

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة الدورية عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وتقرير الفحص المحدود عليها

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة	١
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة	٦ - ٣٣

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٠ - ٣٥ ٣٧ ٥٠٠٥ (٢٠٢)
البريد الإلكتروني : Egypt@kpmg.com.eg
فاكس : ٣٥ ٣٧ ٥٠٣٧ (٢٠٢)
صندوق بريد رقم: (٥) القرية الذكية

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

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة تنمية للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة لشركة تنمية للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاث أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية المجمعة الدورية المرفقة لا تعبر
بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن
أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاث أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة
المصرية.

أحمد عبدالعزيز حلمي عبدالرحمن



سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٩)
KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

١٩

القاهرة في ٣٠ مايو ٢٠٢٢

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالى الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٣/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٥ ٧٤٩ ٣٧٧	٦١ ٦٨٤ ٧٩٥	(١٤)	الأصول غير المتداولة
٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤	٢٨ ٢٤٦ ٥٣٠	(١٥)	أصول ثابتة
١ ٩٥٢ ٣٢٨	٥ ٤٦٣ ٣٦٨	(١٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٩٣ ٦٨٤ ٥٢٩	٩٥ ٣٩٤ ٦٩٣		إستثمارات عقارية
			مجموع الأصول غير المتداولة
٦٥٠ ٠٣٩	١ ٣٦٩ ١٢٤	(١٧)	الأصول المتداولة
١٧٩ ٢٩٣	٣٣٧ ٧٢٠	(١٨)	عملاء
٤٧٩ ٠١٨	-	(١٧-٢٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٥ ٥٣٠ ٨٦٩	٦٤ ٢٤٥ ٠٧٠	(١٩)	مستحق من الأطراف ذوي العلاقة
٤٠ ٦٥٤ ٩٨٨	٣ ٠٥١ ٠٣١	(٢٠)	إستثمارات في أذون خزائنة
٦٧ ٤٩٤ ٢٠٧	٦٩ ٠٠٢ ٩٤٥		نقدية وما في حكمها
١٦١ ١٧٨ ٧٣٦	١٦٤ ٣٩٧ ٦٣٨		مجموع الأصول المتداولة
			مجموع الأصول
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	(٢١)	حقوق الملكية
١ ١٢٧ ٥٧٠	١ ١٢٧ ٥٧٠	(٢٢-٢٣)	رأس المال المصدر والمدفوع
-	٢٣٦ ٤٧٥	(٢٢-٢٣)	إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام
٢٠ ٢٦٢ ١٤٩	٢٢ ٣١٥ ٢٧٧		إحتياطي قانوني
١٤٢ ٦٣٩ ٧١٩	١٤٤ ٩٢٩ ٣٢٢		أرباح مرحلة
٥ ٠٤٣ ٧٨٥	٥ ١٨٤ ٣٧١		حقوق ملكية الشركة الام
١٤٧ ٦٨٣ ٥٠٤	١٥٠ ١١٣ ٦٩٣		الحقوق الغير مسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
٥٩٩ ١٢٠	٦٤٣ ٨٤٩	(٢٢-٢٣)	الالتزامات غير المتداولة
٥٩٩ ١٢٠	٦٤٣ ٨٤٩		التزامات ضريبية مؤجلة
			مجموع الالتزامات غير المتداولة
٨٢ ٣٢٦	٥٠٨ ٤٦٠		الالتزامات المتداولة
٩ ٤٦٣ ٦٠٢	٩ ٧١٠ ٠٥٩	(٢٢-٢٣)	موردين
١ ٩٧٢ ٨٣٩	١ ٧٤٠ ٠٣١	(٢٣)	مستحق الى الأطراف ذوي العلاقة
١ ٣٧٧ ٣٤٥	١ ٦٨١ ٥٤٦		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٢ ٨٩٦ ١١٢	١٣ ٦٤٠ ٠٩٦		ضريبة الدخل المستحقة
١٣ ٤٩٥ ٢٣٢	١٤ ٢٨٣ ٩٤٥		مجموع الالتزامات المتداولة
١٦١ ١٧٨ ٧٣٦	١٦٤ ٣٩٧ ٦٣٨		مجموع الالتزامات
			مجموع حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالى

محاسب / عبات محمد ماجد عبد الصمد صقر

شركة تنمية للإستثمار العقارى

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

م.م.س

- تقرير الفحص المحدود مرفق

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة عن الفترة المالية

المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

من تاريخ التأسيس ٢٠٢١/٠١/٢٦	من ٢٠٢٢/٠١/٠١	إيضاح	
حتى ٢٠٢١/٠٣/٣١	حتى ٢٠٢٢/٠٣/٣١	رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣ ٠٧٧ ٩١٣	٣ ٥٥٣ ٨١٨	(٦)	الإيرادات
(٦٢١ ٦١٩)	(٦٩٠ ٠٨٦)	(٧)	تكلفة الإيرادات
٢ ٤٥٦ ٢٩٤	٢ ٨٦٣ ٧٣٢		مجموع الربح
(٢ ٢٩٦ ٣٠٧)	(١ ٣٧٠ ٢٠٨)	(٨)	مصروفات عمومية وإدارية
-	١ ٦٣٠ ٥٠٣	(٩)	إيرادات استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - أذون خزائنة
-	(٣٤٤ ٠٣٨)	(١٠)	مصروفات أخرى
١٥٩ ٩٨٧	٢ ٧٧٩ ٩٨٩		نتائج أنشطة التشغيل
٢ ٩٧٣	(٧٤٠)	(١١)	صافي (تكاليف) إيرادات تمويلية
١٦٢ ٩٦٠	٢ ٧٧٩ ٢٤٩		الأرباح قبل الضرائب
(٣٣٣ ٠٨٣)	(٣٤٩ ٠٦٠)	(١٢)	ضريبة الدخل
(١٧٠ ١٢٣)	٢ ٤٣٠ ١٨٩		ربح (خسارة) الفترة
(١٩٨ ٧٥٠)	٢ ٢٨٩ ٦٠٣		يوزع كما يلي :
٢٨ ٦٢٧	١٤٠ ٥٨٦		الشركة الأم
(١٧٠ ١٢٣)	٢ ٤٣٠ ١٨٩		الحقوق الغير مسيطرة
(٠,٠٠٢)	٠,٠١٩	(١٣)	ربح (خسارة) الفترة
			نصيب السهم في ربح (خسارة) الفترة (جنيه مصري / سهم)

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

من تاريخ التأسيس ٢٠٢١/٠١/٢٦ حتى ٢٠٢١/٠٣/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٢/٠٣/٣١ جنيه مصري	
(١٧٠ ١٢٣)	٢ ٤٣٠ ١٨٩	ربح (خسارة) الفترة
-	-	بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة
(١٧٠ ١٢٣)	٢ ٤٣٠ ١٨٩	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
		يوزع كما يلى :
(١٩٨ ٧٥٠)	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	الشركة الأم
٢٨ ٦٢٧	١٤٠ ٥٨٦	الحقوق غير المسيطرة
(١٧٠ ١٢٣)	٢ ٤٣٠ ١٨٩	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

إيضاح رقم	رأس المال	المصدر والمدفوع	إحتياطي ناتج عن الاتقسام	إحتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية	الحقوق الغير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية	إيضاح رقم
الرصيد الافتتاحي، طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار									
تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار									
رصيد أول الفترة المعدل	١٢١ ٢٥٠.٠٠٠	-	١ ١٢٧ ٥٧٠	-	-	١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠	-	١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠	(٣-٢١)
معاملات مع مالكي الشركة									
الناتج عن تحويل الإستثمار من شركة تابعة			-	-	٢ ١٠٦ ٣٢٧	١١ ٧١٥.٥١	-	١١ ٧١٥.٥١	
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة			-	-	٢ ١٠٦ ٣٢٧	١١ ٧١٥.٥١	-	١١ ٧١٥.٥١	
إجمالي الدخل الشامل						١٣٤.٠٩٢ ٦٢١	-	١٣٤.٠٩٢ ٦٢١	
خسارة الفترة									
بنود الدخل الشامل الاخر			-	-	٢ ١٠٦ ٣٢٧	٢ ١٠٦ ٣٢٧	٤ ٤٧٣ ٣٠٣	٦ ٥٧٩ ٦٣٠	
إجمالي الدخل الشامل			-	-	٢ ١٠٦ ٣٢٧	٢ ١٠٦ ٣٢٧	٤ ٤٧٣ ٣٠٣	٦ ٥٧٩ ٦٣٠	
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١			-	-	(١٩٨ ٧٥٠)	(١٩٨ ٧٥٠)	٢٨ ٦٢٧	(١٧٠.١٢٣)	
بنود الدخل الشامل الاخر			-	-	-	-	-	-	
إجمالي الدخل الشامل			-	-	(١٩٨ ٧٥٠)	(١٩٨ ٧٥٠)	٢٨ ٦٢٧	(١٧٠.١٢٣)	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢			١ ١٢٧ ٥٧٠	-	-	١٣٦.٠٠٠ ١٩٨	٤٥٠١ ٩٣٠	١٤٠.٥٠٢ ١٧٨	
معاملات مع مالكي الشركة									
المحول الي الاحتياطي القانوني			١ ١٢٧ ٥٧٠	-	٢٠ ٢٦٢ ١٤٩	١٤٢ ٦٣٩ ٧١٩	٥.٤٣ ٧٨٥	١٤٧ ٦٨٣ ٥٠٤	
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة			١ ١٢٧ ٥٧٠	-	٢٠ ٢٦٢ ١٤٩	١٤٢ ٦٣٩ ٧١٩	٥.٤٣ ٧٨٥	١٤٧ ٦٨٣ ٥٠٤	
إجمالي الدخل الشامل			-	-	(٣٣٦ ٤٧٥)	-	-	-	
ربح الفترة			-	-	(٣٣٦ ٤٧٥)	-	-	-	
بنود الدخل الشامل الاخر			-	-	(٣٣٦ ٤٧٥)	-	-	-	
إجمالي الدخل الشامل			-	-	(٣٣٦ ٤٧٥)	-	-	-	
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢			١ ١٢٧ ٥٧٠	-	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	١٤٠.٥٨٦	٢ ٤٣٠. ١٨٩	
بنود الدخل الشامل الاخر			-	-	-	-	-	-	
إجمالي الدخل الشامل			-	-	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	١٤٠.٥٨٦	٢ ٤٣٠. ١٨٩	
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢			١ ١٢٧ ٥٧٠	-	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	١٤٤ ٩٢٩ ٣٢٢	٥ ١٨٤ ٣٧١	١٥٠. ١١٣ ٦٩٣	

