شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة	١
قائمة الدخل الدورية المستقلة	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة	٦ - ٤١

CHANGE
CHARTERED ACCOUNTANTS

محاسبون قانونيون و مستشارين
9 شارع الاحرار- المهندسين – الجيزة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة تنمية للإستثمار العقاري

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالى الدورية المستقلة لشركة تنمية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الدورية المستقلة المتعلقة بها عن التسعة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة 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 المستقلة عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسئولين 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 طبقا لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكنا 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 المستقلة.

الاستنتاج

فى ضوء فحصنا المحدود ، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي الغير مجمع لشركة تنمية للإستثمار العقاري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية الغير مجمعة عن التسعة اشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

أشرف حافظ
محاسب قانونى
س.م.م : ١٢٣٤١

مراقب الحسابات
أشرف علي حافظ
س م م ١٢٣٤١
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٢٢
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو المعهد الامريكي للمحاسبين القانونيين(AICPA)

القاهرة في : ١٥ نوفمبر ٢٠٢٦

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢٥/١٢/٣١ جنيه مصري
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة (بالصافى)	(١٤)	١٠١ ٣٩٧	١٤٥ ٤٥٤
إستثمارات عقارية (بالصافى)	(١٥)	٢٣ ٢٠٦ ٨٣٤	٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢
إستثمارات عقارية تحت التطوير	(١٧)	١٣٩ ٨٣٤ ٨٩٦	١١١ ٢٨٥ ١٠٣
إستثمارات في شركات تابعة	(١٨)	١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١
ودائع صيانه	(١٩)	١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١
اجمالي الأصول غير المتداولة		**١٧٥ ٥٧٤ ٠٢٩**	**١٤٧ ٥٨٢ ٢١١**
الأصول المتداولة			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٢٠)	١٥ ٣٣٠ ٧٣١	١٢ ٦٩٨ ٣٦٣
عملاء	(٢١)	٢ ٩٠٣ ٤٩٠	–
مستحق من أطراف ذوي العلاقة	(٢٨-١)	–	١ ٨٧٨
نقدية وما في حكمها	(٢٢)	٩٩ ٨٩١ ٢٣٩	١٠٧ ١٦٧ ٥١٧
اجمالى الأصول المتداولة		**١١٨ ١٢٥ ٤٦٠**	**١١٩ ٨٦٧ ٧٥٨**
اجمالى الأصول		**٢٩٣ ٦٩٩ ٤٨٩**	**٢٦٧ ٤٤٩ ٩٦٩**
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٢٣-١)	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠
احتياطى ناتج عن عملية الانقسام	(٢٣-٢)	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١٢ ٨٤٢ ٦٢١
إحتياطي قانوني		٥ ١١٠ ٣٠٥	٣ ٢٣٦ ٩٠٧
أرباح مرحلة		٨٥ ٣٦٩ ٧١١	٧٢ ٠٢٤ ٧٣٩
اجمالى حقوق الملكية		**٢٤٨ ٨٢٢ ٦٣٧**	**٢٣٣ ٦٠٤ ٢٦٧**
الالتزامات غير المتداولة			
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(١١)	٣ ٢٨٧ ٢٧٠	٢ ٧٤١ ٦٩٠
إلتزام رسم التحسين – الجزء الغير متداول	(١٦-٢)	٢١ ٠٠٥ ٨٤٦	١٠ ٧١٠ ٨٦٩
اجمالى الإلتزامات غير المتداولة		**٢٤ ٢٩٣ ١١٦**	**١٣ ٤٥٢ ٥٥٩**
الإلتزامات المتداولة			
الموردون	(٢٤)	٣٩ ٤٩٠	٢٣٦ ٥٠١
المستحق إلى الأطراف ذوي العلاقة	(٢٨-٢)	–	٧٥ ٩١٩
التزامات ضريبة الدخل المستحقة	(١٢)	٣ ٤٥٧ ٢٢٢	٧ ٠٥١ ٤٠٩
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٢٥)	٩ ١٧٨ ٩٧٥	٥ ١٢١ ٢٦٥
إلتزام رسم التحسين – الجزء المتداول	(١٦-٢)	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩
اجمالى الإلتزامات المتداولة		**٢٠ ٥٨٣ ٧٣٦**	**٢٠ ٣٩٣ ١٤٣**
اجمالى الإلتزامات		**٤٤ ٨٧٦ ٨٥٢**	**٣٣ ٨٤٥ ٧٠٢**
اجمالى حقوق الملكية والإلتزامات		**٢٩٣ ٦٩٩ ٤٨٩**	**٢٦٧ ٤٤٩ ٩٦٩**

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

تقرير الفحص المحدود مرفق *

المدير المالي

محاسب / حسن مصطفى

العضو المنتدب

محاسب/ هشام الفار

شركة تنمية للإستثمار العقارى .
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٠٧/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠٧/١ حتى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري
إيرادات من عقود العملاء	(٧)	٢١ ٧٨٠ ٦٥٦	١٩ ١٨٤ ٥٨٦	٧ ٠٧٧ ٩٨٤	٦ ٤٩٢ ٥٠٣
تكلفة الإيرادات (إهلاك استثمارات عقارية)	(١٥)	(٩٥٩ ٦٢٢)	(٦٢٢ ٩٧٩)	(٢٠٧ ٦٢٩)	(٢٠٧ ٦٥٩)
مجمل الربح		٢١ ١٥٧ ٦٩٧	١٨ ٥٦١ ٦٠٧	٦ ٨٧٠ ٣٥٥	٦ ٢٨٤ ٨٤٤
مصروفات عمومية وإدارية	(٨)	(١٢ ٨٣٤ ٣٩٣)	(٨ ٢٨١ ٣٦٦)	(٣ ٣٢٦ ٩٧٨)	(٢ ٧٨٥ ٩٧٦)
توزيعات أرباح من شركات تابعه (بالصافي)	(٩)	–	٩ ٦١٨ ٤٩٣	–	–
فوائد دائنة		١١ ٥٨٨ ٦٣٦	١٩ ١٩٥ ١٧٥	٣ ٨٩٣ ٧٢٧	٥ ٩٢٥ ٤٩٧
ايرادات اخري		–	٦١ ٤٩٤	–	–
رد خسائر ائتمانيه متوقعه		–	١٨ ٨٩١	–	–
صافى أرباح الفترة قبل الضرائب		١٩ ٩١١ ٩٤٠	٣٩ ١٧٤ ٢٩٤	٧ ٤٣٧ ١٠٤	٩ ٤٢٤ ٣٦٥
ضرائب الدخل	(١٠)	(٤ ٦٩٣ ٥٧٠)	(٧ ٥٧١ ١١٣)	(١ ٦٤٢ ١١٢)	(١ ٩٤٦ ٦٣٩)
صافى أرباح الفترة بعد الضرائب		١٥ ٢١٨ ٣٧٠	٣١ ٦٠٣ ١٨١	٥ ٧٩٤ ٩٩٢	٧ ٤٧٧ ٧٢٦
نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي أرباح الفترة (جنيه مصري / سهم)	(١٣)	٠,١٠	٠,٢٢	٠,٠٤	٠,٠٥

