

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
-	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي للمجموعة
٢	قائمة الدخل للمجموعة
٣	قائمة الدخل الشامل للمجموعة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للمجموعة
٥	قائمة التدفقات النقدية للمجموعة
٤٦ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للمجموعة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة تنمية للإستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة تنمية للإستثمار العقاري " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في المركز المالي المجموع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة 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 المجمعة 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 المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة.

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

الرأي

من رأينا ان القوائم المالية المجمعّة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المجمع لشركة تنمية للإستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعّة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 المجمعّة 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 الأمريكي للمحاسبين القانونيين (AICPA)



التاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٥

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٤٢ ٥١٠ ٤٤٦	٤٠ ٢٦٩ ٤٢٠	(١٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٢٥ ٠٢٥ ٢٣٢	٢٤ ٤١٢ ٦٨٢	(١٥)	إستثمارات عقارية (بالصافي)
٢٢ ٩١٢ ٤٢٠	٦٢ ٢٩٠ ٣٧١	(١٦)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	(٢٠)	أصول أخرى
<u>٩١ ٥٦٥ ٧٩٩</u>	<u>١٢٨ ٠٩٠ ١٧٤</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥ ٠٦٧ ٩١٨	١ ٥٩٤ ٣٤٨	(١٨)	عملاء و أوراق قبض (بالصافي)
٢ ٦٣٣ ٥٨٠	٨ ١٢٨ ٣٥٦	(١٩)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٧٨٨ ٨٤٩	١٢ ٨٨٢ ٢٨٧	(١-٣١)	مستحق من أطراف ذوي علاقة
١٠١ ١٨٣ ٩٧٩	-	(٢١)	إستثمارات بالتكلفة المستهلكة (ائون خزائنة)
٧ ٠٠٠ ٤٧٣	١١٦ ٣١٢ ٩١٨	(٢٢)	نقدية وما في حكمها (بالصافي)
<u>١١٦ ٦٧٤ ٧٩٩</u>	<u>١٣٨ ٩١٧ ٩٠٩</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٢٠٨ ٢٤٠ ٥٩٨</u>	<u>٢٦٧ ٠٠٨ ٠٨٣</u>		مجموع الأصول
			حقوق الملكية
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	(٢٣)	رأس المال المصدر والمدفوع
١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	(١-٢٤)	إحتياطي ناتج عن عملية الإنقسام
١ ٠٧٤ ٨٠٦	١ ٧٣١ ٤١٩		إحتياطي قانوني
٤٢ ٢٦٢ ٥٤٩	٥١ ٨٥١ ٥٢٣		أرباح مرحلة
<u>١٧٩ ٥٣٦ ٣٠٣</u>	<u>٢١٤ ٠٣١ ٨٩٠</u>		حقوق ملكية الشركة الأم
٧ ٧٨٧ ٤١٢	١٠ ٤٠٤ ٩٢٠	(٣٢)	الحقوق الغير مسيطرة
<u>١٨٧ ٣٢٣ ٧١٥</u>	<u>٢٢٤ ٤٣٦ ٨١٠</u>		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٢ ١١٧ ٨١٧	٣ ٥٩٢ ٩٠٣	(١١)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ١٤٠ ٢٤٠	١٩ ٥٣٥ ٠١٣	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
<u>٤ ٢٥٨ ٠٥٧</u>	<u>٢٣ ١٢٧ ٩١٦</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٩٥ ٢٠٣	١٧٣ ٥٨٠	(٢٥)	موردين وأوراق دفع
٥ ٤٥٥ ٠٦٧	٦٦٧ ٤٥٣	(٢-٣١)	مستحق الى أطراف ذوي علاقة
٧ ٩٣٨ ٥٧٨	٧ ٦٢٤ ٦٧٤	(٢٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤١٤ ٢٨٠	٢ ١٢٧ ٤٩٩	(٢-١٧)	إلتزام رسم التحسين
٢ ٧٥٥ ٦٩٨	٨ ٨٥٠ ١٥١	(٢-١٢)	ضريبية الدخل المستحقة
<u>١٦ ٦٥٨ ٨٢٦</u>	<u>١٩ ٤٤٣ ٣٥٧</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<u>٢٠ ٩١٦ ٨٨٣</u>	<u>٤٢ ٥٧١ ٢٧٣</u>		مجموع الإلتزامات
<u>٢٠٨ ٢٤٠ ٥٩٨</u>	<u>٢٦٧ ٠٠٨ ٠٨٣</u>		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

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

- تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

المدير المالي

العضو المنتدب

محاسب / هشام الفار

Hesham

محاسب / حسن مصطفى

Hesham

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السنة المالية	السنة المالية		
من ١ يناير ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٤		
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٢٠ ١٨٤ ٣٠٢	٤٨ ٢٩٥ ٥٣٨	(٧)	الإيرادات من عقود العملاء
(٣ ٥٩٥ ٤٣٤)	(٤ ٠٥٠ ٠٤٩)	(٨)	تكاليف الإيرادات
١٦ ٥٨٨ ٨٦٨	٤٤ ٢٤٥ ٤٨٩		مجمل الربح
١٦ ٦٨٠ ٢٩٥	١٦ ١٠٩ ١٣٩		إيرادات أخرى
(٧ ٨٨٠ ٦٨٦)	(٨ ٤٨٦ ٤٤٨)	(٩)	مصروفات عمومية وإدارية
-	(١٠٤ ٠٠٩)		مصروفات بيع وتسويق
١٦٧ ٥٢٤	-		خسائر إئتمانية متوقعة
٢٥ ٥٥٦ ٠٠١	٥١ ٧٦٤ ١٧١		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٦ ٨٨٥ ٨٦٧)	(١١ ٩٥٦ ٦٣٢)	(١٠)	ضرائب الدخل
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩		صافي أرباح العام بعد الضرائب
			يوزع كما يلي :
١٧ ٠٣٤ ٣٩٠	٣٧ ١٩٠ ٠٣٠		مساهمي الشركة الأم
١ ٦٣٥ ٧٤٤	٢ ٦١٧ ٥٠٩		الحقوق الغير مسيطرة
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩		صافي أرباح العام
٠,٠٩٣	٠,٢٣٦	(١٣)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي أرباح العام (جنيه مصري / سهم)

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

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السنة المالية	السنة المالية	
من ١ يناير ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٤	
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩	صافي أرباح الدخل الشامل عن العام
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩	إجمالي الدخل الشامل عن العام
		يوزع كما يلى :
١٧ ٠٣٤ ٣٩٠	٣٧ ١٩٠ ٠٣٠	مساهمي الشركة الأم
١ ٦٣٥ ٧٤٤	٢ ٦١٧ ٥٠٩	الحقوق غير المسيطرة
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩	اجمالي الدخل الشامل عن العام