تتمثل التسويات على حقوق الملكية في تسويات ناتجة عن الانقسام (٢٢-٣).
- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (١) الي رقم (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

من تاريخ التأسيس	من ٢٠٢٢/٠١/٠١	حتى ٢٠٢٢/٠٣/٣١	حتى ٢٠٢١/٠٣/٣١	ايضاح رقم
٢٠٢١/٠١/٢٦			جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٢ ٩٦٠	٢ ٧٧٩ ٢٤٩			
-	٥٧٠ ٦٤٢			
-	(١ ٦٣٠ ٥٠٣)			
١٦٢ ٩٦٠	١ ٧١٩ ٣٨٨			
(١ ٢٦٤ ٦٠٣)	(٧١٩ ٠٨٥)			
(٨ ٢٧٩)	(١٥٨ ٤٢٧)			
(٣ ٥٥٩ ٩١١)	٤٧٩ ٠١٨			
٣٧٩ ٥٧٥	٤٢٦ ٠٠٤			
٩ ٤٤٨ ٧٨٢	٢٤٦ ٤٥٧			
١ ١٣٩ ٤٥٦	(٢٣٢ ٨٠٨)			
٦ ٢٩٧ ٩٨٠	١ ٧٦٠ ٥٤٧			
-	-			
٦ ٢٩٧ ٩٨٠	١ ٧٦٠ ٥٤٧			
-	(٢ ٢٨٠ ٨٠٦)			
-	(٥١ ١٥٨ ٦٩٨)			
-	١٤ ٠٧٥ ٠٠٠			
-	(٣٩ ٣٦٤ ٥٠٤)			
-	-			
٦ ٢٩٧ ٩٨٠	(٣٧ ٦٠٣ ٩٥٧)			
-	٤٠ ٦٥٤ ٩٨٨			
٦ ٢٩٧ ٩٨٠	٣ ٠٥١ ٠٣١ (١-٢٠)			

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

أرباح الفترة قبل الضرائب

يتم تسويته بما يلي :

إهلاك الأصول الثابتة

عائد استثمارات في أذون خزانة

التغير في بنود رأس المال العامل:

العملاء

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

مستحق من الأطراف ذوي العلاقة

موردين

مستحق الى الأطراف ذوي العلاقة

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

ضريبة الدخل المدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

مدفوعات لشراء اذون خزانة

المحصل من اذون خزانة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

صافي النقدية من الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها في بداية الفترة

النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

- تعتبر الإيضاحات المرفقة بالصفحات من رقم (٦) إلى رقم (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

١- نبذة عن الشركة
١-١ عام

- شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م خاضعة لأحكام 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 للإستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٤/٠١/٢٠٢١ طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بالشركات المساهمة برأسمال قدره ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري وقد نشر شهادة التأسيس بصحيفة الاستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠٢١.
- مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم أكون 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 التجاري وقد تم القيد بالسجل التجاري بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١.
- رئيس مجلس الإدارة هو السيد الأستاذ/عرفات محمد ماجد عبدالصمد صقر.
- العضو المنتدب هو المحاسب /هشام الفار.

٢-١ غرض الشركة

- التنمية العقارية للأراضي والمباني والمنشآت، وتشمل شراء وبيع وتأجير وامتلاك الأراضي بهدف تقسيمها وتخطيطها ومدها 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 الجهاز تنظيم النقل البري الداخلي والدولي.
- إنشاء وإدارة القرى السياحية والفنادق الثابتة والموتيلات والأنشطة المكمله بها أو المرتبطة بها من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية.
- إقامة المراكز التجارية والمولات والهايبر ماركت.
- مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.
- ويكون مكان وموقع ممارسة النشاط: جميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا منطقة شبه جزيرة سيناء فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة ما ورد بقرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ ومراعاة قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.
- ويتوقع المسؤولية كاملة على عاتق الشركة في الحصول على تراخيص مزاوله النشاط في هذا الموقع وعلى الأخص الحصول على موافقة هيئة التنمية الصناعية في حالة أقامه المشروع داخل أو خارج المناطق الصناعية دون أدنى مسؤولية على الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة في هذا الشأن، ومع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية، وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط.

