقة
٣ ٠٣٤ ٢٦٥		موردون وأوراق دفع
٧٩ ٤٧٦ ٨٨٥		مستحق إلي أطراف ذوى علاقة
٤ ٧٢٧ ٩٦٣		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧٥ ٧٧٨ ١٨١		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٩٣٦ ٠٥٠)		ضرائب دخل مدفوعة
٧٤ ٨٤٢ ١٣١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:	
(١٥ ٢٥٦ ٤٣٦)		مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري
٢٨ ٥٩٦ ٧٢٠		محصل من بيع إستثمارات عقارية
(١ ١١٧ ٧٠١)		أصول أخرى
(٦٨٢ ٥٠٥)	(١٧-٢)	المسدد للإلتزام رسم التحسين
(٢٣٧ ٦٩٥ ٧٢٥)		مدفوعات لشراء أذون خزانة
١٦١ ١٧٩ ٠٢٥		المحصل من أذون خزانة
(٦٤ ٩٧٦ ٦٢٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:	
-		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٩ ٨٦٥ ٥٠٩		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
-		النقدية وما في حكمها في بداية الفترة
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	(٢٤)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٥٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

- ١- نبذة عن الشركة
- ١-١ عام
- شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م "الشركة" خاضعة لاحكام 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 للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٤/٠١/٢٠٢١ برأسمال قدره ١٢١,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقد نشر شهادة التأسيس بصحيفة الاستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١.
 - مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم ألكون 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.
 - الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية لجمهورية مصر العربية.
 - 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 وإملاك 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 (ثلاجات 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 جهاز 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 عن الشركة

تم إنشاء شركة تنمية للإستثمار العقارى ش.م.م من خلال انقسامها عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" الشركة القاسمة.

بناءً على قرار مجلس إدارة شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" ش.م.م المنعقد بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٠ بالموافقة على الدراسة المقدمة من قبل إدارة شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" ش.م.م 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 شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" ش.م.م الي شركتين واستطلاع رأي هيئة الإستثمار في شأن أسلوب التقسيم والقوائم المالية الافتراضية لكل شركة ناتجة عن التقسيم على أساس الأصول والالتزامات وحقوق الملكية ومصرفيات النشاط قبل العرض على الجمعية العامة غير العادية للشركة. وبتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠، وافق مجلس إدارة شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) على إجراء تعديلات على مشروع التقسيم التفصيلي.

بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠، صدر تقرير اللجنة المشكلة بقرار وزيرة الإستثمار 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 الانقسام) ٦٤٣,٧٤٩,٢٤٠ جم (فقط ستمائة وثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائتان وأربعون جنيهاً مصرية لا غير ويتم توزيعها على النحو التالي:

- صافي حقوق الملكية بالشركة القاسمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يبلغ ٥٢١,٣٧١,٦٧٠ جنيه مصرى (فقط خمسمائة وواحد وعشرون مليون وثلاثمائة وواحد وسبعون ألفاً وستمائة وسبعون جنيهاً مصرية).
- صافي حقوق الملكية بالشركة المنقسمة "شركة تنمية للإستثمار العقارى ش.م.م" في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يبلغ ١٢٢,٣٧٧,٥٧٠ جنيه مصرى (فقط مائة واثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وسبعة وسبعون ألفاً وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرية لا غير).

- بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة وقد أصدرت بأجماع الأصوات الحاضرة بالاجتماع القرارات التي تتلخص فيما يلي:
- الموافقة على تقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) ش.م.م إلى شركتين مساهمتين مصريتين بنفس المساهمين ونسب المساهمة وذلك على أساس القيمة الدفترية طبقاً للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (وهو التاريخ المتخذ أساساً للانقسام) وهما:
- الشركة الأولى شركة قاسمة: شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 أكون بالمنطقة الصناعية بوادي حوف - حلوان القاهرة.
- رصيد دفعات مقدمة لشراء أصول والخاصة بشراء عدد ٥ وحدات إدارية من شركة الفطيم بمشروع بوديوم P١ بكابروفيسنتال سيتي.
- أرصدة العملاء وأوراق القبض ورصيد النقدية والأرصدة المستحقة على أطراف ذات علاقة (شركة صن للطاقة، شركة جرين سيلز، شركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية).
- الموافقة على انتقال الحقوق والالتزامات المحددة للشركة المنقسمة بتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة من الشركة القاسمة إلى 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 وقيمة إجمالية للإصدار ٤٨٥ مليون جنيه وترحيل مبلغ ٦٧٠ ٣٧١ ٣٦ جنيه مصري إلى حساب الاحتياطيات.

- بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار بالترخيص بانقسام شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "أيكون" ش.م.م خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الي شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "أيكون" 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 في ذلك الوقت) لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم أسمي عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحد جنيه مصري وقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطات بالشركة المنقسمة بعد الانقسام.
- 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 وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري موزع على ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ سهم بقيمة أسمية ١ جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطات، هذا وقد قامت إدارة الشركة بإجراء تسويات ناتجة عن الانقسام بحقوق الملكية بمبلغ ١١ ٧١٥ ٠٥١ جنيه مصري بحيث يكون صافي حقوق الملكية في بداية تأسيس الشركة في ٢٦ يناير ٢٠٢١ كما يلي: -

جنيه مصري	
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	رأس مال مصدر ومدفوع
١ ١٢٧ ٥٧٠	إحتياطي ناتج عن الإنقسام
١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠	الرصيد الإفتتاحي طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار
١١ ٧١٥ ٠٥١	تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار ناتجة عن الإنقسام
١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١	بحقوق الملكية
	صافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة عند التأسيس

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

- بند الدفعات المقدمة لشراء أصول ثابتة (لشراء عدد خمس وحدات إدارية بكايروفيستقال سيتي-التجمع الخامس) بمبلغ ٩٢٤ ٠٠٣ ١١ 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 من عام ٢٠٢١ وبالتالي تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة بمبلغ ٩٢٤ ٠٠٣ ١١ جنيه مصري.

- بند عملاء وأوراق قبض بمبلغ ٣٦٢ ٤٨٣ جنيه مصري تخص عدد ٤ شيكات (أوراق قبض) لم يتم تحصيلهم حتى تاريخ تقرير الأداء الاقتصادي، علماً بأنه طبقاً 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 إجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (أيكسون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ لكامل الرصيد قبل الاضمحلال، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة بمبلغ ٣٦٢ ٤٨٣ جنيه مصري.

