

شركة تنمية للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة	١
قائمة الدخل 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 - ٤٦

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / رئيس و اعضاء مجلس إدارة شركة تنمية للإستثمار العقاري

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المجمعة لشركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المتعلقة بها عن الستة 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 ، وتنحصر 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 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 المجمعة الدورية.

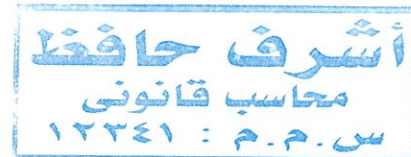
الاستنتاج

في ضوء فحصنا المحدود ، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى المجمع لشركة تنمية للإستثمار العقاري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالى وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات


أشرف علي حافظ

س م م ١٢٣٤١



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٢٢

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو المعهد الأمريكى للمحاسبين القانونيين (AICPA)

القاهرة في : ١٢ اغسطس ٢٠٢٦

شركة تنمية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣٨ ٣٧٢ ٣١٧	٣٨ ٤٢٧ ٠٩٢	(١٤)	أصول ثابتة (بالصافي)
٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢	٢٣ ٤١٤ ٤٦٣	(١٥)	إستثمارات عقارية (بالصافي)
١١١ ٢٨٥ ١٠٣	١٣٢ ٤٠٤ ٦٧٨	(١٦)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١	(٢٠)	ودائع صيانة
١٧٤ ٤٩٥ ٨٧٣	١٩٥ ٣٦٣ ٩٣٤		اجمالي الأصول غير المتداولة
٧٤٨ ٣٠٣	٢ ٠٨٥ ٢٢٧	(١٨)	الأصول المتداولة
١٢ ٧٢٥ ١١٤	١٤ ١٧٠ ٧٥٣	(١٩)	عملاء (بالصافي)
١ ٨٧٨	١٢ ٥٦٦	(١-٣١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	٩٨ ٠٢٢ ٧٥٣	(٢١)	مستحق من أطراف ذوي علاقة
١٢٢ ٥٧٢ ٦٢٨	١١٤ ٢٩١ ٢٩٩		نقدية وما في حكمها (بالصافي)
٢٩٧ ٠٦٨ ٥٠١	٣٠٩ ٦٥٥ ٢٣٣		اجمالي الأصول المتداولة
١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	(٢٢)	اجمالي الأصول
١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	(٢٣)	حقوق الملكية
٣ ٢٣٦ ٩٠٧	٥ ١١٠ ٣٠٥		رأس المال المصدر والمدفوع
٨٤ ٤١٩ ٨٨٤	٩٥ ٤٤٨ ٩٦٤		إحتياطي ناتج عن عملية الإنقسام
٢٤٨ ١٠٥ ٧٣٩	٢٦١ ٠٠٨ ٢١٧		إحتياطي قانوني
٩ ١٠٨ ٣٠٠	١٠ ٤٤٤ ٨٥١	(٣٢)	أرباح مرحلة
٢٥٧ ٢١٤ ٠٣٩	٢٧١ ٤٥٣ ٠٦٨		حقوق ملكية لمساهمي الشركة الأم
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٥ ٧٥٩ ٦٢٥	(١١)	الحقوق غير مسيطرة
١٠ ٧١٠ ٨٦٩	١٤ ٠٠٦ ٦٨٩	(٢-١٧)	اجمالي حقوق الملكية
١٥ ٥٢٦ ٢٣٣	١٩ ٧٦٦ ٣١٤		الإلتزامات غير المتداولة
٤٢٥ ٦٥٢	٦٣٤ ٦٥١	(٢٤)	إلتزامات ضريبة مؤجلة
١٠٧ ٠٧٣	٨٦ ٠٠٤	(٢-٣١)	إلتزام رسم التحسين
٥ ٩٨٤ ٧٩٣	٦ ٠٤٤ ٩٤٢	(٢٥)	إلتزام رسم التحسين
٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	(٢-١٧)	ضريبة الدخل المستحقة
٩ ٩٠٢ ٦٦٢	٣ ٧٦٢ ٢٠٥	(١-١٢)	اجمالي الإلتزامات المتداولة
٢٤ ٣٢٨ ٢٢٩	١٨ ٤٣٥ ٨٥١		اجمالي الإلتزامات
٣٩ ٨٥٤ ٤٦٢	٣٨ ٢٠٢ ١٦٥		اجمالي حقوق الملكية والإلتزامات
٢٩٧ ٠٦٨ ٥٠١	٣٠٩ ٦٥٥ ٢٣٣		

- الإيضاحات المتممة المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها

- تقرير الفحص المحدود "مرفق"

العضو المنتدب

محاسب / هشام الفار

Hesham El Far

المدير المالي

محاسب / حسن مصطفى

حسن مصطفى

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

من ٢٠٢٥/٠٤/١	من ٢٠٢٦/٠٤/١	من ٢٠٢٥/٠١/١	من ٢٠٢٦/٠١/١	إيضاح	
حتى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
١٢ ٦١٤ ٠٥٨	١٣ ٢١٣ ٦٣٩	٢٢ ١٨٦ ٤٧٤	٢٤ ١١٤ ٤٤٧	(٧)	الإيرادات من عقود العملاء
(١ ٠٧٧ ٠٠٥)	(١ ٢٠٦ ٩٧٩)	(٢ ١٦٨ ٢٣٧)	(٢ ٣٤٥ ٠٤٣)	(٨)	تكاليف الإيرادات
<u>١١ ٥٣٧ ٠٥٣</u>	<u>١٢ ٠٠٦ ٦٦٠</u>	<u>٢٠ ٠١٨ ٢٣٧</u>	<u>٢١ ٧٦٩ ٤٠٤</u>		مجمّل الربح
					يضاف / (يخصم) :
٦١ ٤٩٤	—	٦١ ٤٩٤	—		إيرادات أخرى
(٢ ٩٦٩ ٨٥٥)	(٥ ٩٨٤ ٦١٣)	(٦ ٠٢٣ ٣٣٣)	(١٠ ١١٧ ٦١٧)		مصروفات عمومية وإدارية
(٥ ٤٤٠)	(١ ١٧٧ ٢٠٠)	٨٣ ٦٠٢	١٧ ٤٨٥		أرباح(خسائر) فروق تقييم عملة
<u>٦ ٥٤٢ ٤٨٦</u>	<u>٣ ٦٥٤ ٨٢٠</u>	<u>١٣ ٢٦٩ ٦٧٨</u>	<u>٧ ٦٩٤ ٩٠٩</u>		عائد ودائع لأجل
<u>١٥ ١٦٥ ٧٣٨</u>	<u>٩ ٤٩٩ ٦٦٧</u>	<u>٢٧ ٤٠٩ ٦٧٨</u>	<u>١٩ ٣٦٤ ١٨١</u>		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٤ ٠٢٦ ٥٦٥)	(٢ ٥٦٩ ٨٨٢)	(٧ ٥٣٨ ٤١٦)	(٥ ١٢٥ ١٥٢)	(١٢-٢)	ضرائب الدخل
<u>١١ ١٣٩ ١٧٣</u>	<u>٦ ٩٢٩ ٧٨٥</u>	<u>١٩ ٨٧١ ٢٦٢</u>	<u>١٤ ٢٣٩ ٠٢٩</u>		صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
					يوزع كما يلي :
١٠ ١٥٧ ٥٩٥	٦ ٠٥٢ ١٦٤	١٨ ٤٦٢ ٧٠١	١٢ ٩٠٢ ٤٧٨		نصيب مساهمي الشركة الأم
٩٨١ ٥٧٨	٨٧٧ ٦٢١	١ ٤٠٨ ٥٦١	١ ٣٣٦ ٥٥١	(٣٢)	نصيب الحقوق الغير مسيطرة
<u>١١ ١٣٩ ١٧٣</u>	<u>٦ ٩٢٩ ٧٨٥</u>	<u>١٩ ٨٧١ ٢٦٢</u>	<u>١٤ ٢٣٩ ٠٢٩</u>		
<u>٠,٠٧٠</u>	<u>٠,٠٤٢</u>	<u>٠,١٢٧</u>	<u>٠,٠٨٩</u>	(١٣)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي أرباح الفترة (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 الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