٣-١ نبذة الشركة

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

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

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

- صافي حقوق المساهمين بالشركة القاسمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تبلغ ٦٧٠ ٣٧١ ٥٢١ جم (فقط خمسمائة وواحد وعشرون مليون وثلاثمائة وواحد وسبعون ألفاً وستمائة وسبعون جنيهاً مصرياً).
- صافي حقوق المساهمين بالشركة المنقسمة شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تبلغ ١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠ جم (فقط مائة وإثنان وعشرون مليون وثلاثمائة وسبعة وسبعون ألفاً وخمسمائة وسبعون جنيهاً مصرياً لا غير).
- بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٠٥ انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة وقد أصدرت بأجماع الأصوات الحاضرة بالاجتماع القرارات التي تتلخص فيما يلي:
- الموافقة على تقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) ش.م.م إلى شركتين مساهمتين مصريتين بنفس المساهمين ونسب المساهمة وذلك على أساس القيمة الدفترية طبقاً للقوائم المالية للشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ (وهو التاريخ المتخذ أساساً للتقسيم) وهما:
- الشركة الأولى شركة قاسمة: شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (إيكون) ش.م.م وتحفظ بغرضها الأساسي كما هو قبل التقسيم.
- الشركة الثانية شركة منقسمة: شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م بغرض التنمية العقارية للأراضي والمباني، تنمية المناطق اللوجستية والصناعية، إنشاء وإدارة المستودعات، إنشاء وإدارة القرى السياحية، وإقامة المراكز التجارية.
- الموافقة على اعتماد مشروع التقسيم التفصيلي لأصول والتزامات الشركة بحيث تحتفظ الشركة القاسمة بكافة الأصول وكافة الالتزامات المتداولة وغير المتداولة الظاهرة بالقوائم المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ بخلاف ما سيؤول ملكيته للشركة المنقسمة وبيانه كالآتي:
- مساهمة الشركة برأسمال شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية
- مساحة إجمالية من الأراضي تبلغ مساحتها ١٦٧٢٥٣.٧٥ متر مربع تتمثل في القطع أرقام ١، ٢، ٣، ٤، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، ٣٤، ٣٥، ٤٥، ٤٦، ٤٨ الكائنة بتقسيم إيكون بالمنطقة الصناعية بوادي حوف - حلوان القاهرة.
- رصيد دفعات مقدمة لشراء أصول والخاصة بشراء عدد ٥ وحدات إدارية من شركة الفطيم بمشروع بوديوم P١ بكابروفيسنتال سيتي.

- أرصدة العملاء وأوراق القبض ورصيد النقدية والأرصدة المستحقة على أطراف ذات علاقة (شركة صن للطاقة، شركة جرين سيلز، شركة أكرو مصر).
- الموافقة على انتقال الحقوق والالتزامات المحددة للشركة المنقسمة بتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة من الشركة القاسمة الي الشركة المنقسمة.
- الموافقة على تحديد رأس المال المرخص به للشركة المنقسمة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري موزع على ١٢١.٢٥ مليون سهم بقيمة أسمية ١ جنيه للسهم الواحد على أن يجنب الفرق ما بين صافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة الصادر بتقييم الأداء الاقتصادي بحساب الاحتياطات.
- بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم الشركة القاسمة لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم بقيمة أسمية ٤ جنيه للسهم بقيمة إجمالية للإصدار ٤٨٥ مليون جنيه مصري وترحيل مبلغ ٦٧٠ ٣٧١ ٣٦ جنيه الي حساب الاحتياطات.
- بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار بالترخيص بتقسيم شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "أيكون" ش.م.م خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الي شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "أيكون" ش.م.م (قاسمة) وشركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م تحت التأسيس (منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديل المادتين ٦، ٧ من النظام الأساسي للشركة القاسمة.
- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إصدار أسهم تأسيس لشركة تنمية للإستثمار العقاري (تحت التأسيس) لعدد ١٢١.٢٥ مليون سهم أسمي عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحد جنيه مصري بقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطات بالشركة المنقسمة بعد التقسيم.
- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٥ بتأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.
- بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١ تم قيد شركة تنمية للإستثمار العقاري بالسجل التجاري تحت رقم ١٦٠٨٧١.
- كما وافقت الجمعية أيضا على التقرير الصادر من هيئة الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ بصافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة بناء على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والمنتهي الي أن القيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة تبلغ ٥٧٠ ٣٧٧ ١٢٢ جنيه مصري ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٢٥٠ ٢٥٠ ١٢١ جنيه مصري موزع على ٢٥٠ ٢٥٠ ١٢١ سهم بقيمة أسمية ١ جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطات، هذا وقد قامت إدارة الشركة بإجراء تسويات ناتجة عن الانقسام بالأرباح المرحلة بمبلغ ٥١ ٧١٥ ١١ جنيه مصري بحيث يكون صافي حقوق الملكية في بداية تأسيس الشركة في ٢٦ يناير ٢٠٢١ كما يلي:-

جنيه مصري

١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	رأس مال مصدر ومدفوع
١ ١٢٧ ٥٧٠	إحتياطي ناتج عن الإنقسام
١٢٢ ٣٧٧ ٥٧٠	الرصيد الافتتاحي طبقاً لتقرير الهيئة العامة للإستثمار
١١ ٧١٥ ٠٥١	تسويات علي تقرير الهيئة العامة للإستثمار ناتجة عن الانقسام بالأرباح المرحلة
١٣٤ ٠٩٢ ٦٢١	صافي حقوق الملكية للشركة المنقسمة عند التأسيس

