

شركة المطورون العرب القابضة
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمع
عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمع
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمع
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمع
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمع
٣٦- ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمع

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرفقة لشركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر المجمعة والدخل الشامل المجمعة والتغير في حقوق الملكية المجمعة والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

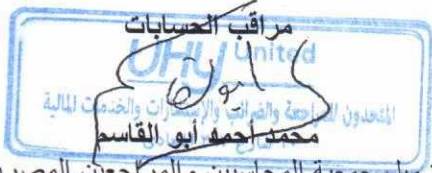
نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية المجمعة.

الاستنتاج

في ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٩ مايو ٢٠٢٤



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY - United

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
٣٠١,٠٤٢,٢٥٢	٢٩٦,٢٢٧,٦٢٨	(٣)	أصول ثابتة (بالصافي)
٨,٩٠٤,٣٩٢	١٠,٩١٣,٠٧٨	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣١,٧٨٠,٧٩٨	١٣١,٠٢٥,٨٩١	(٥)	أصول استثمار عقاري (بالصافي)
١,٥٥٤,٨٢٢	١,٣٢١,٥٨٢	(٦)	أصول غير ملموسة (بالصافي)
٣١,٤٣٩,٨٤١	٢٤,٣٨٨,٥٢٧	(٧)	أصول حق انتفاع (بالصافي)
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٢٨١,٩٣٤,٣٠٧	(٨)	مشروعات مشتركة خارجية
٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	٨٨٢,٣٨٨,٦٣٤	(٩)	ودائع الصيانة
٧٣,٠٩٣,٤٩٠	٨٢,٤٥٨,٩٥٨	(٢٠)	أصول ضريبة مؤجلة
١,٦٩٩,٤٦٢,٨٦٨	١,٧١٠,٦٥٨,٦٠٥		إجمالي الأصول غير متداولة
			أصول متداولة
٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩	٤,٦٥٠,٦٨٣,١٠٧	(١٠)	اعمال تحت التنفيذ
١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩	١,٢٩٦,٤١٨,٥٠٢	(١١)	عملاء واوراق قبض
٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	٩٩٦,٠٤٤,٦٧٣	(١٢)	مصرفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
١٥٧,٦٦١,٢٩١	٢٢٧,٧٥٦,٠٣٩	(١٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦,٣٩٧,٣٧٩,٨٤٣	٧,١٧٠,٩٠٢,٣٢١		إجمالي الأصول المتداولة
٨,٠٩٦,٨٤٢,٧١١	٨,٨٨١,٥٦٠,٩٢٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥	(١٨)	رأس المال
٣٥,٨١٩,٨٧٥	٤٠,١٨٥,٩٩١		احتياطي قانوني
٢,٨٨٧,٧١٩	٢,٨٨٧,٧١٩		احتياطي عام
٢,١٩٣,٠٧٠	٢,١٩٣,٠٧٠		احتياطيات الأخرى
٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩	٥٧٢,٤٥٣,٣١٤	(٣٠)	فروق ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة
١٤٩,٦٣٤,٣٩٩	١٠٢,٤٠٩,٨١٨		أرباح مرحلة
١,٢٦٥,٤١٧,٨٩٧	١,٤٩٢,٥١٦,٧٦٧		حقوق المساهمين الشركة الام
٢٠,٤٢٥,٩٢١	١٩,٩٩٨,١٦٨		حقوق الحصص غير المسيطرة
١,٢٨٥,٨٤٣,٨١٨	١,٥١٢,٥١٤,٩٣٥		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١٤,١٤٧,٥٤٤	١٠,٤٤١,٣٥٠	(٧)	التزامات تأجير تشغيلي طويلة الاجل
٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	٨٨٢,٣٨٨,٦٣٤	(٩)	ودائع الصيانة
٣٦٤,٩٩٧,٥٩٤	٣٥٦,٠٤٢,١١٤	(١٤)	دائنو شراء أراضي طويلة الأجل
٢٥٦,٥٢٥,١٣٩	٢٤٤,٦٩٧,٣٨٦	(١٦)	اوراق دفع طويلة الأجل
٤٨٠,٨٨٨,٥٨٣	٤٩٨,٠٢٠,٤٣٢	(١٩)	قروض وتسهيلات ائتمانية طويلة الاجل
٢١٠,٧٤٨,٠١٦	٢٣٣,٣٦٢,٢١٣	(١٩)	التزامات عقود ترتيب تمويلي طويلة الاجل
٢,١٧٧,٠١٩,٨٤٢	٢,٢٢٤,٩٥٢,١٢٩		إجمالي التزامات غير متداولة
			التزامات متداولة
٢١,٣٥٠,٨١٣	١٨,٤٠٤,٨٧٢	(٧)	التزامات تأجير تشغيلي قصيرة الاجل
٧٢,٥٤٩,٩١٩	٦٩,٦٩٤,٨٥٥	(١٤)	دائنو شراء أراضي - قصير الأجل
٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤	٢,٤٢٦,٧٨٣,٢٩٤	(١٥)	عملاء دفعات مقدمة
٧٢٩,٧٠٦,٦٥٧	٩٠٤,٢٠٤,٦٩٩	(١٦)	موردون واوراق دفع - قصير الأجل
٩١٠,٢٥٩,٢٩٢	١,٠٠١,٢٥٨,٦٧٦	(١٧)	مصرفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
٥٩٧,١١٤,٧٩٦	٥٧٢,٦٥٧,٤٥٣	(١٩)	قروض وتسهيلات ائتمانية قصيرة الاجل
٦٨,٤٢٨,١٢٥	٦٠,٣٧٠,٦٦١	(١٩)	التزامات عقود ترتيب تمويلي قصيرة الاجل
٢٠,٩٣٦,٧٠٠	٢٠,٩٣٦,٧٠٠	(٣٣)	مخصصات
٧٩,٦١٠,١٥٥	٦٩,٧٨٢,٦٥٢		ضرائب الدخل المستحقة
٤,٦٣٣,٩٧٩,٠٥١	٥,١٤٤,٠٩٣,٨٦٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٦,٨١٠,٩٩٨,٨٩٣	٧,٣٦٩,٠٤٥,٩٩١		إجمالي الالتزامات
٨,٠٩٦,٨٤٢,٧١١	٨,٨٨١,٥٦٠,٩٢٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

جمال فوزي محمد فتح الله

رئيس القطاع المالي

رشدي محمد حسن

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

ARAB DEVELOPERS
HOLDING

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	ايضاح	
جنية مصرى	جنية مصرى		
٢٥٥,٧٣١,٠١٨	٢١٦,٤٥٩,٢٤٥	(٢١)	إيرادات
(١٨١,٢٥٥,٥٥٦)	(١٣١,٩٣٤,٧٩٨)	(٢٢)	تكاليف الإيرادات
٧٤,٤٧٥,٤٦٢	٨٤,٥٢٤,٤٤٧		مجمّل الأرباح
(٥٣,٢١٦,٦٣٦)	(٦٩,٥٩٠,٧٢٣)	(٢٣)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٣٤,٣٠١,٧٥٨)	(٥٥,٩٧٥,٩٣٦)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
١٨,٨٦١,١٢٠	٢٨,٨٦٧,٩٢٢	(٢٥)	إيرادات تشغيل أخرى
(١١,١٥٦,٩٣١)	(٦,٧٩٣,٤٧٩)	(٢٦)	مصروفات تشغيل أخرى
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)		مخصص خسائر اضمحلال استثمارات
(٥,٣٣٨,٧٤٣)	(٣٨,٩٦٧,٧٦٩)		(خسائر) التشغيل
٤٨,٢٥٨,٦٧١	٣٧,٩٣٣,٤٢١	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(٢٠,٣٧٦,٧١٨)	(٣٤,١٨٠,٨٧٣)	(٢٨)	تكاليف التمويل
(١,٤٠٨,٥١٧)	(٧,٩١٥,٨٠٢)		مخصص خسائر انتمانية متوقعة
٢١,١٣٤,٦٩٣	(٤٣,١٣١,٠٢٣)		(خسائر) أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٥,٩٤٤,٧٧٩)	٦,٤٦٩,٣١٤	(٢٠)	ضريبة الدخل
١٥,١٨٩,٩١٤	(٣٦,٦٦١,٧٠٩)		(خسائر) / أرباح الفترة
			يتم توزيعه على النحو التالي:
١٥,٤٤٧,٥٨١	(٣٦,٢٢٥,١٥١)		مساهمي الشركة الأم
(٢٥٧,٦٦٧)	(٤٣٦,٥٥٨)		حقوق الحصص غير المسيطرة
١٥,١٨٩,٩١٤	(٣٦,٦٦١,٧٠٩)		
٠,٠١	(٠,٠٣)	(٣١)	النصيب الأساسي للسهم في (الخسائر) / الأرباح

