

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
-	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٤٢ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة / مساهمي شركة تنمية للإستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة تنمية للإستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

الرأي

من رأينا ان القوائم المالية المستقلة المشار اليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي الغير مجمع لشركة تنمية للإستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية الغير مجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مدى الالتزام بالمتطلبات القانونية الأخرى

- تمسك الشركة حسابات 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 وفقا لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات



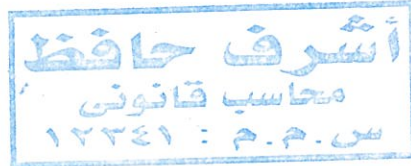
أشرف حافظ

س م م ١٢٣٤١

سجل هيئة الرقابة المالية ٢٢٢

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو المعهد الامريكى للمحاسبين القانونيين (AICPA)



التاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المستقلة الدورية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٥ ٣٩٠	١٠٦ ٩٤٢	(١٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٢٥ ٦٤٨ ٧٥٨	٢٥ ٠٢٥ ٢٣٢	(١٥)	إستثمارات عقارية (بالصافي)
١٩ ٧٦٤ ٤٢٧	٢٢ ٩١٢ ٤٢٠	(١٧)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	(١٨)	أصول أخرى
١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١	(١٩)	إستثمارات في شركات تابعة
٥٧ ٨٦٩ ٤٧٧	٦٠ ٤٧٥ ٤٩٦		مجموع الأصول غير المتداولة
٣٢٨ ٥٥٩	٤ ٥٣٥ ٤١٣	(٢٠)	الأصول المتداولة
١ ٧٨٦ ٤٦١	٢ ٦٢٤ ٧٥٩	(٢١)	علاء وأوراق القبض (بالصافي)
١٥ ٢٩١ ٢٨٦	١١ ٢٠٤ ٨١١	(١-٣٠)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	١٠١ ١٨٣ ٩٧٩	(٢٢)	مستحق من أطراف ذوي العلاقة (بالصافي)
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	٢ ٤١٢ ٥٦٦	(٢٣)	إستثمارات بالنكلفة المستهلكة
١١١ ٩٦٤ ٤٣٢	١٢١ ٩٦١ ٥٢٨		نقدية وما في حكمها
١٦٩ ٨٣٣ ٨٩٩	١٨٢ ٤٣٧ ٠٢٤		مجموع الأصول المتداولة
			مجموع الأصول
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	(١-٢٤)	حقوق الملكية
-	١ ٠٧٤ ٨٠٦		رأس المال المصدر والمدفوع
١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	(٢-٢٤)	إحتياطي قانوني
٢١ ٤٩٦ ١١٠	٣٣ ٥٥٣ ٥٦١		إحتياطي ناتج عن عملية الإنقسام
١٥٥ ٥٨٨ ٧٣١	١٦٨ ٧٢٠ ٩٨٨		أرباح مرحلة
			مجموع حقوق الملكية
٣١٢ ٠٨٠	٤٨٠ ٤٠٥	(١١)	الالتزامات غير المتداولة
٢ ٥٥٤ ٥٢٠	٢ ١٤٠ ٢٤٠	(٢-١٦)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٨٦٦ ٦٠٠	٢ ٦٢٠ ٦٤٥		إلتزام رسم التحسين
			مجموع الإلتزامات غير المتداولة
٣ ٠٣٤ ٢٦٥	٢٧ ٥٠١	(٢٥)	الإلتزامات المتداولة
-	١ ٩٠١ ٤٤٥	(٢-٣٠)	موردون وأوراق دفع
٢ ٩٢٣ ٣٢٦	٩٣٤ ٦٩٩	(١٢)	مستحق إلى الأطراف ذوي العلاقة
٥ ٠٤٦ ٠٦٣	٧ ٨١٧ ٤٦٦	(٢٦)	ضريبة دخل مستحقة
٣٧٤ ٩١٤	٤١٤ ٢٨٠	(٢-١٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١١ ٣٧٨ ٥٦٨	١١ ٠٩٥ ٣٩١		إلتزام رسم التحسين
١٤ ٢٤٥ ١٦٨	١٣ ٧١٦ ٠٣٦		مجموع الإلتزامات المتداولة
١٦٩ ٨٣٣ ٨٩٩	١٨٢ ٤٣٧ ٠٢٤		مجموع الإلتزامات
			مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الدورية وتقرأ معها.