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

- بند الدفعات المقدمة لشراء أصول ثابتة (لشراء عدد خمس وحدات إدارية بكيروفيستفال سيتي-التجمع الخامس) بمبلغ ٩٢٤ ٠٠٣ ١١ جنيه مصري لعدم التسجيل بالشهر العقاري، علماً بأن التعاقد مع شركة الفطيم ينص على انه يحق للشركة استلام الوحدات عند سداد نسبة ٦٠٪ من قيمة الوحدة وقد تم سداد تلك النسبة بالربع الأول ٢٠٢١ وبالتالي تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ٩٢٤ ٠٠٣ ١١ جنيه مصري.
- بند عملاء وأوراق قبض بمبلغ ٣٦٢ ٤٨٣ جنيه مصري تخص عدد ٤ شيكات (أوراق قبض) لم يتم تحصيلهم حتى تاريخ تقرير الأداء الاقتصادي، علماً بأنه طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ فإن تحصيل الأرصدة الخاصة بالعملاء وأوراق القبض يقع على عاتق الشركة القاسمة وبناءً على ذلك تم اجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (ايكون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١ لكامل الرصيد قبل الاضمحلال، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ٣٦٢ ٤٨٣ جنيه مصري.
- بند مستحق من اطراف ذات علاقة جزء من الرصيد المستحق لشركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية بمبلغ ٧٦٥ ٢٢٧ جنيه مصري، هذا وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة القاسمة المنعقدة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٠ فإن تحصيل الأرصدة الخاصة بمستحق من اطراف ذات علاقة يقع على عاتق الشركة القاسمة وبناءً على ذلك تم اجراء تسوية مالية مع شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (أيكون) بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢١، وبناءً على ذلك تم رد الاضمحلال وتم اثباته ضمن حقوق الملكية للشركة المنقسمة حيث تم زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ ٧٦٥ ٢٢٧ جنيه مصري.

٢- أسس الإعداد

١-٢ التوافق مع معايير المحاسبة المصرية:

تم اعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات الصلة.

٢-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

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

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ مايو ٢٠٢٢.

٣- عملة التعامل والعرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.
- وفيما يلي بيان بأهم البنود التي يتم استخدام التقديرات والحكم الشخصي فيها:-
- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة.
- الأضمحلال في قيمة الأصول المالية وغير المالية.

٥- قياس القيم العادلة

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

وعند توافر إحداها، تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للأداة باستخدام السعر المعروض في سوق نشطة لتلك الأداة. ويعتبر السوق نشطاً إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافٍ 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 المشتريين في السوق عند تحديد الأسعار.

يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناءً 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، سواءً بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشقة 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 فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

٦- الإيرادات

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٩٢٣ ٧٤٤	١ ٢٩٧ ٠٥٦	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري
١ ١٥٤ ١٦٩	٢ ٢٥٦ ٧٦٢	إيراد الطاقة الشمسية
٣ ٠٧٧ ٩١٣	٣ ٥٥٣ ٨١٨	

٧- تكلفة الإيرادات

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦ ١٢٥	٨٣ ٨٥٦	مرتبات وما في حكمها
٥٥٥ ٤٩٤	٥٦٨ ٢٧١	إهلاكات
-	٣٧ ٩٥٩	أخرى
٦٢١ ٦١٩	٦٩٠ ٠٨٦	

٨- مصروفات عمومية وإدارية

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩ ٤٤٥	٩٤١ ٣٤٠	مرتبات وما في حكمها
-	٢ ٣٧١	إهلاكات
٣ ٥٠٠	٣ ٩٥٥	إيجار
١ ٨٠٧ ٦٩٢	١٠٧ ٨٠٠	اتعاب مهنية واستشارات فنية
٣٦٤ ٢٢٨	٢٨٤ ٧٣٤	رسوم للهيئة واشتراكات ودمغات
٨١ ٤٤٢	٣٠ ٠٠٨	مصروفات أخرى
٢ ٢٩٦ ٣٠٧	١ ٣٧٠ ٢٠٨	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٩- إيرادات إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - أذون خزانة

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١ ٦٣٠ ٥٠٣	إيرادات إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - أذون خزانة
-	١ ٦٣٠ ٥٠٣	

١٠- مصروفات أخرى

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٣٣١ ٨٩١	ضرائب أذون خزانة
-	١٢ ١٤٧	مساهمته تكافلية
-	٣٤٤ ٠٣٨	

١١- صافي (تكاليف) إيرادات تمويلية

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٧٤٠)	فوائد مدينة
٢ ٩٧٣	-	فوائد دائنة
٢ ٩٧٣	(٧٤٠)	

١٢- ضريبة الدخل

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨ ٠٠٨	٣٠٤ ٣٣١	ضريبة الدخل
٢٣٥ ٠٧٥	٤٤ ٧٢٩	الضريبة المؤجلة
٣٣٣ ٠٨٣	٣٤٩ ٠٦٠	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

أ- حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	تم احتساب الضريبة المؤجلة علي البنود التالية: الاصول الثابتة نصيب الشركة من الارباح غير الموزعة من الشركات التابعة
٢٠٦ ٢٥٠	٢٢٩ ٠٩٩	
٣٩٢ ٨٧٠	٤١٤ ٧٥٠	
٥٩٩ ١٢٠	٦٤٣ ٨٤٩	

١٣- نصيب السهم من الأرباح

تم تحديد صافي ربح الفترة القابل للتوزيع في ٣١ مارس ٢٠٢٢ طبقا للنظام الاساسي وذلك بعد خصم حصة العالمين ومكافآت أعضاء مجلس الادارة في توزيعات الارباح المقترحة من مجلس الإدارة والتي ما زالت تحت إعتقاد الجمعية العامة لمساهمين الشركة - إن وجدت-.