رئيس مجلس الإدارة

جمال فوزي محمد فتح الله

رئيس القطاع المالي

رشدي محمد حسن



شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنية مصرى	جنية مصرى	
١٥,١٨٩,٩١٤	(٣٦,٦٦١,٧٠٩)	
١١٥,٩٢٢,٣٨٩	٢٦٩,٩٥٧,٣٣٥	(٣٠)
١٣١,١١٢,٣٠٣	٢٣٣,٢٩٥,٦٢٦	
١٣١,٣٦٩,٩٧٠	٢٣٣,٧٣٢,١٨٤	
(٢٥٧,٦٦٧)	(٤٣٦,٥٥٨)	
١٣١,١١٢,٣٠٣	٢٣٣,٢٩٥,٦٢٦	

(خسائر) أرباح الفترة

فروق ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة

إجمالي الدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:

مالكي الشركة الأم

حقوق الحصص غير المسيطرة

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

الإجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	حقوق مساهمي الشركة الأم	أرباح مرحلة	فروق العملة الناتجة من ترجمة كيان أجنبي	احتياطيات أخرى	احتياطي علم	احتياطي قانوني	أسم خزائنة	رأس المال	
جنيه مصري ١,٢٨٥,٨٤٣,٨١٩ (٣٦,٦٦١,٧٠٩)	جنيه مصري ٢٠,٤٢٥,٩٢١ (٤٣٦,٥٥٨)	جنيه مصري ١,٢٦٥,٤١٧,٨٩٨ (٣٦,٢٢٥,١٥١)	جنيه مصري ١٤٩,٢٣٤,٤٠٠ (٣٦,٢٢٥,١٥١) (٤,٣٦٦,١١٦)	جنيه مصري ٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩ -	جنيه مصري ٢,١٩٣,٥٧٠ -	جنيه مصري ٢,٨٨٧,٧١٩ -	جنيه مصري ٣٥,٨١٩,٨٧٥ -	جنيه مصري -	جنيه مصري ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ -	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ أرباح العام محول إلى احتياطي قانوني ترجمة كيان أجنبي تسويات على الأرباح المرحلة وحقوق الحصص غير المسيطرة
٢٦٩,٩٥٧,٣٣٥ (١,٦٢٤,٥١٠)	- ٨,٨٠٥	٢٦٩,٩٥٧,٣٣٥ (١,٦٣٣,٣١٥)	- (٦,٦٣٣,٣١٥)	٢٦٩,٩٥٧,٣٣٥ -	- -	- -	٤,٣٦٦,١١٦ -	- -	- -	
١,٥١٢,٥١٤,٩٣٥	١٩,٩٩٨,١٦٨	١,٤٩٢,٥١٦,٧٦٧	١٠٢,٤٠٩,٨١٨	٥٧٢,٤٥٣,٣١٤	٢,١٩٣,٥٧٠	٢,٨٨٧,٧١٩	٤٠,١٨٥,٩٩١	-	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤
١,٠٨٥,٥٧٦,١٩٢	١٩,١٧٤,٤٥٣	١,٠٦٦,٤٠١,٧٣٩	١٥٤,٥٦٤,٧٥٠	١٧٤,٥٥٠,٥٤٨	١,٩١٠,٥٥٤	٢,٨٨٧,٧١٩	٣١,١٧٦,٢٧٧	(٣٥٧,٤٣٤)	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ أرباح الفترة محول إلى احتياطي قانوني ترجمة كيان أجنبي تسويات على الأرباح المرحلة وحقوق الحصص غير المسيطرة
١٥,١٨٩,٩١٤	(٢٥٧,٦٦٧)	١٥,٤٤٧,٥٨١	١٥,٤٤٧,٥٨١ (٤,٦٤٣,٥٩٨)	- ١١٥,٩٢٢,٣٨٩	- -	- -	٤,٦٤٣,٥٩٨ -	- -	- -	
١١٥,٩٢٢,٣٨٩	-	١١٥,٩٢٢,٣٨٩	-	١١٥,٩٢٢,٣٨٩	-	-	-	-	-	
-	(١,٧١٥)	١,٧١٥	١,٧١٥	-	-	-	-	-	-	
١,٢١٦,٦٨٨,٤٩٥	١٨,٩١٥,٥٧١	١,١٩٧,٧٧٣,٤٢٤	١٦٥,٣٧٠,٤٤٨	٢٨٩,٩٧٢,٤٣٧	١,٩١٠,٥٥٤	٢,٨٨٧,٧١٩	٣٥,٨١٩,٨٧٥	(٣٥٧,٤٣٤)	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

- الإيضاحات المرتبطة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنية مصري	جنية مصري		(خسائر) ارباح الفترة قبل الضرائب
٢١,١٣٤,٦٩٣	(٤٣,١٣١,٠٢٣)		اهلاك الاصول الثابتة
٣,٦٠١,٩١٣	٥,٠١٠,٩٣١	(٣)	اهلاك استثمار العقاري
٧٥٩,١٩٧	٧٥٤,٩٠٧	(٥)	استهلاك اصول غير ملموسه
١٨٦,٦٢٧	٢٣٣,٢٤٠	(٦)	استهلاك اصول حق انتفاع
٧,٣٠٩,٠٣٥	٧,٠٥١,٣١٤	(٧)	مصرفات تمويلية عقود ايجار
١,٨٩٢,٧٦٢	٩٩٢,٩٥٦		مصرفات تمويلية
١٨,٤٨٣,٩٥٦	٧,٠٤٧,٧٨٢	(٢٨)	خسائر ائتمانية متوقعة
١,٤٠٨,٥١٧	٧,٩١٥,٨٠٢		فوائد القيمة الحالية
-	٥٧,٤٣٩,٢٨٢		خسائر اضمحلال استثمارات
-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		إيرادات فوائد دائنة
(٤٨,٢٥٨,٦٧١)	(٣٧,٣٣٥,٦٥٣)	(٢٧)	أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
٦,٥١٨,٠٢٩	٢٥,٩٧٩,٥٣٨		التغيير في الاعمال تحت التنفيذ
(٢٢٨,٥٨٥,٨٢٢)	(٥٩٠,٠٠٥,١٠٦)	(١٠)	التغيير في العملاء واوراق القبض
(٨٢,٦٤٣,٠٤٣)	(٧٧,٠٠٦,٣٣٣)	(١١)	التغيير في المصروفات المدفوعة مقدما والارصدة المدينة الاخرى
(١٨,٠٢٨,٧١٠)	(١٢٥,٦٧٢,٨٧٦)	(١٢)	التغيير في دائنو شراء اراضي
١٧,٣٤٤,٠٥٤	٧,٨٨٢,٩٦٦	(١٤)	التغيير في عملاء دفعات مقدمة
٥٣,٨٣١,٥٢٦	٢٩٢,٧٦٠,٧٠٠	(١٥)	التغيير في الموردين واوراق الدفع
٤٩,٥٠٠,٦٣٩	١٦٢,٦٧٠,٢٨٩	(١٦)	التغيير في المصروفات المستحقة والارصدة الدائنة الأخرى
٥٦,٦٢٢,٩٦٢	٩٠,٩٩٩,٣٨٤	(١٧)	ضرائب دخل مدفوعة
-	(١٢,٧٢٣,٦٥٦)	(٢٠)	فوائد محصلة
٤٨,٢٥٨,٦٧١	٣٧,٣٣٥,٦٥٣	(٢٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٩٧,١٨١,٦٩٤)	(١٨٧,٧٧٩,٤٤١)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٩٠٣,٢٦٧)	(١٩٦,٣٠٧)	(٣)	مدفوعات لشراء اصول ثابتة
-	(٢,٠٠٨,٦٨٦)	(٤)	مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
٧٨٥,٠٧٠	-	(٥)	متحصلات من بيع اصول الاستثمار العقاري
(١,١١٨,١٩٧)	(٢,٢٠٤,٩٩٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١١,٦٠١,٢٨٢	(٧,٣٢٥,٤٩٤)	(١٩)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٧,٨٨٩,٤٩٠)	١٤,٥٥٦,٧٣٣	(١٩)	التسهيلات الائتمانية قصيرة و طويلة الاجل
(٩,٧١٩,٧٨٩)	(١٠,٠٦١,٦١٠)	(٧)	عقود الترتيب التمويلي طويل و قصير الاجل
(١٨,٤٨٣,٩٥٦)	(٧,٠٤٧,٧٨٢)	(٢٨)	مدفوعات عقود ايجار تشغيلي
١٠١,٧٦٦,٨٠٦	٢٦٩,٩٥٧,٣٣٥	(٣٠)	مصرفات تمويلية
٧٧,٢٧٤,٨٥٣	٢٦٠,٠٧٩,١٨٢		ترجمه كيان اجنبي
(٢١,٠٢٥,٠٣٨)	٧٠,٠٩٤,٧٤٨		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٥٧,١٧٠,٢٨٨	١٥٧,٦٦١,٢٩١		صافي النقدية وما في حكمها- خلال الفترة
١٣٦,١٤٥,٢٥٠	٢٢٧,٧٥٦,٠٣٩	(١٣)	النقدية وما في حكمها - اول الفترة
			النقدية وما في حكمها - اخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

١- نبذة عن الشركة

الكيان القانوني والنشاط

شركة المطورون العرب القابضة خاضعة لأحكام قانون رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٤٢٩ في ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ سجل تجارى القاهرة مقر الشركة ١٢ ب شارع كمال الدين حسين-شيراتون هليوبوليس النزهة القاهرة. مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ التأسيس وتعد الفترة المالية الممتدة منذ ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي اول سنة مالية للشركة. تم موافقة الجمعية غير العادية المنعقدة في ٩ يناير ٢٠٢٢ على تغيير اسم الشركة من مجموعة بورتو جروب القابضة (بورتو جروب) الى شركة المطورون العرب القابضة وتم التأشير بتغيير الاسم في السجل التجاري بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢.