من ٢٠٢٥/٠٤/١	من ٢٠٢٦/٠٤/١	من ٢٠٢٥/٠١/١	من ٢٠٢٦/٠١/١	
حتى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١ ١٣٩ ١٧٣	٦ ٩٢٩ ٧٨٥	١٩ ٨٧١ ٢٦٢	١٤ ٢٣٩ ٠٢٩	صافي أرباح الدخل الشامل عن الفترة
١١ ١٣٩ ١٧٣	٦ ٩٢٩ ٧٨٥	١٩ ٨٧١ ٢٦٢	١٤ ٢٣٩ ٠٢٩	إجمالي الدخل الشامل عن السنة
				يوزع كما يلى :
١٠ ١٥٧ ٥٩٥	٦ ٠٥٢ ١٦٤	١٨ ٤٦٢ ٧٠١	١٢ ٩٠٢ ٤٧٨	نصيب مساهمي الشركة الأم
٩٨١ ٥٧٨	٨٧٧ ٦٢١	١ ٤٠٨ ٥٦١	١ ٣٣٦ ٥٥١	نصيب الحقوق غير المسيطرة
١١ ١٣٩ ١٧٣	٦ ٩٢٩ ٧٨٥	١٩ ٨٧١ ٢٦٢	١٤ ٢٣٩ ٠٢٩	

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

رأس المال	إحتياطي	إحتياطي	أرباح	إجمالي حقوق الملكية	الحقوق الغير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
المصدر والمدفوع	قانوني	ناتج عن الإنقسام	مرحلة	للشركة الأم		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١ ٧٣١ ٤١٩	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٥١ ٨٥١ ٥٢٣	٢١٤ ٠٣١ ٨٩٠	٢٢٤ ٤٣٦ ٨١١
المحول للاحتياطي القانوني	-	١ ٥٠٥ ٤٨٨	-	(١ ٥٠٥ ٤٨٨)	-	-
توزيعات أرباح للعاملين	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح للمساهمين	-	-	-	-	(٣ ٥٦٢ ٧٨٥)	-
توزيعات أرباح للعاملين	-	-	-	(٧٤٤ ٣٩١)	(٧٤٤ ٣٩١)	(٩٩٢ ٧٥٧)
اجمالي الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	١٨ ٤٦٢ ٧٠١	١٨ ٤٦٢ ٧٠١	١٩ ٨٧١ ٢٦٢
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٦٨ ٠٦٤ ٣٤٥	٢٣١ ٧٥٠ ٢٠٠	٢٤٣ ٣١٥ ٣١٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٨٤ ٤١٩ ٨٨٤	٢٤٨ ١٠٥ ٧٣٩	٢٥٧ ٢١٤ ٠٣٩
المحول للاحتياطي القانوني	-	١ ٨٧٣ ٣٩٨	-	(١ ٨٧٣ ٣٩٨)	-	-
اجمالي الدخل الشامل عن الفترة	-	-	-	١٢ ٩٠٢ ٤٧٨	١٢ ٩٠٢ ٤٧٨	١٤ ٢٣٩ ٠٢٩
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	٥ ١١٠ ٣٠٥	١٤ ٩٤٨ ٩٤٨	٩٥ ٤٤٨ ٩٦٤	٢٦١ ٠٠٨ ٢١٧	٢٧١ ٤٥٣ ٠٦٨

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٠١/١	من ٢٠٢٦/٠١/١	
حتى ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيضاح رقم
		صافي إيرادات النشاط
٢٧ ٤٠٩ ٦٧٨	١٩ ٣٦٤ ١٨١	صافي ربح الفترة قبل الضرائب
		يتم تسويته بما يلي :
(١٣ ٣٦٩ ٦٧٨)	(٧ ٦٩٤ ٩٠٩)	فوائد دائنة
١ ٥٧٧ ٧٨١	١ ٦٢١ ٩١١	إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
١٥ ٦١٧ ٧٨١	١٣ ٢٩١ ١٨٣	
		التغير في :
(٦٣٤ ٢٦٦)	(١ ٣٣٦ ٩٢٤)	عملاء و أوراق قبض
(٢ ٤٨٥ ٤٥١)	(١ ٨٤٠ ٨٤٨)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١١ ٧٦٢ ٨٦٢	(١٠ ٦٨٨)	مستحق من الأطراف ذوي العلاقة
٤٣ ٠٠٢	٢٠٨ ٩٩٩	موردين وأوراق دفع
(٢٩٣ ٨٢٠)	(٢١ ٠٦٩)	مستحق الى الأطراف ذوي العلاقة
(٥٠٥ ٤٤١)	٦٠ ١٥٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٣ ٥٠٤ ٦٦٧	١٠ ٣٥٠ ٨٠٣	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٩ ١٨٩ ٩٢٨)	(٩ ٩٢٦ ١٣٩)	الضريبة المسددة
١٤ ٣١٤ ٧٣٩	٤٢٤ ٦٦٤	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
(٦ ٨٠٦ ٩٢٤)	(١٩ ١٩٤ ١٥٣)	مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري
(٦٨٢ ٥٠٥)	-	المسدد للالتزامات رسم التحسين
١٣ ٣٦٩ ٦٧٨	٧ ٦٩٤ ٩٠٩	فوائد دائنة
٥ ٨٨٠ ٢٤٩	(١١ ٤٩٩ ٢٤٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
٢٠ ١٩٤ ٩٨٨	(١١ ٠٧٤ ٥٨٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١١٦ ٣١٢ ٩١٨	١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	النقدية وما في حكمها في اول الفترة
١٣٦ ٥٠٧ ٩٠٦	٩٨ ٠٢٢ ٧٥٣	النقدية وما في حكمها في اخر الفترة
		(٢١)

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

شركة تنمية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١- نبذة عن الشركة الأم للمجموعة
١-١ عام

- 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 حوف - 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 للشركة السيد الأستاذ /هشام محمد مدحت يوسف 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 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 المسئولية 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 مسئولية 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 نبرة 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 تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطات بالشركة المنقسمة بعد الانقسام.

- بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١، صدر قرار السيد الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للإستثمار رقم ١٠٢٥ بتأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م (شركة منقسمة) خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

- بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١ تم قيد شركة تنمية للإستثمار العقاري بالسجل التجاري تحت رقم ١٦٠٨٧١.

٤-١ أسس اعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

كما تم الإشارة اليه بشكل أكثر تفصيلاً 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.

وتري الإدارة ان عملية الانقسام وتأسيس 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 وبعد 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 السنة من بداية السيطرة علي تلك الشركة التابعة أو تأسيسها بمعرفة الشركة القاسمة.