العضو المنتدب

محاسب / هشام محمد الفار

محاسب

المدير المالي

محاسب / حسن مصطفى عبد القادر

محاسب

تنمية للإستثمار العقاري
ش.م.م

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من تاريخ التأسيس فى ٢٠٢١/١/٢٦ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
٢٩ ٠٦٥ ١٥١	٨ ٢٦٢ ٢٣٥	(٧)	إيرادات النشاط
(٣٤٥ ٤١٨)	(٨٢٨ ١٣٨)	(١٥)	تكلفة النشاط (اهلاك استثمارات عقارية)
٢٨ ٧١٩ ٧٣٣	٧ ٤٣٤ ٠٩٧		مجمل الربح
			<u>بضائف/ (بخصم):</u>
١٠ ٢٢٧ ١٢٢	١٦ ٦٨٠ ٢٩٥	(٩)	إيرادات أخرى
-	٦٦٢ ٩٥٩		مخصصات انتقى الغرض منها
(١٠ ١٤٦ ٥٤٩)	(٧ ١٨٣ ٠٤٥)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
(٦٨١ ٨٥٠)	-		مصروف خسائر ائتمانية متوقعة
٢٨ ١١٨ ٤٥٦	١٧ ٥٩٤ ٣٠٦		صافى أرباح العام قبل الضرائب
(٦ ٦٢٢ ٣٤٦)	(٤ ٤٦٢ ٠٤٩)	(١٠)	مصروف ضريبة الدخل
٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٣ ١٣٢ ٢٥٧		صافى أرباح العام بعد الضرائب
٠,١٧٧	٠,١٠٨	(١٣)	نصيب السهم فى صافى أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للاستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	
٢٠٢١/١/٢٦ فى	٢٠٢٣/١/١ من	
٢٠٢٢/١٢/٣١ حتى	٢٠٢٣/١٢/٣١ حتى	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٣ ١٣٢ ٢٥٧	صافي أرباح العام
-	-	بنود الدخل الشامل الأخر عن العام
٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٣ ١٣٢ ٢٥٧	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التعديلات في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي تأجيل عن عملية الإقسام	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة جنيه مصري	إجمالي حقوق الملكية
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٣-١)	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١ ١٢٧ ٥٧٠	-	-	١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠
(٢-٢٤)	-	١١ ٧١٥ ٠٥١	-	-	١١ ٧١٥ ٠٥١
	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	-	-	١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١
	-	-	-	٢١ ٤٩٦ ١١٠	٢١ ٤٩٦ ١١٠
	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	-	٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٥٥ ٥٨٨ ٧٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	-	٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٥٥ ٥٨٨ ٧٣١
	-	-	-	١٣ ١٣٢ ٢٥٧	١٣ ١٣٢ ٢٥٧
	-	-	١ ٠٧٤ ٨٠٦	(١ ٠٧٤ ٨٠٦)	-
	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١ ٠٧٤ ٨٠٦	٢٣ ٥٥٢ ٥٦١	١٦٨ ٧٢٠ ٩٨٨

* تشمل التحويلات على حقوق الملكية في تحويلات ناتجة عن الإقسام بإيضاح رقم (٢-٢٤).

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وفقاً لمبدأ.

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	إيضاح
٢٠٢١/١/٢٦ في	٢٠٢٣/١/١ من	رقم
حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ١١٨ ٤٥٦	١٧ ٥٩٤ ٣٠٦	
٣٥٧ ٩٦٧	٨٤٦ ٨٩٦	(١٤)، (١٥)
(١٠ ٢٢٧ ١٢٢)	(١٥ ٦٨٣ ٠٢٨)	(٩)
(١٢ ٢٢٢ ٣٥٣)	-	
٦ ٠٢٦ ٩٤٨	٢ ٧٥٨ ١٧٤	
(٣٢٨ ٥٥٩)	(٤ ٢٠٦ ٨٥٤)	
(١ ٨٦٨ ٠٣٥)	(١ ١٥٦ ٣٩٧)	
(١٥ ٢٩١ ٢٨٦)	٤ ٠٨٦ ٤٧٥	
٣ ٠٣٤ ٢٦٥	(٣ ٠٠٦ ٧٦٤)	
٧٩ ٤٧٦ ٨٨٥	١ ٩٠١ ٤٤٥	
٤ ٧٢٧ ٩٦٣	٣ ٠٨٩ ٥٠٤	
(٩٣٦ ٠٥٠)	(٦ ٢٨٢ ٣٥٠)	
٧٤ ٨٤٢ ١٣١	(٢ ٨١٦ ٧٦٧)	
(١٥ ٢٥٦ ٤٣٦)	(٣ ١٤٥ ٣٢٧)	
٢٨ ٥٩٦ ٧٢٠	-	
(١ ١١٧ ٧٠١)	-	
(٦٨٢ ٥٠٥)	(٦٨٢ ٥٠٥)	(١٦-٢)
(٢٣٧ ٦٩٥ ٧٢٥)	(١٧٧ ٢٥٨ ٣٤٤)	
١٦١ ١٧٩ ٠٢٥	١٧٦ ٤٥٠ ٠٠٠	
(٦٤ ٩٧٦ ٦٢٢)	(٤ ٦٣٦ ١٧٦)	
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	(٧ ٤٥٢ ٩٤٣)	
-	٩ ٨٦٥ ٥٠٩	
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	٢ ٤١٢ ٥٦٦	(٢٣)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:

صافي أرباح العام قبل الضرائب

يتم تسويته بما يلي:

إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية

عائد إستثمارات في أذون خزانة

أرباح بيع إستثمارات عقارية

التغير في راس المال العامل:

عملاء وأوراق القبض

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

مستحق من أطراف ذوي علاقة

موردون وأوراق دفع

مستحق إلي أطراف ذوي علاقة

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

ضريبة الدخل المسددة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:

مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري

محصل من بيع إستثمارات عقارية

أصول أخرى

المسدد لإلتزام رسم التحسين

مدفوعات لشراء أذون خزانة

المحصل من أذون خزانة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام

النقدية وما في حكمها في بداية العام

النقدية وما في حكمها في آخر العام

- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقارى
شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١- نبذة عن الشركة

١-١ عام

- شركة تنمية للإستثمار العقارى ش.م.م خاضعة لاحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجارى رقم ١٦٠٨٧١ في ٢٦ يناير ٢٠٢١ سجل تجارى استثمار القاهرة.
- تم تأسيس شركة تنمية للإستثمار العقارى بموجب قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٤ برأسمال قدره ١٢١,٢٥٠,٠٠٠ جنيه مصري وقد تم نشر شهادة التأسيس بصحيفة الاستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١.
- مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم أ يكون لقطعتي الأرض أرقام ٢٩٦٣، ٢٩٦٤ جدول حلوان والكائنة بناحية وادي حوف - حلوان محافظة القاهرة - جمهورية مصر العربية.
- مدة الشركة هي خمسة وعشرون سنة بدأت منذ تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.
- 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 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 (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.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية على 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 العقاري ش.م.م من خلال انقسامها عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنبشاء والتعمير "إيكون" الشركة 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 أسمى عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحد جنيه مصري بقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١,٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنب 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.