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

شركة تنمية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٠٧/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠٧/١ حتى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري
صافي أرباح الفترة بعد الضرائب	١٥ ٢١٨ ٣٧٠	٣١ ٦٠٣ ١٨١	٥ ٧٩٤ ٩٩٢	٧ ٤٧٧ ٧٢٦
بنود الدخل الشامل الأخر عن الفترة	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١٥ ٢١٨ ٣٧٠	٣١ ٦٠٣ ١٨١	٥ ٧٩٤ ٩٩٢	٧ ٤٧٧ ٧٢٦

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

شركة تنمية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال المصدر والمدفوع	إحتياطى ناتج عن عملية الانقسام	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	إجمالي حقوق الملكية
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	١ ٧٣١ ٤١٩	٣٦ ٠٦٢ ٢٧٢	١٩٦ ١٣٦ ٣١٢
المجنب تحت زيادة راس المال		–	–	–	–
المحول للاحتياطي القانوني	–	–	١ ٥٠٥ ٤٨٨	(١ ٥٠٥ ٤٨٨)	–
توزيعات أرباح للعاملين	–	–	–	–	
اجمالى الدخل الشامل عن الفترة	–	–	–	٣١ ٦٠٣ ١٨١	٣١ ٦٠٣ ١٨١
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	٦٦ ١٥٩ ٩٦٥	٢٢٧ ٧٣٩ ٤٩٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	٣ ٢٣٦ ٩٠٧	٧٢ ٠٢٤ ٧٣٩	٢٣٣ ٦٠٤ ٢٦٧
المحول للاحتياطي القانوني	–	–	١ ٨٧٣ ٣٩٨	(١ ٨٧٣ ٣٩٨)	–
اجمالى الدخل الشامل عن الفترة	–	–	–	١٥ ٢١٨ ٣٧٠	١٥ ٢١٨ ٣٧٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢ ٨٤٢ ٦٢١	٥ ١١٠ ٣٠٥	٨٥ ٣٦٩ ٧١	٢٤٨ ٨٢٢ ٦٣٧

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

شركة تنمية للإستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	من ٢٠٢٦/٠١/١ حتى ٢٠٢٦/٠٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٠١/١ حتى ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ جنيه مصري
التدفقات النقدية من انشطة التشغيل:			
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		١٩ ٩١١ ٩٤٠	٣٩ ١٧٤ ٢٩٤
يتم تسويته بما يلي :			
فوائد دائنة		(١١ ٥٨٨ ٦٣٦)	(١٩ ١٩٥ ١٧٥)
توزيعات أرباح من شركات تابعة (بالصافي)		-	(٩ ٦١٨ ٤٩٣)
إهلاك أصول ثابتة وإستثمارات عقارية		٦٦٧ ٠١٥	٦٦٤ ٢٠٨
مخصصات انتفي الغرض منها		-	١٨ ٨٩١
أرباح التشغيل قبل التغير فى راس المال العامل		٨ ٩٩٠ ٣١٩	١١ ٠٤٣ ٧٢٥
التغير في راس المال العامل:			
عملاء		(٢ ٩٠٣ ٤٩٠)	(٢ ١٠٨ ٢١٩)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(٣ ٣٢٣ ١٣٦)	(٣ ٤٢٠ ١٦٠)
مستحق من أطراف ذوى علاقة		١ ٨٧٨	٢ ١٢٤ ٤٣١
موردون وأوراق دفع		(١٩٧ ٠١١)	-
مستحق إلي أطراف ذوى علاقة		(٧٥ ٩١٩)	(٣٥٠ ٧١٧)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		٤ ٠٥٧ ٧١٠	٢ ١٤٥ ١٥٣
التزامات رسم التحسين		-	(١ ٣٦٥ ٠١٨)
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		٦ ٥٥٠ ٣٥١	٨ ٠٦٩ ١٩٥
ضريبة الدخل المسددة		(٧ ٠٥١ ٤٠٩)	(٦ ٤٨٥ ١٦٢)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		(٥٠١ ٠٥٨)	١ ٥٨٤ ٠٣٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:			
مدفوعات إستثمار عقاري تحت التطوير وإستثمار عقاري و أصول ثابتة		(١٨ ٣٦٣ ٨٥٦)	(٤٣ ٣١٨ ١١٢)
توزيعات أرباح من شركات تابعة (بالصافي)		-	٩ ٦١٨ ٤٩٣
فوائد دائنة		١١ ٥٨٨ ٦٣٦	١٩ ١٩٥ ١٧٥
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		(٦ ٧٧٥ ٢٢٠)	(١٤ ٥٠٤ ٤٤٤)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		(٧ ٢٧٦ ٢٧٨)	(١٢ ٩٢٠ ٤١١)
النقدية وما في حكمها في اول الفترة		١٠٧ ١٦٧ ٥١٧	١١١ ٨٩٨ ٢٩٤
النقدية وما في حكمها في اخر الفترة	(٢٢)	٩٩ ٨٩١ ٢٣٩	٩٨ ٩٧٧ ٨٨٣

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

شركة تنمية للإستثمار العقارى

شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

١- نبذة عن الشركة

١-١ عام

شركة تنمية الإستثمار العقاري ش م م خاضعة لاحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١, ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ١٦٠٨٧١ في ٢٦ يناير ٢٠٢١ سجل تجاري استثمار القاهرة.

- تم تأسيس شركة تنمية للإستثمار العقاري بموجب قرار الرئيس التنفيذي للهيئة للعامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ١٠٢٥ بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٤ برأسمال قدره ٠٠٠ ٢٥٠ ١٢١ جنيه مصري وقد تم نشر شهادة التأسيس بصحيفة الاستثمار العدد ٦٣٩٨١ السنة السابعة والعشرون بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢١.
- مقر الشركة: المنطقة الصناعية بتقسيم أيكون 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 للشركة السيد الأستاذ/عرفات محمد ماجد عبدالصمد صقر.
- العضو المنتدب للشركة السيد الاستاذ /هشام محمد مدحت يوسف الفار.

١-٢ 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 مزاولة نشاط النقل البري للركاب والبضائع والمهمات وخدمات النقل داخل القطر المصري أو خارجه الا بعد القيد بسجل الناقلين واستخراج التراخيص بمزاولة النشاط من جهاز تنظيم النقل البري الداخلي والدولي.
- إنشاء وإدارة القرى السياحية والفنادق الثابتة والموتيلات والأنشطة المكملة 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 مزاولة النشاط في هذا الموقع وعلى الأخص الحصول على موافقة هيئة التنمية الصناعية في حالة أقامه المشروع داخل أو خارج المناطق الصناعيه دون أدني مسئوليه على الهيئة العامه للاستثمار والمناطق الحرة في هدا الشأن، ومع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية، وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط.

١-٣ <u>نبذة عن الشركة</u>

تم إنشاء شركة تنمية للإستثمار العقاري ش.م.م 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 أسمي عادي نقدي (مقابل ناتج التقييم) بقيمة أسمية للسهم واحـــد جنيه مصـــــري وقيمة إجمالية للإصدار وقدرها ١٢١.٢٥ مليون جنيه مصري وذلك بعد تجنيب مبلغ ٥٧٠ ١٢٧ ١ جنيه مصري بحساب الاحتياطيات بالشركة المنقسمة بعد الانقسام.
- 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.