- بند مستحق من اطراف ذات علاقة جزء من الرصيد المستحق لشركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية بمبلغ ٧٦٥ ٢٢٧ 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 إجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (أيكسون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة بمبلغ ٧٦٥ ٢٢٧ جنيه مصري.

٤-١ الفترة المالية للقوائم المالية المستقلة

حيث أن 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 ٢٠٢٢ وبالتالي لا توجد أرقام مقارنة.

٢- أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير والقانونيين

تم إعداد القوائم المالية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

٢-٢ أسس القياس

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

٣-٢ إعتماد القوائم المالية

تم إعتماد هذه القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٨ أبريل ٢٠٢٣.

٣-٣ عملة التعامل والعرض

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

٣-٤ استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات. وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة ترى إدارة الشركة معقوليتها في ظل الظروف والأحداث الجارية، حيث يتم بناءً عليها تحديد القيم الدفترية للأصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات بصورة جوهرية إذا ما اختلفت الظروف والعوامل المحيطة. هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية. في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باستخدام التقديرات والأحكام التالية التي تعتبر جوهرية في القوائم المالية

وفيما يلي بيان بأهم البنود التي يتم استخدام التقديرات والحكم الشخصي فيها: -

- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة والإستثمار العقاري.

- الاضمحلال في قيمة الأصول المالية وغير المالية.

٣-٤-١ التقديرات والحكم الشخصي

تقوم الشركة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة، وفيما يلي أدناه التقديرات والفرضيات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنوات المالية اللاحقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء

تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء، تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لأرصدة العملاء.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر في السداد التاريخية للشركة والتي يتم ملاحظتها ، تقوم الشركة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية ، على سبيل المثال إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي، ومعدل التضخم الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع الصناعي ، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية ، في تاريخ كل تقرير ، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظرة المستقبلية.

ان تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري، قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل.

الانخفاض في قيمة الأصول غير المتداولة

يتم مراجعة الأصول غير المتداولة لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض القيم الدفترية لتلك الأصول عن القيمة القابلة للاسترداد ومدى وجود خسائر إضمحلال تكون قد حدثت تستوجب الاعتراف بها. يتطلب تحديد وجود مؤشرات الانخفاض استخدام أفضل تقديرات ممكنة للإدارة بناء على معلومات يتم الحصول عليها من خلال المجموعة، ومن خلال السوق مع الاعتماد على الخبرة السابقة.

عندما يتم تحديد المؤشرات المؤيدة لاحتمال وجود انخفاض في قيمة الأصل، تقوم الإدارة بتقدير خسارة الإضمحلال باستخدام أساليب تقييم ملائمة. ان تحديد مؤشرات وجود إضمحلال وتقدير قيمة الإضمحلال يعتمد على عناصر قد تختلف من وقت لآخر بشكل قد يؤثر على تقديرات الإدارة.

تقدير الاعمار الانتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة وكذا تحديد طريقة الاهلاك والقيمة الاستردادية لتلك الأصول

تقوم الإدارة بمراجعة الاعمار المقدرة للاستفادة بالأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وذلك خلال دراسة العوامل المحيطة والمؤثرة على أعمار تلك الأصول مثل التقدم التكنولوجي والتغير في معدلات أو طريقه الاستخدام، وإذا ما تبين أن المعدلات المستخدمة تعد غير ملائمة لنمط استخدام تلك الأصول فعندئذ يتم مراجعتها وتعديل معدلات الاهلاك المستخدمة إذا لزم الأمر.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة الشركة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب.

تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال الفترة المالية لذا تقوم الشركة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الإدارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الإدارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من ارصده الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاعوية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبي والأساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء إجراء تقديرات عن الأرباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة الشركة.

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 المعروض في سوق نشطة لتلك الأداة. ويعتبر السوق نشطاً إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافي 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:

المستوي الأول : الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة.

المستوي الثاني : المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوي 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 الفترة المالية التي حدث خلالها التغيير.

٦- القطاعات التشغيلية

القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.

يوجد بالشركة قطاع تشغيلي هو قطاع الإستثمار العقارى يتم تقديم تقارير مالية عنه للإدارة العليا. وتقوم الإدارة العليا للشركة بعرض نتائج إيرادات وتكاليف القطاع وكذلك المصروفات.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- صافي إيرادات النشاط

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	
٢٨ ٥٩٦ ٧٢٠	محصل من مبيعات استثمار عقاري
(١٦ ٣٧٤ ٣٦٧)	يخصم: القيمة الدفترية للإستثمار العقاري
(٢٥٠ ٨٤٨)	يخصم: عمولة السمسرة
١١ ٩٧١ ٥٠٥	صافي مبيعات إستثمار عقاري
١٧ ٠٩٣ ٦٤٦	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري
٢٩ ٠٦٥ ١٥١	

نوع الخدمة	طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع	سياسة الاعتراف بالإيراد
مبيعات استثمار عقاري	تتمثل مبيعات إستثمار عقاري في بيع عدد ٢ وحدة إدارية بالمبنى (P1) بمشروع (البوديوم) الكائن بمدينة كايرو فيستيفال إيضاح رقم (١٥) التجمع الخامس - القاهرة الجديدة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٩ بموجب عقد بيع مع شركة كونسبنت للشيكولا والهدايا. تعترف الشركة بمبيعات الإستثمار العقاري بمجرد استلام المشتري الوحدات، وقد سددت كامل قيمة المبيعات بمجرد التوقيع على عقد البيع.	يتم تحقق الإيراد في وقت محدد من الزمن
إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري	تتمثل إيرادات الاستثمار العقاري في إيراد قطع الأراضي لكل من شركة بيبسي كولا مصر وشركة كوكاكولا مصر وشركة أكرو لخدمات التشييد المتكاملة أيكس (شركة زميلة) وتسجل الشركة الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدماً كل ستة أشهر، أو عند بداية العقد.	يتم تحقق الإيراد بمرور الزمن على مدار تقديم الخدمة

٨- تكلفة النشاط

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	إيضاح رقم	
٣٤٥ ٤١٨	(١٦)	تكلفة إهلاك مباني إستثمار عقاري
٣٤٥ ٤١٨		