غرض الشركة

هو الاشتراك في تأسيس كافة الشركات المساهمة و التوصية بالأسهم التي تصدر أوراقا مالية او في زيادة رؤوس أموالها مع مراعاة حكم المادة ١٢٧ من اللائحة التنفيذية و باقي احكام قانون سوق رأس المال ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات و غيرها التي تزاوّل أعمال شبيهه بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في هذه الشركات أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون و لانحته التنفيذية في رأس مالها ويبلغ عدد الشركات التابعة ١١ شركة تابعة وتتنوع أنشطة هذه الشركات في مجالات (تطوير واستثمار عقاري، تعليم، تسويق، إدارة مشاريع). تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة في ٣١ مارس ٢٠٢٤ بموجب اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٤.

الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة للشركة هي كما يلي:

الشركة	النشاط الرئيسي	بلد	حصة الملكية المدفوعة
شركة دلمار للتنمية العقارية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٣١ مارس ٢٠٢٤
شركة العلمين للتعليم والتنمية (ش.م.م)	تعليم	مصر	٦٣,٥١٧ %
شركة عامر سوريا (ش.ذ.م.م)	تطوير عقاري	سوريا	٦٩,٢٩٧ %
شركة نيوم بيراميدز لتنمية المشروعات (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٠٠ %
شركة بورتو ميدبتر ينين انفيستمنت	خدمات-أخرى	BVI	٣٤,١٤٦ %
شركة ديلز للتسويق (ش.م.م)	خدمات-أخرى	مصر	١٠٠,٠٠٠ %
شركة نيوم نيو كايرو (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٧٩,١٢٩ %
شركة نيوم اكتوبر (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٢,٣٦٣ %
شركة بورتو سعيد (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٢,٥٦٨ %
شركة بورتو انترناشونال هولدينج ليمتد	تطوير عقاري	الامارات	٣٤,١٤٦ %
شركة نيوم للتطوير العقاري	تطوير عقاري	مصر	٩٥,٣٤٨ %
شركة بورتو جلوبال انفيستمنت ليميتد	خدمات-أخرى	الامارات	٦٠,٥٧٧ %
شركة نيوم للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٠٠٠ %
شركة نيوم أسيوط للتنمية السياحية (ش.م.م)	تطوير عقاري	مصر	٩٩,٩٥٥ %
		مصر	٩٩,٩٧٨ %

* والجدير بالذكر ان الشركات التي نسبة مساهمة الشركة القابضة بها اقل من ٥٠ % تمثل النسبة الباقية مساهمة غير مباشرة للشركة القابضة بها وبيانها كالتالي: -

- شركة بورتو سعيد وشركة نيوم بيراميدز نسبة مساهمة الشركة القابضة ٣٤,١٤٦ % وباقي المساهمة لشركة نيوم للتطوير العقاري بنسبة ٥١,٢٢٠ % والتي نسبة مساهمة المطورون العرب القابضة فيها ٦٠,٥٨ %

٢- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تم قياسها بالقيمة العادلة التوافق مع معايير المحاسبة تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢-٢ التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٣-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في قيمة الأصل. ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	
٥٠	مباني
١٠-٥	آلات ومعدات
٢	عدد وأدوات
٥	سيارات
٥	وسائل نقل
١٠-٥	أثاث وتجهيزات
٤-٢	حاسب آلي

يتم احتساب النفقات المتكبدة لاستبدال أي من مكونات الأصول الثابتة كبند منفصل ويتم رسملته، كما يتم شطب المبالغ المدرجة لأي جزء مستبدل. يتم رسملة النفقات الأخرى اللاحقة فقط عند زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالآلات والمعدات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في قائمة الدخل كمصروفات.

لا يتم إهلاك الأراضي والمشروعات تحت التنفيذ. في تاريخ الاكتمال يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ كأصول ثابتة أو كاستثمارات عقارية بناء على نية الاستخدام.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

لا تخضع الأصول غير المالية التي ليس لها عمر افتراضي مثل الشهرة للاستهلاك ويتم فحصها كل سنة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها. يتم مراجعة الأصول الخاضعة للإهلاك

والاستهلاك للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تشير التغيرات في الظروف أو الأحداث إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها الدفترية. في حالة انخفاض القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية تثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل. القيمة الاستردادية للأصل هي صافي قيمته البيعة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر. صافي القيمة البيعة هي القيمة التي يتوقع تحقيقها من بيع الأصل في الظروف الطبيعية، والقيمة الاستخدامية هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها من الأصل وسعر بيع الأصل عند الاستبعاد في آخر العمر الافتراضي. بغرض تقييم الاضمحلال، يتم تجميع الأصول إلى أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من غيرها من الأصول. (الوحدة المولدة للنقد).

بالنسبة للأصول الغير المالية غير الشهرة التي تكبدت خسائر اضمحلال في السابق يتم عمل تقدير لقيمة الاضمحلال عند كل تاريخ ميزانية لإمكانية رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال.

العملاء

تثبت أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة بعد خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة.

أوراق القبض

تثبت أوراق القبض بالقيمة العادلة ويتم قياسها بصورة دورية باستخدام التكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية مخصوم منها الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مصروفات مدفوعة مقدما

تثبت أرصدة المصروفات المدفوعة مقدما بالقيمة الدفترية بعد خصم أية خسائر ائتمانية متوقعة.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف المبدئي بالأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. يتم حساب الاستهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل. يتم مراجعة العمر الغير محدد المدة والاستهلاك في نهاية كل فترة مالية ويتم المحاسبة عن الاختلاف في التقدير مستقبلياً. حقوق الامتياز سيتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت بناء على شروط التعاقد (من ٣-٥ سنوات) من تاريخ بدء التشغيل.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم البنوك الدائنة.

مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

يتم إثبات المبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة. سواء التي تم استلام فواتيرها من المورد أم لا.

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية خلال العام على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. وفي تاريخ الميزانية يتم إعادة تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة ضمن حقوق الملكية بصورة احتياطي ترجمة كيان اجنبي.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتفقها الشركة لاقتراض الأموال.

أعمال تحت التنفيذ

يتم تبويب أعمال تحت التنفيذ والتي تكون تحت الإنشاء أو جاهزة للبيع كأعمال تحت التنفيذ. يتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو صافي القيمة البيعة أيهما أقل.

تشتمل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ على تكلفة الأراضي، البنية التحتية، الإنشاءات والمصروفات الأخرى ذات العلاقة مثل الأتعاب المهنية وأتعاب رئيس مجلس الإدارة والتكاليف الهندسية التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للاستخدام قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف التي ستحدث عند بيع الوحدة.

تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بالإنشاءات يتم رسملتها على تكلفة الأصل.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع والأصول الضريبية المرحلة غير المستخدمة وأيضاً الخسائر الضريبية غير المستخدمة للحد الذي يكون فيه من المحتمل بان يتوفر الربح الخاضع للضريبة والذي في مقابله يمكن استخدام الفروقات القابلة للاستقطاع وأصول الضريبية المرحلة غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة.

يتم مراجعة القيمة الحالية للأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية ويتم تخفيضها للحد الذي يكون فيه ليس من المحتمل بان يتوفر ربح خاضع للضريبة كاف ومتاح للاستخدام الأصل الضريبي المؤجل بشكل كلي أو جزئي.