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

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المحصنة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية	الحقوق الغير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة الأم	أرباح / خسائر		احتياطي		احتياطي		رأس المال
			مرحلة	جنيه مصري	ناتج عن الإقسام	جنيه مصري	قانوني	جنيه مصري	
١٦٨ ٦٥٣ ٥٨١	٦ ١٥١ ٦٦٨	١٦٢ ٥٠١ ٩١٣	٢٦٣ ٠٢ ٩٦٥	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	-	-	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	٢٠٢٣ في ١ يناير	
-	-	-	(١ ٠٧٤ ٨٠٦)	-	-	١ ٠٧٤ ٨٠٦	-	محول الي احتياطي قانوني	
١٨ ٦٧٠ ١٣٤	١ ٦٣٥ ٧٤٤	١٧ ٠٣٤ ٣٩٠	١٧ ٠٣٤ ٣٩٠	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام	
١٨٧ ٣٢٣ ٧١٥	٧ ٧٨٧ ٤١٢	١٧٩ ٥٣٦ ٣٠٣	٤٢ ٢٦٢ ٥٤٩	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١ ٠٧٤ ٨٠٦	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١٨٧ ٣٢٣ ٧١٥	٧ ٧٨٧ ٤١٢	١٧٩ ٥٣٦ ٣٠٣	٤٢ ٢٦٢ ٥٤٩	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١ ٠٧٤ ٨٠٦	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	
-	-	-	(٢٤ ٢٥٠ ٠٠٠)	-	-	-	٢٤ ٢٥٠ ٠٠٠	زيادة رأس المال	
-	-	-	(٦٥٦ ٦١٣)	-	-	٦٥٦ ٦١٣	-	محول الي احتياطي قانوني	
(٢ ٦٩٤ ٤٤٤)	-	(٢ ٦٩٤ ٤٤٤)	(٢ ٦٩٤ ٤٤٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح للعاملين	
٣٩ ٨٠٧ ٥٣٩	٢ ٦١٧ ٥٠٩	٣٧ ١٩٠ ٠٣٠	٣٧ ١٩٠ ٠٣٠	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام	
٢٢٤ ٤٣٦ ٨١٠	١٠ ٤٠٤ ٩٢١	٢١٤ ٠٣١ ٨٩٠	٥١ ٨٥١ ٥٢٢	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١ ٠٧٣١ ٤١٩	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

السنة المالية	السنة المالية	إيضاح رقم	
من ١ يناير ٢٠٢٣	من ١ يناير ٢٠٢٤		
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
جنيه مصري	جنيه مصري		
			صافي إيرادات النشاط
٢٥ ٥٥٦ ٠٠١	٥١ ٧٦٤ ١٧١		صافي ربح العام قبل الضرائب
٣ ٠٩٣ ٤٢٩	٣ ١٢٤ ٢٧٠	(١٤) ، (١٥)	إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
(١٥ ٦٨٣ ٠٢٨)	(٥ ٨٩٤ ٧٩١)	(٩)	عائد إستثمارات في أذون خزائنة
١٢ ٩٦٦ ٤٠٢	٤٨ ٩٩٣ ٦٥٠		
			التغير في:
(٤ ٢٤٨ ٣٣٨)	٣ ٤٧٣ ٥٧٠		عملاء و أوراق قبض
(١ ١٥٥ ٩٠٠)	(٥ ٤٩٤ ٧٧٦)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٩٥ ١٦٢	(١٢ ٠٩٣ ٤٣٨)		مستحق من الأطراف ذوي العلاقة
(٢ ٩٦٣ ٢٦٦)	٧٨ ٣٧٧		موردين وأوراق دفع
٢٧ ٠٣٤	(٤ ٧٨٧ ٦١٥)		مستحق الى الأطراف ذوي العلاقة
٢ ٩٩٨ ١٦٢	(٣ ٠٠٨ ٣٤٨)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧ ٨١٩ ٢٥٦	٢٧ ١٦١ ٤٢٠		التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٧ ٢١٦ ٤٨٠)	(٤ ٣٨٧ ٠٩٢)		الضريبة المسددة
٦٠٢ ٧٧٦	٢٢ ٧٧٤ ٣٢٨		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(٣ ٦٣٢ ٥٩٧)	(٦ ٠٨٩ ٥٧٩)		مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري
(١٧٧ ٢٥٨ ٣٤٤)	(١٦ ٤٩٦ ٢٤٥)		مدفوعات لشراء اذون خزائنة
١٧٦ ٤٥٠ ٠٠٠	١٢٣ ٥٧٥ ٠١٥		المحصل من اذون خزائنة
(٦٨٢ ٥٠٥)	(١٤ ٤٥١ ٠٧٤)		المدفوع من رسم التحسين
(٥ ١٢٣ ٤٤٦)	٨٦ ٥٣٨ ١١٧		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
(٤ ٥٢٠ ٦٧٠)	١٠٩ ٣١٢ ٤٤٥		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١١ ٥٢١ ١٤٣	٧ ٠٠٠ ٤٧٣		النقدية وما في حكمها في بداية العام
٧ ٠٠٠ ٤٧٣	١١٦ ٣١٢ ٩١٨	(٢٢)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

-١ **نبذة عن الشركة الأم للمجموعة**
عام ١-١

- شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م خاضعة لاحكام قانون رأس المال 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 يناير ٢٠٢١ برأس مال قدره ٢٥٠.٠٠٠ مليون جنيه مصري وقد 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 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 وامتلاك الأراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدتها بالمرفق 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 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 مزاوله النشاط في هذا الموقع وعلى الأخص الحصول على موافقة هيئة التنمية الصناعية في حالة إقامة المشروع داخل أو خارج المناطق الصناعية دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للاستثمار 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 الأم للمجموعة

تم إنشاء شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (الشركة) من خلال انقسامها عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء 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 ١٢٧ ٥٧٠ جنيه مصري بحساب الاحتياطيات 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.

٤-١ أسس اعداد القوائم المالية المجمعة

كما تم الإشارة اليه بشكل اكثر تفصيلا بالإيضاح رقم (٣-١) فقد نشأت الشركة نتيجة الانقسام عن شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "إيكون" (الشركة القاسمة) حيث يمثل الكيان القانوني الجديد كيان اقتصادي مستمر من التاريخ الذي قامت فيه الشركة القاسمة بالاستحواذ على أو انشاء الشركة التابعة التي انتقلت ملكيتها الي الشركة المنقسمة من خلال عملية الانقسام.

و تري الإدارة ان عملية الانقسام و تأسيس الشركة بغرض نقل ملكية الشركة التابعة واستمرار أنشطتها تحت مظلة "Transactions under common control" الشركة تندرج في جوهرها تحت نطاق معاملات تجميع الأعمال تحت ذات السيطرة حيث ان الشركة التابعة التي نقلت تنفيذاً لقرار الانقسام تقع ذات السيطرة لنفس المساهمين الرئيسيين قبل و بعد عملية الانقسام كما ان تلك السيطرة لا تعد مؤقتة. هذا وتعتبر معاملات تجميع الأعمال تحت ذات السيطرة خارج نطاق كل من معيار المحاسبة المصري رقم ٢٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣.

وفي ظل عدم تعرض معايير المحاسبة المصرية صراحة لمعالجة مثل تلك المعاملات - قامت الادارة بالاسترشاد بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٥ واستخدمت تقديرها في تطوير وتطبيق سياسة محاسبية تعبر عن جوهر المعاملة وتؤدي الي تقديم معلومات مالية ملائمة يمكن الاعتماد عليها بغرض تجميع أعمال الشركة التابعة التي انتقلت ملكيتها الي الشركة من خلال عملية الانقسام كما هو موضح أعلاه.

علي الرغم من ان الاستحواذ على الشركة التابعة من خلال شهادات و مستندات نقل ملكية المساهمات تنفيذاً لقرار الانقسام الذي تم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - ومع ذلك قامت الشركة المنقسمة بتجميع صافي أصول الشركة التابعة التي انتقلت اليها من خلال عملية الانقسام و ذلك باعتبارها كيان اقتصادي مستمر يخضع لذات سيطرة المجموعة منذ التاريخ الفعلي الذي قامت فيه الشركة القاسمة بالاستحواذ على الشركة التابعة أو تأسيسها و عليه فان القائمة المجموعة لحقوق الملكية تتضمن الأرباح المحتجزة للشركة القابضة والشركة التابعة خلال الفترة من بداية السيطرة علي تلك الشركة التابعة أو تأسيسها بمعرفة الشركة القاسمة.