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- مصروفات عمومية وإدارية

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح رقم	
٢ ٤١٠ ١٠٣		أجور ومرتببات وما في حكمها
٣ ٧١٣ ٠٣٢		أجور ومرتببات الإدارة العليا التنفيذية
١٢ ٥٤٩	(١٥)	إهلاك أصول ثابتة
١ ٠٩٤ ٤٢٩		رسوم واشتراكات ودمغات
٢ ٤٢٢ ٠٤٢		أتعاب مهنية وإستشارات فنية
٣٣٨ ٨٤٣		مصروفات متنوعة
٩ ٩٩٠ ٩٩٨		

١٠- إيرادات أخرى

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٠ ٢٢٧ ١٢٢	إيرادات إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الأستحقاق - إذون خزانة
١٠ ٢٢٧ ١٢٢	

١١- مصروفات أخرى

الفترة المالية من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
١٣٩ ٥٨٣	مساهمة تكافلية - التأمين الصحى الشامل
١٣٩ ٥٨٣	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢- تكاليف تمويلية

الفترة المالية من تاريخ التأسيس	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١٥ ٩٦٨	مصروفات وعمولات بنكية
١٥ ٩٦٨	

١٣- مصروف ضريبة الدخل

الفترة المالية من تاريخ التأسيس	إيضاح	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري	رقم	
٤ ٢٥٩ ٠٥١		ضريبة دخل حالية
٣١٢ ٠٨٠	(٢-١٣)	ضريبة مؤجلة
٢ ٠٥١ ٢١٥		ضرائب أذون خزانة
٦ ٦٢٢ ٣٤٦		

١٣-١ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعلي

الفترة المالية من تاريخ التأسيس	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢٨ ١١٨ ٤٥٦	صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
%٢٢,٥	سعر الضريبة وفقاً لقانون الضرائب
٦ ٣٢٦ ٦٥٣	ضريبة الدخل المحسوبة طبقاً لسعر الضريبة وفقاً للقانون
٦٠ ٨٠٦	مصروفات غير قابلة للخصم
١٥٣ ٤١٦	مصروفات قابلة للخصم غير معترف لها أصول ضريبية مؤجلة
(٢ ٣٠١ ١٠٢)	إيرادات غير خاضعة للضريبة - أذون خزانة
٢ ٠٥١ ٢١٥	ضرائب أذون خزانة
٣٣١ ٣٥٨	تكلفة التمويل
٦ ٦٢٢ ٣٤٦	
%٢٣,٥٥	سعر الضريبة الفعلي

٢-١٣ التزامات ضريبية مؤجلة

أ- حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	تم احتساب الضريبة المؤجلة على البنود التالية:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أصول ثابتة
التزام (أصل)	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)
جنيه مصري	
(١٣٠٧٣)	
٣٢٥ ١٥٣	
٣١٢ ٠٨٠	

٣-١٣ ضريبة دخل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر
-	المسدد خلال الفترة
٤ ٢٥٩ ٠٥١	رصيد آخر الفترة
(٩٣٦ ٠٥٠)	يخصم: ضرائب الخصم من المنبع
٣ ٣٢٣ ٠٠١	صافي ضريبة الدخل المستحقة
(٣٩٩ ٦٧٥)	
٢ ٩٢٣ ٣٢٦	

٤-١٣ أصول ضريبية مؤجلة غير مثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية:

الفترة من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١	خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة العملاء
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	خسائر إئتمانية متوقعة في المستحق من أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	
٣٧ ٥٩٢	
١١٥ ٨٢٤	
١٥٣ ٤١٦	

* لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة المتعلقة بالبنود السابق الإشارة إليها اعلاه وذلك نظراً لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من استيفاء الشركة لشروط مصلحة الضرائب لإعتماد الخصم الضريبي لها.

١٤- نصيب السهم من الأرباح

تم تحديد صافي ربح الفترة القابل للتوزيع عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ طبقاً للنظام الأساسي وذلك بعد خصم حصة العاملين ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة في توزيعات الأرباح المقترحة من مجلس الإدارة والتي ما زالت تحت اعتماد الجمعية العامة لمساهمين الشركة - إن وجدت.

الفترة المالية من تاريخ	
التأسيس	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	صافي ربح الفترة
-	بخصم:
-	نصيب العاملين في الأرباح
-	نصيب مجلس الإدارة في الأرباح
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
٠,١٧٧	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (جنيه مصري/سهم)

شركة تنمية للإستثمار العقاري
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - أصول ثابتة
صافي القيمة الدفترية

أثاث ومعدات		أراضي		البيان	
الإجمالي	أجهزة الحاسب الآلي	مكاتب	أراضي	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	(٣-١)	التكلفة في ٢٦ يناير ٢٠٢١ طبقاً لمشروع الإنقسام
٢١ ٢٦٦ ٣١٤	-	-	٢١ ٢٦٦ ٣١٤		إضافات خلال الفترة
٣٧ ٩٣٩	٢٨.٦٠	٩ ٨٧٩	-		المحول إلي بند الإستثمارات العقارية تحت التطوير *
(١٥٨٠٢ ٩٤٦)	-	-	(١٥٨٠٢ ٩٤٦)	(١٨)	المحول إلي بند الإستثمارات العقارية **
(٥ ٤٦٢ ٣٦٨)	-	-	(٥ ٤٦٢ ٣٦٨)	(١٦)	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٧ ٩٣٩	٢٨.٦٠	٩ ٨٧٩	-		
١٢ ٥٤٩	٩ ١٢٠	٣ ٤٢٩	-		مجمع الإهلاك
١٢ ٥٤٩	٩ ١٢٠	٣ ٤٢٩	-		إهلاك الفترة
٢١ ٢٦٦ ٣١٤	-	-	٢١ ٢٦٦ ٣١٤		مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٥ ٣٩٠	١٨ ٩٤٠	٦ ٤٥٠	-		صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* يتصل المحول إلي بند الإستثمارات العقارية تحت التطوير في قيمة قطع الأراضي أرقام (٢٠٣٠، ٢٢٢، ٢٣٤، ٤٥٤، ٤٦٦) و(١٥٢، ١٣١، ١٤٦، ١٤٨) الكائنة بتقسيم الكون - المنطقة الصناعية ولدي حوف - حوران والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الي الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١).