٥-١ السنة المالية للقوائم المالية المجمعة

تغطي القوائم المالية الدورية المجمعة الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٢- أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

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

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الدورية 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 الدورية المجمعة

تم اعتماد هذه القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٢ اغسطس ٢٠٢٦

٣-٣ عملة التعامل والعرض

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

٣-٤ استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراسات 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 السنة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على السنة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في السنة 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 وافتراسات تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة، وفيما يلي أدناه التقديرات والفرضيات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنوات المالية اللاحقة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء

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

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

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

الانخفاض في قيمة الأصول غير المتداولة

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

عندما يتم تحديد المؤشرات المؤيدة لاحتمال وجود انخفاض 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 التخريدية للأصول الثابتة وكذا تحديد طريقة الاهلاك والقيمة الاستردادية لتلك الأصول

تقوم الادارة بمراجعة الاعمار المقدرة للاستفادة بالأصول الثابتة فى نهاية كل سنة مالية، وذلك خلال دراسة العوامل المحيطة والمؤثرة على أعمار تلك الأصول مثل النقايم 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 السنة 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 السنة 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 الوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبي والاساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك فى ضوء إجراء تقديرات عن الارباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة شركات المجموعة.

قياس القيم العادلة

- ٥

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

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

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

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

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

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

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

القطاعات التشغيلية

-٦-

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 اصدار تقارير له لمجلس الإدارة والعضو المنتدب. وتقوم الإدارة العليا للشركة بعرض نتائج إيرادات وتكاليف كل قطاع بشكل منفصل وكذلك المصروفات.

٦-١ القطاعات التشغيلية

قطاع الاستثمار العقاري		قطاع الطاقة الشمسية		أثر قيود الأستبعاد علي القطاعات التشغيلية		إجمالي القطاعات	
الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦	الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥
حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤ ٧٠٢ ٦٧٢	١٢ ٦٩٢ ٠٨٣	٩ ٤١١ ٧٧٥	٩ ٤٩٤ ٣٩١	-	-	٢٤ ١١٤ ٤٤٧	٢٢ ١٨٦ ٤٧٤
(٤١٥ ٣٣٠)	(٤١٥ ٣٢٠)	(١ ٩٢٩ ٧١٣)	(١ ٧٥٢ ٩١٨)	-	-	(٢ ٣٤٥ ٠٤٣)	(٢ ١٦٨ ٢٣٧)
١٤ ٢٨٧ ٣٤٢	١٢ ٢٧٦ ٧٦٣	٧ ٤٨٢ ٠٦٢	٧ ٧٤١ ٤٧٣	-	-	٢١ ٧٦٩ ٤٠٤	٢٠ ٠١٨ ٢٣٧
-	٦١ ٤٩٤	١٧ ٤٨٥	٨٣ ٦٠٢	-	-	١٧ ٤٨٥	١٤٥ ٠٩٦
-	٩ ٦١٨ ٤٩٣	-	-	(٩ ٦١٨ ٤٩٣)	-	-	-
٧ ٦٩٤ ٩٠٩	١٣ ٢٦٩ ٦٧٨	-	-	-	-	٧ ٦٩٤ ٩٠٩	١٣ ٢٦٩ ٦٧٨
(٩ ٥٠٧ ٤١٥)	(٥ ٤٩٥ ٣٩٠)	(٦١٠ ٢٠٢)	(٥٢٧ ٩٤١)	-	-	(١٠ ١١٧ ٦١٧)	(٦ ٠٢٣ ٣٣٣)
-	١٨ ٨٩١	-	-	(١٨ ٨٩١)	-	-	-
١٢ ٤٧٤ ٨٣٦	٢٩ ٧٤٩ ٩٢٩	٦ ٨٨٩ ٣٤٥	٧ ٢٩٧ ١٣٤	-	(٩ ٦٣٧ ٣٨٤)	١٩ ٣٦٤ ١٨١	٢٧ ٤٠٩ ٦٧٨
(٣ ٠٥١ ٤٥٨)	(٥ ٦٢٤ ٤٧٤)	(١ ٥٤٣ ٣٧٥)	(١ ٦٦٣ ٠١٠)	(٥٣٠ ٣١٩)	(٢٥٠ ٩٣٢)	(٥ ١٢٥ ١٥٢)	(٧ ٥٣٨ ٤١٦)
٩ ٤٢٣ ٣٧٨	٢٤ ١٢٥ ٤٥٥	٥ ٣٤٥ ٩٧٠	٥ ٦٣٤ ١٢٤	(٥٣٠ ٣١٩)	(٩ ٨٨٨ ٣١٦)	١٤ ٢٣٩ ٠٢٩	١٩ ٨٧١ ٢٦٢
مساهمي الشركة الأم	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل	مصرف ضريبة الدخل
صافي إيرادات من عقود العملاء	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :	يوزع كما يلي :
الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة	الحقوق غير المسيطرة
نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)	نصيب السهم الاساسي في ربح الفترة (جنيه مصري/ سهم)
٠,٠٨٩	٠,١٢٧	٠,٠٨٩	٠,١٢٧	٠,٠٨٩	٠,١٢٧	٠,٠٨٩	٠,١٢٧

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٧- إيرادات من العقود مع العملاء

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٤/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/٤/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٨٥٦ ٩٣٢	٦ ٥٧٦ ٣٩١	١١ ٤٢٠ ٩٣٩	١٣ ٤٣١ ٥٢٨	إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري - أراضي**
٦ ١٢١ ٥٥٤	٦ ٠٠١ ٦٧٦	٩ ٤٩٤ ٣٩١	٩ ٤١١ ٧٧٥	إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية***
٦٣٥ ٥٧٢	٦٣٥ ٥٧٢	١ ٢٧١ ١٤٤	١ ٢٧١ ١٤٤	صافي إيرادات ايجار وحدات استثمار عقارى-وحدات
١٢ ٦١٤ ٠٥٨	١٣ ٢١٣ ٦٣٩	٢٢ ١٨٦ ٤٧٤	٢٤ ١١٤ ٤٤٧	الاجمالى

سياسة الاعتراف
بالإيراد

طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع

نوع الخدمة

يتم تحقق الإيراد
بمرور الزمن على
مدار تقديم الخدمة.

تتمثل إيرادات الاستثمار العقاري في إيراد ايجار قطع الأراضي وتسجل الشركة الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩).

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدماً كل ثلاثة أشهر او ستة أشهر، أو عند بداية العقد.

إيرادات الإيجار من الاستثمار
العقاري*

يتم تحقق الإيراد
بمرور الزمن على
مدار تقديم الخدمة.

تتمثل إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة الشمسية عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢٦ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ 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 (تم الانتهاء 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 اقل من ٢٠ ميغا وات .

إيراد توليد كهرباء من محطة الطاقة
الشمسية**

** ويتضمن العقد المشار اليه ما يلي: -

- 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 طبقا 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 وس) ويتم سداد قيمة شراء الطاقة بالجنيه المصري بناء على المعادلة التالية: -
- (١٥٪ من قيمة التعريفية بالدولار الأمريكي بسعر صرف ٧,١٥ جنيه مصري / للدولار والمتبقي ٨٥ ٪ من قيمة التعريفية بالدولار الأمريكي بسعر صرف يوم إصدار الفاتورة المحدد بالعقد وهو خلال الأسبوع الأول من كل شهر).