٥-١ الفترة المالية للقوائم المالية المجمعة

تغطي القوائم المالية الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢-٢ أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

تم اعداد القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية المجمعة 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 اعتماد هذه القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٥ فبراير ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعيه العامه لمساهمي الشركه لها الحق في تعديل القوائم المالية المجمعة بعد إصدارها.

٣-٣ عملة التعامل والعرض

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

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 والاستثمار العقاري.

- الاضمحلال في قيمة الأصول المالية وغير المالية.

١-٤ 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.

إن 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 فى قيمة الأصل، تقوم الادارة بتقدير خسارة الاضمحلال باستخدام أساليب تقييم ملائمة. ان تحديد مؤشرات وجود إضمحلال وتقدير قيمة الاضمحلال يعتمد على عناصر قد تختلف من وقت لآخر بشكل قد يؤثر على تقديرات الادارة.

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

تقوم الادارة بمراجعة الاعمار المقدره للاستفادة بالأصول الثابتة فى نهاية كل سنة مالية، وذلك خلال دراسة العوامل المحيطة والمؤثرة على أعمار تلك الأصول مثل التقادم التكنولوجي والتغير فى معدلات أو طريقة 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 كل شركة من شركات المجموعة 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 فى التقديرات المحاسبية.

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

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة فى تقدير وتحديد الاوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبي والأساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى إمكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخصائر الضريبية المرحلة وذلك فى ضوء إجراء تقديرات عن الأرباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة شركات المجموعة.

قياس القيم العادلة

يطلب 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 فى سوق نشطة لتلك الأداة. ويعتبر السوق نشطاً إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافى لتقديم معلومات التسعير بشكل مستمر. فى حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تعظم استخدام مدخلات قابلة للملاحظة وتقلل استخدام المدخلات الغير قابلة للملاحظة. وإن أسلوب التقييم المختار يضم جميع العوامل التي قد تؤخذ فى الاعتبار من قبل المشتركين فى السوق عند تحديد الأسعار. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة فى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناء على المدخلات المستخدمة فى أساليب التقييم على النحو التالي:

المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) فى الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة.

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

المستوى الثالث: مصادر بيانات أخرى للأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير قابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل. تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل للقيمة العادلة في نهاية فترة القوائم 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 بالمجموعة عدد ٢ قطاع تشغيلي، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا. وهذه التقارير تعرض خدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تكنولوجية وتسويقية مختلفة. وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له لمجلس الإدارة والعضو المنتدب. وتقوم الإدارة العليا للشركة بعرض نتائج إيرادات وتكاليف كل قطاع بشكل منفصل وكذلك المصروفات.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات السنوية المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١-١- الأقسام المتفصلة

إجمالي الأقسام	إثر قيود الإبتعاد على الأقسام المتفصلة		قطاع الطاقة الشمسية		قطاع الإستثمار العقاري	
	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣
حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠.١٨٤.٣٠٢	٤٨.٢٩٥.٥٢٨	-	١١.٩٢٢.٠٦٧	١٧.٢٢٢.٣٧٩	٨.٢٦٢.٢٣٥	٣١.٠٧٢.١٥٩
(٣.٥٩٥.٤٣٤)	(٤.٥٠٠.١٤٩)	-	(٢.٧٦٧.٢٩١)	(٣.٢٢١.٩١١)	(٨٧٨.١٣٨)	(٨٧٨.١٣٨)
١٦.٥٨٨.٨٦٨	٤٤.٢٤٥.٤٨٩	-	٩.١٥٤.٧٧٦	١٤.٠٠٠.٤٦٨	٧.٤٣٤.٠٩٧	٣٠.٢٤٥.٠٢١
١٦.٦٨٠.٢٩٥	١٦.١٠٩.١٣٩	-	-	٥٥٧.٥٧٧	١٦.٦٨٠.٢٩٥	١٥.٥٥١.٥١٢
-	-	-	-	-	٦٦٢.٩٥٩	-
-	(١٠٤.٠٠٩)	-	-	-	-	(١٠٤.٠٠٩)
(٧.٨٨٠.٦٨٦)	(٨.٤٨٢.٤٤٨)	-	(٦٩٧.٦٤١)	(١.١١١.١٥٤)	(٧.١٨٢.٠٤٥)	(٧.٤٢٥.٢٩٤)
٢٥.٣٨٨.٤٧٧	٥١.٧٦٤.١٧١	-	٨.٤٥٧.١٣٠	١٣.٤٩٦.٨٩١	١٧.٥٩٤.٣٠٦	٣٨.٢٦٧.٢٨٠
(٦.٨١٨.١٦٣)	(١١.٩٥٦.٦٣٢)	(٤٤١.٨١٩)	(١.٩١٤.٢٩٥)	(٣.٠٢٧.٠٧٩)	(٤.٤٦٢.٠٤٩)	(٨.١٥٧.٥١٢)
١٨.٥٧٠.٣١٤	٣٩.٨٠٧.٥٣٩	(٤٤١.٨١٩)	٦.٥٤٢.٨٣٥	١٠.٤٦٩.٨١٢	١٣.١٢٢.٢٥٧	٣٠.١٠٩.٧٦٨
١٧.٠٣٤.٣٩٠	٣٧.١٩٠.٠٣٠	-	-	-	-	-
١.٦٣٥.٧٤٤	٢.٦١٧.٥٠٩	-	-	-	-	-
١٨.٦٧٠.١٣٤	٣٩.٨٠٧.٥٣٩	-	-	-	-	-
٠.١١٧	٠.٢٣٦	-	-	-	-	-

صافي إيرادات من عقود العملاء

بخصم:

تكاليف الأقساط

مجمول الربح

إيرادات أخرى

مخصصات التقى الترخيص منها

مصرفيات بيع وتسويق

مصرفيات عمومية وإدارية

صافي أرباح العام قبل الضرائب

مصرف ضريبة الدخل

صافي أرباح العام بعد الضرائب

يوزع كما يلي :

مساهمي الشركة الأم

الحقوق غير المسيطرة

صافي أرباح العام

نصيب السهم الخامس في ربح العام (جنيه مصري/ سهم)

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧- إيرادات النشاط

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨ ٢٦٢ ٢٣٥	٢٩ ٨٠٢ ٠١٥	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقارى-اراضي **
١١ ٩٢٢ ٠٦٧	١٧ ٢٢٢ ٣٧٩	إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية ***
-	١ ٢٧١ ١٤٤	صافى إيرادات ايجار وحدات استثمار عقارى-وحدات
٢٠ ١٨٤ ٣٠٢	٤٨ ٢٩٥ ٥٣٨	الإجمالى

سياسة الاعتراف بالإيراد

طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع

نوع الخدمة

يتم تحقق الايراد بمرور الزمن على مدار تقديم الخدمة.	تتمثل إيرادات الاستثمار العقارى في إيراد ايجار قطع الأراضي وتسجل الشركة الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمار العقارى بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدماً كل ستة أشهر، أو عند بداية العقد.	إيرادات الإيجار من الاستثمار العقارى **
يتم تحقق الايراد بمرور الزمن على مدار تقديم الخدمة.	تتمثل إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية عن السنة المالية من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في قيمة إيرادات الشركة من انتاج وبيع الطاقة الكهربائية الناتجة من محطة الطاقة الشمسية المملوكة للشركة من خلال ربط المحطة مع شبكة توزيع الكهرباء الخاصة بشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء من ربط المحطة مع شبكة التوزيع بتاريخ ١ ابريل ٢٠١٩) وذلك بموجب العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠١٦ بشأن ربط محطة الطاقة الشمسية بشبكة توزيع كهرباء و شراء الكهرباء المنتجة منها بقدرة من ٥٠٠ كيلو وات وحتى أقل من ٢٠ ميجا وات . *** ويتضمن العقد المشار اليه ما يلي:-	إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية ***

- العقد ساري لمدة ٢٥ سنة غير قابلة للتجديد وتسري احكامه من تاريخ توقيعه فيما عدا بنود المحاسبة فتسري من تاريخ إطلاق التيار من محطة الطاقة الشمسية على شبكة توزيع الكهرباء .