٢- <u>أسس الإعداد</u>

٢-١ <u>الالتزام بالمعايير والقانونين</u>

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

٢-٢ <u>أسس القياس</u>

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

٢-٣ إعتماد القوائم المالية

- تم إعتماد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة عن التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ من قبل مجلس إدارة الشركة فى ١٥ نوفمبر ٢٠٢٦.
- كما ان الشركة تقوم بأعداد قوائم مالية دورية مجمعة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ تمكن من مستخدم القوائم المالية من الحصول على معلومات كاملة عن المركز المالى للشركة وعن نتائج اعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات فى حقوق ملكية المجموعة ككل.

٣- عملة التعامل والعرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

إن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات.

وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة ترى ادارة الشركة معقوليتها في ظل الظروف والأحداث الجارية، حيث يتم بناءً عليها تحديد القيم الدفترية للأصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات بصورة جوهرية إذا ما اختلفت الظروف والعوامل المحيطة.

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

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 نشطًا إذا تمت معاملات على الأصل أو الالتزام بتكرار وبحجم كافي لتقديم معلومات التسعير بشكل مستمر.

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

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 المدرجه المتضمنه في المستوى الأول القابله للملاحظه للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوي الثالث : مصادر بيانات اخرى للأصل أو الالتزام لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة الملاحظة)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل للقيمة العادلة في نهاية الفترة المالية التي حدث خلالها التغيير.

٦- القطاعات التشغيلية

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

يوجد بالشركة قطاع تشغيلي هو قطاع الإستثمار العقارى يتم تقديم تقارير مالية عنه للإدارة العليا.

وتقوم الإدارة العليا للشركة بعرض نتائج إيرادات وتكاليف القطاع وكذلك المصروفات.

٧- إيرادات من عقود العملاء

	من ٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري – اراضى	١٩ ٨٧٣ ٩٤٠	١٧ ٢٧٧ ٨٧٠	٦ ٤٤٢ ٤١٢	٥ ٨٥٦ ٩٣١
إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري – وحدات	١ ٩٠٦ ٧١٦	١ ٩٠٦ ٧١٦	٦٣٥ ٥٧٢	٦٣٥ ٥٧٢
	٢١ ٧٨٠ ٦٥٦	١٩ ١٨٤ ٥٨٦	٧ ٠٧٧ ٩٨٤	٦ ٤٩٢ ٥٠٣

نوع الخدمة	طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء بما في ذلك شروط الدفع	سياسة الاعتراف بالإيراد
إيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري	تتمثل إيرادات الاستثمار العقارى في إيراد ايجار قطع الأراضي و الوحدات وتسجل الشركة الإيرادات طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩). يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري بمرور الوقت، ويتم سداد إيرادات الإيجار مقدما كل ثلاثه اشهر او ستة أشهر، أو عند بداية العقد.	يتم تحقق الايراد بمرور الزمن علي مدار تقديم الخدمة

٨- مصروفات عمومية وإدارية

	من ٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
الأجور وما في حكمها	٩ ٩٧٧ ٧٩٠	٦ ٠٢١ ٩٦٩	٢ ٧١٧ ٨٩٦	٢ ٠٨٥ ٩١٣
إهلاك أصول ثابتة	٤٤ ٠٥٧	٤١ ٢٢٧	١٤ ٥٥٣	١٥ ٤٤٥
رسوم واشتراكات ودمغات	٥٦٢ ٦٢١	٤١٢ ٣٤١	١٥ ٦٨٧	٤٠ ٠٩٢
اتعاب ومراقبي الحسابات	٢٤٧ ٥٠٠	١٧٦ ٠٠٠	١٠٤ ٥٠٠	٤٤ ٠٠٠
أتعاب مهنية وإستشارات فنية	١٢٥ ٠٠٠	١٤٩ ٢١٥	١٢٥ ٠٠٠	٨٨ ٧١٥
مصروفات بنكية	١٤١ ٣٨٨	٣٠ ٧٨٠	٧ ٦٧٨	٨ ٩١٢
مساهمة تكافلية	٨٣ ٤٢٣	١٢٢ ٨٦٨	٢٧ ٤٣٢	٣١ ٠٤٥
التأمينات الاجتماعية	١٢٨ ٠٠٤	١٠٧ ٨٣٨	٤٣ ٣٠٥	٣٨ ٩٤٥
مصروف الضريبة العقارية	–	٧٣ ٥٥٦	–	–
نشر وإعلان	٢١٧ ٢٢٨	١٢١ ٩٨٠	–	–
نقل وانتقال	٢٩٤ ٢٥٨	١٩٨ ٠٧٦	٩٧ ٢٣٤	١١٦ ٢٦٦
تبرعات	٢٠٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	–	–
إيجارات سيارات	٣٣٨ ٥٨٠	٢٧٢ ٧٥٩	١١٢ ٨٦٠	١٢٢ ٣٠٠
مصروف المساهمة التكافلية لصندوق أسر الشهداء	٤ ٩٣٧	٥ ٥٣٨	١ ٣٠٧	٢ ٦٧١
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	١٧٥ ٠٠٠	–	–	–
مصروفات متنوعة	٢٩٤ ٦٠٧	٤٧٧ ٢١٩	٥٩ ٥٢٦	١٩١ ٦٧٢
	١٢ ٨٣٤ ٣٩٣	٨ ٢٨١ ٣٦٦	٣ ٣٢٦ ٩٧٨	٢ ٧٨٥ ٩٧٦

٩- توزيعات الارباح من الشركة التابعة (بالصافي)

	من ٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
توزيع أرباح من شركات تابعه	–	١٠ ٦٨٧ ٢١٥	–	–
يخصم				
ضرائب توزيعات الارباح	–	(١ ٠٦٨ ٧٢٢)	–	–
	–	٩ ٦١٨ ٤٩٣	–	–

١٠- ضريبة الدخل

	من ٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
ضريبة دخل الجارية	٤ ١٤٧ ٩٩٠	٦ ١٨٦ ٢٢٩	١ ٤٦٩ ٣٩٧	١ ٦٥٣ ٧٠٥
ضريبة مؤجلة (ايضاح ١١)	٥٤٥ ٥٨٠	١ ٣٨٤ ٨٨٤	١٧٢ ٧١٥	٢٩٢ ٩٣٤
ضرائب الدخل	٤ ٦٩٣ ٥٧٠	٧ ٥٧١ ١١٣	١ ٦٤٢ ١١٢	١ ٩٤٦ ٦٣٩

١١- التزامات ضريبية مؤجلة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
تم احتساب الضريبة المؤجلة على البنود التالية:		
أصول ثابتة	٣٤ ٢٤٥	٣٢ ٣٨٨
أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)	٣ ٢٥٣ ٠٢٥	٢ ٧٠٩ ٣٠٢
	٣ ٢٨٧ ٢٧٠	٢ ٧٤١ ٦٩٠

– وفيما يلي حركة الاصول والالتزامات الضريبه المؤجله خلال الفترة / العام

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه صري
الرصيد أول الفترة / العام	٢ ٧٤١ ٦٩٠	١ ٠٩٧ ٨٥٧
حركة الاصول / الالتزامات الضريبة المؤجله المحملة علي قائمه الدخل (ايضاح ١٠)	٥٤٥ ٥٨٠	١ ٦٤٣ ٨٣٣
الرصيد اخر الفترة / العام	٣ ٢٨٧ ٢٧٠	٢ ٧٤١ ٦٩٠