٨- تكاليف الإيرادات

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٤/١ حتى	من ٢٠٢٦/٤/١ حتى	من ٢٠٢٥/١/١ حتى	من ٢٠٢٦/١/١ حتى	
٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٥ ٩٦١	٢٨٨ ٦٦٨	٤١٧ ٨٩٠	٥٦٩ ١٤٥	مرتبات وما في حكمها
٧٧٧ ٥٠٤	٨٠١ ٥٥٧	١ ٥٥١ ٩٩٩	١ ٥٩٢ ٤٠٧	اهلاكات
٨٣ ٥٤٠	١١٦ ٧٥٤	١٩٨ ٣٤٨	١٨٣ ٤٩١	اخرى
١ ٠٧٧ ٠٠٥	١ ٢٠٦ ٩٧٩	٢ ١٦٨ ٢٣٧	٢ ٣٤٥ ٠٤٣	الاجمالي

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩- مصروفات عمومية وإدارية

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٤/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/٤/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ١٧٠ ٤٨٩	٤ ٩١٥ ٠٣٠	٤ ٢٣٣ ٣٤٤	٧ ٥٩٣ ٤٤٢	مرتبات وما في حكمها
١٥ ٧٧٧	١٤ ٩٥٠	٢٥ ٧٨٢	٢٩ ٥٠٤	اهلاك اصول ثابتة
١٦٧ ٧٤٩	١٣١ ٥٣٥	١٨٤ ٩٠٦	٢٦٢ ٩٢٥	إيجارات
٩٣ ٥٠٠	١٦ ٢٧٤	٩٣ ٥٠٠	٢٤ ٢٠٠	أتعاب مهنية واستشارات فنية
٧٢ ٨٧٥	٨٣ ٨٧٥	١٨٩ ٧٥٠	٢٠٦ ٢٥٠	اتعاب مراقب الحسابات
٢٦ ٨١٠	١٤٢ ٤٠٣	٣٨٢ ٧٩٢	٥٦٧ ١٣٧	رسوم وإشتراكات ودمغات
-	٩ ٩٥٨	-	١٩ ٩١٦	مصروف التأمين
١٠ ٤٢٥	١٣١ ٠٦٠	٢٨ ٤١٣	١٤١ ٣٥٢	مصروفات بنكية
٤٨ ٢٠٩	٤٢ ١٦٨	١١٥ ٨٧٧	٧٩ ٥٢٠	مساهمة تكافلية
٣٨ ٩٤٦	٤٣ ٣٠٤	٦٨ ٨٩٣	٨٤ ٦٩٩	التأمينات الاجتماعية
٧٠ ٠٠٠	٢٠٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	٢٠٠ ٠٠٠	تبرعات
-	٥٢ ٤٩٨	١٥٨ ٤٦٠	٢٦٥ ٦٧٨	نشر واعلان
٨١ ٨٠١	١٠٤ ٥٨٨	٨١ ٨٠١	٢٠١ ٠١٤	مصاريف انتقالات
-	-	-	١٧٥ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
-	-	٧٣ ٥٥٦	-	مصروف الضريبة العقارية
١٧٣ ٢٧٤	٩٦ ٩٧٠	٣١٦ ٢٥٩	٢٦٦ ٩٨٠	مصروفات متنوعة
٢ ٩٦٩ ٨٥٥	٥ ٩٨٤ ٦١٣	٦ ٠٢٣ ٣٣٣	١٠ ١١٧ ٦١٧	الإجمالي

١٠ - ضرائب الدخل

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٤/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/٤/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	من ٢٠٢٥/١/١ حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	من ٢٠٢٦/١/١ حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٩٣٣ ٥٦٤	٢ ٠٩٩ ٤٦٧	٦ ١٤٧ ٧٤٠	٤ ١٨٠ ٨٩١	ضريبة الدخل
٢٤ ٢٧٩	٤٧٠ ٤١٥	٣٢١ ٩٥٤	٩٤٤ ٢٦١	ضريبة المؤجلة
١ ٠٦٨ ٧٢٢	-	١ ٠٦٨ ٧٢٢	-	ضرائب توزيعات ارباح
٤ ٠٢٦ ٥٦٥	٢ ٥٦٩ ٨٨٢	٧ ٥٣٨ ٤١٦	٥ ١٢٥ ١٥٢	الاجمالي

١١ - التزامات ضريبية مؤجلة
- حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٦ ١٧٩	٦٣٨ ٤١٤	أصول ثابتة
٢ ٧٠٩ ٣٠٢	٣ ٠٨١ ٠٠٩	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)
١ ٥٠٩ ٨٨٣	٢ ٠٤٠ ٢٠٢	نصيب الشركة من الأرباح غير الموزعة من الشركة التابعة
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٥ ٧٥٩ ٦٢٥	الرصيد

وفيما يلي حركة الاصول والالتزامات الضريبية المؤجلة خلال الفترة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٨١٥ ٣٦٤	٣ ٥٩٢ ٩٠٣	الرصيد أول الفترة
٩٤٤ ٢٦١	١ ٢٢٢ ٤٦١	حركة الاصول / الالتزامات الضريبية المؤجلة المحملة على قائمه الدخل
٥ ٧٥٩ ٦٢٥	٤ ٨١٥ ٣٦٤	الرصيد اخر الفترة

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٢-١ ضريبة الدخل مستحقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩ ٩٠٢ ٦٦٢	٨ ٨٥٠ ١٥١	الرصيد في أول المدة
-	٢٢ ٤٥٥	فروق عن سنوات سابقة محملة على قائمه الدخل
٤ ١٨٠ ٨٩١	١٠ ٥٣٩ ٣٢٧	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح و(الخسائر)
(٩ ٩٢٦ ١٣٩)	(٨ ٨٩٦ ٢٣٨)	المسدد خلال الفترة
٤ ١٥٧ ٤١٤	١٠ ٥١٥ ٦٩٥	رصيد آخر الفترة
(٣٩٥ ٢٠٩)	(٦١٣ ٠٣٣)	يخصم: ضرائب الخصم من المنبع
٣ ٧٦٢ ٢٠٥	٩ ٩٠٢ ٦٦٢	صافي ضريبة الدخل المستحقة

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٢-٢ تسويات لاحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل المستحقة:

الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/١/١	من ٢٠٢٦/١/١	
حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧ ٤٠٩ ٦٧٨	١٩ ٣٦٤ ١٨٠	صافى أرباح العام قبل الضرائب
٢٢.٥ %	٢٢.٥ %	سعر ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب
٦ ١٦٧ ١٧٨	٤ ٣٥٦ ٩٤١	ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون
٧٨ ٩٥٠	٦١٠ ٩٦٠	مصروفات غير قابلة للخصم
(٨١٧ ٧٩٠)	(٣٧١ ٧٠٨)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
-	-	التزامات ضريبة مؤجله تم الاعتراف بها سابقا
١ ٠٦٨ ٧٢٢	-	تكلفه التمويل
١ ٠٦٨ ٧٢٢	-	ضرائب التوزيعات
(٢٧ ٣٦٦)	٥٢٨ ٩٥٩	اخرى
٧ ٥٣٨ ٤١٦	٥ ١٢٥ ١٥٢	ضريبة الدخل كما تظهر بقائمة الارباح و (الخسائر)
٢٧.٥ %	٢٦.٤٧ %	سعر الضريبة الفعلى

١٣- نصيب السهم من الأرباح

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	
من ٢٠٢٥/٤/١	من ٢٠٢٦/٤/١	من ٢٠٢٥/١/١	من ٢٠٢٦/١/١	
حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠	حتى ٢٠٢٦/٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠ ١٥٧ ٥٩٥	٦ ٠٥٢ ١٦٤	١٨ ٤٦٢ ٧٠١	١٢ ٩٠٢ ٤٧٨	صافي ربح الفترة المتاح
				لمساهمي الشركة الأم (جنيه مصري)
				يقسم على:
١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
٠.٠٧٠	٠.٠٤٢	٠.١٢٧	٠.٠٨٩	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة (جنيه مصري/سهم)

١٤- أصول ثابتة (بالصافي)