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢	
حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي ربح (خسارة) الفترة (جنيه مصري) يخصم : حصة العالمين في الأرباح حصة مجلس الإدارة في الأرباح
(١٩٨ ٧٥٠)	٢ ٢٨٩ ٦٠٣	
-	-	
-	-	
١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	عدد الأسهم القائمة خلال الفترة
(٠٠٠٠٢)	٠٠٠١٩	نصيب السهم من صافي ربح (خسارة) الفترة (جنيه مصري/ سهم)

١٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣ ٧٢٧ ٢١٧	٢٥ ٤٤٦ ٥٨١	دفعات مقدمة لشراء أصول ثابتة*
٢ ٢٥٥ ٦٠٧	٢ ٧٩٩ ٩٤٩	مشروع ضم قطع الأراضي واعمال الرفع المساحي
٢٥ ٩٨٢ ٨٢٤	٢٨ ٢٤٦ ٥٣٠	

(١٥-١)* يمثل بند دفعات مقدمة -المقر الادارى بالتجمع فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	قيمة التعاقد **
٣٥ ٤١٨ ٨٧١	
(٩ ٩٧٢ ٢٩٠)	يخصم: أوراق الدفع
٢٥ ٤٤٦ ٥٨١	

* يمثل البند في قيمة التعاقد على شراء عدد خمس وحدات إدارية بالتجمع الخامس، هذا وقد أخطرت شركة التطوير العقاري الشركة بتأجيل تسليم الوحدات الإدارية حتى شهر يوليو ٢٠٢٢، وقد تم اصدار شيكات آجلة بقيمة الوحدات، بلغ رصيد تلك الشيكات في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مبلغ ٢٩٠ ٩٧٢ ٩ جنيه مصري ويتم السداد على أقساط ربع سنوية يستحق آخر قسط منها في ديسمبر ٢٠٢٣.

١٦- إستثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٩٥٢ ٣٢٨	٥ ٤٦٣ ٣٦٨	قطع أراضي بغرض الايجار*
١ ٩٥٢ ٣٢٨	٥ ٤٦٣ ٣٦٨	

*يمثل المبلغ في قيمة قطع الأراضي ارقام (٣٥،٤٠٣،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 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 نقل ملكية الأرض فقد تعذر عليها تحديد القيمة العادلة للأرض بصورة يعتمد عليها.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٧- عملاء

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٦٥٠.٠٣٩	١ ٣٦٩ ١٢٤	
٦٥٠.٠٣٩	١ ٣٦٩ ١٢٤	

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات مستحقة عهد موظفين أرصدة مدينة أخرى
١٤١ ١٣٩	٢٩٤ ٦١٧	
٢٩ ٣٣٩	٢٣ ٨٠٢	
٨ ٨١٥	١٩ ٣٠١	
١٧٩ ٢٩٣	٣٣٧ ٧٢٠	

١٩- إستثمارات في أذون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	أذون خزانة بالقيمة الاسمية يخصم: عائد استثمارات في أذون خزانة لم تستحق
٢٦ ١٥٠.٠٠٠	٦٥ ٨٢٥.٠٠٠	
(٦١٩ ١٣١)	(١ ٥٧٩ ٩٣٠)	
٢٥ ٥٣٠. ٨٦٩	٦٤ ٢٤٥.٠٧٠	

٢٠- نقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك - حسابات جارية نقدية بالخزينة
٤٠ ٥٨١ ٨٠٧	٣٠ ١٠ ٧٧٠	
٧٣ ١٨١	٤٠ ٢٦١	
٤٠ ٦٥٤ ٩٨٨	٣٠ ٥١ ٠٣١	

٢٠-١ النقدية وما في حكمها لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية

الفترة من تاريخ التأسيس ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ مارس ٢٠٢١	من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك - حسابات جارية بنوك - ودائع نقدية بالخزينة
٧٦٩.٠٦٨	٣٠ ١٠ ٧٧٠	
٥ ٥٠٠.٠٠٠	-	
٢٨ ٩١٢	٤٠ ٢٦١	
٦ ٢٩٧ ٩٨٠	٣٠ ٥١ ٠٣١	

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢١- رأس المال

رأس المال المرخص به

حدد 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 للإستثمار، وموافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير (اليكون) كما ورد تفصيلاً في الإيضاح رقم (١-٣).
وبذلك أصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ مليون جنيه مصري موزعه على عدد ١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠ بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم موزعة على النحو التالي:

المساهمين	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصري	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	٣٨ ٩٢٦ ٧٧١	٣٢.١٠ %
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	١٤ ٦٢٤ ١٦٧	١٤ ٦٢٤ ١٦٧	١٢.٠٦ %
منى محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصري	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	١٠ ٩٨٣ ٦٤٥	٩.٠٦ %
أحمد محمد نبيل عبد الصمد صقر	مصري	٦ ٧٤٧ ١٥٧	٦ ٧٤٧ ١٥٧	٥.٥٧ %
مساهمون آخرون بالإيداع المركزي		٤٨ ٣٠٧ ٥٥٨	٤٨ ٣٠٧ ٥٥٨	٣٩.٨٤ %
الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي		١ ٦٦٠ ٧٠٢	١ ٦٦٠ ٧٠٢	١.٣٧ %
		١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٢١ ٢٥٠ ٠٠٠	١٠٠ %

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٩.٥٧% تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢٢- الإحتياطات

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ١٢٧ ٥٧٠	١ ١٢٧ ٥٧٠
٢٣٦ ٤٧٥	-

٢٢-١ إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام إيضاح رقم (١-٣)
٢٢-٢ إحتياطي قانوني

٢٢-٣ تسويات ناتجة عن الانقسام

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

جنيه مصري

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

٢٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٠٩٦ ٢٨٦	١ ٤٠٨ ٣٦٠	إيراد مقدم
١٥١ ١٩٠	٢٦٤ ٠٠٠	مصروفات مستحقة
٤٢١ ٥٣٤	٢٢٧ ٥٣٠	مستحق لجهات حكومية
٦٦ ٢٤٦	٦٠ ٤٠٧	ضريبة كسب العمل
٢ ٠٦٣	٤٧٢	ضريبة خصم وإضافة
٢ ٧١٢	١٢ ٠٧٠	أخرى
١ ٧٤٠ ٠٣١	١ ٩٧٢ ٨٣٩	

٢٤- 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 الإيضاح رقم (٢٩) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

٢٤-١ 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.