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح لمساهمي المجموعة كالتزام على المجموعة ويظهر ضمن القوائم المالية في العام التي تم الموافقة فيها على توزيع الأرباح.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء

حل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاءات" ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيرادات" تم تطبيق المعيار في ١ يناير ٢٠٢١. واستحدث معيار الإيراد الجديد نموذجاً مكون من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على البضاعة إلى أو تقديم الخدمات للعميل تتمثل الخمس خطوات هذه في الآتي: -

- (١) تحديد العقود المبرمة مع العملاء.
- (٢) تحديد التزامات الأداء في العقد.
- (٣) تحديد سعر المعاملة.
- (٤) تخصيص سعر المعاملة.
- (٥) الاعتراف بالإيراد عند استيفاء التزامات الأداء.

يلزم المعيار المنشآت أن تمارس تقديراً محاسبياً، أخذة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها. كما يُحدّد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد،

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. لا يتم الاعتراف بإيراد في حالة وجود شكوك بشأن استرداد المقابل المستحق.

مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات المتعاقد عليها عند نقطة من الزمن عند انتقال السيطرة للعملاء وهو ما يتم التسليم سواء كان فعلياً أو حكماً.

إيرادات الاستثمارات

يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوى تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار

حل معيار المحاسبة المصري (٤٩) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) - القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

المستأجر: يقدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير "نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع بالأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للأصول ذات القيمة المنخفضة.

المؤجر: يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

- الإيجار التمويلي: يجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

- الإيجار التشغيلي: يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية الواردة أدناه بأثر رجعي مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولى.

قامت الشركة بتطبيق الأحكام الانتقالية التالية:

الشركة كمستأجر:

الإيجار التمويلي

الشركة ليس لديها أي عقود تأجير تمويلي كمؤجر.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار - تابع

الإيجار التشغيلي

الاعتراف بالتزام عقد التأجير في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي وقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي. والاعتراف بأصل "حق الانتفاع" في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي بالمبلغ الدفترى كما لو كان المعيار تم تطبيقه منذ تاريخ بداية عقد التأجير، ولكن مخصوماً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ التطبيق الأولي.

عدم اجراء أي تعديلات عند الانتقال لتطبيق المعيار وذلك لعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة. كما استخدمت الشركة الوسائل العملية الآتية:

تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.

عدم تطبيق المتطلبات لعقود التأجير التي تنتهي مدة إيجارها خلال ١٢ شهر من تاريخ التطبيق الأولي.

الشركة كمؤجر:

قامت الشركة بدراسة تصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

الشركة كمستأجر:

التزام عقد الإيجار: تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد الإيجار بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وبخلاف ذلك باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للشركة. ولاحقاً تقوم الشركة بزيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار.

أصل حق الانتفاع: يقاس أصل حق الانتفاع في تاريخ بداية عقد الإيجار بمبلغ القياس الأولي للالتزام عقد التأجير بالإضافة إلى المصروفات المباشرة الأولية، الدفعات المقدمة المدفوعة للمؤجر، وتطرح حوافز الإيجار المستلمة من المؤجر (إن وجدت) وتضاف التكاليف التي ستكبدتها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار تقوم الشركة بقياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مطروحا منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر اضمحلال في القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار.

يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل إذا كان عقد الإيجار يحول ملكية الأصل محل العقد إلى الشركة في نهاية مدة عقد الإيجار أو إذا كانت الشركة ستمارس خيار الشراء وفيما عدا ذلك تقوم الشركة باستهلاك أصل الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد الإيجار أيهما أقرب.

اختارت الشركة عدم تطبيق متطلبات المعيار على العقود قصيرة الاجل وعلى عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

الشركة كمؤجر:

تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

يصنف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

الإيجار التمويلي: تقوم الشركة بالاعتراف بالأصول المحفوظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

وتقوم الشركة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير.

تقوم الشركة بالاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.

الإيجار التشغيلي: تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

جميع عقود الشركة حالياً تم تصنيفها كإيجار تشغيلي.

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة – تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٧ : الأدوات المالية

فيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ الأدوات المالية:

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالآتي:

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

• ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

• يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيد أو يقلص بشكل جوهري – عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبويب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها – لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

• الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.

• الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.

• عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٣-٢ ملخص للسياسيات المحاسبية الهامة - تابع

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:
 - أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.
 - ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمباني معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).
- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.
 - يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعة فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:
 - أ. يزيل أو يقلص -بشكل جوهري- عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.
 - ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.
- الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف. يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

- يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.
- تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.
- يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناءً على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.
- بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).
- إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.
- قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدر، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

٢-٤ المصادر الرئيسية للتقديرات والأحكام غير المؤكدة

الأحكام

لا يوجد أمراً يتطلب من الإدارة حكماً مؤثراً خلال الفترة من ٢٠٢٤ يناير حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤.

٢-٤ المصادر الرئيسية للتقديرات والأحكام غير المؤكدة - تابع

التقديرات غير المؤكدة

ضريبة الدخل

بعض شركات المجموعة تخضع لضريبة الدخل. التقديرات الهامة مطلوبة عند تحديد قيمة مخصص ضرائب الدخل. وهناك بعض المعالجات المحاسبية لتحديد الضرائب غير المؤكدة. تقوم المجموعة بتحديد الضرائب المتوقعة بناء على التوقعات الخاصة بالضرائب المستحقة. عندما تكون النتيجة النهائية للضريبة في هذه الحالات مختلفة عن القيم التي تم تسجيلها في البداية، فإن هذه الخلافات لن تؤثر على أحكام ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في العام التي تم فيها.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تقوم إدارة الشركة بتحديد العمر الافتراضي للأصول الثابتة لاحتساب معدلات الإهلاك. هذا التقدير يتم بعد النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار المتبقية للأصول بطريقة سنوية وإعادة تقييم الإهلاك المستقبلي وذلك بناء على اعتقاد الإدارة الخاص باختلاف العمر الإنتاجي للأصول عن التوقعات السابقة.

أعمال تحت التنفيذ

يتم استحقاق التكلفة المتكبدة في نهاية كل عام للأعمال المنتهية والتي لم يصدر بها فواتير بناء على شهادة فنية للأعمال التي تم الانتهاء منها.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣- أصول ثابتة (بالصافي)

التكلفة	مباني	الات	معدات	سيارات	اثاث وتجهيزات	حاسب الى	الاجمالي
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	٦٣,١٢٨,٩٢٩	٤,٢٩٣,٧٠٢	١٤,٥٥٠,١١٧	٣٤,٨٦٧,٨٩١	١٥,٨٩١,٩٠٦	٤١٣,٥٢٢,٤١١
إضافات	-	-	-	-	١٠٣,٧٤٠	٩٢,٥٦٧	١٩٦,٣٠٧
في ٣١ مارس ٢٠٢٤	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦	٦٣,١٢٨,٩٢٩	٤,٢٩٣,٧٠٢	١٤,٥٥٠,١١٧	٣٤,٩٧١,٦٣١	١٥,٩٨٤,٤٧٣	٤١٣,٧١٨,٧١٨
مجمع الاهلاك							
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٦٠,٦٩,٨٨٤	٢٢٢,٨٣٠,٢٠٢	٣,٦٠٨,٧٦١	١٢,٤١٦,٠٩٦	٢٤,١٨٢,٧٤٥	١٣,٣٧٢,٤٧١	(١١٢,٤٨٠,١٥٩)
اهلاك الفترة	(١,٤٠٣,٩٤٩)	(٩٨٩,١٥٧)	(١٣٥,٦٩٤)	(٢٨١,٦١٩)	(٩٦٣,٠٠٥)	(١,٢٣٧,٥٠٧)	(٥,٠١٠,٩٣١)
صافي القيمة الدفترية	٣٧٤,٤٧٣,٨٣٣	٢٢٣,٨١٩,٣٥٩	٣,٧٤٤,٤٥٥	١٢,٦٩٧,٧١٥	٢٥,١٤٥,٧٥٠	١٢,١٣٤,٩٦٤	(١١٧,٤٩١,٠٩٠)
في ٣١ مارس ٢٠٢٤	٢٤٣,٣١٦,٠٣٣	٣٩,٣٠٩,٥٧٠	٥٤٩,٢٤٧	١,٨٥٢,٤٠٢	٩,٨٢٥,٨٨١	١,٣٧٤,٤٩٥	٢٩٦,٢٢٧,٦٢٨

تم توزيع مصروف الاهلاك كالآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٤

جنيه مصري

٥,٠١٠,٩٣١

٥,٠١٠,٩٣١

مصروفات عمومية وادارية (ايضاح ٢٤)