٢-٢ أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير والقانونين

تم اعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية المستقلة 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣ مارس ٢٠٢٤.

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.

٣-٥ 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 وبجسم 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 وتقلل 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.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 تحمل في بيئة اقتصادية مختلفة.

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- إيرادات النشاط

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	
٢٠٢١/١/٢٦ في	٢٠٢٣/١/١ من	
٢٠٢٢/١٢/٣١ حتي	٢٠٢٣/١٢/٣١ حتي	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧.٠٩٣.٦٤٦	٨.٢٦٢.٢٣٥	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري
١١.٩٧١.٥٠٥	-	إيرادات المبيعات من الاستثمار العقاري
٢٩.٠٦٥.١٥١	٨.٢٦٢.٢٣٥	الإجمالي

سياسة الاعتراف
بالإيراد

يتم تحقق الإيراد
بمرور الزمن علي
مدار تقديم الخدمة

طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع

تتمثل إيرادات الإستثمار العقاري في إيراد ايجار قطع الأراضي وتسجل الشركة
الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)، يتم الاعتراف بإيرادات
الإيجار من الإستثمار العقاري بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدماً كل
سنة أشهر، أو عند بداية العقد.

نوع الخدمة

إيرادات الإيجار
من الإستثمار
العقاري

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - مصروفات عمومية وإدارية

من تاريخ التأسيس في ٢٠٢١/١/٢٦ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	ايضاح رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
٦٠٤٧٣٨١	٥٢٩٢٢٠٥			الأجور وما في حكمها
١٢٥٤٩	١٨٧٥٨	(١٤)		إهلاك أصول ثابتة
١٠٩٤٤٢٩	٣٨٢٠٠٣			رسوم واشتراكات ودمغات
٢٤٢٢٠٤٢	٤٣٣٥١٨			أتعاب مهنية وإستشارات فنية
١٥٩٦٨	١٦٣٣٨			مصروفات بنكية
١٣٩٥٨٣	٦٤٠٩٥			مساهمة تكافلية
-	١٠٢٣٧٧			امن و حراسة
-	١٠٠٠٠٠			تبرعات
٧٥٧٥٤	٨٨٧٦٨			التأمينات الاجتماعية
-	٧٣٥٦٠			ضرائب عقارية
-	٩١٠٢٤			غرامات
-	١١٠٨٧٤			نشر وإعلان
٣٣٨٨٤٣	٤٠٩٥٢٥			مصروفات متنوعة
١٠١٤٦٥٤٩	٧١٨٣٠٤٥			الإجمالي

٩ - إيرادات أخرى

من تاريخ التأسيس في ٢٠٢١/١/٢٦ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	السنة المالية من ٢٠٢٣/١/١ حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	عائد استثمارات في أذون خزانة	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٢٢٧١٢٢	١٥٦٨٣٠٢٨			
-	٩٩٧٢٦٧			فوائد دائنة
١٠٢٢٧١٢٢	١٦٦٨٠٢٩٥			الإجمالي

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- مصروف ضريبة الدخل

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	
٢٠٢١/١/٢٦ في	٢٠٢٣/١/١ من	
٢٠٢٢/١٢/٣١ حتي	٢٠٢٣/١٢/٣١ حتي	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٢٥٩ ٠٥١	١ ١٦٢ ٩١٠	ضريبة دخل حالية
٣١٢ ٠٨٠	١٦٨ ٣٢٥	ضريبة مؤجلة
٢ ٠٥١ ٢١٥	٣ ١٣٠ ٨١٤	ضرائب أدون خزانة
٦ ٦٢٢ ٣٤٦	٤ ٤٦٢ ٠٤٩	الاجمالي

١١- إلتزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٣ ٠٧٣)	(٢٦ ٧٩٧)
٣٢٥ ١٥٣	٥٠٢ ٢٠٢
٣١٢ ٠٨٠	٤٨٠ ٤٠٥

تم احتساب الضريبة المؤجلة على البنود التالية:
أصول ثابتة
أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)
الرصيد

١٢- ضريبة دخل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٢ ٩٢٣ ٣٢٦
-	٩٣ ٣٦٩
٤ ٢٥٩ ٠٥١	١ ٠٦٩ ٥٤١
(٩٣٦ ٠٥٠)	(٣ ٠١٦ ٦٩٥)
٣ ٣٢٣ ٠٠١	١ ٠٦٩ ٥٤١
(٣٩٩ ٦٧٥)	(١٣٤ ٨٤٢)
٢ ٩٢٣ ٣٢٦	٩٣٤ ٦٩٩

رصيد أول المدة
فروق ضريبة عن عام ٢٠٢٢
ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر
المسدد خلال العام
رصيد آخر المدة
يخصم: ضرائب الخصم من المنبع
صافي ضريبة الدخل المستحقة

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٢-١ تسويات لاحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل المستحقة :

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	
٢٠٢١/١/٢٦ فى	٢٠٢٣/١/١ من	
حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ١١٨ ٤٥٦	١٧ ٥٩٤ ٣٠٧	صافى أرباح العام قبل الضرائب
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب
٦ ٣٢٦ ٦٥٣	٣ ٩٥٨ ٧١٩	ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون
٦٠ ٨٠٦	١٢١ ٥٥٥	مصروفات غير قابلة للخصم
١٥٣ ٤١٦	(١٤٩ ١٦٦)	مصروفات غير قابلة للخصم غير معترف لها أصول ضريبية مؤجلة
(٢ ٣٠١ ١٠٢)	(٣ ٥٢٨ ٦٨١)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
٢ ٠٥١ ٢١٥	٣ ١٣٠ ٨١٤	ضرائب أدون خزنة
-	٩٣ ٣٦٩	فروق ضريبة مسددة عن سنوات سابقة
٣٣١ ٣٥٨	٧٩٠ ٤٢٥	تكلفة التمويل
-	٤٥ ٠١٤	اخرى
٦ ٦٢٢ ٣٤٦	٤ ٤٦٢ ٠٤٩	ضريبة الدخل كما تظهر بقائمة الأرباح و الخسائر
%٢٣,٥٥	%٢٥,٣٦	سعر الضريبة الفعلى