١٢- التزامات ضريبة الدخل المستحقة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في اول الفترة / العام	٧ ٠٥١ ٤٠٩	٥ ٩١٦ ٦٣٧
فروق ضريبية عن اعوام سابقة محملة علي قائمه الدخل	-	٢٢ ٤٥٥
ضريبة الدخل المحملة على قائمة الدخل	٤ ١٤٧ ٩٩٠	٧ ٦٦٤ ٤٤٢
المسدد خلال الفترة / العام	(٧ ٠٥١ ٤٠٩)	(٥ ٩٣٩ ٠٩٢)
	٤ ١٤٧ ٩٩٠	٧ ٦٦٤ ٤٤٢
(يخصم): ضرائب الخصم من المنبع	(٦٩٠ ٧٦٨)	(٦١٣ ٠٣٣)
	٣ ٤٥٧ ٢٢٢	٧ ٠٥١ ٤٠٩

١٢-١ تسويات لاحتساب السعر الفعلى لضريبة الدخل المستحقة:

	من ٢٠٢٦/٠١/٠١ حتي ٢٠٢٦/٠٩/٣٠	من ٢٠٢٥/٠١/٠١ حتي ٢٠٢٥/٠٩/٣٠
	جنيه مصري	جنيه مصري
صافى الربح المحاسبى العام قبل الضرائب	١٩ ٩١١ ٩٤٠	٣٩ ١٧٤ ٢٩٤
سعر ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب	٢٢.٥٪	٢٢.٥٪
ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لسعر الضريبة وفقا للقانون	٤ ٤٨٠ ١٨٧	٨ ٨١٤ ٢١٦
مصروفات غير قابلة للخصم	٥٩٩ ٥٠٩	١٢٦ ٢٤٩
ايرادات غير خاضعة للضريبة	(٣٧١ ٧٠٨)	(٣ ٧٩١ ٠٧٣)
تكلفه تمويل		١ ٠٦٨ ٧٢٢
ضرائب التوزيعات		١ ٠٦٨ ٧٢٢
فروق ضريبية عن سنوات سابقة		٢٢ ٤٥٥
اخرى	(١٤ ٤١٨)	٢٦١ ٨٢٢
ضريبة الدخل كما تظهر بقائمة الدخل	٤ ٦٩٣ ٥٧٠	٧ ٥٧١ ١١٣
سعر الضريبة الفعلى	%٢٣.٥٧	١٩.٣٣٪

١٣- نصيب السهم الاساسى والمخفض في صافي أرباح الفترة بعد الضرائب

	من ٢٠٢٦/١/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/١/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٦/٧/١ حتي ٢٠٢٦/٩/٣٠ جنيه مصري	من ٢٠٢٥/٧/١ حتي ٢٠٢٥/٩/٣٠ جنيه مصري
صافي ارباح الفترة بعد الضرائب	١٥ ٢١٨ ٣٧٠	٣١ ٦٠٣ ١٨١	٥ ٧٩٤ ٩٩٢	٧ ٤٧٧ ٧٢٦
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠
نصيب السهم في صافي ربح الفترة (جنيه مصري /سهم)	٠.١٠	٠.٢٢	٠.٠٤	٠.٠٥

١٤- أصول ثابتة (بالصافى)

البيـــان	أثاث ومعدات	اجهزة الحاسب	الإجمـالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٤٤ ٠٤٨	١١٦ ٠٣٠	١٦٠ ٠٧٨
إضافات خلال العام	٢٨ ٤٥٣	٨٢ ٢٦٤	١١٠ ٧١٧
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٢٧٠ ٧٩٥
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٢٧٠ ٧٩٥
إضافات خلال الفترة	–	–	–
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٧٢ ٥٠١	١٩٨ ٢٩٤	٢٧٠ ٧٩٥
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	١٧ ٢٧٦	٥١ ٩٠٨	٦٩ ١٨٤
إهلاك العام	١٤ ٣٧٥	٤١ ٧٨٢	٥٦ ١٥٧
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ٦٥١	٩٣ ٦٩٠	١٢٥ ٣٤١
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	٣١ ٦٥١	٩٣ ٦٩٠	١٢٥ ٣٤١
اهلاك الفترة	١٢ ١٣٥	٣١ ٩٢٢	٤٤ ٠٥٧
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤٣ ٧٨٦	١٢٥ ٦١٢	١٦٩ ٣٩٨
صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٠ ٨٥٠	١٠٤ ٦٠٤	١٤٥ ٤٥٤
صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢٨ ٧١٥	٧٢ ٦٨٢	١٠١ ٣٩٧

١٥- إستثمارات عقارية (بالصافى)

البيـان	اراضي استثمار عقاري*	مباني استثمار عقاري	الإجمـالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفـة			
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٨ ٧٩٩ ٢٠٥	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٢٨٣ ٧١١
إضافات خلال العام	–	–	–
رسم التحسين خلال العام	١٣٨ ٧٠٩	–	١٣٨ ٧٠٩
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٧ ٤٨٤ ٥٠٦	٢٦ ٤٢٢ ٤٢٠
التكلفـة			
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 سبتمبر 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 العام	–	٨٣٠ ٦٣٩	٨٣٠ ٦٣٩
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	–	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
مجمع الإهلاك			
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	–	٢ ٧٠١ ٦٦٨	٢ ٧٠١ ٦٦٨
إهلاك الفترة	–	٦٢٢ ٩٥٩	٦٢٢ ٩٥٩
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	–	٣ ٣٢٤ ٦٢٧	٣ ٣٢٤ ٦٢٧
صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٨ ٩٣٧ ٩١٤	١٤ ٧٨٢ ٨٣٨	٢٣ ٧٢٠ ٧٥٢
صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٩ ٠٤٦ ٩٥٥	١٤ ١٥٩ ٨٧٩	٢٣ ٢٠٦ ٨٣٤

*تتضمن الأراضي قطعة رقم (٣٥) و قطعة رقم (١،٢،٣،٤) 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 للاستثمار 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 انهاء اعمال اجراءات التوثيق الشهر العقاري .

قامت الشركه بأعادة تقييم الإستثمارات العقارية وفقاً لمعايير التقييم الدولية وطبقاً لطرق التقييم المتعارف عليها والإصدار الأول للمعايير المصرية للتقييم العقاري، باستخدام طريقة البيوع المثيلة 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- رسم التحسين

١٦-١ صافي القيمة الحالية للأصول

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
صافي القيمة الحالية للأصول اول المدة	٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥	٣٧ ٤٧٨ ٥٩٦
يضاف: خصم القيمة الحالية	١٠ ٢٩٤ ٩٧٧	٥ ٥٤٦ ٩٥٩
	٥٣ ٣٢٠ ٥٣٢	**٤٣ ٠٢٥ ٥٥٥**

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

-تم فرض رسم التحسين طبقاً للقرار رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الصادر من محافظة القاهرة على القطعة رقم ٤٦أ (مساحة ٣٥٤ ١٠٠ متر مربع) و مسجلة كإستثمار عقاري تحت التطوير (أراضى) كما هو موضح بالايضاح رقم (١٧) فقرة ٢.