- لا تتضمن الأصول الثابتة أي أصول معطلة او متوقفة عن الاستخدام يتم الإفصاح عنها في سجل الأصول الثابتة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقران المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣- أصول ثابتة بالصافي - تابع

الإجمالي	حاسب الى	اثاث وتجهيزات	سيارات	معدات	الات	مباني
٣٦٣,٤٦٥,٢٢٤	١٤,٦٣٠,٤٩٣	٣١,١٩١,٢٦٦	١٤,٥٥٠,١١٧	٤,٢٩٣,٧٠٢	١٨٠,٠٠٩,٧٨٠	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦
٣,٣٧٣,٣٦٢	١,٢٦١,٤١٣	٢,١١١,٩٤٩	-	-	-	-
١,٥٦٤,٦٧٦	-	١,٥٦٤,٦٧٦	-	-	-	-
٤٥,١١٩,١٤٩	-	-	-	-	٤٥,١١٩,١٤٩	-
٤١٣,٥٢٢,٤١١	١٥,٨٩١,٩٠٦	٣٤,٨٦٧,٨٩١	١٤,٥٥٠,١١٧	٤,٢٩٣,٧٠٢	٦٣٢,١٢٨,٩٢٩	٢٨٠,٧٨٩,٨٦٦
(٨٨,٨٠٧,١٧٣)	(١١,٨٧٨,٠٩١)	(٢٠,١٦٣,٨٤٣)	(١١,١٧٣,٨٧٤)	(٣,٥٥١,١٧٦)	(١٢,٥٠٨,٦٠٢)	(٣٠,٤٥٤,٠٨٧)
(٦,٧٦٧,٨٧٣)	-	-	-	-	(٦,٧٦٧,٨٧٣)	-
(١٦,٩٠٥,١١٤)	(١,٤٩٤,٣٨٠)	(٤,٥١٨,٩٠٢)	(١,٢٤٢,٢٢٢)	(٥٥٧,٥٨٥)	(٣,٩٧٦,٢٢٨)	(٥,٦١٥,٧٩٧)
(١١٢,٤٨٠,١٥٩)	(١٣,٣٧٢,٤٧١)	(٢٤,١٨٢,٧٤٥)	(١٢,٤١٦,٠٩٦)	(٣,٦٠٨,٧٦١)	(٢٢,٨٣٠,٣٠٢)	(٣٦,٥٦٩,٨٨٤)
٣٠١,٠٤٢,٢٥٢	٢,٥١٩,٤٣٥	١٠,٦٨٥,١٤٦	٢,١٣٤,٠٢١	٦٨٤,٩٤١	٤٠,٢٩٨,٧٢٧	٢٤٤,٧١٩,٩٨٢

تم توزيع مصروف الإهلاك كالآتي:

٢٠٢٣	٣١ ديسمبر
جنيه مصري	١٦,٩٠٥,١١٤
مصروفات عمومية وإدارية	١٦,٩٠٥,١١٤

- لا تتضمن الأصول الثابتة أي أصول معطلة او متوقفة عن الاستخدام يتم الإفصاح عنها في سجل الأصول الثابتة.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٤- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول الفترة
٩,٠٢٩,٧١٥	٨,٩٠٤,٣٩٢	إضافات
١,٤٣٩,٣٥٣	٢,٠٠٨,٦٨٦	المحول الى اصول ثابتة (إيضاح ٣)
(١,٥٦٤,٦٧٦)	-	
٨,٩٠٤,٣٩٢	١٠,٩١٣,٠٧٨	

يتم تحليل المشروعات تحت التنفيذ كما يلي:

المشروع	دلمار العقارية	بورتو إنترناشيونال	المطورون العرب القابضة	المطورون العرب القابضة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٩٥٧,٤٦١	٥,٧٨٨,٦٩٢	٢,١٥٨,٢٣٩	-	٨,٩٠٤,٣٩٢
إضافات	-	-	٧,٢١٠	٢,٠٠١,٤٧٦	٢,٠٠٨,٦٨٦
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٤	٩٥٧,٤٦١	٥,٧٨٨,٦٩٢	٢,١٦٥,٤٤٩	٢,٠٠١,٤٧٦	١٠,٩١٣,٠٧٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٩٥٧,٤٦١	٥,٥٧٨,٧٧٤	١,٩٧٢,٣٢٤	٥٢١,١٥٦	٩,٠٢٩,٧١٥
إضافات	-	٢٠٩,٩١٨	١٨٥,٩١٥	١,٠٤٣,٥٢٠	١,٤٣٩,٣٥٣
المحول الى اصول ثابتة (إيضاح ٣)	-	-	-	(١,٥٦٤,٦٧٦)	(١,٥٦٤,٦٧٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٥٧,٤٦١	٥,٧٨٨,٦٩٢	٢,١٥٨,٢٣٩	-	٨,٩٠٤,٣٩٢

٥- أصول استثمار عقاري (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	أول الفترة / العام
١٥١,٨٣٩,٣٤٤	١٥٠,٩٨١,٣٤٤	استيعادات
(٨٥٨,٠٠٠)	-	آخر الفترة
١٥٠,٩٨١,٣٤٤	١٥٠,٩٨١,٣٤٤	مجمع الإهلاك
(١٦,٢٤٩,٥٥٩)	(١٩,٢٠٠,٥٤٦)	أول الفترة / العام
(٣,٠٢٣,٩١٧)	(٧٥٤,٩٠٧)	إهلاك الفترة / العام
٧٢,٩٣٠	-	اهلاك الاستبعاد
(١٩,٢٠٠,٥٤٦)	(١٩,٩٥٥,٤٥٣)	آخر الفترة / العام
١٣١,٧٨٠,٧٩٨	١٣١,٠٢٥,٨٩١	صافي القيمة الدفترية

- يدرج الاستثمار العقاري في القوائم المالية بالتكلفة، ويتم قياس القيمة العادلة للاستثمار العقاري في نهاية كل سنة مالية على أساس القيمة العادلة والتي يتم تحديدها عن طريق خبير مستقل وذلك لتحديد ما إذا كان هناك خسائر اضمحلال يتم تأثير قائمه الدخل بها خلال العام، ووفقا للتقرير الصادر للشركة الدولية للاستشارات الهندسية فإن متوسط سعر القيمة العادلة للمحلات المدرجة في الاستثمار العقاري ٥٨,٠٠٠ جنيه للمتر في حين ان متوسط التكلفة للمتر ٢٤,٠٠٠ جنيه.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٦- أصول غير ملموسة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	أول الفترة / العام
٢,٢٧٤,٨٦٢	٢,٨٣٤,٢٢٨	أضافات
٥٥٩,٣٦٥	-	آخر الفترة / العام
٢,٨٣٤,٢٢٧	٢,٨٣٤,٢٢٨	الاستهلاك
(٤٠٨,٥٩٣)	(١,٢٧٩,٤٠٦)	أول الفترة / العام
(٨٧٠,٨١٢)	(٢٣٣,٢٤٠)	استهلاك الفترة / العام
(١,٢٧٩,٤٠٥)	(١,٥١٢,٦٤٦)	آخر الفترة / العام
١,٥٥٤,٨٢٢	١,٣٢١,٥٨٢	صافي القيمة الدفترية

٧- أصول حق انتفاع (بالصافي)

بلغ قيمة إجمالي التزامات عقود الإيجار مبلغ ٢٨,٨٤٦,٢٢٢ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٤ متمثلاً في التزامات الإيجار قصيرة الأجل ١٨,٤٠٤,٨٧٢ جنيه مصري والتزامات الإيجار طويلة الأجل ١٠,٤٤١,٣٥٠ جنيه مصري. وتتمثل أرصدة أصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار في ٣١ مارس ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ فيما يلي:

التزامات إيجار	أصول حق انتفاع (مباني)	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق إعادة تقييم التزامات إيجار تشغيلي
٣٥,٤٩٨,٣٥٧	٣١,٤٣٩,٨٤١	مصروفات الاستهلاك
٢,٤١٦,٥١٩	-	مصروفات تمويلية
-	(٧,٠٥١,٣١٤)	مدفوعات خلال الفترة
٩٩٢,٩٥٦	-	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٤
(١٠,٠٦١,٦١٠)	-	
٢٨,٨٤٦,٢٢٢	٢٤,٣٨٨,٥٢٧	

التزامات إيجار	أصول حق انتفاع (مباني)	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق إعادة تقييم التزامات إيجار تشغيلي
٧٢,٧٦٤,٧٨٦	٦٤,٥٧١,٩٥١	الإضافات خلال العام
١,٨٩٢,٢٧٤	١,٨٩٢,٢٧٤	الاستبعادات خلال العام
٢٢,٤٢٦	٢٢,٤٢٦	مصروفات الاستهلاك
(٧,٣٧٥,٣٨٣)	(٩,٥٥٨,٧٩٨)	استهلاك الاستبعادات
-	(٢٩,٥٥٠,٥٠١)	مصروفات تمويلية
٧,١٧٧,٧٤١	٤,٠٦٢,٤٨٩	مدفوعات خلال العام
(٣٨,٩٨٣,٤٨٧)	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٥,٤٩٨,٣٥٧	٣١,٤٣٩,٨٤١	