١٣- نصيب السهم من الأرباح

من تاريخ التأسيس	السنة المالية	
٢٠٢١/١/٢٦ فى	٢٠٢٣/١/١ من	
حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢١ ٤٩٦ ١١٠	١٣ ١٣٢ ٢٥٨	صافى ربح العام (جنيه مصري)
		يقسم:
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام (سهم)
٠,١٧٧	٠,١٠٨	نصيب السهم فى صافى ربح العام (جنيه مصري)

شركة تنمية للإستثمار العقاري
الإيضاحات القائمة للقروائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤- أصول ثابتة (المصنف)

البيان	أصل	إيضاح رقم	أرضي	جنيه مصري	جنيه مصري	مكاتب	أجهزة الحاسب الألي	الإجمالي	جنيه مصري
الكتلة في ٢٢ يناير ٢٠٢١	٢٠٢١	(٣٠١)	٢١ ٢٦٢ ٣١٤	-	-	-	-	٢١ ٢٦٢ ٣١٤	جنيه مصري
إضافات خلال الفترة			-	-	٩ ٨٧٩	٢٨ ٠٦٠	-	٣٧ ٩٣٩	جنيه مصري
المحول إلى بند الإستثمارات المغارة تحت التطوير *		(١٧)	-	-	-	-	-	(١٥ ٨٠٢ ٩٤٦)	جنيه مصري
المحول إلى بند الإستثمارات المغارة **		(١٥)	(٥ ٤٦٢ ٣٦٨)	-	-	-	-	(٥ ٤٦٢ ٣٦٨)	جنيه مصري
الكتلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			-	-	٩ ٨٧٩	٢٨ ٠٦٠	-	٣٧ ٩٣٩	جنيه مصري
الكتلة في ١ يناير ٢٠٢٣			-	-	٩ ٨٧٩	٢٨ ٠٦٠	-	٣٧ ٩٣٩	جنيه مصري
إضافات خلال العام			-	-	١٨ ٧٥٠	٨١ ٥٦٠	-	١٠٠ ٣١٠	جنيه مصري
الكتلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			-	-	٢٨ ٦٢٩	١٠٩ ٦٢٠	-	١٣٨ ٢٤٩	جنيه مصري
مجمع الإهلاك			-	-	-	-	-	-	جنيه مصري
مجمع الإهلاك في ٢٦ يناير ٢٠٢١			-	-	٣ ٤٢٩	٩ ١٢٠	-	١٢ ٥٤٩	جنيه مصري
إهلاك الفترة			-	-	٣ ٤٢٩	٩ ١٢٠	-	١٢ ٥٤٩	جنيه مصري
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			-	-	٣ ٤٢٩	٩ ١٢٠	-	١٢ ٥٤٩	جنيه مصري
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣			-	-	٣ ٤٢٩	٩ ١٢٠	-	١٢ ٥٤٩	جنيه مصري
إهلاك العام			-	-	٣ ٤٢٩	٩ ١٢٠	-	١٢ ٥٤٩	جنيه مصري
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			-	-	٧ ٠٧٦	٢٤ ٢٣٦	-	٣١ ٣٠٧	جنيه مصري
صافي القيمة الدفترية			-	-	-	-	-	-	جنيه مصري
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			-	-	٦ ٤٥٠	١٨ ٩٤٠	-	٢٥ ٣٩٠	جنيه مصري
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			-	-	٦ ٤٥٠	١٨ ٩٤٠	-	٢٥ ٣٩٠	جنيه مصري

* يشمل المحول إلى بند الإستثمارات المغارة والتي حوف - حواري والتي تم نقلها من الشركة القائمة إلى الشركة القائمة بنهاية على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١).
إكون - المنظمة الصناعية والتي حوف - حواري والتي تم نقلها من الشركة القائمة إلى الشركة القائمة بنهاية على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١).

••• المحول إلى بند الإستثمارات المغارة يتصل في قيمة قطع الأراضي أرقام (٣٥٤١٣٢٢١١) و(٣٥٤١٣٢٢١٢) وطورون ألف متر من قطعة رقم (٤٨) الكتلة بتقسيم إكون - المنطقة الصناعية والتي حوف - حواري والتي تم نقلها من الشركة القائمة إلى الشركة القائمة بنهاية على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١) وأيضاً بحكم المحول رقم (٣٤) من صانعي الحاسبة المسورة فإنه قد تم ائتمار قيمة الأراضي بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المستقلة بإقتراح الإدارة الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول ولتزامات الشركة القائمة والمصدر بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ بحيث أن الشركة حالياً تقوم بتقييم إجراءات نقل ملكية قطع الأراضي التي تملكها بتحديد القيمة الدفترية للأراضي بصورة يحدد عليها.