البيان	محطة الطاقة الشمسية وتجهيزاتها *	عدد وأدوات	أثاث وتجهيزات ومهمات مكتبية	حاسبات آلية وشبكات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة					
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٢ ٧٩٤ ٩٩٨	٢٣٤ ٩٣٦	٤٤ ٠٤٨	١١٦ ٠٣٠	٥٣ ١٩٠ ٠١٢
إضافات خلال العام	٢٧٨ ٤٠٠	٦٤ ٨٦٦	٢٨ ٤٥٣	٨٢ ٢٦٤	٤٥٣ ٩٨٣
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٣ ٠٧٣ ٣٩٨	٢٩٩ ٨٠٢	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٥٣ ٦٤٣ ٩٩٥
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٥٣ ٠٧٣ ٣٩٨	٢٩٩ ٨٠٢	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٥٣ ٦٤٣ ٩٩٥
إضافات خلال الفترة	١ ٢٥٤ ٠٠٠	٧ ٣٥٦	-	-	١ ٢٦١ ٣٥٦
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٥٤ ٣٢٧ ٣٩٨	٣٠٧ ١٥٨	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٥٤ ٩٠٥ ٣٥١
مجمع الإهلاك					
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	١٢ ٦٤٩ ٣١٩	٢٠٢ ٠٨٩	١٧ ٢٧٦	٥١ ٩٠٨	١٢ ٩٢٠ ٥٩٢
إهلاك الفترة	٢ ٢٥٩ ٠٤٢	٣٥ ٨٨٧	١٤ ٣٧٥	٤١ ٧٨٢	٢ ٣٥١ ٠٨٦
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٤ ٩٠٨ ٣٦١	٢٣٧ ٩٧٦	٣١ ٦٥١	٩٣ ٦٩٠	١٥ ٢٧١ ٦٧٨
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	١٤ ٩٠٨ ٣٦١	٢٣٧ ٩٧٦	٣١ ٦٥١	٩٣ ٦٩٠	١٥ ٢٧١ ٦٧٨
إهلاك الفترة	١ ١٥١ ١٧٧	٢٥ ٩٠٠	٨ ٢٢١	٢١ ٢٨٣	١ ٢٠٦ ٥٨١
مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١٦ ٠٥٩ ٥٣٨	٢٦٣ ٨٧٦	٣٩ ٨٧٢	١١٤ ٩٧٣	١٦ ٤٧٨ ٢٥٩
صافي القيمة الدفترية					
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٨ ١٦٥ ٠٣٧	٦١ ٨٢٦	٤٠ ٨٥٠	١٠٤ ٦٠٤	٣٨ ٣٧٢ ٣١٧
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٨ ٢٦٧ ٨٦٠	٤٣ ٢٨٢	٣٢ ٦٢٩	٨٣ ٣٢١	٣٨ ٤٢٧ ٠٩٢

* تتمثل في تكلفة الأصول الثابتة ومجمع الإهلاك وصافي القيمة الدفترية الخاصة بالشركة التابعة " صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية"

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٥ - إستثمارات عقارية (بالصافي)

البيان	اراضي استثمار عقاري جنبه مصري	مباني استثمار عقاري جنبه مصري	الإجمالي جنبه مصري
التكلفة			
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٨ ٧٩٩ ٢٠٥	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٢٨٣ ٧١١
رسم التحسين خلال الفترة	١٣٨ ٧٠٩	-	١٣٨ ٧٠٩
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٤٢٢ ٤٢٠
التكلفة			
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٤٢٢ ٤٢٠
رسم التحسين خلال الفترة	١٠٩ ٠٤١	-	١٠٩ ٠٤١
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٩ ٠٤٦ ٩٥٥	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٥٣١ ٤٦١
مجمع الإهلاك			
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١ ٨٧١ ٠٢٩	١ ٨٧١ ٠٢٩
إهلاك الفترة	-	٨٣٠ ٦٣٩	٨٣٠ ٦٣٩
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	-	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
إهلاك الفترة	-	٤١٥ ٣٣٠	٤١٥ ٣٣٠
مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	٣ ١١٦ ٩٩٨	٣ ١١٦ ٩٩٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٤ ٧٨٢ ٨٣٨	٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٩ ٠٤٦ ٩٥٥	١٤ ٣٦٧ ٥٠٨	٢٣ ٤١٤ ٤٦٣

*تتضمن الأراضي قطعة رقم (٣٥) و قطعة رقم (٤،٣،٢،١) و(عشرون ألف متر من قطعة رقم ٤٨) الكائنة بتقسيم ايكون - المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة بناء على قرار التقسيم 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وجارى نقل ملكية الاراضي حيث تم سداد الرسوم وانهاء اعمال الرفع المساحي وفي انتظار انتهاء اعمال اجراءات التوثيق الشهر العقاري .

قامت الشركة بأعادة تقييم الإستثمارات العقارية وفقاً لمعايير التقييم الدولية وطبقاً لطرق التقييم المتعارف عليها والإصدار الأول للمعايير المصرية للتقييم العقاري، باستخدام طريقة البيوع المثلثة للأراضي، وطريقة التكلفة في تقييم المباني والإنشاءات، وكانت القيمة العادلة للأراضي والمباني المصنفة ضمن بند الإستثمارات العقارية هي في نطاق القيمة السوقية والتي تتجاوز القيمة الدفترية لتلك الأصول .

١٦- إستثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		الرصيد في أول الفترة / العام *
٦٢ ٢٩٠ ٣٧١	١١١ ٢٨٥ ١٠٣		
١ ٣٩٩ ٣٩٥	١٥ ٠٤٤ ٠٠٠		إضافات خلال الفترة / العام - رسوم متطلبات
٥ ٤٠٨ ٢٥٠	٣ ١٨٦ ٧٧٩	(١٧-٢)	استصدار رخصة البناء
٤٢ ١٨٧ ٠٨٧	٢ ٨٨٨ ٧٩٦		إضافات خلال الفترة / العام - رسم التحسين **
			إضافة استثمارات تحت التطوير
١١١ ٢٨٥ ١٠٣	١٣٢ ٤٠٤ ٦٧٨		

* يتمثل في قيمة قطع الأراضي أرقام ٤٦ أ و ٤٨ علما بأنه تم استلام العقود المشهورة الخاصة بالقطعتين الكائنة بتقسيم ا يكون - 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 للاستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

** تتمثل الإضافات خلال العام في نصيب قطعة الأرض رقم ٤٦ أ وجزء من قطعه ارض رقم ٤٨ (١٢٤٠٢.٣٢ متر مربع) من قيمة رسم التحسين والتطوير التي تم فرضه من قبل محافظة القاهرة بسبب أعمال المنفعة العامة طبقاً للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥.

*** تضمنت إضافات الاستثمارات العقارية تحت التطوير خلال عام ٢٠٢٥ والبالغة ٤٢,١٨٧,٠٨٧ جنيه مصري مبلغ ٤١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري يمثل قيمة دفعات مقدمة لشركة إنشاء للتطوير والبناء - طرف ذي علاقة -.

١٧- رسم التحسين

١٧-١ صافي القيمة الحالية للأصول

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي القيمة الحالية للأصول اول المدة
٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥	٣٧ ٤٧٨ ٥٩٦	يضاف: خصم القيمة الحالية
٣ ٢٩٥ ٨٢٠	٥ ٥٤٦ ٩٥٩	
٤٦ ٣٢١ ٣٧٥	٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥	الرصيد

-تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٤٠٢,٣٢ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كاستثمار عقاري ومساحة ١٢ ٤٠٢,٣٢ متر مربع مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضي).