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

١٦-٢ إلتزام رسم التحسين

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
إلتزام رسم التحسين اول الفترة/العام	١٨ ٦١٨ ٩١٨	٢١ ٦٦٢ ٥١٢
يضاف:		
اضافات خلال الفترة /العام – استثمارات عقارية (ايضاح ١٥)	١٠٩ ٠٤١	١٣٨ ٧٠٩
اضافات خلال الفترة /العام – استثمارات عقارية تحت التطوير (ايضاح ١٧)	١٠ ١٨٥ ٩٣٦	٥ ٤٠٨ ٢٥٠
يخصم:		
التزام رسم التحسين المسدد خلال الفترة /العام	–	(٨ ٥٩٠ ٥٥٣)
	٢٨ ٩١٣ ٨٩٥	**١٨ ٦١٨ ٩١٨**

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
التزام رسم التحسين الجزء المتداول	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩
التزام رسم التحسين الجزء غير المتداول	٢١ ٠٠٥ ٨٤٦	١٠ ٧١٠ ٨٦٩
	٢٨ ٩١٣ ٨٩٥	**١٨ ٦١٨ ٩١٨**

١٧- إستثمارات عقارية تحت التطوير

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
الرصيد في أول العام*		١١١ ٢٨٥ ١٠٣	٦٢ ٢٩٠ ٣٧١
إضافات خلال الفترة/ العام – رسوم متطلبات استصدار رخصة البناء		١٥ ٤٧٥ ٠٦٢	١ ٣٩٩ ٣٩٥
إضافات خلال الفترة/العام – رسم التحسين**	(١٦-٢)	١٠ ١٨٥ ٩٣٦	٥ ٤٠٨ ٢٥٠
اضافة استثمارات تحت التطوير***		٢ ٨٨٨ ٧٩٥	٤٢ ١٨٧ ٠٨٧
		١٣٩ ٨٣٤ ٨٩٦	١١١ ٢٨٥ ١٠٣

* يتمثل في قيمة قطع الأراضي أرقام ٤٦ أ و ٤٨ علما بانه تم استلام العقود المشهرة الخاصة بالقطعتين الكائنة بتقسيم ايكون – المنطقة الصناعية وادي حوف والتي تم نقلها من الشركة القاسمة إلى الشركة المنقسمة بناءًا على قرار التقسيم الوارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١-٣) وإعمالاً بحكم المعيار رقم (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية فإنه قد تم اثبات قيمة الأرض بالقيمة الدفترية وفقاً لتقرير اللجنة المشكلة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بشأن تقييم أصول والتزامات الشركة القاسمة والصادر بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ .

** تتضمن الاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغاً قدره ٤٨,٧٣١,٣٩٤ جنيه مصري، يمثل القيمة الحالية لرسم التحسين بمبلغ ٣٦,٥٣٣,٦٣٤ جنيه مصري بالاضافة الى فائدة تمويل بقيمة ١٢,١٩٧,٧٦٠ المفروض على قطعة الأرض رقم ٤٦أ من قبل مديرية الإسكان والمرافق – الإدارة العامة لنزع الملكية والتحسين بمحافظة القاهرة.

وقد بلغت القيمة الإجمالية لرسم التحسين المفروض مبلغ ٧٢,٢٥٥,٣٧٠ جنيه مصري، يتم سداده على تسعة أقساط (مرفق جدول السداد*). ونظراً لأن المبلغ يمثل التزاماً بسداد دفعات مستقبلية على مدى تلك الفترة، فقد قامت الشركة بقياس قيمة هذا الالتزام بالقيمة الحالية باستخدام معدل خصم فعلي قدره ٢٨.٢٥٪، وهو معدل الفائدة السائد والمعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ الاعتراف الأولي.

ونظراً لأن رسم التحسين المشار إليه يمثل أحد المتطلبات الأساسية للحصول على ترخيص البناء اللازم لإقامة مشروع الشركة على قطعة الأرض المذكورة، ولا يمكن استكمال إجراءات الترخيص وتنفيذ المشروع دون سداده، فقد تم الاعتراف بأن هذا الرسم جزءاً أساسياً من تكلفة اقتناء وتجهيز الأصل، وبناءً عليه تم إثبات قيمته الحالية ضمن تكلفة الاستثمارات العقارية تحت التطوير، مع إثبات الالتزام المقابل بالقيمة ذاتها.

كما قامت الشركة برسملة تكاليف التمويل الناتجة عن فك الخصم خلال الفترات المالية اللاحقة، باعتبار أن المشروع يمثل أصلاً مؤهلاً ، حيث يتطلب إعداده للاستخدام المقصود فترة زمنية جوهرية، وذلك حتى يصبح الأصل جاهزاً للاستخدام المقصود منه.*** 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 –.
وفيما يلي بيان بجدول السداد:-

التاريخ	المبلغ
١ اكتوبر ٢٠٢٤	١٤,٤٥١,٠٧٤
١ اكتوبر ٢٠٢٥	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٢٦	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٢٧	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٢٨	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٢٩	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٣٠	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٣١	٧,٢٢٥,٥٣٧
١ اكتوبر ٢٠٣١	٧,٢٢٥,٥٣٧
الاجمالى	٧٢,٢٥٥,٣٧٠

١٨- إستثمارات في شركات تابعة

بيـــان	اسم البلد	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية (ش. م. م) *	مصر	٧٤,٩٩٨٪	١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١
			١١ ٣١٣ ٢٠١	١١ ٣١٣ ٢٠١

*هذا البند بتمثل في تكلفة الإستثمارات في شركة صن انفينيت ايست للطاقة الشمسية "شركة تابعة"، والتي تم نقل ملكيتها من الشركة القاسمة الى الشركة المنقسمة وذلك بناءاً على قرار التقسيم.

١٩- ودائع صيانه

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
ودائع صيانة لدي الغير *	١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١
	١ ١١٧ ٧٠١	١ ١١٧ ٧٠١

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

٢٠- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
إيراد إيجار (وفقا لمعيار الايجار رقم ٤٩) *	١٤ ٤٥٨ ١١٧	١٢ ٠٤١ ٥٦٨
ايراد ودائع مستحقة	٤٣٣ ٥٠٦	٥٠٧ ٢٨٥
عهد موظفين	٤١٤ ٣٥٨	١١١ ٦٧٠
تامينات لدي الغير	١٥ ٤٥٠	٣٠ ٨٤٠
سلفيات للعاملين	٩ ٣٠٠	٧٠٠٠
	١٥ ٣٣٠ ٧٣١	١٢ ٦٩٨ ٣٦٣

* 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 سبتمبر ٢٠٢٦، ويتم تسوية هذا الرصيد على مدار مدد العقود.