شركة تنمية للاستثمار العقاري
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٥ - (إستثمارات عقارية (بالصافي))

الإجمالي	مباني استثمار عقاري	اراضي استثمار عقاري	البيان
جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري	التكلفة
-	-	-	التكلفة في ٢٦ يناير ٢٠٢١
٣٤ ٠٣٠ ٩٤٤	٣٣ ٩٣٩ ٥٠٩	٩١ ٤٣٥	إضافات خلال الفترة
(١٦ ٥٠٥ ٠٣٢)	(١٦ ٥٠٥ ٠٣٢)	-	استبعادات خلال الفترة
٥ ٤٦٣ ٣٦٨	-	٥ ٤٦٣ ٣٦٨	المحول من الاصول الثابتة خلال الفترة*
٧٨٨ ٣٠٥	-	٧٨٨ ٣٠٥	رسم التحسين المحول من مشروعات تحت التنفيذ
٢ ٠٨٥ ٩٢٦	-	٢ ٠٨٥ ٩٢٦	رسم التحسين
٢٥ ٨٦٣ ٥١١	١٧ ٤٣٤ ٤٧٧	٨ ٤٢٩ ٠٣٤	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٥ ٨٦٣ ٥١١	١٧ ٤٣٤ ٤٧٧	٨ ٤٢٩ ٠٣٤	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٦ ٩٧٦	-	٢٦ ٩٧٦	إضافات خلال العام
١٧٧ ٦٣٦	-	١٧٧ ٦٣٦	رسم التحسين
٢٦ ٠٦٨ ١٢٣	١٧ ٤٣٤ ٤٧٧	٨ ٦٣٣ ٦٤٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	-	-	مجمع الإهلاك
٣٤٥ ٤١٨	٣٤٥ ٤١٨	-	مجمع الإهلاك في ٢٦ يناير ٢٠٢١
(١٣٠ ٦٦٥)	(١٣٠ ٦٦٥)	-	إهلاك الفترة
٢١٤ ٧٥٣	٢١٤ ٧٥٣	-	مجمع اهلاك الاستبعادات
-	-	-	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢١٤ ٧٥٣	٢١٤ ٧٥٣	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
٨٢٨ ١٣٨	٨٢٨ ١٣٨	-	إهلاك العام
١ ٠٤٢ ٨٩١	١ ٠٤٢ ٨٩١	-	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٥ ٦٤٨ ٧٥٨	١٧ ٢١٩ ٧٢٤	٨ ٤٢٩ ٠٣٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٥ ٠٢٥ ٢٣٢	١٦ ٣٩١ ٥٨٦	٨ ٦٣٣ ٦٤٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

*يمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي ارقام (٣٥،٤٤،٣،٢٠١) و(عشرون ألف متر من قطعة رقم ٤٨) الكائنة بتقسيم ايكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة بناء على قرار 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 للاستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم بانتهاء إجراءات نقل ملكية الأرض فقد تعذر عليها تحديد القيمة العادلة للأرض بصورة يعتمد عليها.التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١).

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- رسم التحسين

١-١٦ صافي القيمة الحالية للأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٣٢٣ ٥٧٦	٣ ٦١١ ٩٣٩	صافي القيمة الحالية للأصول
٢٧٨ ٣٦٣	٣٠٧ ٥٩١	يضاف: خصم القيمة الحالية
<u>٣ ٦١١ ٩٣٩</u>	<u>٣ ٩١٩ ٥٣٠</u>	الرصيد

- تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٤٠٢,٣٢ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كاستثمار عقاري ومساحة ٤٠٢,٣٢ ١٢ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضي) فقد تم توزيع صافي القيمة الحالية على كل من الإستثمار العقاري تحت التطوير والإستثمار العقاري على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما كما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
جنيه مصري		
١ ٦٥٥ ٩٦٨	(١٧)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
٢ ٢٦٣ ٥٦٢	(١٥)	إستثمارات عقارية
<u>٣ ٩١٩ ٥٣٠</u>		الرصيد

٢-١٦ التزام رسم التحسين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٣٢٣ ٥٧٦	٢ ٩٢٩ ٤٣٤	إلتزام رسم التحسين
١٦٠ ٧٥٧	١٧٧ ٦٣٦	يضاف: اضافات خلال العام - استثمارات عقارية
١١٧ ٦٠٦	١٢٩ ٩٥٥	اضافات خلال العام - استثمارات عقارية تحت التطوير
(٦٨٢ ٥٠٥)	(٦٨٢ ٥٠٥)	يخصم: المسدد لرسم التحسين خلال العام
<u>٢ ٩٢٩ ٤٣٤</u>	<u>٢ ٥٥٤ ٥٢٠</u>	الرصيد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٤ ٩١٤	٤١٤ ٢٨٠	الجزء المتداول
٢ ٥٥٤ ٥٢٠	٢ ١٤٠ ٢٤٠	الجزء غير المتداول
<u>٢ ٩٢٩ ٤٣٤</u>	<u>٢ ٥٥٤ ٥٢٠</u>	الرصيد

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- إستثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
١٥ ٨٠٢ ٩٤٦	١٩ ٧٦٤ ٤٢٧		الرصيد في أول المدة*
٢ ٤٣٥ ٤٦٨	٣ ٠١٨ ٠٣٨		إضافات خلال العام - مشروع ضم قطع الاراضي وأعمال الرفع المساحي**
١ ٥٢٦ ٠١٣	١٢٩ ٩٥٥	(١٦-٢)	إضافات خلال العام - رسم التحسين***
<u>١٩ ٧٦٤ ٤٢٧</u>	<u>٢٢ ٩١٢ ٤٢٠</u>		الرصيد

* يتمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي أرقام (٤٦,٤٥,٣٤,٣٣,٣٢,٣١,٣٠) و جزء من قطعة الارض رقم ٤٨ (١٢٤٠٢,٣٢ متر مربع) 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 الاقتصادي 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 الأراضي فقد تعذر عليها تحديد القيمة العادلة للأراضي بصورة يعتمد عليها.

** يتمثل مشروع ضم قطع الأراضي والرفع المساحي في قيمة تكاليف ضم ونقل ملكية وتسجيل قطع الأراضي أرقام (٤٦,٤٥,٣٤,٣٣,٣٢,٣١,٣٠) و(١٢٤٠٢,٣٢ متر مربع من قطعة رقم ٤٨).