- تحسب قيمة الطاقة الموردة من المحطة الي شبكة التوزيع بأسعار شراء الطاقة الكهربائية طبقاً للجدول رقم (١) المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٤٧ لسنة ٢٠١٤ ويظل السعر ثابت طول مدة نفاذ العقد (١٣,٦ سنت دولار أمريكي /ك و س) ويتم سداد قيمة شراء الطاقة بالجنيه المصري بناء على المعادلة التالية: -

(١٥% من قيمة التعريفية بالدولار الأمريكي بسعر صرف ٧,١٥ جنيه مصري / للدولار والمبقي ٨٥ % من قيمة التعريفية بالدولار الأمريكي بسعر صرف يوم إصدار الفاتورة المحدد بالعقد وهو خلال الأسبوع الأول من كل شهر).

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨- تكاليف الأبرادات

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤ ٩٦٩	٥٧٤ ٨٦٤	مرتبات وما في حكمها
٣ ٠٧٤ ٦٧١	٣ ٠٨٦ ٣٩٣	إهلاكات
١٠٥ ٧٩٤	٣٨٨ ٧٩٢	أخرى
٣ ٥٩٥ ٤٣٤	٤ ٠٥٠ ٠٤٩	الاجمالى

٩- مصروفات عمومية وإدارية

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٥٨٥ ٥٣٨	٦ ١٣٧ ٣٥٩	مرتبات وما في حكمها
١٨ ٧٥٨	٣٧ ٨٧٧	اهلاك اصول ثابتة
٥٧ ٤٦٣	٦٤ ٤١٢	إيجارات
٦١٣ ٣١٣	٦٤٣ ٥٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات فنية
٤٤١ ٩٤٩	٥٣٥ ٠٧٠	رسوم وإشتراكات ودمغات
٢٩ ٢٨٥	-	مصروفات تأمين
٣١ ٥٩٥	٣٤ ١٧٦	مصروفات بنكية
١٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠	تبرعات
٩٣ ٩٠٠	١٥٩ ٦٥٨	مساهمة تكافلية
١٠٢ ٣٧٧	٣٧ ٠٧٠	أمن وحراسة
٧٣ ٥٦٠	٧٣ ٥٦٠	ضرائب عقارية
٨٨ ٧٦٨	١٠٦ ٤٧٧	التأمينات الاجتماعيه
٩١ ٠٢٤	١٢ ٩٨٨	غرامات
١١٠ ٨٧٤	١٨٦ ٤٨٠	نشر وإعلان
٤٤٢ ٢٨٢	٣٥٧ ٨٢١	مصروفات متنوعة
٧ ٨٨٠ ٦٨٦	٨ ٤٨٦ ٤٤٨	الاجمالى

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠- ضرائب الدخل

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٩٨٣ ١٦٢	٩ ٣٠٢ ٥٧٩	ضريبة الدخل
٧٧١ ٨٩١	١ ٤٧٥ ٠٨٦	ضريبة المؤجلة
٣ ١٣٠ ٨١٤	١ ١٧٨ ٩٦٧	ضرائب أنون خزائنة
٦ ٨٨٥ ٨٦٧	١١ ٩٥٦ ٦٣٢	الإجمالي

١١- التزامات ضريبية مؤجلة
- حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أصول ثابتة
٨٩٣ ١٣٢	٤٥٧ ٧٧٦	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)
(٢٦ ٧٩٧)	١ ١١١ ٦٠٤	نصيب الشركة من الأرباح غير الموزعة من الشركة التابعة
١ ٢٥١ ٤٨٢	٢ ٠٢٣ ٥٢٣	الرصيد
٢ ١١٧ ٨١٧	٣ ٥٩٢ ٩٠٣	

وفيما يلي حركة الاصول والالتزامات الضريبية المؤجلة خلال العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول العام
١ ٣٤٥ ٩٢٦	٢ ١١٧ ٨١٧	حركة الاصول / الالتزامات الضريبية المؤجلة المحملة علي قائمه الدخل
٧٧١ ٨٩١	١ ٤٧٥ ٠٨٦	الرصيد اخر العام
٢ ١١٧ ٨١٧	٣ ٥٩٢ ٩٠٣	

١٢- ضريبة الدخل مستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في أول المدة
٣ ٨٥٨ ٢٠٣	٢ ٧٥٥ ٦٩٨	فروق عن سنوات سابقة
-	٤٩ ٩٩٢	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح و(الخسائر)
٢ ٩٨٣ ١٦٢	٩ ٢٩٤ ٦٠٧	المسدد خلال العام
(٣ ٩٥٠ ٨٢٥)	(٢ ٧٥٥ ٦٩٨)	رصيد آخر المدة
٢ ٨٩٠ ٥٤٠	٩ ٣٤٤ ٥٩٩	يخصم: ضرائب الخصم من المنبع
(١٣٤ ٨٤٢)	(٤٩٤ ٤٤٨)	صافي ضريبة الدخل المستحقة
٢ ٧٥٥ ٦٩٨	٨ ٨٥٠ ١٥١	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢-١ تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل المستحقة :

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥ ٥٥٦ ٠٠١	٥١ ٧٦٤ ١٧١	صافي أرباح العام قبل الضرائب
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب
٥ ٧٥٠ ١٠٠	١١ ٦٤٦ ٩٣٨	ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون
١٢٩ ٠٩٣	١٥٥ ٨٧٠	مصروفات غير قابلة للخصم
(١٤٩ ١٦٦)	-	مصروفات غير قابلة للخصم غير معترف لها أصول ضريبية مؤجلة
(٢ ٩٠٧ ٦٨٦)	(١ ٢٧٠ ٩٢٣)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
٣ ١٣٠ ٨١٤	١ ١٧٨ ٩٦٧	ضرائب أذون خزائنة
٩٣ ٣٦٩	(٤٩ ٩٩٢)	فروق ضريبية مسددة عن سنوات سابقة
٧٩٠ ٤٢٥	١٦٩ ٧٧٠	تكلفة التمويل
٤٨ ٩١٨	١٢٦ ٠٠٢	أخرى
٦ ٨٨٥ ٨٦٧	١١ ٩٥٦ ٦٣٢	ضريبة الدخل كما تظهر بقائمة الأرباح و (الخسائر)
%٢٦,٩٤	%٢٣,٠٩	سعر الضريبة الفعلي
		١٣- نصيب السهم من الأرباح

السنة المالية	السنة المالية	
من ٢٠٢٣/١/١	من ٢٠٢٤/١/١	
حتى ٢٠٢٣/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧ ٠٣٤ ٣٩٠	٣٧ ١٩٠ ٠٣٠	صافي ربح العام المتاح لمساهمي الشركة الأم (جنيه مصري)
(٨٥١ ٧٢٠)	(١ ٨٥٩ ٥٠٢)	بخصم: الاحتياطي القانوني
(٢ ٦٩٤ ٤٤٤)	(٩٩٢ ٥٤٧)	نصيب العاملين في توزيعات الأرباح العام
١٣ ٤٨٨ ٢٢٦	٣٤ ٣٣٧ ٩٨١	صافي الربح القابل للتوزيع علي مساهمي الشركة
١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام (سهم)
٠,٠٩٣	٠,٢٣٦	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح العام (جنيه مصري/سهم)