٨- مشروعات مشتركة خارجية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	بورتو طرطوس - سوريا
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر اضمحلال استثمارات
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	
-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	
٣٠١,٩٣٤,٣٠٧	٢٨١,٩٣٤,٣٠٧	

٩- ودائع الصيانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	ودائع مقيدة مستحقة لمالكي الوحدات
جنيه مصري	جنيه مصري	ودائع مقيدة مستحقة للشركة (المستقبل سيتي)
٧٠٢,٩٠٨,٤٤٦	٧٣٥,٥٨٤,١١٤	
١٤٦,٨٠٤,٥٢٠	١٤٦,٨٠٤,٥٢٠	
٨٤٩,٧١٢,٩٦٦	٨٨٢,٣٨٨,٦٣٤	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٩- ودائع الصيانة - تابع

تمثل المبالغ المستلمة من مالكي الوحدات كضمان لتمويل أعمال الصيانة والأمن وغيرها من المصروفات الجارية المتعلقة بمشروع نيووم كايرو و نيووم أكتوبر و نيووم نيو كايرو و مشروعات أخرى، ووفقاً لنص المادة رقم (٩) في القانون رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ للحفاظ على أصول السادة المشترين فقد أُلزم المطورين العقاريين بإدارة المشروعات التي يتم تنفيذها والقيام بأعمال اتحاد الشاغلين ومراجعة مصاريف الصيانة من خلال مراجعين قانونيين وذلك بالصرف من عوائد ودبغة الصيانة التي تم تحصيلها وتحمل المشتري أية تكاليف تزيد عن هذه العوائد، وقد بلغ رصيدها كما يلي:

١٠- أعمال تحت التنفيذ

أراضي	مواد ومستلزمات بناء	تكاليف الإنشاءات	مصروفات التشغيل وأخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧٦,٥٩٢,٣٨٠	١٦١,١٦٣,٠٨٧	١,٧٥٢,١٤٦,٠٨٣	١,٢٧٠,٧٧٦,٤٤٩	٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩
٩٢,٥٧٦,٧٣٢	٢,٤٨١,٦٣٣	١٣٧,١١٥,١١٥	٨٨,٣٦٢,١١١	٣٢٠,٥٣٥,٥٩١
١٦,٣٩٤,٨٣٦	١١,٩٧٥,٤٦١	١٧٦,٥٤٢,٣٣٨	١٩٩,٢٩٢,٣٦٠	٤٠٤,٢٠٤,٩٩٥
(٢,٨٠٠,٦٨٠)	-	-	-	(٢,٨٠٠,٦٨٠)
(٤٢,٥٧٧,٩٤٢)	(٤,٤٨٨,٣٦٣)	(٣٦,٣١٧,٤٣٦)	(٤٨,٥٥١,٠٥٧)	(١٣١,٩٣٤,٧٩٨)
٩٤٠,١٨٥,٣٢٦	١٧١,١٣١,٨١٨	٢,٠٢٩,٤٨٦,١٠٠	١,٥٠٩,٨٧٩,٨٦٣	٤,٦٥٠,٦٨٣,١٠٧

١ يناير ٢٠٢٤
إضافات
أثر التغيير في ترجمة العملات
القيمة الحالية لدائني أراضي
المحول الى تكلفة الإيرادات
في ٣١ مارس ٢٠٢٤

أراضي	مواد ومستلزمات بناء	تكاليف الإنشاءات	مصروفات التشغيل وأخرى	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨٢٠,٢٧٢,٣٠٦	١٦٤,٩٢٣,٤٣٦	١,٥٨٩,٧١٤,٠٠٢	١,١٤٩,٤٠٤,٣٤٦	٣,٧٢٤,٣١٤,٠٩٠
٣٥١,٤٩٥,٣١١	٣٧,٢٥٧,٩٧٢	٤١٦,٧٥٣,٦٧٧	٢٨٧,٢٧١,٣٣٨	١,٠٩٢,٧٧٨,٢٩٨
-	-	(٤٥,١١٩,١٤٩)	-	(٤٥,١١٩,١٤٩)
٦,٦٢٢,٠٨٧	٤,٨٢٧,٠٤٤	٧١,٣٠٧,٧٢٧	٨٥,٨٣٦,٥٤٢	١٦٨,٦٠٣,٤١٠
٤,٩٢٠,١٥٣	-	-	-	٤,٩٢٠,١٥٣
-	(١٩,٤٤٣,٠٠٥)	(٢,٧٢٦,٨٩٠)	-	(٢٢,١٦٩,٨٩٥)
(٣٠٦,٧١٧,٤٧٧)	(٢٦,٤١٢,٣٦٠)	(٢٧٧,٧٨٣,٢٩٤)	(٢٥١,٧٣٥,٧٧٧)	(٨٦٢,٦٤٨,٩٠٨)
٨٧٦,٥٩٢,٣٨٠	١٦١,١٦٣,٠٨٧	١,٧٥٢,١٤٦,٠٨٣	١,٢٧٠,٧٧٦,٤٤٩	٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩

١ يناير ٢٠٢٣
إضافات
المحول الى الأصول الثابتة (إيضاح ٣)
أثر التغيير في ترجمة العملات
القيمة الحالية لدائني أراضي
مصروفات أخرى (تشطيب الوحدات)
المحول الى تكلفة الإيرادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يتم تحليل رصيد أعمال تحت التنفيذ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٦٤,٣٣٣	٢,٨٦٤,٣٣٣	جراج سيبا السخنة
١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	١٥٤,٢٥٠,٠٠٠	المبنى الاجتماعي سيبا جولف السخنة
٥٩,٤٠٠,٠٠٠	٥٩,٤٠٠,٠٠٠	بدروم سيبا ريز دانت مارينا
٥٥٩,٧١٦,٦٦٤	٥٧٨,٣٧٢,٧٧٢	نيووم نيو كايرو
١١,٤٧١,٣٢٥	٦,٢٩٦,٧٤٤	مشروع سيبا باي مطروح
٢,٢٥٥,٠٨٤	٢,٢٥٥,٠٨٤	مشروع جامعة العالمين
٨٥,٣٩٩,٦٣٩	٨٦,٣٠٦,٣٦٠	مول نيووم كايرو
٤,٣٥٥,٧٨٤	٤,٣٥٥,٧٨٤	فيلات مرحلة ثانية نيووم كايرو
٥٨٣,٥٤٦,٨٨٠	٥٩٩,٤٧٢,٥٢٦	نيووم أسبوط
١٠,١٤٤,٥٢٩	١٠,١٤٤,٥٢٩	المركز الطبي نيووم كايرو
٢٩,٩٥٥,٦٥٠	٣٢,٦٨٤,١٦٨	مشروع جراند فيو
٨٨١,٧٦٣,٧٩٠	٩٣٦,٣٣٤,٩٥٥	نيووم ٦ أكتوبر
٩٠,٥٤٢,١٩٠	٦٨,٤٤١,٣٤٠	وحدات جولف مارينا
٢,٩٢٦,٥٩٨	٢,٣٤٤,٠١٣	مشروع ريز دانت
٧٧,٦٠٤,٤٠٦	٧٧,٤٧٠,٠٤٤	مشروع جولف مارينا فلاجيو
٥,٨٨٠,٤٥٦	٥,٨٨٠,٤٥٦	مشروع بورتو سعيد
١٨,٧٦٩,٣٣٣	٣٣,٧٠١,١٤٩	مشروع نيووم بيراميدز
٣١٥,١٤٦,١٧٤	٣٨٥,٩٨٥,٢٩٠	مشروع نيووم جولف كايرو
١٣,٧٠٧,٩٣٧	١٣,٧٠٧,٩٣٧	مشروع بورتو المغرب
٨١٧,١٠١,٠٩٦	١,٢٣٣,٥٨٤,٩٤٤	مشروع بورتو الاردن
٧٤,٨٥٩,٢٥٤	٧٦,٧٩٦,٦٤١	مشروع سيبا أيلند السخنة
٢٥٩,٠١٦,٨٧٧	٢٨٠,٠٣٤,٠٣٨	مشروع سيبا لاجون مارينا
٤,٠٦٠,٦٧٧,٩٩٩	٤,٦٥٠,٦٨٣,١٠٧	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