*** تتمثل الإضافات خلال الفترة في نصيب جزء من قطعة الأرض رقم ٤٨ (١٢٤٠٢,٣٢ متر مربع) من قيمة رسم التحسين والتطوير التي تم فرضه من قبل محافظة القاهرة بسبب أعمال المنفعة العامة طبقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥.

١٨- أصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	ودائع صيانة لدي الغير *
<u>١ ١١٧ ٧٠١</u>	<u>١ ١١٧ ٧٠١</u>	الرصيد

* تتمثل ودائع صيانة لدي الغير في ودائع مدفوعة تخص مصاريف صيانة عدد ٣ وحدات إدارية بمشروع (البوديوم) في كايرو فيستفال سيتي.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩- إستثمارات في شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	اسم البلد	بيان
١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١	%٧٤,٩٩٨	مصر	شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش.م.م)
١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١			الرصيد

*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).

٢٠- عملاء واوراق القبض (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٤٩٥ ٦٣٦	٣ ٩١٢ ٣٠٠	عملاء
-	٦٢٣ ١١٣	اوراق القبض
(١٦٧ ٠٧٧)	-	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٣٢٨ ٥٥٩	٤ ٥٣٥ ٤١٣	الرصيد

٢١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١ ٤٤٥ ١٢١	٢ ٤٥٩ ١٩٨	إيرادات مستحقة
٢١ ١٥٨	١٢٠ ٥٢٨	عهد موظفين
٢٠٨٢	-	مصروفات مدفوعة مقدما
-	٦ ٧٧١	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٣١٨ ١٠٠	٣٨ ٢٦٢	أرصدة مدينة أخرى
-	-	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
١ ٧٨٦ ٤٦١	٢ ٦٢٤ ٧٥٩	الرصيد

٢٢- إستثمارات بالتكلفة المستهلكة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٨٩ ٢٥٠ ٠٠٠	١٠٦ ٠٠٠ ٠٠٠	أنون خزانة بالقيمة الاسمية
(٤ ٥٥٧ ٣٩٣)	(٤ ٨١٦ ٠٢١)	يخصم:
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	١٠١ ١٨٣ ٩٧٩	عائد استثمارات في أنون الخزانة لم يستحق
		الرصيد

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قامت الشركة بشراء استثمارات أذون خزانة بالقيمة الاسمية و تستحق خلال ٦ اشهر في المتوسط تقريبا
وبيانها كما يلي:

بيان	القيمة الاسمية جنيه مصري	تاريخ الاستحقاق	يخصم عائد استثمارات لم يستحق بعد جنيه مصري	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
أذون خزانة بسعر فائدة ٢٥%	١٥ ٨٧٥ ٠٠٠	١٩ مارس ٢٠٢٤	(٨١١ ٧٨٨)	١٥ ٠٦٣ ٢١٢
أذون خزانة بسعر فائدة ٢٥%	٣١ ٧٥٠ ٠٠٠	١٩ مارس ٢٠٢٤	(١ ٦٢٣ ٥٣٨)	٣٠ ١٢٦ ٤٦٢
أذون خزانة بسعر فائدة ٢٥%	٤٢ ٣٢٥ ٠٠٠	١٩ مارس ٢٠٢٤	(٢ ١٦٤ ٣٤٢)	٤٠ ١٦٠ ٦٥٨
أذون خزانة بسعر فائدة ٢٥%	٢ ٦٥٠ ٠٠٠	١٩ مارس ٢٠٢٤	(١٣٥ ٥١١)	٢ ٥١٤ ٤٨٩
أذون خزانة بسعر فائدة ٢٣,٥٠%	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٣ يناير ٢٠٢٤	(٦٦ ٢٧٧)	٤ ٩٣٣ ٧٢٣
أذون خزانة بسعر فائدة ١٨,٩٠%	٨ ٤٠٠ ٠٠٠	٤ يناير ٢٠٢٤	(١٤ ٥٦٥)	٨ ٣٨٥ ٤٣٥
الرصيد	١٠٦ ٠٠٠ ٠٠٠		(٤ ٨١٦ ٠٢١)	١٠١ ١٨٣ ٩٧٩

٢٣ - نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	
٧٩٢ ٣٨٨	٩ ٨٥٥ ٠٤٣	بنوك - حسابات جارية
١ ٦٠٠ ٠٠٠	-	ودائع بالبنوك*
٢٠ ١٧٨	١٠ ٤٦٦	نقدية بالصندوق
-	-	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٢ ٤١٢ ٥٦٦	٩ ٨٦٥ ٥٠٩	الرصيد

* يتمثل هذا الرصيد في ودائع تم ربطها لدى بنك ابو ظبي الاسلامي لأجل اقل من ٣ شهور.

٢٤ - رأس المال والاحتياطيات

١-٢٤ رأس المال

رأس المال المرخص به

خُد 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 (ايكون) كما ورد تفصيلاً في الايضاح رقم (١-٣).