٢١- عملاء

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
عملاء	٢ ٩٠٣ ٤٩٠	–
	٢ ٩٠٣ ٤٩٠	–

* يمثل هذا الرصيد المبالغ المستحقة على العملاء كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وقد تم تحصيل كامل الرصيد خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية الدورية

٢٢- النقدية وما في حكمها

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
بنوك – حسابات جارية (بالجنيه المصري)	٩ ١٢٦ ٠١٧	٣٣٢ ١٨٨
نقدية بالصندوق	١٨ ٢٢٩	٥٦٦ ١٦١
بنوك – ودائع لأجل*	٩٠ ٧٤٦ ٩٩٣	١٠٦ ٢٦٩ ١٦٨
	٩٩ ٨٩١ ٢٣٩	١٠٧ ١٦٧ ٥١٧

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

٢٣- حقوق الملكية

٢٣- ١ رأس المال

رأس المال المرخص به

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

رأس المال المصدر والمدفوع

- بلغ رأس مال الشركة المصدر مبلغ ٠٠٠ ٢٥٠ ١٢١ مليون جنيه مصري موزعه على عدد ٠٠٠ ٢٥٠ ١٢١سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم.
- فى تاريخ ٢٠٢٤/٦/٩ قررت الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بالموافقة على زيادة راس مال الشركة بمبلغ ٠٠٠ ٢٥٠ ٢٤ خصما من الارباح المرحلة و ارباح العام ٢٠٢٣ فى صورة توزيع اسهم مجانية بواقع سهم لكل ٥ اسهم اصلية ليصبح راس المال المصدر و المدفوع ٠٠٠ ٥٠٠ ١٤٥ جنيه و تم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٤/٨/٧

- موزعة على النحو التالي:

المساهم	الجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	نسبة المساهمة
عرفات محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصري	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٤٦ ٧١٢ ١٢٥	٣٢.١٠٪
هشام محمد مدحت يوسف الفار	مصري	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	٢٠ ٣٦١ ٩٩١	١٣.٩٩٪
منى محمد ماجد عبد الصمد صقر	مصرية	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٩ ١٨٠ ٣٧٤	٦.٣١٪
احمد عبدالمجيد محمد محمد مصطفي	مصري	٨ ٢٣٧ ٠٠٠	٨ ٢٣٧ ٠٠٠	٥.٦٦ %
الأسهم غير المودعة بالإيداع المركزي		١ ٩٥٨ ٤٢٢	١ ٩٥٨ ٤٢٢	١.٣٥٪
مساهمون أخرون بالإيداع المركزي		٥٩ ٠٥٥ ٠٨٨	٥٩ ٠٥٥ ٠٨٨	٤٠.٥٩٪
		١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٥٠٠ ٠٠٠	١٠٠٪

- تبلغ نسبة مشاركة المصريين ٩٧.٧٣ ٪ تقريباً (من الأسهم المودعة في الحفظ المركزي) وذلك من رأس المال

٢٣- ٢ احتياطي ناتج عن الانقسام

طبقاً لقرار التقسيم المشار اليه في إيضاح (١-٣)، فقد تم اتخاذ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ لشركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير "ايكون" كأساس للإنقسام، هذا وقد تم تسوية المعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الأرصدة المحولة الى الشركة المنقسمة في بند مستحق من أطراف ذوى علاقة بموجب عقد تسوية، وتم تعديل رصيد أول المدة للشركة المنقسمة بناءاً على تسويات على تقرير الهيئة العامة للإستثمار كما يلى:

	جنيه مصري
مبالغ تم إثباتها ضمن حقوق الملكية في بند إحتياطي ناتج عن الانقسام:	
أولاً: تجنيب مبلغ بحساب إحتياطات الشركة المنقسمة طبقاً لقرار جمعية الشركة القاسمة في ٥ ديسمبر ٢٠٢٠	١ ١٢٧ ٥٧٠
تسويات على الرصيد الإفتتاحى طبقا لتقرير الهيئة العامة للإستثمار :	-
ثانياً: مبالغ تم اثباتها ضمن حقوق الملكية في بند إحتياطى ناتج عن الإنقسام	
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
إجمالى إحتياطى ناتج عن عملية الانقسام	**١٢ ٨٤٢ ٦٢١**

٢٤- الموردون

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
موردون	٣٩ ٤٩٠	٢٣٦ ٥٠١
	٣٩ ٤٩٠	٢٣٦ ٥٠١

٢٥- الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
إيراد مقدم– (وفقا لمعيار الايجار رقم ٤٩)*	٥ ٩٧٥ ٥٣٦	٢ ٣١٤ ٠٣٨
ضريبة قيمة مضافة دائنة	٣٦٦ ٢٠٦	–
مصلحة الضرائب – كسب العمل	٢٣٣ ٤٨٩	١٧٤ ٢٠٣
مصلحة الضرائب – خصم من المنبع	٦ ٠٧٨	٧ ٦٩٥
المساهمة التكافلية	٢٢٢ ٧٩٢	٢٦١ ٨٥٢
مصروفات مستحقة	١٣ ٥٥٨	١ ٢٤٧
تأمينات من الغير	١ ٥٩٢ ٠١٧	١ ٥٩٢ ٠١٧
هيئة التأمينات الاجتماعية	٢٩ ٩٨٣	٢٧ ٤٦٣
دائنون توزيعات – عاملين	٦٤٥ ٨٦١	٦٥٤ ٨٦١
أرصدة دائنة اخرى	٩٣ ٤٥٤	٨٧ ٨٨٨
	٩ ١٧٨ ٩٧٥	٥ ١٢١ ٢٦٥

* 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 وادارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في أرصدة النقدية وما في حكمها والعملاء والموردين والمستحق من وإلى الأطراف ذوي العلاقة والبنود ذات الطبيعة النقدية في بنود المدينين والدائنين وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة، ويتضمن الايضاح رقم (٢٩) أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

٢٦-١ خطر الائتمان

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
عملاء	٢ ٩٠٣ ٤٩٠	–
مستحق من أطراف ذوي العلاقة	–	١ ٨٧٨
نقدية وما في حكمها	٩٩ ٨٩١ ٢٣٩	١٠٧ ١٦٧ ٥١٧
	١٠٢ ٧٩٤ ٧٢٩	١٠٧ ١٦٩ ٣٩٥

٢٦-٢ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٢٦-٣ 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 سبتمبر ٢٠٢٦.

٢٦-٤ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة للإلتزامات المالية فى تاريخ القوائم المالية:

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ١-٢ سنوات	من ٢-٣ سنوات	من ٣-٥ سنوات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخري	١ ٦٩٩ ٠٢٩	١ ٦٩٩ ٠٢٩	١ ٦٩٩ ٠٢٩	–	–	–
موردون	٣٩ ٤٩٠	٣٩ ٤٩٠	٣٩ ٤٩٠	–	–	–
إلتزام رسم التحسين	٢٨ ٩١٣ ٨٩٥	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧
	٣٠ ٦٥٢ ٤١٤	٥٤ ٣٦٤ ٧٩٢	٩ ٦٤٦ ٥٦٧	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧

البيان	القيمة الدفترية	التدفقات المالية المتوقعة	سنة أو أقل	من ١-٢ سنوات	من ٢-٣ سنوات	من ٣-٥سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وأرصدة دائنة أخري	١ ٦٨١ ١٥٢	١ ٦٨١ ١٥٢	١ ٦٨١ ١٥٢	–	–	–
موردون	٢٣٦ ٥٠١	٢٣٦ ٥٠١	٢٣٦ ٥٠١	–	–	–
إلتزام رسم التحسين	١٨ ٦١٨ ٩١٨	٥٢ ٦٢٦ ٢٧٤	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧
	٢٠ ٥٣٦ ٥٧١	٥٤ ٥٤٣ ٩٢٧	٩ ٨٢٥ ٧٠٢	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٧ ٩٠٨ ٠٤٩	٢٨ ٩٠٢ ١٢٧

٢٧- الالتزامات العرضية

لا يوجد أي التزامات عرضية علي الشركه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٢٨- الإرتباطات التعاقدية

تتمثل الارتباطات التعاقدية القائمة على الشركة في ٣٠ سبتمبر 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.