٢٤-٢ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

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

٢٤-٣ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفوائد التي قد تؤثر تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال ولا توجد التزامات هامة تجاه البنوك في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٢٤-٤ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائماً سيولة كافية مقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

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

٢٥- الارتباطات الرأسمالية

يوجد ارتباطات رأسمالية على الشركة بمبلغ ٢٩٠ ٩٧٢ ٩ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (إيضاح رقم ١٥-١).

٢٦- الالتزامات المحتملة

لا يوجد التزامات محتملة هامة على الشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٧- 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.

٢٧-١ المستحق من أطراف ذوي علاقة

طبيعة العلاقة	حجم المعاملات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	طبيعة أهم المعاملات خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير - شركة زميلة إيكون	-	-	-	٤٧٩ ٠١٨
				٤٧٩ ٠١٨

٢٧-٢ المستحق الى أطراف ذوي علاقة

طبيعة العلاقة	حجم المعاملات من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	طبيعة أهم المعاملات خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير - شركة زميلة إيكون	٧٤٠ ٢٩٥	مدايد مصروفات بالنيابة عن الشركة	٢٦١ ٢٧٧	١٤ ٨٢٠
شركة صن للطاقة المتجددة - شركة زميلة	-	-	٩ ٤٤٨ ٧٨٢	٩ ٤٤٨ ٧٨٢
			٩ ٧١٠ ٠٥٩	٩ ٤٦٣ ٦٠٢

٢٨- أسس القياس

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

٢٩- أهم السياسات المحاسبية

١-٢٩ الاستثمارات في شركات تابعة

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

العملات الأجنبية

المعاملات بالعملات الأجنبية

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

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

٢-٢٩ 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.

- توزيع الأرباح

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

- تحقق الإيراد

ويتم الاعتراف بإيرادات النشاط من الطاقة الكهربائية وفقاً للطاقة الفعلية المنتجة والموردة للشركة لتوزيع الكهرباء وبموجب محاضر معتمدة من الطرفين.

٣-٢٩ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- الفوائد الدائنة
 - الفوائد المدينة
 - توزيعات أرباح
 - صافي ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع
 - صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
 - خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالي
 - خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
 - إعادة تبويب صافي الأرباح المعترف بها سابقا في الدخل الشامل الآخر
- 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.

٤-٢٩ 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 بجميع الأعمال.

أ- ضريبة الدخل الجارية

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

ب- الضريبة المؤجلة

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

- الاعتراف الأولى بالشهرة.
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
- (١) ليست بجميع 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 وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

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

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

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

٥-٢٩ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

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

ج- الإهلاك

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

البند	العمر الإنتاجي
محطة الطاقة الشمسية	١٥ - ٢٥ سنة
عدد وادوات	٢ سنة

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 الإنتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

هـ - الإستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يحتفظ به اما لكسب ايراد تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كلاهما ولكن ليس للبيع في ظروف العمل العادية أو للاستخدام في الإنتاج أو تقديم بضائع أو خدمات أو لأغراض إدارية.

الاستثمار العقاري يقاس بالتكلفة بعد خصم مجمع الاهلاك المتراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة عند استبعاد عقار استثماري بالفرق بين صافي المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للبند في الربح أو الخسارة.

٢٩-٦ 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.

٢٩-٦-١ معاملات البيع وإعادة الاستئجار

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 وفقا لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

- أ- يجب المحاسبة عن أي نقص عن شروط السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.
- يجب على المنشأة قياس أي تعديل يحتمل طلبه على أساس ما يمكن تحديده بسهولة لما يلي:
- الفرق بين القيمة العادلة لمقابل البيع والقيمة العادلة للأصل
- الفرق بين القيمة الحالية للدفعات التعاقدية لعقد التأجير والقيمة الحالية لدفعات الإيجار بأسعار السوق.

تحويل الأصل ليس عملية بيع

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

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

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

٢٩-٦-٢ 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.

٧-٢٩ الأصول غير الملموسة الأخرى

١- الاعتراف والقياس

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

٢- النفقات اللاحقة

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

٣- الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لتحميل تكلفة الأصول غير الملموسة مخصوماً منها قيمتها التخريدية المقدرة باستخدام (طريقة القسط الثابت) على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول، ويعترف بعبء الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر. يعاد النظر في طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية في نهاية كل فترة مالية وتعديل لو كان ذلك مناسباً.

٨-٢٩ الأدوات المالية

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

الإثبات والقياس الأولي

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

الأصول المالية

يتطلب المعيار الجديد من الشركة تقييم تصنيف الأصول المالية في قوائمها المالية وفقاً لخصائص التدفق النقدي للأصول المالية ونموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة لفئة معينة من الأصول المالية. معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) لم يعد لديه تصنيف "متاح للبيع" للأصول المالية. يحتوي المعيار الجديد على متطلبات مختلفة لأصول مالية في أدوات دين أو أدوات حقوق الملكية.