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
عرفات محمد ماجد عبد الصمد	مصري	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	%٣٢,١٠
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	١٦ ٢٨٠ ٦١٩	١٤ ٦٢٤ ١٦٧	%١٣,٤٣
منى محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصرية	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	%٩,٠٦
أحمد محمد نبيل عبد الصمد صقر	مصري	٦ ٧٤٧ ١٥٧	٦ ٧٤٧ ١٥٧	%٥,٥٧
احمد عبدالمجيد محمد محمد	مصري	٦ ٨٦٠ ٠٠٠	٦ ٨٦٠ ٠٠٠	%٥,٦٥
مساهمون آخرون بالإيداع المركزي		٣٩ ٧٩٥ ٥٧٢	٣٩ ٧٩٥ ٥٧٢	%٣٢,٨٢
الأسهم غير المودعة بالإيداع		١ ٦٥٦ ٢٣٦	١ ٦٥٦ ٢٣٦	%١,٣٧
الاجمالي		١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	%١٠٠

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٨,٦٣٤٪ تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢-٢٤ تسويات ناتجة عن الانقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (٣-١)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ليكون" كأساس للإنقسام، 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 (١-٣١)، وتم تعديل رصيد أول المدة للشركة المنقسمة بناءً على تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار كما يلي:

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٥ - موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون
٥٣ ٧٥٠	٢٧ ٥٠١	أوراق دفع
٢ ٩٨٠ ٥١٥	-	الرصيد
<u>٣ ٠٣٤ ٢٦٥</u>	<u>٢٧ ٥٠١</u>	

٢٦ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٢ ٥٧٦ ٢٢٨	٥٣٣ ٦٧٠	إيراد مقدم - إيجارات
١ ٢٣٥ ٢٠٠	٤ ٦٦٧ ٧١٤	مصلحة الضرائب - كسب العمل
٧٦ ٧٠٤	٢٨٧ ١١٨	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
١٤ ١٦٢	٤ ٣٣٥	ضرائب اذون خزانة
٤٧٨ ٠٧٦	٤٢٦ ٤٥٨	المساهمة التكافلية
١١٢ ١٠٨	١٧٦ ٢٠٤	مصروفات مستحقة
٢٩١ ٥٠٠	٣٢٨ ٢٣٠	تأمينات من الغير
٢٥٠ ٠٠٠	١ ٣٨٤ ٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١٢ ٠٨٥	٩ ٧٣٧	الرصيد
<u>٥ ٠٤٦ ٠٦٣</u>	<u>٧ ٨١٧ ٤٦٦</u>	

٢٧ - 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 الإيضاح رقم (٣١) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١-٢٧ 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٨ ٥٥٩	٣ ٩١٢ ٣٠٠	عملاء
١٥ ٢٩١ ٢٨٦	١١ ٢٠٤ ٨١١	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
٨٤ ٦٩٢ ٦٠٧	١٠١ ١٨٣ ٩٧٩	إستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٩ ٨٦٥ ٥٠٩	٢ ٤١٢ ٥٦٦	نقدية وما في حكمها
<u>١١٠ ١٧٧ ٩٦١</u>	<u>١١٨ ٧١٣ ٦٥٦</u>	الإجمالي

٢-٢٧ 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 ٢٠٢٣.

٣-٢٧ 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 ٢٠٢٣.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤-٢٧ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة للإلتزامات المالية في تاريخ المركز المالي :

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ٢-١ سنوات	من ٣-٢ سنوات	من ٥-٣ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧١٢ ٢٣٠	١ ٧١٢ ٢٣٠	١ ٧١٢ ٢٣٠	-	-	-
موردون وأوراق دفع	٢٧ ٥٠١	٢٧ ٥٠١	٢٧ ٥٠١	-	-	-
إلتزام رسم التحسين	٢ ٥٥٤ ٥١٩	٣ ٤١٢ ٥٢٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	١ ٣٦٥ ٠١٠
الإجمالي	٤ ٢٩٤ ٢٥٠	٥ ١٥٢ ٢٥٦	٢ ٤٢٢ ٢٣٦	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	١ ٣٦٥ ٠١٠
البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ٢-١ سنوات <td>من ٣-٢ سنوات <td>من ٥-٣ سنوات </td></td>	من ٣-٢ سنوات <td>من ٥-٣ سنوات </td>	من ٥-٣ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٥٤١ ٥٠٠	٥٤١ ٥٠٠	٥٤١ ٥٠٠	-	-	-
موردون وأوراق دفع	٣ ٠٣٤ ٢٦٥	٣ ٠٣٤ ٢٦٥	٣ ٠٣٤ ٢٦٥	-	-	-
إلتزام رسم التحسين	٢ ٩٢٩ ٤٣٤	٤ ٠٩٥ ٠٣٠	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٢ ٠٤٧ ٥١٥
الإجمالي	٦ ٥٠٥ ١٩٩	٧ ٦٧٠ ٧٩٥	٤ ٢٥٨ ٢٧٠	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٢ ٠٤٧ ٥١٥

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٨ - الإلتزامات العرضية

بالإضافة إلى المبالغ التي تم أخذها في الاعتبار ضمن عناصر القوائم المالية المستقلة توجد التزامات عرضية في تاريخ المركز المالي المستقل نتيجة قيام الشركة بإصدار شيكات لشركة الفطيم كتأمين أعمال التشطيب الخاصة بالوحدات الإدارية.

٢٩ - الإرتباطات التعاقدية

يوجد إرتباطات تعاقدية على الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ متمثلة في قيمة الجزء الغير مسدد من حصة الشركة في رأس المال المصدر لشركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش م م) "شركة تابعة".

٣٠ - 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.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١-٣٠ مستحق من أطراف ذوي علاقة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة أهم المعاملات خلال العام	طبيعة العلاقة	الأطراف ذوي العلاقة
١٤ ٨٢٢ ٠٤٨	١٠ ٦١٢ ٤٢٠	تحويل مديونية	شركة تابعة	شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش م م)*
٥٧٥ ١٢٣	-	-	شركة زميلة	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" (ش م م)
٤٠٨ ٨٨٨	٦١١ ٢٨٢	إيراد ايجار	شركة زميلة	شركة اكرو لخدمات التشييد المتكاملة Aics
١٥ ٨٠٦ ٠٥٩	١١ ٢٢٣ ٧٠٢			الرصيد
(٥١٤ ٧٧٣)	(١٨ ٨٩١)			بخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة
١٥ ٢٩١ ٢٨٦	١١ ٢٠٤ ٨١١			صافي الرصيد

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

٢-٣٠ مستحق إلى أطراف ذوي علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
-	١ ٨٠٠ ١٣٢	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" (ش م م)*
-	٨١ ٢٤٥	شركة اكرو لخدمات التشييد المتكاملة Aics*
-	٢٠ ٠٦٨	شركة ايكون للمباني سابقه التجهيز و الكرافانات*
-	١ ٩٠١ ٤٤٥	الرصيد

* يتمثل هذا الرصيد في المصروفات المدفوعة بالنيابة عن الشركة (المرتبات و ما فى حكمها و مصروفات اخرى).