١١- عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٩,١٥٠,٤٥٤	٦٨٢,٠٢٧,٥٢٠
٨٩٦,١٥٢,٤٤٢	٩٥٠,٢٨١,٧٠٨
١,٥٥٥,٣٠٢,٨٩٦	١,٦٣٢,٣٠٩,٢٢٨
(٢١٦,٧٥٢,٥٤٧)	(٢٩٥,٥٣١,٢٨٢)
(٢٩,٨٨١,٥٩٠)	(٤٠,٣٥٩,٤٤٤)
١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩	١,٢٩٦,٤١٨,٥٠٢

أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر
أرصدة عملاء تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
خصم القيمة الحالية
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

أقل من ٣٠ يوم	بين ٣٠ و ٦٠ يوم	بين ٦٠ و ٩٠ يوم	أكثر من ٩٠ يوم	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧,٤٤٢,٩٨٠	٥,٥٦٨,١٦٨	٤,٤٦٢,٨٨٧	٣٠٨,٨٧٢,١٢٣	٩٧٠,٠٧٢,٣٤٤	١,٢٩٦,٤١٨,٥٠٢	٢٠٢٤	٢٠٢٣
١٠,٨٤١,٨٩٢	٢٨,٥١٤,٥٢٠	٥,٧٥١,٧٥٩	٢٥٤,٨٩٨,٠٥٨	١,٠٠٨,٦٦٢,٥٣٠	١,٣٠٨,٦٦٨,٧٥٩		

١٢- مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٩,٣٣٠,٣٢٤	٢٣٩,٣٨٦,٣٩٨
٢١٦,٧٧٩,٠٠٥	٢١٥,٣٣٩,٨٤٦
٧٦,٣٨٦,٧٧٤	٥٦,٣٥٦,٨١٤
١٣,٩٢٣,٥٩٨	١٣,٩٦٥,٦٦٤
٦٧,٧٩٨,٣٦٤	٧١,٩٨٨,٤٢١
١١,٤٢٣,٣٩٩	٦٤,٧٤٣,٢٧٦
٢٧٨,٥١٣,١٩٧	٣٣٨,٠٤٧,١٢١
٨٧٤,١٥٤,٦٦١	٩٩٩,٨٢٧,٥٤٠
(٣,٧٨٢,٨٦٧)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)
٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	٩٩٦,٠٤٤,٦٧٣

موردين ومقاولين دفعات مقدمة
أرصدة مدينة أراضي
أرصدة مدينة وعملاء مول نيوم بيزنس ونيو كايرو
مصلحة الضرائب
تأمينات لدى الغير
مصروفات مدفوعة مقدما
أرصدة مدينة أخرى

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

يتم تحليل مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦٩,١٦٧,٦٨٣	٥٣٤,٦٩٣,٣٠٠
٤٠٤,٩٨٦,٩٧٨	٤٦٥,١٣٤,٢٤٠
٨٧٤,١٥٤,٦٦١	٩٩٩,٨٢٧,٥٤٠
(٣,٧٨٢,٨٦٧)	(٣,٧٨٢,٨٦٧)
٨٧٠,٣٧١,٧٩٤	٩٩٦,٠٤٤,٦٧٣

أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
أرصدة تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

١٣- نقدية بالصندوق ولدي البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٠٠٧,٢٣٥	٨,٦٣٧,١٩٥
١١٣,٩١٦,٧٢٧	١٦٧,٩٣٤,٧٠١
١١٩,٩٢٣,٩٦٢	١٧٦,٥٧١,٨٩٦
٣٧,٧٣٧,٣٢٩	٥١,١٨٤,١٤٣
١٥٧,٦٦١,٢٩١	٢٢٧,٧٥٦,٠٣٩

أ- جنيه مصري
نقدية بالصندوق
حسابات جارية

ب- عملة أجنبية
حسابات جارية

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

١٣ - نقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم رصد الأرصدة المحلية وتقييم العملات الأجنبية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١٩,٩٢٣,٩٦٢	١٧٦,٥٧١,٨٩٦	درهم إماراتي
١٤,٢٤٤,٥٨٤	١٤,٣٨٨,٠٥٧	دولار أمريكي
١١,٢٩٤,١٨٥	١٧,٦٣٢,٧٣٩	دينار كويتي
٣٥٢,٧٨٢	٣٦٧,٧٢٠	ليرة سوري
٤٨,٠٠٥	١٢٠,٧٩٣	دينار اردني
٨,٩٩٥	١٥,٤٤٢	درهم مغربي
١٠,٢٦٢,١١٠	١٥,٤١٨,٠٠٨	ريال سعودي
١,٢١٠,٤١٧	٢,٥١٨,٥٨٨	جنيه إسترليني
٩,٧٢٧	١٤,٦٥٠	يورو
٣٠٦,٥٢٤	٧٠٨,١٤٦	
١٥٧,٦٦١,٢٩١	٢٢٧,٧٥٦,٠٣٩	

١٤ - دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	قصير الأجل
٦٣,١٦٨,١٢٨	٦٢,٧٨٠,٩٠٧	ارض نيوم أكتوبر
٩,٣٨١,٧٩١	٦,٩١٣,٩٤٨	ارض نيوم نيو كايرو
٧٢,٥٤٩,٩١٩	٦٩,٦٩٤,٨٥٥	
٨,٨٧١	١٣,٥١٢	طويل الأجل
١٨٥,٢٧٣,٧١٨	١٦٤,٦٣٧,٥٥٧	ارض بورتو البحر المبيت
٧٠,٥١٠,٦٤٧	٧٤,٤٣١,٧٣٩	ارض نيوم أكتوبر
١٦٤,٦٥٦,٦٢٤	١٩٢,١٠٥,٠٨٢	ارض نيوم نيو كايرو
٤٢٠,٤٤٩,٨٦٠	٤٣١,١٨٧,٨٩٠	دائنو أراضي تحت التسوية
(٤٨,١٠٤,٥٨٢)	(٦٥,٢٣٦,٠٤٢)	فوائد القيمة الحالية غير المستهلكة
(٧,٣٤٧,٦٨٤)	(٩,٩٠٩,٧٣٤)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٣٦٤,٩٩٧,٥٩٤	٣٥٦,٠٤٢,١١٤	
٤٣٧,٥٤٧,٥١٣	٤٢٥,٧٣٦,٩٦٩	

١٥ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروع نيوم كايرو
٦,٥٩٢,١٦٨	٦,٦٣٢,١٦٩	مشروع سيا لا جونز
٢٩٩,٥٧٦,٤٥٠	٣١٣,١٢١,٤٨٦	مشروع سيا جراند فيو
٥٨,٦٩٠,٤٨٤	٥٩,٨٥٩,٧٤٤	مشروع نيوم جولف سيتي
٥٢٠,٩٠٦,٨١٩	٦٦٤,٥٠٩,٢٦٤	مشروع سيا مارينا باي
٩٩,٧٣٣,٤٢٧	٩٣,٦٠٠,٥٥٦	مشروع باي مطروح
٣٧,٥١١,٤٢٣	١٧,٩٠١,٤١٢	مشروع نيوم أكتوبر
٦٤٢,٣٤١,٩٨٥	٦٩٢,٦٧٤,٠٠٨	مشروع نيوم نيو كايرو
٢٩١,٧٧٠	٦,٦٩٦,٨٣٠	مشروع نيوم بيراميدز
١٤٠,٥٤٧,٢٤١	١٤٦,١٦٨,٧٨٦	مشروع بورتو الأردن
٤٠,٥٦١,٦١٩	١١٨,٧٦١,٩٥٤	مشروع سيا فيلاجيو
١٩,٠٧٣,٧٩٩	٩,٠٦٤,٣٠٥	مشروع نيوم أسبوط
٢٦٧,٣٨٧,٥٣٤	٢٩٦,٩٨٤,٩٠٥	عملاء مشروعات أخرى
٨٠٧,٨٧٥	٨٠٧,٨٧٥	
٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤	٢,٤٢٦,٧٨٣,٢٩٤	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

١٥ - عملاء دفعات مقدمة - تابع

يتم تحليل عملاء الدفعات المقدمة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	أول الفترة / العام
جنيه مصري	جنيه مصري	يضاف: المبالغ المحصلة خلال الفترة / العام
١,٨٢٠,٢٤٩,٢٨٢	٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤	يخصم: وحدات مسلمة خلال الفترة / العام
١,٧١٩,٠٧٢,٧٤٠	٥٥٧,٨٠٥,٩٢٧	
(١,٤٠٥,٢٩٩,٤٢٨)	(٢٦٥,٠٤٥,٢٢٧)	
<u>٢,١٣٤,٠٢٢,٥٩٤</u>	<u>٢,٤٢٦,٧٨٣,٢٩٤</u>	