تصنيف الأصول المالية

- يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس: بالتكلفة المستهلكه أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخساره.
- أ- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى الشروط التالية:
- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
 - تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

- ب- يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا أستوفى الشروط التالية:-
- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وإيضاً بيع الأصل في المستقبل،
 - تنشأ الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

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

القياس اللاحق

تتطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية :

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

إعادة التصنيف

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

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على التدفقات نقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل 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.

الإضمحلال ٩-٢٩

يقدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، والذي يحل محل نموذج الخسارة الفعلية في معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦، حيث لم يكن هناك حاجة إلى تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها إلا في الحالات التي حدث فيها خسارة فعلاً. على النقيض من ذلك، يتطلب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة من الشركة الاعتراف بمخصص للديون المشكوك في تحصيلها على جميع الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة

(بما في ذلك، على سبيل المثال، "العملاء")، وكذلك أدوات الدين المصنفة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (على سبيل المثال، السندات الحكومية المحتفظ بها لأغراض السيولة) والأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات الجديدة تشتمل على القروض والأصول المالية الأخرى ذات نوع الدين المقاسة بالتكلفة المستهلكة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد الشركة لحدث الخسارة الائتمانية لأول مرة، وبدلاً من ذلك، تأخذ الشركة بالاعتبار نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم المخاطر الائتمانية وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث السابقة والتنبؤات المعقولة والقابلة للدعم التي تؤثر على التحصيل الفعلي للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

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

- الأدوات المالية التي لم تتراجع جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") وفي هذه الحالة يتم إثبات الخسائر 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 الاضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً" "المرحلة ١" بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر" "المرحلة ٢" و "المرحلة ٣".

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

عرض الإضمحلال

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

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

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

الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة

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

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

الخسارة بافتراض التعثر في السداد: تمثل تقدير الخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها بما في ذلك من أي ضمان. ويتم عادة 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 مرحلته 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 كليه مثل (الناتج المحلي الإجمالي) لوضع سيناريوهات متعددة بغرض تحقق نتائج أكثر احتمالية باستخدام السيناريوهات الأفضل والأسوأ. إن التحليل الذي يستند إلى السيناريو يتضمن معلومات مستقبلية ضمن تقدير الانخفاض في القيمة باستخدام سيناريوهات متعددة للاقتصاد الكلي المستقبلي. ويعكس تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة قيمة غير متحيزة ومرجحة الاحتمال يتم تحديدها من خلال تقييم النتائج المحتملة.

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

تعريف التعثر في السداد:

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

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

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

المخصص المحدد

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

الشطب

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

الإلتزامات المالية

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

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

التصنيف وفقاً للمعيار المصري

الإلتزامات المالية

بالتكلفة المستهلكة	أرصده دائنة تجارية
بالتكلفة المستهلكة	مصروفات مستحقة وإلتزامات متداولة أخرى
بالتكلفة المستهلكة	قروض
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، عندئذ فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصول المالية الأصلية يتم اعتبارها على أنها منقضية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصول المالية الأصلية وإثبات الأصول مالية جديدة بالقيمة العادلة.

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

الإلتزامات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

٢٩-١٠ 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 فانه 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.

٢٩-١١ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد 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.

٢٩-١٢ عملاء وأوراق قبض ومدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

٢٩-١٣ النقدية وما في حكمها

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

٢٩-١٤ موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

٢٩-١٥ إستثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق (أذون خزانة)

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

٢٩-١٦ الإحتياطي القانوني

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

٢٩-١٧ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠٪ من توزيعات الأرباح النقدية كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد عن مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة.

ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق المساهمين وکالتزام عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. هذا ولا يتم الاعتراف بالتزام لحصة العاملين في الأرباح فيما يخص الأرباح غير الموزعة.

٢٩-١٨ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة باستخدام الطريقة غير المباشرة.

٢٩-١٩ الموقف الضريبي للمجموعة:

٢٩-١٩-١ الموقف الضريبي (لشركة تنمية للإستثمار العقاري)

- ضريبة شركات الأموال

تخضع الشركة لأحكام القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وسوف تقوم الشركة بتقديم إقرارها الضريبي الأول عن الفترة المالية من تاريخ التأسيس في ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

- ضريبة كسب العمل

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

- ضريبة القيمة المضافة

الشركة غير مسجلة بضرائب القيمة المضافة حتى تاريخه.

- الضريبة العقارية

لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

٢٩-١٩-٢ الموقف الضريبي (الشركة صن إنفينت إيست للطاقة الشمسية)

ضريبة شركات الأموال:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

ضريبة كسب العمل:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

الضريبة على القيمة المضافة:

- الشركة معفاة من ضريبة القيمة المضافة وفقا للبند ٢٢ من قائمة السلع والخدمات المعفاة والمرفق بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

- ٣٠ الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة ضد الشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

- ٣١ أرقام المقارنة

كما هو مبين تفصيلاً في الايضاح رقم (١) فقد تأسست الشركة من الناحية القانونية في ٢٦ يناير ٢٠٢١، ومن ثم
فتم عرض أرقام مقارنة بالقوائم المالية المستقلة تمثل الفترة من ٢٦ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ مارس ٢٠٢١.