** المحول إلي بند الإستثمارات العقارية يتمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي أرقام (٢٠١، ٢٠١، ٢٠١) طبقاً لمشروع الإنقسام حوف - حوران والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الي الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١) وأيضاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم إثبات قيمة الأراضي بالقيمة الدفترية وفقاً لقرار اللجنة المشكلة بقطاع الآداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم بانهاء إجراءات نقل ملكية قطع الأراضي فقد تضمن عليها تحديد القيمة العادلة للأراضي بصورة يعتمد عليها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- رسم التحسين

١٧-١ صافي القيمة الحالية للأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري
٣ ٣٣٣ ٥٧٦
٢٧٨ ٣٦٣
٣ ٦١١ ٩٣٩

صافي القيمة الحالية للأصول
يضاف: خصم القيمة الحالية

يتم تقسيم تلك القيمة على كل من الإستثمار العقاري تحت التطوير والإستثمار العقاري كما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصري	رقم
١ ٥٢٦ ٠١٣	(١٨)
٢ ٠٨٥ ٩٢٦	(١٦)
٣ ٦١١ ٩٣٩	

إستثمارات عقارية تحت التطوير
الإستثمار العقاري

- تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٦٣١ ٣٤ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري ومساحة ٦٣١ ١٤ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضى) فقد تم توزيع صافي القيمة الحالية على كل من الإستثمار العقاري تحت التطوير والإستثمار العقاري على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

١٧-٢ التزام رسم التحسين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري
٣ ٣٣٣ ٥٧٦
٢٧٨ ٣٦٣
(٦٨٢ ٥٠٥)
٢ ٩٢٩ ٤٣٤

إلتزام رسم التحسين
يضاف خصم القيمة الحالية
يخصم: المسدد لرسم التحسين خلال الفترة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري
٣٧٤ ٩١٤
٢ ٥٥٤ ٥٢٠
٢ ٩٢٩ ٤٣٤

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

١٨ - إستثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
جنيه مصري		
-		الرصيد في ٢٦ يناير ٢٠٢١ طبقاً لمشروع الإنقسام
١٥ ٨٠٢ ٩٤٦	(١٥)	الإستثمار العقارى تحت التطوير - الأراضى *
٢ ٤٣٥ ٤٦٨		مشروع ضم قطع الاراضى وأعمال الرفع المساحى **
١ ٥٢٦ ٠١٣	(١٧-١)	إضافات خلال الفترة - رسم التحسين ***
١٩ ٧٦٤ ٤٢٧		

* يتمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضى أرقام (٤٦,٤٥,٣٤,٣٣,٣٢,٣١,٣٠) و(١٤,٦٣١,٥٢) متر مربع من قطعة رقم (٤٨) الكائنة بتقسيم ايكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة إلى الشركة المنقسمة بناءً على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١-٣) وإعمالاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادى بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم بإنهاء إجراءات ضم ونقل ملكية قطع الأراضى فقد تعذر عليها تحديد القيمة العادلة للأراضى بصورة يعتمد عليها.

** يتمثل مشروع ضم قطع الأراضى والرفع المساحى فى قيمة تكاليف ضم ونقل ملكية وتسجيل قطع الأراضى أرقام (٤٦,٤٥,٣٤,٣٣,٣٢,٣١,٣٠) و(١٤,٦٣١) متر مربع من قطعة رقم (٤٨).

*** تتمثل الإضافات خلال الفترة فى نصيب قطعة الأرض رقم ٤٨ (١٤,٦٣١,٥٢) متر مربع من قيمة رسم التحسين والتطوير التي تم فرضة من قبل محافظة القاهرة بسبب أعمال المنفعة العامة طبقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥.

١٩ - أصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١ ١١٧ ٧٠١	ودائع صيانة لذي الغير *
١ ١١٧ ٧٠١	

* تتمثل ودائع صيانة لذي الغير فى ودائع مدفوعة تخص مصاريف صيانة عدد ٣ وحدات إدارية بمشروع (البوديوم) فى كايرو فيستقال سيتي.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠- إستثمارات في شركات تابعة

بيان	اسم البلد	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش.م.م)	مصر	٧٤,٩٩٨%	١١ ٣١٣ ٢٠١
			١١ ٣١٣ ٢٠١

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

٢١- عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عملاء
٤٩٥ ٦٣٦	
٤٩٥ ٦٣٦	
(١٦٧ ٠٧٧)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣٢٨ ٥٥٩	

بلغت أعمار الديون في تاريخ القوائم المالية المستقلة كما يلي :-

نسبة الخسائر الائتمانية %	خسائر ائتمانية متوقعة جنيه مصري	الرصيد جنيه مصري	
٣٣,٧١	(١٦٧ ٠٧٧)	٤٩٥ ٦٣٦	أرصدة مستحقة من ٠ الى ٣٠ يوم
٣٣,٧١	(١٦٧ ٠٧٧)	٤٩٥ ٦٣٦	مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيرادات مستحقة عهد موظفين مصروفات مدفوعة مقدماً
١ ٤٤٥ ١٢١	
٢١ ١٥٨	
٢ ٠٨٢	
١ ٤٦٨ ٣٦١	

٢٣- إستثمارات بالتكلفة المستهلكة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	أنون خزائنة بالقيمة الأسمية يخصم: عائد إستثمارات في أنون الخزائنة لم يستحق
٨٩ ٢٥٠ ٠٠٠	
(٤ ٥٥٧ ٣٩٣)	
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

قامت الشركة بشراء استثمارات أذون خزانة بالقيمة الاسمية متوسط ٦ شهور من تاريخ الاستحقاق تقريبا ومتوسط عائد يبلغ ١٦,٤٩٪ كما يلي:

بيان	القيمة الاسمية جنيه مصري	تاريخ الاستحقاق	يخصم عائد استثمارات لم يستحق بعد جنيه مصري	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
أذون خزانة بسعر فائدة ١٥,٥٪	٢ ١٥٠ ٠٠٠	٣١ يناير ٢٠٢٣	(٢٦ ٢٧٣)	٢ ١٢٣ ٧٢٧
أذون خزانة بسعر فائدة ١٥,٦٥٪	٢ ١٥٠ ٠٠٠	٤ أبريل ٢٠٢٣	(٨٠ ٣٨١)	٢ ٠٦٩ ٦١٩
أذون خزانة بسعر فائدة ١٧,٢٥٪	٥ ٤٢٥ ٠٠٠	١٦ مايو ٢٠٢٣	(٣٢١ ٣٤٩)	٥ ١٠٣ ٦٥١
أذون خزانة بسعر فائدة ١٥,٦٠٪	٦ ٥٧٥ ٠٠٠	٤ أبريل ٢٠٢٣	(٢٤٠ ٦٠٤)	٦ ٣٣٤ ٣٩٦
أذون خزانة بسعر فائدة ١٧,٤٪	٢١ ٧٠٠ ٠٠٠	١٦ مايو ٢٠٢٣	(١ ٢٩٤ ٧٠٣)	٢٠ ٤٠٥ ٢٩٧
أذون خزانة بسعر فائدة ١٦,٣٪	٣٧ ٨٢٥ ٠٠٠	٢٥ أبريل ٢٠٢٣	(١ ٧٩٦ ٥٢٦)	٣٦ ٠٢٨ ٤٧٤
أذون خزانة بسعر فائدة ١٧,٢٥٪	٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ يونيو ٢٠٢٣	(٢٧٥ ٠٨٤)	٣ ٧٢٤ ٩١٦
أذون خزانة بسعر فائدة ١٧٪	٩ ٤٢٥ ٠٠٠	٩ مايو ٢٠٢٣	(٥٢٢ ٤٧٣)	٨ ٩٠٢ ٥٢٧
الإجمالي	٨٩ ٢٥٠ ٠٠٠		(٤ ٥٥٧ ٣٩٣)	٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧

٢٤ - نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
٩ ٨٥٥ ٠٤٣
١٠ ٤٦٦
٩ ٨٦٥ ٥٠٩

بنوك - حسابات جارية
نقدية بالصندوق

٢٥ - رأس المال والاحتياطيات

١-٢٥ 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 بقيمه اسمية ١ جنيه مصري للسهم وذلك وفقاً لقرار الهيئة العامة للاستثمار، وموافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ايكون) كما ورد تفصيلاً في الايضاح رقم (١-٣).

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

نسبة المساهمة	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	عدد الأسهم	الجنسية	المساهم
٣٢,١٠%	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	مصري	عرفات محمد ماجد عبد الصمد
١٢,٠٦%	١٤ ٦٢٤ ١٦٧	١٤ ٦٢٤ ١٦٧	مصري	هشام محمد مدحت يوسف الفار
٩,٠٦%	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	مصرية	منى محمد ماجد عبد الصمد صقر
٥,٥٦%	٦ ٧٤٧ ١٥٧	٦ ٧٤٧ ١٥٧	مصري	أحمد محمد نبيل عبد الصمد صقر
٣٩,٨٤%	٤٨ ٣٠٨ ٠١٧	٤٨ ٣٠٨ ٠١٧		مساهمون آخرون بالإيداع المركزي
١,٣٨%	١ ٦٦٠ ٢٤٣	١ ٦٦٠ ٢٤٣		الأسهم غير المودعة بالإيداع
١٠٠%	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠		

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٨,١٦% تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢٥-٢ تسويات ناتجة عن الانقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (١-٣)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "الكون" 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 مستحق من أطراف ذوى علاقة بموجب عقد تسوية المشار إليه بالإيضاح رقم (٣١-١)، وتم تعديل رصيد أول المدة للشركة المنقسمة بناءً على تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار كما يلي:

جنيه مصري	
١ ١٢٧ ٥٧٠	مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند احتياطي ناتج عن الانقسام:
١ ١٢٧ ٥٧٠	أولاً: تجنيب مبلغ بحساب إحتياطيات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة في ٥ ديسمبر ٢٠٢٠
	تسويات على الرصيد الإفتتاحي طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار:
١١ ٠٠٣ ٩٢٤	ثانياً: مبالغ تم اثباتها ضمن حقوق الملكية في بند احتياطي ناتج عن الإنقسام
٤٨٣ ٣٦٢	رد خسائر إضمحلال في قيمة مشروعات تحت التنفيذ (دفعات مقدمة لشراء خمس وحدات إدارية)
٢٢٧ ٧٦٥	رد خسائر إضمحلال في قيمة عملاء وأوراق قبض
١١ ٧١٥ ٠٥١	رد خسائر إضمحلال في قيمة مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢ ٨٤٢ ٦٢١	إجمالي إحتياطي ناتج عن الانقسام

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٦- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٥٣ ٧٥٠	موردون
٢ ٩٨٠ ٥١٥	أوراق دفع *
٣ ٠٣٤ ٢٦٥	

* يتمثل رصيد أوراق الدفع في قيمة الشيكات المستحقة على الشركة والمتمثلة في قيمة المتبقي من ثمن الوحدات الإدارية بمشروع (البوديوم) الكائن بمدينة كايرو فيستيفال التجمع الخامس - القاهرة الجديدة، ويتم السداد على أقساط ربع سنوية يستحق آخر قسط منها في ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٧- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢ ٢٥٨ ١٢٩	ضريبة قيمة مضافة
١ ٢٣٥ ٢٠٠	إيراد مقدم - إيجارات
٦١٦ ٤٣١	مستحق لجهات حكومية
٢٩١ ٥٠٠	مصروفات مستحقة
٢٥٠ ٠٠٠	تأمينات من الغير
٧٦ ٧٠٣	ضريبة كسب العمل
٤ ٧٢٧ ٩٦٣	

٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعملاء 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 (٣٢) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

١-٢٨ خطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما يبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ القوائم المالية المستقلة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٣٢٨ ٥٥٩	عملاء
١٥ ٢٩١ ٢٨٦	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	إستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	نقدية وما في حكمها
<u>١١٠ ١٧٧ ٩٦١</u>	

٢-٢٨ 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 ٢٠٢٢.