* تم احتساب معدل العائد علي السهم عن عام ٢٠٢٤ بعد استقطاع الاحتياطي القانوني للشركة القابضة والشركات التابعة وأرباح العاملين المقدره الخاصه بشركة صن عن العام وذلك لحين اعتماد مشروع توزيع الأرباح من الجمعيه العمومية للشركة

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥- إستثمارات عقارية (بالصافي)

البيان	الإجمالي	مباني استثمار عقاري**	أراضي استثمار عقاري*	حفيه مصري	حفيه مصري	حفيه مصري
التكلفة	٢٥٨٦٣٥١١	١٧٤٣٤٤٧٧	٨٤٢٩٠٣٤	-	-	-
إضافات خلال العام	٢٦٩٧٦	-	٢٦٩٧٦	-	-	-
رسم التصمين	١٧٧٦٣٦	-	١٧٧٦٣٦	-	-	-
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٦٠٦٨١٢٣	١٧٤٣٤٤٧٧	٨٦٢٣٦٤٢١	-	-	-
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٦٠٦٨١٢٣	١٧٤٣٤٤٧٧	٨٦٢٣٦٤٢١	-	-	-
إضافات خلال العام	٥٠٠٢٨	٥٠٠٢٨	-	-	-	-
رسم التصمين	١٦٥٥٥٩	-	١٦٥٥٥٩	-	-	-
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٦٢٨٣٧١٠	١٧٤٨٤٥٠٥	٨٧٩٩٢٠٥	-	-	-
مجموع الإهلاك	٢١٤٧٥٣	٢١٤٧٥٣	-	-	-	-
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣	٨٢٨١٣٨	٨٢٨١٣٨	-	-	-	-
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٠٤٢٨٩١	١٠٤٢٨٩١	-	-	-	-
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	١٠٤٢٨٩١	١٠٤٢٨٩١	-	-	-	-
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٢٨١٣٨	٨٢٨١٣٨	-	-	-	-
صافي القيمة الأخرية	١٨٧١٠٢٩	١٨٧١٠٢٩	-	-	-	-
صافي القيمة الأخرية	٢٤٤١٢٦٨١	١٥٦١٣٤٧٦	٨٧٩٩٢٠٥	-	-	-
صافي القيمة الأخرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٥٠٢٥٢٣٢	١٦٣٩١٥٨٦	٨٦٢٣٦٤٢١	-	-	-
صافي القيمة الأخرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						

* يتصل مبلغ في قيمة قطع الأراضي أرقام (٣٥٤٤٣٠٢٠١) و(صنوبرون ألف متر من قطعة رقم ٤٨) الكائنة بتقسيم الكون - المنطقة الصناعية وادي خوف - حلوان والتي تم نقلها من الشركة الفاسمة إلى الشركة المتقسمة بناءً على قرار التقسيم الورثي تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣-١) واتصالاً بحكم الميثل رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة التقديرية وفقاً لقرار اللجنة المشكلة بقطاع الأداة الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتراخيص الشركة الفاسمة والصال بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم بإتمام إجراءات نقل ملكية قطع الأراضي فقد تمز عليها تحديد القيمة العادلة للأراضي بصورة يتقدم عليها.

** يتصل بند مباني استثمار عقاري في عدد ٣ وحدات إدارية بالمبنى (٢١) بمشروع (البيروم) الكائن بمدينة كايرو فيستيفال التجمع الخامس - القاهرة الجديدة.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦- إستثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
١٩ ٧٦٤ ٤٢٧	٢٢ ٩١٢ ٤٢٠		الرصيد في أول العام*
-	٢٨٩ ٦٣٥		إستثمار عقاري تحت التطوير - أراضي **
٣ ٠١٨ ٠٣٨	-		إضافات خلال العام - مشروع ضم قطع الاراضي وأعمال الرفع المساحي***
-	٥ ٦٩٤ ٨٠٩		إضافات خلال العام - موردين دفعات مقدمة****
١٢٩ ٩٥٥	٣٣ ٣٩٣ ٥٠٧	(٢-١٧)	إضافات خلال العام - رسم التحسين*****
٢٢ ٩١٢ ٤٢٠	٦٢ ٢٩٠ ٣٧١		الرصيد

* يتمثل في قيمة قطع الأراضي أرقام (٤٦,٤٥,٣٤,٣٣,٣٢,٣١,٣٠) و جزء من قطعة الارض رقم ٤٨ (١٢,٤٠٢,٣٢) 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 (٣-١) وإعمالاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ وحيث أن الشركة حالياً تقوم 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(١٢,٤٠٢,٣٢) متر مربع من قطعة رقم ٤٨).

***** تتمثل الإضافات خلال الفترة في نصيب جزء من قطعة الأرض رقم ٤٨ (١٢,٤٠٢,٣٢) متر مربع) من قيمة رسم التحسين والتطوير التي تم فرضه من قبل محافظة القاهرة بسبب أعمال المنفعة العامة طبقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧- رسم التحسين

١-١٧ صافى القيمة الحالية للأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافى القيمة الحالية للأصول
٣ ٦١١ ٩٣٩	٣ ٩١٩ ٥٣٠	
٣٠٧ ٥٩١	٣٣ ٥٥٩ ٠٦٦	يضاف: خصم القيمة الحالية
٣ ٩١٩ ٥٣٠	٣٧ ٤٧٨ ٥٩٦	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 كإستثمار عقارى ومساحة ١٢ ٤٠٢,٣٢ متر مربع مسجلة كإستثمار عقارى تحت التطوير (أراضى).

- تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٦ (مساحة ١٠٠ ٣٥٤ متر مربع) و مسجلة كإستثمار عقارى تحت التطوير (أراضى).

- فقد تم توزيع صافى القيمة الحالية على كل من الإستثمار العقارى تحت التطوير والإستثمار العقارى على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

١٧- ٢ إللتزام رسم التحسين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري	(١٦)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ٦٥٥ ٩٦٨	٢ ١٢٧ ٤٩٩	(١٥)	إستثمارات عقارية
٢ ٢٦٣ ٥٦٢	١٩ ٥٣٥ ٠١٣		الرصيد
٣ ٩١٩ ٥٣٠	٢١ ٦٦٢ ٥١٢		

*** 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 كإستثمار عقارى ومساحة ١٢ ٤٠٢,٣٢ متر مربع مسجلة كإستثمارات عقارية تحت التطوير (أراضى) فقد تم توزيع صافى القيمة الحالية على كل من الإستثمارات عقارية تحت التطوير والإستثمار العقارى على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧- ٢ التزام رسم التحسين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	إلتزام رسم التحسين
٢ ٩٢٩ ٤٣٤	٢ ٥٥٤ ٥٢٠	يضاف:
١٧٧ ٦٣٦	١٦٥ ٥٩٩	إضافات خلال العام - استثمارات عقارية
١٢٩ ٩٥٥	٣٣ ٣٩٣ ٤٦٧	إضافات خلال العام - استثمارات عقارية تحت التطوير
(٦٨٢ ٥٠٥)	(١٤ ٤٥١ ٠٧٤)	يخصم:
٢ ٥٥٤ ٥٢٠	٢١ ٦٦٢ ٥١٢	المسدد لرسم التحسين خلال العام
		الرصيد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الجزء المتداول
٤١٤ ٢٨٠	٢ ١٢٧ ٤٩٩	الجزء غير المتداول
٢ ١٤٠ ٢٤٠	١٩ ٥٣٥ ٠١٣	الرصيد
٢ ٥٥٤ ٥٢٠	٢١ ٦٦٢ ٥١٢	