٣١- أهم السياسات المحاسبية

٣١-١ الإستثمارات في شركات تابعة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المستقلة للشركة باستخدام طريقة التكلفة حيث يتم اثبات الاستثمارات 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 لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين به. 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.

٣١-٢ العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة وهي الجنيه المصري بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.

الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم إعادة تقييمها 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.

٣-٣١ الإيرادات

- إيراد الإيجار
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.
- نفي الشركة بالتزام الأداء وتثبيت 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 ميني 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 قائمة الدخل عندما ينشأ الحق في تلقي تلك التوزيعات.

٤-٣١ 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 الميوب 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.

٥-٣١ 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 الآخر 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 المتوقع 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- المساهمة التكافلية في منظومة التأمين الصحى الشامل:

تقوم المساهمة التكافلية على مبدأ التكافل الاجتماعى لتغطية علاج جميع المواطنين فى جمهورية مصر العربية طبقاً لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحى الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨م والذي ينص على ان المساهمة التكافلية تكون بواقع (٠,٠٠٢٥) (اثنين ونصف من الالف) من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات ايا كانت طبيعتها او النظام القانونى الخاضعة له ، و الهيئات العامة الاقتصادية و لا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم فى تطبيق احكام قانون الضريبة على الدخل ، ويتم تحصيلها وفقاً للضوابط و الاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ج- 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.

(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 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 الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والالتزامات.

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

٦-٣١ الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية 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 الرأسمالية و 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 مخصوما منها قيمته التخريدية - وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح او الخسائر. و لا يتم إهلاك الأراضي.

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

وفيما يلي بيان الأعمار الإنتاجية المقدره للأصول:

العمر الإنتاجي المقدر
بالسنوات

بيان الأصل

٤

أثاث و معدات مكاتب

٤

أجهزة الحاسب الالى

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- 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 واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل الاستثمار العقاري تحت التطوير إلى الإستثمار العقاري عندما يتم الانتهاء منه ويكون متاحاً للاستخدام.

و- الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحفوظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولياً 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 الإنتاجية المقدره للأصول:

العمر الإنتاجي المقدر
بالسنوات

بيان الأصل

٢٠

مباني و استثمار عقارى

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.

٧-٣١ 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 أساسا 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.

١-٧-٣١ معاملات البيع وإعادة الإستثمار

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 للبايع 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 البايع المستأجر متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" للمحاسبة عنه باعتباره عملية بيع للأصل:
يجب على البايع 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".

٣١-٧-٢ 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.

٨-٣١ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم الإثبات الأولي لجميع الأصول المالية والإلتزامات 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 مقاس: 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

تنطبق 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 إثبات 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 نقديه 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.

٩-٣١ الإضمحلال

يتطلب نموذج الخسارة الانتمانية 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 تُقاس 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 الأرصدة المدينة وذلك على مدى ١٢ شهراً قبل كل فترة تقرير وما يقابلها من خسائر ائتمانية تاريخية تم التعرض لها خلال هذه الفترة. تُعدّل معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الأرصدة 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 التعرض 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 مرحلة 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 ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة. يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو خساره. يتم شطب الأرضه 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 الأرصده الدائنة التجارية والأخرى والتسهيلات

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

التصنيف وفقاً للمعيار المصري

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

بالتكلفة المستهلكة

الإلتزامات المالية

أرصده دائنة تجارية

مصروفات مستحقة والتزامات متداولة أخرى

قروض (إن وجدت)

مستحق لأطراف ذات علاقة

التوقف عن الإثبات

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو إلغاءها 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 أصول 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

الالتزامات 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.

٣١-١ رأس المال

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 الإصدار.

٣١-١١ 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.

٣١-١٢ 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.

٣١-١٣ 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.

٣١-١٤ موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

٣١-١٥ 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.

٣١-١٦ إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (أذون خزائنة)

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

٣١-١٧ طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

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

٣١-١٨ الاحتياطي القانوني

طبقاً لنظام الشركة الأساسي ومتطلبات قانون الشركات يتم تجنب 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 الاحتياطي 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 الاحتياطي بتجنب 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.

٣١-١٩ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد عن مجموع الأجر السنوي 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.

٣١-٢٠ 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.

٣١-٢١ إدارة المخاطر المالية

تعرض 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 بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٣١-٢١-١ 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 ملانة ائتمانية عالية ومستقرة.

٣١-٢١-٢ 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 ملانمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣١-٢١-٣ 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.

٣١-٢٢ 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- ٣٢- الموقف الضريبي
- ضريبة شركات الأموال
تخضع الشركة لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.
- ضريبة كسب العمل
تقوم الشركة بسداد ضريبة كسب العمل في المواعيد القانونية.
- ضريبة القيمة المضافة
قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٢، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية في موعدها.

- ٣٣- الضريبة العقارية
لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.
٣٣- الموقف القضائي
لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير او من الغير ضد الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

- ٣٤- 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
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 ٢٠٢٣.

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 ٢٠٢٣.

- ٣٥- القوائم المالية وارقام المقارنة:
تم تبويب بعض ارقام المقارنة لتتضمن مع التويب الخاص بالقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.