٣-٢٨ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفوائد التي قد تؤثر تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال ولا توجد التزامات تجاه البنوك أو أية التزامات تحمل فائدة متغيرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٨-٤ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة للإلتزامات المالية في تاريخ المركز المالى :

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ١-٢ سنوات	من ٢-٣ سنوات	من ٣-٥ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائون وأرصدة دائنة أخرى	٥٤١ ٥٠٠	٥٤١ ٥٠٠	٥٤١ ٥٠٠	-	-	-
موردون وأوراق دفع	٣٠٣٤ ٢٦٥	٣٠٣٤ ٢٦٥	٣٠٣٤ ٢٦٥	-	-	-
إلتزام رسم التحسين	٢٩٢٩ ٤٣٤	٤٠٩٥ ٠٣٠	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٢٠٤٧ ٥١٥
	٦٥٠٥ ١٩٩	٧٦٧٠ ٧٩٥	٤٢٥٨ ٢٧٠	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٢٠٤٧ ٥١٥

٢٩- الإلتزامات العرضية

بالإضافة إلى المبالغ التي تم أخذها في الاعتبار ضمن عناصر القوائم المالية المستقلة توجد الإلتزامات عرضية في تاريخ المركز المالى المستقل نتيجة قيام الشركة بإصدار شيكات بقيمة ١ ٦٥٠ ٥٩٠ جنيه مصري لشركة الفطيم كتأمين أعمال التشطيب الخاصة بالوحدات الإدارية.

٣٠- الإرتباطات التعاقدية

يوجد إرتباطات تعاقدية على الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١١ ٢٤٩ ٨٤٠ جنيه مصري متمثلة في قيمة الجزء الغير مسدد من حصة الشركة في رأس المال المصدر لشركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش م م) "شركة التابعة".

٣١- أطراف ذوى العلاقة

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١-٣١ مستحق من أطراف ذوي علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة أهم المعاملات	أهم المعاملات من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	الأطراف ذوي العلاقة
جنيه مصري ١٤ ٨٢٢ ٠٤٨	خلال الفترة تحصيل مديونية تحويل مديونية	جنيه مصري (١٠ ٩٧٩ ٢٥١) ٢٥ ٨٠١ ٢٩٩	شركة تابعة	شركة صن انغينيت ايست للطاقة الشمسية (ش م م) *
٥٧٥ ١٢٣	سداد مصروفات بالنيابة عن شركة تنمية للإستثمار العقاري	٤ ١٨١ ٣٨١	شركة زميلة	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" (ش م م) **
	تحصيل مبالغ نقدية نيابة عن الشركة وتسوية مالية	٥٥ ٤٩٩ ٩٥٣		
	سداد مديونية "الشركة ايكون"	٣ ١٧٤ ٧٢٩		
	تحصيل "ايكون" بقيمة ضريبة قيمة مضافة مستحقة علي العملاء	١ ١٠٢ ٧٥٧		
٤٠٨ ٨٨٨	إيراد ايجار	٥ ٨٧٥ ٧٠٤	شركة زميلة	شركة اكرو لخدمات التشييد المتكاملة Aics
١٥ ٨٠٦ ٠٥٩ (٥١٤ ٧٧٣) ١٥ ٢٩١ ٢٨٦				يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة

* نظراً لوجود مديونية مستحقة على شركة صن انغينيت ايست للطاقة الشمسية لصالح شركة الصناعات الهندسية والمعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" (الشركة القاسمة) بمبلغ ٢٥ ٨٠١ ٢٩٩ جنيه مصري، وحيث أن الشركة القاسمة وشركة تنمية للإستثمار العقاري (الشركة المنقسمة) قد قاما بإبرام عقد تسوية مالية بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ وبمقتضى هذا العقد تؤول هذه المديونية إلى شركة تنمية للإستثمار العقاري "الشركة المنقسمة".

** بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ قامت الشركة بإبرام عقد تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" "الشركة القاسمة" وذلك لتسوية بعض الأرصدة المحولة الى الشركة إيضاح رقم (٣٧).

٣٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٣٢ الإستثمارات في شركات تابعة

يتم المحاسبة عن الإستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المستقلة للشركة باستخدام طريقة التكلفة حيث يتم اثبات الإستثمارات في شركات تابعة بتكلفة الاقتناء مخصوما منها الاضمحلال في القيمة. ويتم تقدير الاضمحلال لكل استثمار على حده ويتم اثباته في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة. الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة عندما يتحقق للمستثمر جميع ما يلي :

السلطة على المنشأة المستثمر فيها.
التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال مساهمته في المنشأة المستثمر فيه .
القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.
على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لوحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بعالية.
بالنسبة للشركات التابعة "الكيانات المهيكلة" ، لا يوجد تكلفة يعترف بها في القوائم المالية المستقلة للشركة، لذلك يتم الإفصاح عن طبيعة ومخاطر هذه الشركات التابعة "الكيانات المهيكلة" في القوائم المالية المستقلة للشركة كأطراف ذوي علاقة.

٢-٣٢ 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:

- 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.

٣-٣٢ 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.
- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار:
 - الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق ملزم بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.
 - الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.
 - الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وُعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.
 - الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد المبلغ المدفوع الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.
 - الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء.
- تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
 - (أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
 - (ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - (ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.
- عندما تستوفي الشركة التزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشئ أصلاً مبني على العقد على المبلغ الذي تم الحصول عليها من الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (التزام عقد).

- تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه احتمال بتدفق منافع اقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

- توزيع الأرباح

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

٤-٣٢ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- الفوائد الدائنة
 - الفوائد المدينة
 - توزيعات أرباح
 - صافي ربح أو خسارة استبعاد الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - 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
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأة الحق في استلام تلك التوزيعات.

٥-٣٢ 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 مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية إلا 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 الأولي بالشهرة.

- أو الاعتراف الأولي 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 وحصاص 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 الربح 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 الضريبية للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والالتزامات.

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

٦-٣٢ 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 رسمة 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.

وتقوم الإدارة بصفة دورية بمراجعة القيم التخريدية لكافة أنواع الأصول الثابتة وإعمارها وحالتها الإنتاجية للتأكد من أنها تعكس أفضل تقدير لها في حينه.

وفيما يلي بيان الأعمار الانتاجية المقدره للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات	القيمة التخريدية
أثاث وتجهيزات	٤	-
حاسبات آلية وشبكات وبرامج	٤	-

د- المشروعات تحت التنفيذ

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

هـ- الإستثمار العقاري تحت التطوير

يتمثل الإستثمار العقاري تحت التطوير في قيمة الأراضي وكافة التكاليف التي تم إنفاقها علي مشروع ضم قطع الأراضي لتصبح قطعة أرض واحدة ويتم الاعتراف بالإستثمار العقاري تحت التطوير بالتكلفة التي تتضمن كافة النفقات المتعلقة مباشرة وبالضرورة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتى من أجله. يتم تحويل الإستثمار العقاري تحت التطوير إلى الإستثمار العقاري عندما يتم الانتهاء منه ويكون متاحاً للاستخدام.