١٨- عملاء و أوراق قبض (بالصافى)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٤ ٤٤٤ ٨٠٥	١ ٥٩٤ ٣٤٨	أوراق قبض
٦٢٣ ١١٣	-	يخصم:
-	-	خسائر إئتمانية متوقعة
٥ ٠٦٧ ٩١٨	١ ٥٩٤ ٣٤٨	الرصيد

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات مستحقة
٢ ٤٥٩ ١٩٨	٧ ٨٩٣ ٠٠٠	عهد موظفين
١٢٠ ٥٢٨	١٦٥ ٠٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٧ ٣٢١	٩ ٩١٦	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٦ ٧٧١	٨ ١١٠	أرصدة مدينة أخرى
٣٩ ٧٦٢	٥٢ ٣٣٠	يخصم:
-	-	خسائر إئتمانية متوقعة
٢ ٦٣٣ ٥٨٠	٨ ١٢٨ ٣٥٦	الرصيد

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠- أصول أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	ودائع صيانة لدي الغير *
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	الرصيد

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

٢١- إستثمارات بالتكلفة المستهلكة (اذون خزانية)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-	أذون خزانية بالقيمة الاسمية
(٤ ٨١٦ ٠٢١)	-	يخصم:
١٠١ ١٨٣ ٩٧٩	-	عائد إستثمارات في اذون خزانية لم يستحق
		الرصيد

٢٢- نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٤٤٤ ٠٨٨	٣ ٤٥٧ ٣٣٠	بنوك حسابات جارية - جنيه مصري
٦٣٥ ٣٢٣	٩٧٥ ٧١٣	بنوك حسابات جارية - يورو
٣٢١ ٠٦٢	١٢٢ ٠٠٩	نقدية بالصندوق - جنيه مصري
-	٥٠٧ ٨٦٦	نقدية بالصندوق - دولار امريكي
١ ٦٠٠ ٠٠٠	١١١ ٢٥٠ ٠٠٠	ودائع بالبنوك*
-	-	يخصم:
٧ ٠٠٠ ٤٧٣	١١٦ ٣١٢ ٩١٨	خسائر إنتمائية متوقعة
		الرصيد

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣- رأس المال

رأس المال المرخص به

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

رأس المال المصدر والمدفوع

- رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري موزعه على عدد ٢٥٠ ٠٠٠ ١٢١ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم.

- في تاريخ ٢٠٢٤/٦/٩ قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بالموافقة على زيادة راس مال الشركة بمبلغ ٢٤ ٢٥٠ ٠٠٠ خصما من الأرباح المرحلة و ارباح العام عن ٢٠٢٣ في صورة توزيع اسهم مجانية بواقع سهم لكل ٥ اسهم اصلية ليصبح راس المال المصدر و المدفوع ١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه و تم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧ موزعة على النحو التالي:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصري	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٣٢,١٠%
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	٢٠ ٤٦١ ٩٩١	٢٠ ٤٦١ ٩٩١	١٤,٠٦%
منى محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصرية	١١ ١٨٠ ٣٧٤	١١ ١٨٠ ٣٧٤	٧,٦٨%
احمد عبدالمجيد محمد محمد مصطفى	مصري	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	٥,٦٦%
الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي		١ ٩٧٦ ٣٢٩	١ ٩٧٦ ٣٢٩	١,٣٦%
مساهمون آخرون بالإيداع المركزي		٥٦ ٩٣٧ ١٨١	٥٦ ٩٣٧ ١٨١	٣٩,١٣%
		١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠%

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٨,٦٤ % تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢٤- احتياطي ناتج عن عملية الإنقسام

١٢-٢٤ تسويات ناتجة عن الإنقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (٣-١)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" كأساس للإنقسام، هذا وقد تم تسوية المعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الأرصدة المحولة الى الشركة المنقسمة "تنمية للإستثمار العقاري" في بند مستحق من أطراف ذوى علاقة بموجب عقد التسوية مع الشركة القاسمة شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ايكون) والشركة التابعة شركة صن انجينيت ايست للطاقة الشمسية والمؤرخ في ٢٥ مارس ٢٠٢١ وتم تعديل رصيد اول المدة للشركة المنقسمة بناءً على تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار كما يلي:

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

جنيه مصري	
١ ١٢٧ ٥٧٠	مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند إحتياطي ناتج عن الانقسام: أولاً: تجنيب مبلغ بحساب إحتياطات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة في ٥ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ١٢٧ ٥٧٠	
١١ ٠٠٣ ٩٢٤	تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار: ثانياً: مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند إحتياطي ناتج عن الانقسام رد خسائر إضمحلل في قيمة مشروعات تحت التنفيذ (دفعات مقدمة لشراء خمس وحدات إدارية)
٤٨٣ ٣٦٢	رد خسائر إضمحلل في قيمة عملاء وأوراق قبض
٢٢٧ ٧٦٥	رد خسائر إضمحلل في قيمة مستحق من أطراف ذات علاقة
١١ ٧١٥ ٠٥١	
٢ ١٠٦ ٣٢٧	ثالثاً: تسويات على الرصيد الافتتاحي نتيجة التجميع
١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	إجمالي إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام وفقاً للقوائم المالية المعتمده من قبل مراقب حسابات اخر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٥ - موردين وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١ ٧٠٣	١٤٠ ٥٨٠	موردين
٤٣ ٥٠٠	٣٣ ٠٠٠	أوراق دفع*
٩٥ ٢٠٣	١٧٣ ٥٨٠	الرصيد

* يتمثل رصيد أوراق الدفع في قيمة الشيكات المستحقة على الشركة والمتمثلة في قيمة المتبقي من ثمن الوحدات الإدارية بمبني P1 (البوديوم) الكائن بكايرو فيستيفال سيتي التجمع الخامس - القاهرة الجديدة، ويتم السداد على أقساط ربع سنوية.

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣٣ ٦٧٠	٦٤٥ ٨٥٧	مصلحة الضرائب - قيمة مضافة
٤ ٦٦٧ ٧١٤	٢ ٦٣٢ ١٠١	إيراد مقدم - إيجارات
٢٩١ ٤٢٣	٣٢٢ ٣٥٠	مصلحة الضرائب - كسب العمل
٤ ٣٦٥	٨ ٨٣٧	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
٤٢٦ ٤٥٨	-	ضرائب اذون خزانة
٢٠٦ ٠٠٩	٢٧١ ٨٤٨	المساهمة التكافلية
٤٠٣ ٦١٩	٣٢٢ ٨٨٩	مصروفات مستحقة
١ ٣٨٤ ٠٠٠	١ ٥٩٢ ٠١٧	تأمينات من الغير
-	١ ٧٩١ ٦٦٦	دائنو توزيعات ارباح عاملين
٢١ ٣٢٠	٣٧ ١٠٩	أرصدة دائنة اخرى
<u>٧ ٩٣٨ ٥٧٨</u>	<u>٧ ٦٢٤ ٦٧٤</u>	الرصيد

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعملاء وأوراق القبض والموردين وأوراق الدفع والمستحق من وإلى الأطراف ذوي العلاقة والبنود ذات الطبيعة النقدية في بنود المدينين والدائنين وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة، ويتضمن الايضاح رقم (٣٣) 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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨- خطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥.٠٦٧.٩١٨	١.٥٩٤.٣٤٨	عملاء و أوراق قبض
٧٨٨.٨٤٩	١٢.٨٨٢.٢٨٧	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
١.٠١٨٣.٩٧٩	-	إستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٧.٠٠٠.٤٧٣	١١٦.٣١٢.٩١٨	نقدية وما في حكمها
١١٤.٠٤١.٢١٩	١٣٠.٧٨٩.٥٥٣	الإجمالى

٢٨-١ 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.