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

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

١٧- ٢ إلتزام رسم التحسين

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٨ ٦١٨ ٩١٨	٢١ ٦٦٢ ٥١٢
١٠٩ ٠٤١	١٣٨ ٧٠٩
٣ ١٨٦ ٧٧٩	٥ ٤٠٨ ٢٥٠
-	(٨ ٥٩٠ ٥٥٣)
٢١ ٩١٤ ٧٣٨	١٨ ٦١٨ ٩١٨

إلتزام رسم التحسين اول الفترة / العام

يضاف:

اضافات خلال الفترة / العام - استثمارات عقارية (ايضاح ١٥)

اضافات خلال الفترة / العام - استثمارات عقارية تحت التطوير (ايضاح ١٦)

يخصم:

إلتزام رسم التحسين المسدد خلال الفترة / العام

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩
١٤ ٠٠٦ ٦٨٩	١٠ ٧١٠ ٨٦٩
٢١ ٩١٤ ٧٣٨	١٨ ٦١٨ ٩١٨

إلتزام رسم التحسين الجزء المتداول

إلتزام رسم التحسين الجزء غير المتداول

تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٦٧٨ لسنة ٢٠١٨ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٨ (مساحة ٣٢, ٣٢ ٤٠٢ متر مربع) وحيث أن تلك القطعة يوجد جزء منها يبلغ ٢٠ ٠٠٠ متر مربع مسجلة كإستثمار عقارى ومساحة ٣٢, ٣٢ ٤٠٢ متر مربع مسجلة كإستثمارات عقارية تحت التطوير (أراضى) فقد تم توزيع صافي القيمة الحالية على كل من الإستثمارات عقارية تحت التطوير والإستثمار العقارى على أساس المساحة الخاصة لكل بند منهما.

١٨- عملاء (بالصافي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ١٢٩ ١٣٥	٧٩٢ ٢١١	عملاء
(٤٣ ٩٠٨)	(٤٣ ٩٠٨)	يخصم:
٢ ٠٨٥ ٢٢٧	٧٤٨ ٣٠٣	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
		الرصيد

وفيما يلي بنا بحركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣ ٩٠٨	-	الرصيد في اول الفترة / العام
-	٤٣ ٩٠٨	مكون خلال الفترة / العام
٤٣ ٩٠٨	٤٣ ٩٠٨	الرصيد في اخر الفترة / العام

١٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣ ٦٩٣ ٦٠٢	١٢ ٠٤١ ٥٦٨	إيراد إيجار (وفقاً لمعيار الإيجار رقم ٤٩) *
٤٤٧ ٩٣٦	٥٠٧ ٢٨٥	إيراد ودائع مستحقة
١٢٦	١٤٩ ٧٠٧	عهد موظفين
٦ ٦٣٩	٢٦ ٥٥٤	مصرفات مدفوعة مقدما
١٥ ٤٥٠	-	تأمينات لدي الغير
٧ ٠٠٠	-	سلف عاملين
١٤ ١٧٠ ٧٥٣	١٢ ٧٢٥ ١١٤	

* يمثل رصيد إيرادات الإيجار المستحقة الفرق بين إيرادات الإيجار المعترف بها محاسبياً على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار، وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) (عقود التأجير)، وبين المبالغ التي تم إصدار فواتير بها أو استحق تحصيلها طبقاً لجداول السداد التعاقدية حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ويتم تسوية هذا الرصيد على مدار مدد العقود.

٢٠ - ودائع صيانة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١
١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١

ودائع صيانة لدي الغير *

* 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 - نقدية وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣ ٣١٤ ٣٤٥	٥٣٦ ٦٧٠
١ ٠٢٩ ١١٧	١ ٠٢٧ ٣٥١
٤٥٣ ٩٦٦	٧٨٨ ١٠١
٤٩١ ٧٦٣	٤٧٦ ٠٤٣
٩٢ ٧٣٣ ٥٦٢	١ ٠٦ ٢٦٩ ١٦٨
٩٨ ٠٢٢ ٧٥٣	١ ٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣

بنوك حسابات جارية - جنيه مصري

بنوك حسابات جارية - يورو

نقدية بالصندوق - جنيه مصري

نقدية بالصندوق - دولار امريكي

ودائع لأجل بالجنيه المصري بالبنوك*

* يتمثل هذا الرصيد في ودائع لأجل تم ربطها لأجل اقل من ٣ شهور.

٢٢ - رأس المال

رأس المال المرخص به

حد 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.

- فى تاريخ ٢٠٢٤/٦/٩ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤ ٢٥٠ ٠٠٠ خصما من الارباح المرحلة وارباح العام عن ٢٠٢٣ فى صورة توزيع أسهم مجانية بواقع سهم لكل ٥ أسهم اصلية ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه وتم 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	٪٣٢.١١
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	٪١٣.٩٩
مني محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصرية	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٪٦.٣١
احمد عبد المجيد محمد محمد مصطفى	مصري	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	٨ ٢٣٢ ٠٠٠	% ٥.٦٦
الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي		١ ٩٦٠ ٢٦٩	١ ٩٦٠ ٢٦٩	٪١.٣٥
مساهمون آخرون بالإيداع المركزي		٥٩ ٠٥٣ ٢٤١	٥٩ ٠٥٣ ٢٤١	٪٤٠.٥٩
		١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	٪١٠٠

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٨.٢٨ ٪ تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال المسدد بالكامل.

٢٣ - احتياطي ناتج عن عملية الانقسام

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

جنيه مصري

مبالغ تم اثباتها ضمن حقوق الملكية فى بند احتياطي ناتج عن الانقسام:

أولاً: تجنيب مبلغ بحساب إحتياطيات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة فى ٥ ديسمبر ٢٠٢٠

١ ١٢٧ ٥٧٠

١ ١٢٧ ٥٧٠

تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار:

ثانياً: مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية فى بند إحتياطي ناتج عن الانقسام

رد خسائر إضمحلال في قيمة مشروعات تحت التنفيذ (دفعات مقدمة لشراء خمس وحدات إدارية)

١١ ٠٠٣ ٩٢٤

رد خسائر إضمحلال في قيمة عملاء وأوراق قبض

٤٨٣ ٣٦٢

رد خسائر إضمحلال في قيمة مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٢٧ ٧٦٥

١١ ٧١٥ ٠٥١

٢ ١٠٦ ٣٢٧

ثالثاً: تسويات على الرصيد الافتتاحي نتيجة التجميع

إجمالي إحتياطي ناتج عن عملية الانقسام

١٤ ٩٤٨ ٩٤٨

وفقاً للقوائم المالية المعتمدة من قبل مراقب حسابات اخر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٤ - موردين وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٦

جنيه مصري

٣٩٢ ٦٥٢

٣٣ ٠٠٠

٤٢٥ ٦٥٢

جنيه مصري

٦٠١ ٦٥١

٣٣ ٠٠٠

٦٣٤ ٦٥١

موردين

أوراق دفع

٢٥ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٣١٤ ٠٣٨	٢ ٤٣٧ ٠٤٣	إيراد مقدم- (وفقا لمعيار الايجار رقم ٤٩) *
١٨٥ ١٩٢	٢٢٠ ٨٠٢	مصلحة الضرائب - كسب العمل
٧ ٦٩٥	٧ ٨٦٩	مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
٣٠٤ ٥٥٥	٢١٧ ٢١٤	المساهمة التكافلية
٤٩ ١٣٦	٦١ ٤٤٧	مصروفات مستحقة
١ ٥٩٢ ٠١٧	١ ٥٩٢ ٠١٧	تأمينات من الغير
١ ٤٠٠ ٢٠٨	١ ٣٩١ ٢٠٨	دائنو توزيعات ارباح عاملين
٢٧ ٤٦٣	٣٠ ٩٧٦	التأمينات الاجتماعية
١٠٤ ٤٨٩	٨٦ ٣٦٦	أرصدة دائنة اخرى
<u>٥ ٩٨٤ ٧٩٣</u>	<u>٦ ٠٤٤ ٩٤٢</u>	

* يمثل رصيد إيرادات الإيجار المقدمة صافي الزيادة في المبالغ المحصلة أو المستحقة طبقاً لجداول السداد الواردة بعقود الإيجار عن إيرادات الإيجار المعترف بها محاسبياً على أساس القسط الثابت على مدار مدد العقود وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) (عقود التأجير)، ويتم الاعتراف بهذا الرصيد ضمن إيرادات الإيجار على مدار الفترات المتبقية من العقود.