٢٩- أطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركة التابعة والشركات المرتبطة بالشركة من خلال المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا. وقد تمت المعاملات مع تلك الأطراف في إطار النشاط المعتاد للشركة ووفقاً للعقود والفواتير والمستخلصات المعتمدة.

	طبيعة العلاقة	طبيعة أهم المعاملات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		خلال العام	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة أكرو لخدمات التشييد المتكاملةAICS	شركة زميلة	إيرادات إيجار وتعاملات تجارية	٥ ١٤٢ ٨٥٢	٧ ٧٩٢ ٢٠٠
شركة أكرو مصر للشدات والسقالات المعدنية	شركة زميلة	إيرادات إيجار	٢ ٩٧١ ٦٧٥	٥٣٢ ٨٠٠
شركة أكرو لمنتجات البناء	شركة زميلة	إيرادات إيجار	٩٢ ٣٠٨	١٣١ ٨٦٨
شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير إيكون	شركة زميلة	مشتريات وخدمات وتعاملات تجارية	٤ ١٩١ ٣٨١	٦ ٤٩٥ ٢٧١
شركة صن إنفينيت إيست للطاقة الشمسية	شركة تابعة	توزيعات أرباح محصلة		١٠ ٦٨٧ ٢١٥

تمثل القيم الواردة بالجدول قيمة المعاملات المثبتة خلال الفترة، ولا تشمل المبالغ المحصلة أو المسددة لتسوية أرصدة أول الفترة. وقد تم تسوية الأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات بالكامل حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٢٩-١ المستحق من الأطراف ذوي العلاقة (بالصافى)

	طبيعة العلاقة	طبيعة أهم المعاملات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		خلال العام	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة ايكون للالواح المعزوله	شركة زميلة	إيراد ايجار	–	١ ٣٦٣
شركة ايكون للمباني سابقه التجهيز و الكرافانات	شركة زميلة	إيراد ايجار	–	٥١٥
			–	١ ٨٧٨

تم خلال الفترة تحصيل وتسوية كامل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة القائمة في أول الفترة، كما تمت تسوية المعاملات التي تمت خلال الفترة.

٢٩-٢ المستحق إلى الأطراف ذوي العلاقة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة الصناعات الهندسية المعمارية للإنشاء والتعمير" ايكون* "	–	٧٥ ٩١٩
	–	٧٥ ٩١٩

تم خلال الفترة تسويه رصيد شركه إيكون القائم في أول الفترة، وكذلك المعاملات التي تمت معها خلال الفترة، ومن ثم لا توجد أرصدة مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٢٩-٣ 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 إيكون 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 إيكون 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 .

وتثبت 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.

٣٠- أهم السياسات المحاسبية

٣٠-١ الاستثمارات في شركات تابعة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات فى شركات تابعة فى القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة باستخدام طريقة التكلفة حيث يتم اثبات الاستثمارات فى شركات تابعة بتكلفة الاقتناء مخصوما منها الاضمحلال فى القيمة.
ويتم تقدير الاضمحلال لكل استثمار على حده ويتم اثباته فى قائمة الارباح أو الخسائر المستقلة .
الشركات التابعة هى الشركات التى تسيطر عليها الشركة عندما يتحقق للمستثمر جميع ما يلي:
-السلطة على المنشأة المستثمر فيها.
-التعرض أو الحق فى العوائد المتغيرة من خلال مساهمته فى المنشأة المستثمر فيه.
-القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التى يحصل عليها منها.
على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بعاليه.
بالنسبة للشركات التابعة "الكيانات المهيكلة"، لا يوجد تكلفة يعترف بها فى القوائم المالية المستقلة للشركة، لذلك يتم الافصاح عن طبيعة ومخاطر هذه الشركات التابعة "الكيانات المهيكلة" في القوائم المالية المستقلة للشركة كأطراف ذوي علاقة.

٣٠-٢ 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 يتم اعادة تقييمها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:

- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٣٠-٣ الايرادات

- **ايراد الايجار**

يتم إثبات الإيرادات من الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

- **تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار :**

- الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق ملزم بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

- الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

- الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وُعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

- الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد المبلغ المدفوع الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

- الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء.

- **تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:**

- (أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

- (ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

- (ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء .

- بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

- عندما تستوفي الشركة 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.

- توزيع الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في قائمة الدخل عندما ينشأ الحق في تلقي تلك التوزيعات.

٣٠-٤ <u>الإيرادات والتكاليف التمويلية</u>

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الاتي:

- الفوائد الدائنة
- الفوائد المدينة
- توزيعات أرباح
- صافي ربح أو خسارة استبعاد الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- صافي ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- أرباح او 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 الإعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأة الحق في استلام تلك التوزيعات.

٣٠-٥ <u>ضريبة الدخل</u>

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به – في نفس الفترة أو في فترة مختلفة – خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

أ- <u>ضريبة الدخل الجارية</u>

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

ب- <u>المساهمة التكافلية فى منظومة التأمين الصحى الشامل:</u>

تقوم المساهمة التكافلية على مبدأ التكافل الاجتماعى لتغطية علاج جميع المواطنين فى جمهورية مصر العربية طبقا لما ورد بالبند (تاسعا) من المادة (٤٠) لقانون التأمين الصحى الشامل رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ والذى ينص على ان المساهمة التكافلية تكون بواقع (٠.٠٠٢٥) (اثنين ونصف من الالف) من جملة الايرادات السنوية للمنشأت الفردية وللشركات ايا كانت طبيعتها او النظام القانونى الخاضعة له ، و الهيئات العامة الاقتصادية و لا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم فى تطبيق أحكام قانون الضريبة على الدخل ، ويتم تحصيلها وفقا للضوابط و الإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ج- الضريبة المؤجلة

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

- الاعتراف الأولى بالشهرة.
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:

(١) ليست تجميع الأعمال.

و(٢) لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).

- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة 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 الموقتة 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 الاخذ في الأعتبار الأثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

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

٦-٣٠ الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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

ج- الإهلاك

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

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

وفيما يلي بيان الأعمار الانتاجية المقدرة للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
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 الاستثمار العقاري تحت التطوير إلى الإستثمار العقاري عندما يتم الانتهاء منه ويكون متاحاً للاستخدام.

و- الاستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولياً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

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

وفيما يلي بيان الأعمار الانتاجية المقدرة للأصول:

بيان الأصل	العمر الإنتاجي المقدر بالسنوات
مباني واستثمار 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.

٣٠ ٧ عقود التأجير

يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. تعطي هذه المعلومات أساسا لمستخدمي القوائم المالية المستقلة لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

يتم عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحول الحق في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن: مقابل عوض.

ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

(أ) الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

(ب) الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

٣٠-٧-١ 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 المحاسبةالمصري 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 تقاص 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".