٢٨-٢ 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 ٢٠٢٤.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣-٢٨ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة من الالتزامات 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
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٧ ٦٢٤ ٦٧٤	٧ ٦٢٤ ٦٧٤	٧ ٦٢٤ ٦٧٤	-	-	-
موردون وأوراق دفع	١٧٣ ٥٨٠	١٧٣ ٥٨٠	١٧٣ ٥٨٠	-	-	-
إلتزام رسم التحسين	٢١ ٦٦٢ ٥١٢	٦٠ ٥٣٤ ٣١٦	٧ ٩٠٨ ٠٤٢	٧ ٩٠٨ ٠٤٢	٧ ٩٠٨ ٠٤٢	٣٦ ٨١٠ ١٩٠
الإجمالي	٢٦ ٤٦٠ ٧٦٦	٦٠ ٥٣٤ ٥٧٠	١٥ ٧٠٦ ٢٩٦	٧ ٩٠٨ ٠٤٢	٧ ٩٠٨ ٠٤٢	٣٦ ٨١٠ ١٩٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧٨٧ ٦١٩	١ ٧٨٧ ٦١٩	١ ٧٨٧ ٦١٩	-	-	-
موردون وأوراق دفع	٩٥ ٢٠٣	٩٥ ٢٠٣	٩٥ ٢٠٣	-	-	-
إلتزام رسم التحسين	٢ ٥٥٤ ٥٢٠	٣ ٤١٢ ٥٢٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	١ ٣٦٥ ٠١٠
الإجمالي	٤ ٤٣٧ ٣٤٢	٥ ٢٩٥ ٣٤٧	٢ ٥٦٥ ٣٢٧	٦٨٢ ٥٠٥	٦٨٢ ٥٠٥	١ ٣٦٥ ٠١٠

كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف العادية الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩- الإرتباطات التعاقدية

لا يوجد إرتباطات تعاقدية على المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٠- الإلتزامات العرضية

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

٣١- 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.

٣١-١ المستحق من أطراف ذوي علاقة (بالصافي)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	طبيعة العلاقة	الأطراف ذوي العلاقة
جنيه مصري ١٧٧ ٥٦٧	-	إيراد إيجار	شركة زميلة	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير ايكون (ش م م)
٦١١ ٢٨٢	-	إيراد إيجار	شركة زميلة	شركة اكرو لخدمات التشييد المتكاملة Aics
-	٦ ٤٤١ ١٤٣	إيراد إيجار	شركة زميلة	شركة ايكون للألواح المعزولة
-	٦ ٤٤١ ١٤٤	إيراد إيجار	شركة زميلة	شركة ايكون للمباني الجاهزة والكرفانات
٧٨٨ ٨٤٩	١٢ ٨٨٢ ٢٨٧			
-	-			يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة
٧٨٨ ٨٤٩	١٢ ٨٨٢ ٢٨٧			

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢-٣١ المستحق الي أطراف ذوي علاقة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٣٤٩ ١٦٤	-	عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر**
٩٦٣ ٦٧٨	-	شركة نابلوس القابضة المحدودة**
٤٥٣ ٨٦٤	-	وائل يحيى على على العزبى**
٣٨٥ ٤٨٧	-	اسامة فوزي سلامه سليمان**
١٧٣ ٤٦٢	-	هشام محمد مدحت يوسف الفار**
١٧٣ ٤٦٢	-	احمد السيد احمد عنبة**
٣٨ ٥٤٥	-	باسم مصطفى محمد رشاد**
١ ٨٠٠ ١٣٢	٦٤٧ ٣٨٤	شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير اىكون - شركة زميلة*
٨١ ٢٤٥	-	اكرو مصر للشدات والسقالات المعدنيه - شركة زميلة*
٣٦ ٠٢٨	٢٠ ٠٦٩	شركة اىكون للمباني الجاهزة والكرفانات - شركة زميلة*
-	-	شركة اىكون للالواح المعزولة - شركة زميلة*
٥ ٤٥٥ ٠٦٧	٦٦٧ ٤٥٣	

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

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- * قامت شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية بتاريخ ١٤ اغسطس ٢٠٢٢ بأبرام عدة اتفاقيات حوالة دين بين الأطراف التالية:
- (١) الطرف الأول المحيل - شركة صن للطاقة المتجددة.
 - (٢) الطرف الثاني المحيل اليه- شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية.
 - (٣) الطرف الثالث المستفيد - كما هو مشار اليه بالجدول الموضح أدناه:

والتي بموجبها أحال الطرف الأول الي الطرف الثالث من قيمة المديونية المستحقة للطرف الأول قبل الطرف الثاني وعلية قبلت وتعهدت شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية بتحويل المديونية المستحقة لشركة صن للطاقة المتجددة والتزمت بسدادها ويتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ على النحو الاتي:

الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المسدد من المديونية خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المستفيد
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
-	(١ ٣٤٩ ١٦٤)	١ ٣٤٩ ١٦٤	عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر
-	(٩٦٣ ٦٧٨)	٩٦٣ ٦٧٨	شركة نابولوس القابضة المحدودة
-	(٤٥٣ ٨٦٤)	٤٥٣ ٨٦٤	وائل يحيى على على العزبى
-	(٣٨٥ ٤٨٧)	٣٨٥ ٤٨٧	اسامة فوزى سلامه سليمان
-	(١٧٣ ٤٦٢)	١٧٣ ٤٦٢	هشام محمد مدحت يوسف الفار
-	(١٧٣ ٤٦٢)	١٧٣ ٤٦٢	احمد السيد احمد عنبة
-	(٣٨ ٥٤٥)	٣٨ ٥٤٥	باسم مصطفى محمد رشاد
-	(٣ ٥٣٧ ٦٦٢)	٣ ٥٣٧ ٦٦٢	الرصيد

شركة تنمية للإستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٢- حقوق اصحاب الحصص المسيطرة

تمثل شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية شركة تابعة بها أصحاب حقوق غير مسيطرة هامة وفقا لما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد النشاط	نسبة مساهمة	القيمة الدفترية
		فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية	مصر	٢٥,٠٠٢%	٧ ٧٨٧ ٤١٢

وفيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة غير المملوكة بالكامل مع حصص غير مسيطرة.

ملخص قائمة المركز المالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٣٠٦ ٨٠٠	٥ ٤٢٦ ٧٩٩	أصول متداولة
٤٢ ٤٠٣ ٥٠٣	٤٠ ١٧٨ ٥٢٦	أصول غير متداولة
٤٧ ٧١٠ ٣٠٣	٤٥ ٦٠٥ ٣٢٥	إجمالي الأصول
١٦ ١٧٥ ٨٥٤	٣ ٥١٥ ٤٧١	التزامات متداولة
٣٨٥ ٩٣٠	٤٧١ ٥٢٣	التزامات غير متداولة
١٦ ٥٦١ ٧٨٤	٣ ٩٨٦ ٩٩٤	إجمالي الالتزامات
٣١ ١٤٨ ٥١٩	٤١ ٦١٨ ٣٣١	صافي الأصول
٧ ٧٨٧ ٤١٢	١٠ ٤٠٤ ٩٢٠	رصيد أصحاب الحقوق غير المسيطرة

٣٢- أهم السياسات المحاسبية

٣٣-١ تجميع الاعمال

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المكتتة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.
- ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة (إن وجد) الناتجة من عملية الاقتناء أي أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.
- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.
- لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المكتتة والمقتتة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

أ- الشركات التابعة

- الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة.
- تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.
- تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

ب- الحقوق غير المسيطرة

- يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المكتتة.
- التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

ج- فقد السيطرة

- عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الأخر الخاصة بها، مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقًا بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

د- الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها، كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

ذ- العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

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

الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إعادة تقييمها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة.