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

وفيما يلي بيان الأعمار الانتاجية المقدره للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات	القيمة التخريدية
مباني وإنشاءات	٢٠	-

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

٧-٣٢ 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.

١-٧-٣٢ معاملات البيع وإعادة الاستحجار

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 بالتزام 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".

٢-٧-٣٢ التعامل بصفة المؤجر

عند إنشاء أو تعديل العقد الذي يحتوي على عنصر الإيجار، تقوم الشركة بتوزيع المقابل في العقد لكل عناصر الإيجار على حدي 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.

٨-٣٢ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

الأصول المالية

يتطلب المعيار 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.

تصنيف الأصول المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقياس: بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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 التالية:-

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وإيضاً 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

تتطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية:

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	تقاس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية وتكون معرضه للاضمحلال ويتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إثبات واستبعاد أو اضمحلال الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات الدين)	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). عند الاستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات حقوق ملكية)	تقاس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل ضمن الأرباح والخسائر. يتم اثبات أي ربح أو خسارة من الغاء أو اثبات الاستثمار في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية) ولا يجوز إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	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.

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 تدفقات نقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزاماً 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.

٩-٣٢ الاضمحلال

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، "العملاء")، 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 بالأصول المالية بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء والأرصدة 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 الاضمحلال. 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 اقتصادية كلية 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 ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة. 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 الإنخفاض 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 الأرصدة الدائنة التجارية والأخرى والتسهيلات

بعد الإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

الإلتزامات المالية

التصنيف وفقاً للمعيار المصري

بالتكلفة المستهلكة

أرصده دائنة تجارية

بالتكلفة المستهلكة

مصروفات مستحقة والتزامات متداولة أخرى

بالتكلفة المستهلكة

قروض (إن وجدت)

بالتكلفة المستهلكة

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 تقييماً فيما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات الأصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

إذا كانت التدفقات النقدية للأصول المعدلة المقيدة بالتكلفة المستهلكة غير مختلفة بشكل جوهري، عندئذٍ 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.

١٠-٣٢ 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 اصدار 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 مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع او إعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

١١-٣٢ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة 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.

١٢-٣٢ عملاء ومدينون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج العملاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى كأصول متداولة إلا إذا كان تاريخ استحقاقها وفقاً للارتباط التعاقدى أكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية. في هذه الحالة يتم إدراجها ضمن الأصول طويلة الأجل بقائمة المركز المالي، ويتم القياس الأولى لها بالقيمة العادلة مضافاً إليها التكلفة المباشرة للمعاملة، ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي مخصوماً منها أي خسائر اضمحلال في قيمتها.

٣٢-١٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع قصيرة الأجل والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الاقتناء وكذا أرصدة البنوك - سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة. ويتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة.

٣٢-١٤ موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

٣٢-١٥ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية ومصروفات البيع والتوزيع مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات وتقوم الشركة بتبويب المصروفات الخاصة بها على أساس التبويب الوظيفي لكل نوع من المصروفات.

٣٢-١٦ استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (أذون خزائنة)

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

٣٢-١٧ طريقة معدل الفائدة الفعلى

تستخدم طريقة معدل الفائدة الفعلى لحساب التكلفة المستهلكة للأصول المالية التي تمثل أدوات دين وتوزيع العائد على الفترات المتعلقة بها. ومعدل الفائدة الفعلى هو المعدل الذى يتم على أساسه خصم المتحصلات النقدية المستقبلية (والتي تتضمن كافة الاتعاب والمدفوعات أو المقبوضات بين أطراف العقد والتي تعتبر جزء من معدل الفائدة الفعلى كما تتضمن تكلفة المعاملة وأية علاوات أخرى) وذلك على مدار العمر المقدر للأصول المالية أو أى فترة مناسبة اقل.

ويتم الاعتراف بالعائد على كافة أدوات الدين على أساس معدل الفائدة الفعلى فيما عدا ما هو مبوب منها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث يدخل العائد عليها ضمن صافى التغير فى قيمتها العادلة.

٣٢-١٨ الإحتياطي القانوني

طبقاً لنظام الشركة الأساسي ومتطلبات قانون الشركات يتم تجنيب ٥% من صافي الأرباح السنوية لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن التحويل إلى الإحتياطي القانوني عندما يبلغ الإحتياطي 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 بتجنيب ٥% من صافي أرباحها السنوية حتى يصل إلى ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر. هذا ويتم إثبات التحويل للإحتياطي القانوني في الفترة المالية التي اعتمدت فيها الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة هذا التدعيم.

٣٢-١٩ 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 وكالتزام عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. هذا ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

٣٢-٢٠ سياسات وأهداف وأساليب إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. ويتولى مجلس الإدارة متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافي إيرادات النشاط مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين. لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الفترة. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٣٢-٢١ إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

* خطر الائتمان * خطر السيولة * خطر السوق

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية ضمن الإيضاحات المتضمنة في هذه القوائم المالية.

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية بنائه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٣٢-٢١-١ 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 الرئيسي والفعلي لم يبدأ بعد.

العملاء والمدينون الآخرون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل، إن الخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالنشاط لها تأثير أقل على خطر الائتمان.

النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها - عدا النقدية بالصندوق - والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة مائة ائتمانية عالية ومستقرة.

٣٢-٢١-٢ 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 سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والدرجة 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 الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣٢-٢١-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.

إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد علماً بأن هذا الخطر يعتبر محدوداً حيث أن قيمة أدوات حقوق الملكية المستثمر بها والمعرضة لهذا الخطر لا تعد ذات أهمية نسبية من وجهة نظر الإدارة.

٣٢-٢٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة باستخدام الطريقة غير المباشرة.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٣- الموقف الضريبي

- ضريبة شركات الأموال

تخضع الشركة لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

ضريبة كسب العمل

قامت الشركة بسداد ضريبة كسب العمل في المواعيد القانونية وجاري تسجيل الشركة لدى المنظومة الإلكترونية.

- ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٢، وقامت بتقديم الاقرارات عن الأشهر نوفمبر وديسمبر لعام ٢٠٢٢.

- الضريبة العقارية

لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

٣٤- الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير او من الغير ضد الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٥- أحداث هامة خلال الفترة المالية

قرر البنك المركزي المصري في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ تحرير سعر الصرف للعمليات الأجنبية لإعطاء مرونة للبنوك العاملة في مصر لتسعير شراء وبيع النقد الأجنبي داخل القنوات الشرعية، وقد بلغت أسعار الصرف الاسترشادية المعلنة من البنك المركزي لأهم العملات الأجنبية التي تتعامل بها الشركة في التواريخ التالية كما يلي:

التاريخ	أهم العملات	بيع	شراء
٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢	دولار أمريكي	٢٢,٩٦٠٠	٢٢,٨٥٠٣
٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢	دولار أمريكي	٢٤,١٠١٤	٢٤,٠٠٢٦
٤ يناير ٢٠٢٣	دولار أمريكي	٢٦,٤٧٧٨	٢٦,٣٨٩٤
٢٩ يناير ٢٠٢٣	دولار أمريكي	٢٩,٩٢٢٩	٢٩,٨٢٨٣
١٢ أبريل ٢٠٢٣	دولار أمريكي	٣٠,٩٣٥٧	٣٠,٨٣٨٠

هذا ولا يوجد أرصدة هامة ذات طبيعة نقدية بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

وتزامناً مع تحرير سعر الصرف قام أيضا البنك المركزي المصري برفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة في التواريخ التالية كما يلي:

تاريخ الزيادة	الزيادة في عدد نقاط الأساس
٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢	٢٠٠
٢٥ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠٠
٢ أبريل ٢٠٢٣	٢٠٠

هذا ولا توجد التزامات تجاه البنوك أو أية التزامات تحمل فائدة متغيرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٦- المعاملات غير النقدية

عند إعداد قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تم استبعاد المعاملات غير النقدية التي تمت خلال الفترة.

- تم إستبعاد مبلغ ٣١٥ ٢٦٦ ٢١ جنيه مصري من بند الاستثمار العقاري تحت التطوير وبند الاستثمار العقاري مقابل إستبعاد نفس ذات المبلغ من بند المستحق إلى أطراف ذوي العلاقة.

- تم إستبعاد مبلغ ٢٢١ ٠٣٦ ٢٢ جنيه مصري من بند مشروعات تحت التنفيذ مقابل إستبعاد نفس ذات المبلغ من بند المستحق إلى أطراف ذوي العلاقة.

- تم إستبعاد مبلغ ٢٠١ ٣١٣ ١١ جنيه مصري من بند إستثمارات في شركات تابعة مقابل إستبعاد نفس ذات المبلغ من بند المستحق إلى أطراف ذوي العلاقة.

- تم إستبعاد مبلغ ٢٥٠ ٠٠٠ ١٢١ جنيه مصري من بند رأس المال المصدر والمدفوع مقابل إستبعاد نفس ذات المبلغ من بند المستحق إلى أطراف ذوي العلاقة.

- تم إستبعاد مبلغ ٦٢١ ٨٤٢ ١٢ جنيه مصري من بند احتياطي ناتج عن عملية الإنقسام مقابل استبعاد نفس ذات المبلغ من بند المستحق إلى أطراف ذوي العلاقة.

- تم إستبعاد مبلغ ٩٣٩ ٦١١ ٣ جنيه مصري من بند التزامات رسم التحسين مقابل استبعاد نفس ذات المبلغ من بندي الاستثمار العقاري تحت التطوير والاستثمار العقاري.

- تم تسوية الأرصدة المدينة بمبلغ ٦٧٤ ٣٩٩ جنيه مصري والخاص بقيمة ضرائب الخصم من المنبع.

وطبقاً لإيضاح رقم (٣٧) الخاص بتأثر الانقسام على المركز المالي المستقل حيث انه بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة الغير عادية لشركة الصناعات الهندسية المعمارية "ايكون" على تقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية "ايكون" وفقاً لأسلوب التقسيم الأفقي بالقيمة الدفترية للسهم واتخاذ المركز المالي عن السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أساساً لتاريخ الإنقسام فقد تم تسوية أثر عملية الإنقسام علي قائمة التدفقات النقدية ببند مستحق من اطراف ذوي علاقة.

٣٨ - أحداث لاحقة

إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل وإعادة إصدار بعض

أحكام معايير المحاسبة المصرية وفيما يلي ملخص بهذه التعديلات :

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في او بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) " اضمحلال قيمة الأصول " - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير " ٢- تماشيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها"، كما تم إضافة الفقرات ٢٢(أ) و ٨٠(ج) و ٨٠(د) الى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق	معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة".

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
<p>تطبق تلك التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعى، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.</p>	<p>بالنباتات المثمرة. - لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة. - قد تختار الشركة أن تقيس بنود النباتات المثمرة بقيمة عادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.</p>	

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وأهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الإستثمار العقاري"	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر	لا يوجد تأثير هام على القوائم المالية المستقلة نتيجة تطبيق التعديل على المعيار.	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لأصول التقييم والتقييم. ٢- تقوم الشركة بتطبيق إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم لأصول التقييم والتقييم، على ان يتم التقييم بمعرفة	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية"

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
<p>رجعى، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.</p>		<p>خبراء متخصصين في التقييم والتأمين ضمن المقيددين في سجل مخصص لذلك بوزارة البترول، وفي حالة تطبيق نموذج إعادة التقييم (سواء النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها" أو النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (٢٣) "الأصول غير الملموسة") فيجب أن يكون متسقاً مع تبويب الأصول وفقاً للفقرة رقم (١٥) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣.</p>	
<p>تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ <u>فى أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣</u>، وذلك بإثر رجعى، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.</p>	<p>لا يوجد تأثير هام على القوائم المالية المستقلة نتيجة تطبيق التعديل على المعيار.</p>	<p>تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم تعديل الفقرات (١ - ٥)، و(٨)، و(٢٤)، و(٤٤) وأضافه الفقرات (١٥) - (٥ج) و (٦٣)، فيما يخص المعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة، (وعدل طبقاً لذلك معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها").</p>	<p>معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة"</p>