٢٦ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعلاء 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 فأن 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.

٢٧- 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٠٨٥ ٢٢٧	٧٤٨ ٣٠٣	عملاء
١٢ ٥٦٦	١ ٨٧٨	مستحق من أطراف ذوي العلاقة
٩٨ ٠٢٢ ٧٥٣	١٠٩ ٠٩٧ ٣٣٣	نقدية وما في حكمها
١٠٠ ١٢٠ ٥٤٦	١٠٩ ٨٤٧ ٥١٤	

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧٣٩ ٨٣٠	١ ٧٣٩ ٨٣٠	١ ٧٣٩ ٨٣٠	—	—	—
موردون وأوراق دفع	٦٣٤ ٦٥١	٦٣٤ ٦٥١	٦٣٤ ٦٥١	—	—	—
إلتزام رسم التحسين	٢١ ٩١٤ ٧٣٨	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٨ ١٢٧
الإجمالي	٢٤ ٢٨٩ ٢١٩	٥٥ ٠٠٠ ٧٥٥	١٠ ٢٨٢ ٥٣٠	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٨ ١٢٧

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ٢-١ سنوات	من ٣-٢ سنوات	من ٥-٣ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١ ٧٤٥ ٦٤٢	١ ٧٤٥ ٦٤٢	١ ٧٤٥ ٦٤٢	—	—	—
موردون وأوراق دفع	٤٢٥ ٦٥٢	٤٢٥ ٦٥٢	٤٢٥ ٦٥٢	—	—	—
إلتزام رسم التحسين	١٨ ٦١٨ ٩١٨	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧
الإجمالي	٢٠ ٧٩٠ ٢١٢	٥٤ ٧٩٧ ٥٦٨	١٠ ٠٧٩ ٣٤٣	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧

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.

٢٩ - الإرتباطات التعاقدية

تتمثل الإرتباطات التعاقدية القائمة على الشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في القيمة المتبقية غير المنفذة من عقد المقاولات المبرم مع شركة إنشاء للتطوير والبناء - طرف ذي علاقة - لإسناد وتنفيذ أعمال مدنية وإنشائية والأعمال المرتبطة بها، بإجمالي قيمة تعاقدية قدرها ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٣٠ - الإلتزامات العرضية

لا يوجد إلتزامات عرضية على المجموعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

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.

الأطراف ذوي العلاقة	طبيعية العلاقة	طبيعية أهم المعاملات	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		خلال الفترة / العام	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة أكرو لخدمات التشييد المتكاملة AICS	شركة شقيقة	إيرادات إيجار وتعاملات تجارية	٣ ٤٥٨ ٧٧٨	٧ ٧٩٢ ٢٠٠
شركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية	شركة شقيقة	إيرادات إيجار وتعاملات تجارية	٢ ١٨٦ ٠٧٨	٢٣ ٢٧٠
شركة أكرو لمنتجات البناء	شركة شقيقة	إيرادات إيجار	٧٩ ١٢١	١٣١ ٨٦٨
شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير «إيكون»	شركة شقيقة	مشتريات وخدمات وتعاملات تجارية	٤ ٢٠٤ ٩٣٣	٧ ٥٣٩ ٦٨٣
شركة إيكون للألواح المعزولة	شركة شقيقة	مشتريات وخدمات وتعاملات تجارية	١ ٥١٠ ٠٥٢	٧٢ ٢٢٢
شركة إيكون للمباني سابقة التجهيز والكرفانات	شركة شقيقة	مشتريات وخدمات وتعاملات تجارية	١٩ ٣٨٠	-

تمثل القيم الواردة بالجدول حجم المعاملات التي تم إثباتها خلال الفترة/السنة، ولا تمثل الأرصدة المستحقة في تاريخ القوائم المالية، كما لا تشمل المبالغ المسددة أو المحصلة أو الحركات المتعلقة بتسوية أرصدة أول الفترة/السنة. وقد تم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة المتبادلة بين الشركة الأم وشركتها التابعة عند إعداد القوائم المالية المجمعة.

٣١-١ المستحق من أطراف ذوي علاقة (بالصافي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١ ٣٦٣
-	٥١٥
١٢ ٥٦٦	-
١٢ ٥٦٦	١ ٨٧٨

٣١-٢ المستحق الي أطراف ذوي علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤ ٥٨٧	٧٥ ٩١٩
٣٠ ٢١٠	-
٤١ ٢٠٧	٣١ ١٥٤
٨٦ ٠٠٤	١٠٧ ٠٧٣

٣١-٣ التعاقدات مع الأطراف ذات العلاقة

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٩ أبريل ٢٠٢٦ على التصريح لمجلس الإدارة بإبرام عدد من عقود المعاوضة مع أطراف ذات علاقة خلال عام ٢٠٢٦، وذلك في إطار ممارسة الشركة لنشاطها واستغلال وتطوير الاستثمارات العقارية المملوكة لها، وقد شملت العقود المصرح بها ما يلي:

١. عقد مقاولات مع شركة إنشاء للتطوير والبناء - طرف ذي علاقة - لإسناد وتنفيذ أعمال مدنية وإنشائية والأعمال المرتبطة بها، بإجمالي قيمة تعاقدية قدرها ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. ويتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة والمعتمدة بموجب المستخلصات ضمن تكلفة الاستثمارات العقارية تحت التطوير،

٢. عقد إيجار مع شركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية - طرف ذي علاقة ومستأجر - عن قطعة أرض فضاء بمساحة ٨,٤٤٧ متر مربع، كائنة بالمنطقة الصناعية بتقسيم يكون ضمن قطعتي الأرض رقمي ٢٩٦٣ و ٢٩٦٤ بوادي حوف - حلوان - القاهرة، بقيمة إيجارية شهرية قدرها ٣٧١,٥٦٠ جنيه مصري غير شاملة الضرائب، وذلك اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٦، مع قابلية العقد للتجديد حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٣. عقد إيجار مع شركة أكرو لمنتجات البناء - طرف ذي علاقة ومستأجر - عن جزء من قطعة أرض فضاء بمساحة ٣٠٠ متر مربع ضمن قطعة الأرض رقم ١٤٦، الكائنة بالمنطقة الصناعية بتقسيم يكون ضمن قطعتي الأرض رقمي ٢٩٦٣ و ٢٩٦٤ بوادي حوف - حلوان - القاهرة، بقيمة إيجارية شهرية قدرها ١٣,٢٠٠ جنيه مصري غير شاملة الضرائب، وذلك اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

وتثبتت الشركة إيرادات الإيجار الناتجة عن العقود المشار إليها وفقاً لفترات الاستحقاق وشروط العقود، كما تعرض قيمة المعاملات التي تمت خلال الفترة والأرصدة المستحقة الناتجة عنها ضمن إيضاح الأطراف ذات العلاقة. وقد تم اعتماد تلك التعاملات باعتبارها عقود معاوضة مع أطراف ذات علاقة بموجب قرار الجمعية العامة العادية.

شركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣٢ - حقوق اصحاب الحصص غير المسيطرة

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	
١٠.٤٠٤.٩٢١	٦.٤٥١.٧٣٨	٢٠٢.٨٨٣	٣.٧٥٠.٣٠٠	الرصيد في ٠١ يناير ٢٠٢٥
-	(١٣٠.٨٨٣)	١٣٠.٨٨٣	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
(٣.٥٦٢.٧٨٥)	(٣.٥٦٢.٧٨٥)	-	-	توزيعات ارباح للمساهمين
(٢٤٨.١٥٧)	(٢٤٨.١٥٧)	-	-	توزيعات ارباح العاملين
١.٤٠٨.٥٦١	١.٤٠٨.٥٦١	-	-	نصيب الحقوق غير المسيطرة في إجمالي الدخل الشامل
٨.٠٠٢.٣٣١	٥.٣٢٧.٦١٢	٣٣٣.٧٦٦	٣.٧٥٠.٣٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٩.١٠٨.٣٠٠	٥.٠٢٤.٢٣٤	٣٣٣.٧٦٦	٣.٧٥٠.٣٠٠	الرصيد في ٠١ يناير ٢٠٢٦
-	(١٢٥.٧٢٤)	١٢٥.٧٢٤	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
١.٣٣٦.٥٥١	١.٣٣٦.٥٥١	-	-	نصيب الحقوق غير المسيطرة في إجمالي الدخل الشامل
١٠.٤٤٤.٨٥١	٦.٢٣٥.١١٠	٤٥٩.٤٩٠	٣.٧٥٠.٣٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 الحقوق غير المسيطرة	القيمة الدفترية للحقوق الغير مسيطرة	نسبة مساهمة الحقوق غير المسيطرة	القيمة الدفترية للحقوق الغير مسيطرة
		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية	مصر	%٢٥.٠٠٢	١٠.٤٤٤.٨٥١	%٢٥.٠٠٢	٨.٠٠٢.٣٣١

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

ملخص قائمة المركز المالي:

إجمالي الأصول	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري
إجمالي الالتزامات	٤٤.٩٦٩.٩٦٣	٤٠.٩٣١.٧٣٣
	٣.١٩١.١٣٧	٤.٤٩٨.٨٧٧

أهم السياسات المحاسبية

١-٣٣ جميع الاعمال

- تتم المحاسبة عن جميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المقتناة 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 المقتنية والمقتناة 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 المقتناة.
- 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 الآخر 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 الدورية 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 الآخر:

- 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 السنة.
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 الاتي:

- 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 السنة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس السنة 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 السنة الحالية والسنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه السنة 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 السنة 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 وتتعرف 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 السنة المالية يتم الأخذ في الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

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

ج- المساهمة التكافلية في منظومة التأمين الصحي الشامل:

تقوم المساهمة التكافلية على مبدأ التكافل الاجتماعي لتغطية علاج جميع المواطنين في جمهورية مصر العربية طبقاً لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحي الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ والذي ينص على ان المساهمة التكافلية تكون بواقع (٠.٠٠٢٥) (اثنين ونصف من الالف) من جملة الإيرادات السنوية للمنشآت الفردية وللشركات ايا كانت طبيعتها او النظام القانوني الخاضعة له ، و الهيئات العامة الاقتصادية و لا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في 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 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. ولا يتم إهلاك الأراضي.

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

وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
محطة الطاقة الشمسية وتجهيزاتها	١٥ - ٢٥
عدد وأدوات	٢
أثاث ومعدات 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 أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

هـ - الإستثمار العقاري تحت التطوير

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

و - الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر. يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.

وفيما يلي بيان الأعمار الإنتاجية المقدرة 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 او 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 السنة 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 الاستئجار

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

تقييم ما إذا كانت عملية تحويل الأصول هي عملية بيع

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

تحويل الأصل يمثل عملية بيع

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

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

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

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

أ- يجب المحاسبة عن أي نقص عن شروط السوق بمثابة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار. ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمثابة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

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

الفرق بين القيمة العادلة لمقابل البيع والقيمة العادلة للأصل.

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

تحويل الأصل ليس عملية بيع

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

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

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

التعامل بصفة المؤجر

٢-٦-٣٣

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.

٧-٣٣ 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 مقاس: بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق 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 لتحقيق 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

تطبق السياسة المحاسبية التالية على 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 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 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 او 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 السنة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الأصول المالية.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عند:

- انتهاء الحقوق في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل.
- قيام الشركة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل 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 ائتمانية 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 السنة. 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 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 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 الأرصدة 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، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة.

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

<u>التصنيف وفقاً للمعيار المصري</u>	<u>الإلتزامات المالية</u>
بالتكلفة المستهلكة	أرصده دائنة تجارية
بالتكلفة المستهلكة	مصروفات مستحقة والإلتزامات 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 ومدينون 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 مكماً 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 السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات وتقوم الشركة بتبويب المصروفات الخاصة بها على أساس التنبؤ الوظيفي لكل نوع من المصروفات.

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

يتم الاعتراف الأولي بإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة مضافة إليها 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 الاتعاب والمدفوعات أو المقبوضات بين أطراف العقد والتي تعتبر جزء من معدل الفائدة الفعلي كما تتضمن تكلفة المعاملة وأية علاوات أخرى) وذلك على مدار العمر المقدر للأصول المالية أو أى فترة مناسبة اقل. 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 تجنب ٥٪ من صافي الأرباح السنوية لتكوين احتياطي قانوني ويتم التوقف عن التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠ ٪ من رأس مال الشركة المصدر وهذا 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 الاحتياطي بتجنب ٥٪ من صافي أرباحها السنوية حتى يصل إلى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر. هذا ويتم إثبات التحويل للاحتياطي القانوني في السنة 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 الأجور السنوية للعاملين بالشركة. ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق المساهمين وكتزام 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 السنة. 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 بقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية ضمن الإيضاحات المتضمنة في هذه القوائم المالية.

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

وتهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية 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 العقاري الرئيسي والفعلي لم يبدأ بعد.

-العملاء والمدينون الآخرون

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

-النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها - عدا النقدية بالصندوق - والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملائمة 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 التزاماتها 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 وأسعار 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 إن قيمة أدوات حقوق الملكية المستثمر بها والمعرضة لهذا الخطر لا تعد ذات أهمية نسبية من وجهة نظر الإدارة.

٣٣-٢٠-٤ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة بإستخدام الطريقة غير المباشرة.

٣٤-الموقف الضريبي للمجموعة

١-٣٤ الموقف الضريبي (لشركة 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.

٢-٣٤ الموقف الضريبي (لشركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية)

- ضريبة شركات الأموال:

- تم فحص الشركة حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية في موعدها.

- ضريبة كسب العمل:

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية النشاط حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

- 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.

٣٥-الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير أو من الغير ضد الشركة في حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٣٦- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس، ليصبح سعرا عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة ١٩.٠٠٪ و ٢٠.٠٠٪ على التوالي، كما تم خفض سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي وسعر الائتمان والخصم إلى ١٩.٥٠٪. كذلك قرر مجلس إدارة البنك المركزي المصري خفض نسبة الاحتياطي النقدي الإلزامي للبنوك من ١٨٪ إلى ١٦٪.

وفي اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢ أبريل ٢٠٢٦ و ٢١ مايو ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير، لتظل أسعار عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية عند ١٩.٠٠٪ و ٢٠.٠٠٪ و ١٩.٥٠٪ على التوالي، كما ظل سعر الائتمان والخصم عند ١٩.٥٠٪. وبناءً عليه، ظلت تلك الأسعار سارية كما هي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.