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.

٢-٣٣ 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.
- 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 التزامًا بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشئ أصلًا 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 مناسبًا.
- **توزيعات الأرباح**
 - يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في تلقي تلك التوزيعات.
- **تحقق الإيراد**
 - **إيرادات بيع الطاقة الشمسية**
 - يتم احتساب الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مقابل الخدمات المقدمة في السياق العادي للنشاط.
 - يتم تسجيل مبيعات الطاقة كإيرادات في وقت تسليمها إلى العميل، وهي اللحظة التي يتم فيها الوفاء بالتزامات الأداء مع المبالغ التي تم التزود بها خلال الفترة.
 - هذا ويتم الاعتراف بالإيرادات وفقاً للطاقة الفعلية المنتجة وبموجب محاضر معتمدة من الطرفين (الشركة وشركة جنوب القاهرة لتوزيع الكهرباء).

٣-٣٣ 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 والخسائر
 - 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.

٤-٣٣ 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 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 مقاصة للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

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.
 - (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 المدي 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 وتتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر. عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها. لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

ج- المساهمة التكافلية في منظومة التأمين الصحى الشامل:

تقوم المساهمة التكافلية على مبدأ التكافل الاجتماعى لتغطية علاج جميع المواطنين فى جمهورية مصر العربية طبقا لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحى الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ والذي ينص على ان المساهمة التكافلية تكون بواقع (١٠,٠٠٢٥) (اثنين ونصف من الالف) من جملة الايرادات 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 وفقا للظوابط و الاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٥-٣٣ 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 الرأسمالية الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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

ج- الإهلاك

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

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

وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدر:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
محطة الطاقة الشمسية و تجهيزاتها	١٥ - ٢٥
عدد وأدوات	٢
أثاث و معدات مكاتب	٤
أجهزة الحاسب الالى	٤

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 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 واللازمة 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 مخصوصاً 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 المقدر للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
مباني استثمار عقارى	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.

٦-٣٣ 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 المجمعة 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.

١-٦-٣٣ معاملات البيع وإعادة الاستحار

إذا قام البائع المستأجر (بتحويل أصل لمنشأة أخرى) المشتري المؤجر (وأعدت استجار 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 الاستجار 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 بمناوبة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار.

ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمناوبة 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. يجب عليه المحاسبة عن الأصل المالي بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية".

التعامل بصفة المؤجر

٣٣-٦-٢

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

٣٣-٧-٧ 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 الجديد من الشركة تقييم تصنيف الأصول المالية في قوائمها المالية وفقاً لخصائص التدفق النقدي للأصول المالية ونموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة لفئة معينة من الأصول المالية.

تصنيف الأصول المالية

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه ماس: 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 وايضا بيع الأصل في المستقبل،
 - تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.
- ج- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- القياس اللاحق

تتطبق السياسة المحاسبية التالية علي القياس اللاحق للأصول المالية:

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	تقاس هذه الأصول لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية وتكون معرضة للاضمحلال ويتم إثبات أي مكسب أو خسارة من إثبات واستبعاد او اضمحلال الاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات الدين)	يتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتملة 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 الإستبعاد يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى قائمة الربح أوالخسارة.
الأصول المالية من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات أدوات حقوق ملكية)	تقاس هذه الأصول لاحقا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كدخل ضمن الأرباح والخسائر . يتم اثبات أي ربح أو خسارة من الغاء او اثبات الاستثمار في الدخل الشامل الآخر (حقوق الملكية) ولا يجوز إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة.
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	تقاس هذه الأصول لاحقا 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 التدفقات النقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزامًا بالدفع الكامل للتدفقات النقدية التي تم الحصول عليها دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما:
 - (أ) قيام الشركة بالتحويل الكامل لجميع مخاطر ومنافع الأصل، أو
 - (ب) عدم قيام الشركة بالتحويل أو الاحتفاظ الكامل بجميع مخاطر ومنافع الأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

٨-٣٣ الإضمحلال

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 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 الائتمانية 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 الائتمانية 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 الإضمحلال 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 الدخل.

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. تُعدل 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 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 عن السداد لأكثر من ٩٠ يوماً في أي التزام ائتماني هام للشركة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الدخل. 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 المقدرة في السنة اللاحقة بسبب أحداث وقعت بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر الإنخفاض في القيمة المثبتة سابقاً. في حال استرداد المبلغ المشطوب لاحقاً، يتم إثبات مبلغ الاسترداد تحت بند الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.

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 أصول 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، مخصوماً 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 المصرى	الإلتزامات المالية
بالتكلفة المستهلكة	أرصده دائنة تجارية
بالتكلفة المستهلكة	مصروفات مستحقة وإلتزامات 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 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 الدخل.

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 الدخل.

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.

٩-٣٣ 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".

٢- 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.

١٠-٣٣ 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.

١١-٣٣ عملاء وأوراق قبض ومديون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج عملاء وأوراق قبض وأرصدة 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 الأولي 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.

١٢-٣٣ 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 مكتملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١٣-٣٣ 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.

١٤-٣٣ 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.

١٥-٣٣ إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (أذون خزانة)

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

١٦-٣٣ 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 الاعتاب 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 أى فترة مناسبة أقل. ويتم الاعتراف بالعائد على كافة أدوات الدين على أساس معدل الفائدة الفعلي فيما عدا ما هو مبوب منها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث يدخل العائد عليها ضمن صافي التغير في قيمتها العادلة.

١٧-٣٣ الاحتياطي القانوني

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

١٨-٣٣ حصة العاملين في الأرباح

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

١٩-٣٣ سياسة 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

٢٠-٣٣ 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 الإيضاحات 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 بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٣٣-٢٠-١ 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 قطاع الاستثمار العقارى الرئيسى والفعلى 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 الأخر 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.

٣٣-٢٠-٢ 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 دائماً سيولة كافية مقابلة بالتزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف العادية الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣٣-٢٠-٣ 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.

٣٤ - قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة باستخدام الطريقة غير المباشرة.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٥- الموقف الضريبي للمجموعة

١-٣٥ الموقف الضريبي (شركة تنمية للإستثمار العقاري)

- 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.

- الضريبة العقارية

لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

٢-٣٥ الموقف الضريبي (شركة صن انفينيت است للطاقة الشمسية)

ضريبة شركات الأموال:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية في موعدها.

ضريبة كسب العمل:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الضريبة على القيمة المضافة:

- الشركة معفاة من ضريبة القيمة المضافة وفقا للبند ٢٢ من قائمة السلع والخدمات المعفاة والمرفق بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦، كما تم اصدار نموذج ٨ من مصلحة الضرائب يفيد اعفاء الشركة من القيمة المضافة.

٣٦- الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير أو من الغير ضد الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣١- أحداث هامة خلال الفترة المالية

تحركات أسعار الصرف للجنيه المصري

شهدت عملة التعامل والعرض للشركة تحركات كبيرة خلال العام ٢٠٢٤، حيث انخفض قيمة الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية. وتمثل هذه التحركات جزءا من التحرير المستمر لنظام سعر الصرف من قبل البنك المركزي المصري.

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ قام البنك المركزي المصري باتخاذ قرار بتحريك سعر الفائدة صغودا بواقع ٦٠٠ نقطة اساس وازاد سعر الفائدة على الإيداع والاقراض ليلة واحدة ليصبح ٢٧,٢٥%، ٢٨,٢٥% على التوالي.

هذا ولا توجد التزامات تجاه البنوك أو أية التزامات تحمل فائدة متغيرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.