٣٠-٧-٢ <u>التعامل بصفة المؤجر</u>

عند أنشاء أو تعديل العقد الذي يحتوي على عنصر الإيجار، تقوم الشركة بتوزيع المقابل في العقد لكل عناصر الايجار على حدي على أساس اسعارها 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 الايجار المستلمة من عقود التأجير التشغيلية على انها دخل بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد.

٣٠-٨ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

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

الأصول المالية

يتطلب المعيار من الشركة تقييم تصنيف الأصول المالية في قوائمها المالية وفقا 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 المستهلكه أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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 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

تنطبق السياسة المحاسبية التالية على القياس اللاحق للأصول المالية:

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	تقاس هذه الأصول لاحقا بالتكلفة المستهلكة باستعمال طريقة الفائدة الفعلية وتكون معرضه 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 فى 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 الفترة التي تقوم فيها الشركة بتغيير نموذج أعمالها بهدف إدارة الأصول المالية.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عند:

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

٣٠-٩ <u>الاضمحلال</u>

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 المستهلكه وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول العقود التي يتم إثباتها وقياسها وفقاً للمعيار

والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمُصدر) التي لا تُقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أوالخسارة .

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 الأولي لها أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١") وفي هذه الحاله يتم إثبات الخسائر الإتمانيه المتوقعه على مدى ١٢ شهر.
- الأدوات المالية التي تراجعت جوهرياً في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي لها أو تلك التي لها مخاطر الائتمانية غير منخفضة ("المرحلة ٢") وفى هذه الحاله يتم إثبات الخسائر الإتمانيه المتوقعه على مدى العمر المتوقع للأصل المالي.

("المرحلة ٣") تغطي الأصول المالية التي لديها دليلاً موضوعياً للانخفاض يجب على المنشأة، في كل تاريخ تقرير مالي، أن تقيس خسارة الاضمحلال للأداة المالية بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً "المرحلة ١" بينما يتم إثبات "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر "المرحلة ٢" و "المرحلة ٣".

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

عرض الإضمحلال

يتم خصم مخصصات الخسارة للأصل المالي المقاس بالتكلفة المستهلكه من القيمة الدفترية الاجمالية للأصول.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالأصول المالية بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة.

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء والأرصدة المدينة التجارية الأخرى.

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

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

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي.

- يتم خصم مخصص الخسائر الائتمانية للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من اجمالي مبلغ القيمة الدفترية للأصول.
- اختارت الشركة عدم ادراج الحسابات الجارية بالبنوك عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة تطبيقا لقرار مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٢٣.

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. ووفقا لما يلي:

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

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

تعريف التعثر في السداد:

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

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

–عندما يكون العميل متأخر السداد لأكثر من ٩٠ يومًا في أي التزام ائتماني هام للشركة. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام النموذج أعلاه وإثبات الخسارة في قائمة الربح او الخساره. يتم شطب الأرصده المدينة مع المخصص المرتبط بها عندما لا يكون هناك احتمال حقيقي باسترداداها 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 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 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، مخصومًا منها تكاليف المعاملات المباشرة.

تشتمل الإلتزامات المالية الخاصة بالشركة بشكل رئيسي على الأرصدة الدائنة التجارية والأخرى والتسهيلات

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

الإلتزامات المالية	التصنيف وفقاً للمعيار المصرى
أرصده دائنة تجارية	بالتكلفة المستهلكة
مصروفات مستحقة والتزامات متداولة أخرى	بالتكلفة المستهلكة
قروض (إن وجدت)	بالتكلفة المستهلكة
مستحق لأطراف ذات علاقة	بالتكلفة المستهلكة

التوقف عن الإثبات

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

عمليات تعديل الأصول المالية والإلتزامات المالية

الأصول المالية

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

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

الالتزامات المالية

تتوقف الشركة عن إثبات الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها وعندما تكون التدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة مختلفة بشكل جوهري. وفي هذه الحالة، يتم إثبات إلتزامات مالية جديدة استناداً إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي يتم تسويتها 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.

٣٠-١٠ رأس المال

الأسهم العادية

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية.

ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

إعادة شراء واعادة اصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند اعادة شراء أسهم راس المال المصدر فانه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل اعادة 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 اعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

٣٠-١١ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المُحددة 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 المالى وتسويتها لتعكس أفضل موقف.

٣٠-١٢ عملاء ومدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

٣٠-١٣ النقدية وما في حكمها

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

٣٠-١٤ موردون وأوراق دفع ودائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

٣٠-١٥ المصروفات

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

٣٠-١٦ استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق (أذون خزانة)

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

٣٠-١٧ طريقة معدل الفائدة الفعلى

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 الذى يتم على أساسه خصم المتحصلات النقدية المستقبلية (والتى 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 الارباح أو الخسائر حيث يدخل العائد عليها ضمن صافى التغير فى قيمتها العادلة.

٣٠-١٨ الاحتياطي القانوني

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

٣٠-١٩ حصة العاملين في الأرباح

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

٣٠-٢٠ سياسات وأهداف وأساليب إدارة رأس المال

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

٣٠-٢١ إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

* خطر الائتمان * خطر السيولة * خطر السوق

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

يتولى مجلس إدارة الشركه المسئوليه الكامله الخاصه بوضع ومرافبه الإطار العام لإدارة مخاطر الشركه كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

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

٣٠-٢١-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم مقدرة العملاء أو الأطراف ذوي العلاقة الممنوح لهم الائتمان على سداد المبالغ المستحقة عليهم، هذا وتقوم الشركة بمنح الائتمان للعملاء من ذوي السمعة الجيدة وذلك طبقاً لسياسة الشركة الائتمانية وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على الضمانات الكافية من العملاء، وهذا الخطر محدود جداً.

العملاء والمدينون الأخرون

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

النقدية وما في حكمها

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

٣٠-٢١-٢ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد – كلما أمكن ذلك – من أن لديها سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية 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 الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣٠-٢١-٣ خطر السوق

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

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

٣٠- ٢٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة باستخدام الطريقة غير المباشرة.

٣١ – الموقف الضريبي

- ضريبة شركات الأموال

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

- ضريبة كسب العمل

تقوم الشركة بسداد ضريبة كسب العمل في المواعيد القانونية.

- ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بالتسجيل في ضريبة القيمة المضافة في أكتوبر ٢٠٢٢، وتقوم بتقديم الاقرارات الشهرية فى موعدها.

- الضريبة العقارية

لا توجد مطالبات بضرائب عقارية على الشركة حتى تاريخه.

٣٢ الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير او من الغير ضد الشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

٣٣ أحداث هامة خلال الفترة

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٪ و٢٠.٠٠٪ 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 اجتماعيها المنعقدين بتاريخي ٢ أبريل ٢٠٢٦ و٢١ مايو ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير.

وفي اجتماعات ٩ يوليو و٢٠ أغسطس و ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري الإبقاء علي أسعار العائد دون تغيير، لتظل أسعار الإيداع والإقراض لليلة واحدة عند ١٩.٠٠٪ و ٢٠.٠٠٪ علي التوالي، وسعر العملية الرئيسية والائتمان والخصم عند ١٩.٥٠٪، وظلت هذه الأسعار سارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.