١٦ - موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	قصير الأجل
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولون
٣٥٦,٨٩٨,١٤٧	٣٩٨,٦٠٦,٣٩٨	أوراق دفع قصيرة الاجل
٣٧٤,٩٥٩,٠٠٩	٥٠٨,٠١١,٣٩٦	فوائد مؤجلة
(٢,١٥٠,٤٩٩)	(٢,٤١٣,٠٩٥)	
<u>٧٢٩,٧٠٦,٦٥٧</u>	<u>٩٠٤,٢٠٤,٦٩٩</u>	
		طويل الأجل
٣١٥,٩٠١,١٩٤	٢٩٦,٥٥٣,٨٣٩	أوراق دفع طويلة الاجل
(٥٩,٣٧٦,٠٥٥)	(٥١,٨٥٦,٤٥٣)	فوائد مؤجلة
<u>٢٥٦,٥٢٥,١٣٩</u>	<u>٢٤٤,٦٩٧,٣٨٦</u>	
<u>٩٨٦,٢٣١,٧٩٦</u>	<u>١,١٤٨,٩٠٢,٠٨٥</u>	

١٧ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	مصروفات مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - دفعات مقدمة
٦,٢٧١,٩١٠	٤,٤٣٠,٦٧٠	تأمينات ضمان أعمال
٧٠,٨٢٤,٤٨١	٩٣,٢٢٠,٢٣٧	المساهمة التكافلية
٢١٠,٠٥٣,٣٤٢	٢٢١,٨٠٢,٨٩٧	عائد ودائع الصيانة
٣٠٠,٩٨٨	٣٠٠,٩٨٨	دائنون متنوعون
١٥٧,٥٥٩,١٨٥	١٤٣,٣٤٦,٨٣٤	إيرادات مؤجل
٣,٢٠٥,٠٧٤	٢,٧٣٢,٩٩٢	مصلحة الضرائب
٨,٤٠٤,٧٤٠	٢٠,١٣٩,٦٦٦	رسوم التأمين الشامل (إيضاح ٣٨)
١١٨,٠٢٣,٧٥٤	١٣٧,٣٢١,١٥٥	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي-المقاولون
١٧,٧٥٢,٠٧٦	١٧,٤٢٤,١٦٧	دائنو توزيعات
١١٢,٨٤٧,٢٢٤	١١٧,٢٢٥,٨١٩	دائنو نسب مشاركة مشروعات
١٤,٥١٤,٨٦٠	١٤,٥١٤,٨٦٠	أرصدة دائنة أخرى
٤٦,٩٣٨,٠٠١	٥٣,٢٤٠,٩٢٧	
١٤٣,٥٦٣,٦٥٧	١٧٥,٥٥٧,٤٦٤	
<u>٩١٠,٢٥٩,٢٩٢</u>	<u>١,٠٠١,٢٥٨,٦٧٦</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

١٨- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المرخص به مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيها مصريا، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ جنيها مصريا مسددة بالكامل وموزعة على عدد ١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥ سهم قيمة كل سهم ٦٠ قرشا.

هيكل المساهمين	النسبة	عدد الأسهم	رأس المال المصدر والمدفوع
اسماك م.ح	%٢٠,٣٦	٢٦٢,١٥٢,٦٨٨	جنيه مصري ١٥٧,٢٩١,٦١٤
احمد طارق خليل علي	%٣٠,٥٩	٣٩٣,٧٩٣,٧٢٥	٢٣٦,٢٧٦,٢٣٥
عبد السلام مسعود عبد الكريم	%٨,٤٦	١٠٨,٨٧٨,٠٠١	٦٥,٣٢٦,٨٠٠
مروه محمد الامين رجب احمد	%٦,٧٩	٨٧,٣٧٩,٨٣٨	٥٢,٤٢٧,٩٠٢
جمال عبد القادر عبد البصير	%٧,٧٢	٩٩,٣٥٨,٩٣٨	٥٩,٦١٥,٣٦٣
التداول الحر	%٢٦,٠٨	٣٣٥,٧٤٨,٢٣٥	٢٠١,٤٤٨,٩٤١
عدد الأسهم	%١٠٠,٠٠	١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥	٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥

١٩- القروض وعقود الترتيب التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري ٦٦٥,٥٤٢,٩٢١	جنيه مصري ٦٣٣,٠٢٨,١١٤
٦٩١,٦٣٦,٥٩٩	٧٣١,٣٨٢,٦٤٥
١,٣٥٧,١٧٩,٥٢٠	١,٣٦٤,٤١٠,٧٥٩

أقل من عام
من سنة إلى خمس سنوات

الإجمالي جنيه مصري	طويل الاجل جنيه مصري	قصير الاجل جنيه مصري
١,٠٧٠,٦٧٧,٨٨٥	٤٩٨,٠٢٠,٤٣٢	٥٧٢,٦٥٧,٤٥٣
٢٩٣,٧٣٢,٨٧٤	٢٣٣,٣٦٢,٢١٣	٦٠,٣٧٠,٦٦١
١,٣٦٤,٤١٠,٧٥٩	٧٣١,٣٨٢,٦٤٥	٦٣٣,٠٢٨,١١٤

تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي في ٣١ مارس ٢٠٢٤

قروض وتسهيلات ائتمانية
التزامات عقود ترتيب تمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري ٤٠٢,٩٧٣,٣٩٥	جنيه مصري ٣٩٢,٦٤٤,٥٠٨
٢٧٨,٦١١,٩١٣	٢٧٣,٨٧٢,٧٩٣
٦٥٩,٧٧٥,٠٠٣	٦٥٢,٥٤٣,٦٤٣
١٠,٥٣٩,٤٥٠	٤٠,٥٢٣,٧٤١
٨٨٥,٣٩٨	٨٨٥,٢٦١
٤,٣٩٤,٣٦١	٣,٩٤٠,٨١٣
١,٣٥٧,١٧٩,٥٢٠	١,٣٦٤,٤١٠,٧٥٩

تحليل القروض وعقود الترتيب التمويلي

دلماز للتنمية العقارية
نيووم نيو كايرو
نيووم أكتوبر
نيووم بيراميدز
نيووم للتنمية السياحية
نيووم اسبوت

الضمانات	نوع التسهيل	عملة التعاقد	اسم البنك
محفظة شيكات عملاء الشركة	تمويل بصيغة المشاركة	جنيه مصري	بنك مصر
بضمان ودائع ادخارية	مضاربات	جنيه مصري	مصرف أبو ظبي الإسلامي- مصر
بضمان ودائع ادخارية	مرابحات	جنيه مصري	بنك البركة - مصر
محفظة شيكات عملاء الشركة	عقد تمويل متوسط الاجل	جنيه مصري	البنك المصري لتنمية الصادرات
ودائع ادخارية	جارى مدين	جنيه مصري	البنك العربي الافريقي
ودائع ادخارية	جارى مدين	جنيه مصري	البنك الأهلي القطري
ودائع ادخارية	جارى مدين	جنيه مصري	بنك أبو ظبي الأول

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٢٠- ضرائب الدخل

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الحالية
١٢,٩٢٤,٧٩٦	٢,٨٩٦,١٥٤	ضريبة الدخل المؤجلة
(٦,٩٨٠,٠١٧)	(٩,٣٦٥,٤٦٨)	مصروف ضريبة الدخل
<u>٥,٩٤٤,٧٧٩</u>	<u>(٦,٤٦٩,٣١٤)</u>	
قائمة الأرباح أو الخسائر	قائمة المركز المالي	
٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢,٥٩١,٨١١)	(٢,٧١٤,٠٨٥)	(٨٩,٤٠٤,٩٨١)
٣٣,٦١٤,١٠٩	٤٤,٣٣٨,٣٨٧	٤١٤,٢٦٤,٩٣٨
<u>٣١,٠٢٢,٢٩٨</u>	<u>٤١,٦٢٤,٣٠٢</u>	<u>٣٢٤,٨٥٩,٩٥٧</u>
٦,٩٨٠,٠١٧	٩,٣٦٥,٤٦٨	٧٣,٠٩٣,٤٩٠
		٣١ مارس ٢٠٢٤
		جنيه مصري
		(٩٢,١١٩,٠٦٦)
		٤٥٨,٦٠٣,٣٢٥
		<u>٣٦٦,٤٨٤,٢٥٩</u>
		٨٢,٤٥٨,٩٥٨

فرق قيمة الأصول المحاسبية والضريبية
خسائر الضريبة المؤجلة
صافي الفروق المؤقتة
الضريبة المؤجلة

٢١- الإيرادات

تتبع المجموعة سياسة اثبات الإيراد اما عن طريق التسليم الفعلي للعملاء أو عن طريق التسليم الحكمي الذي يشترط فيه أن تكون الوحدة مكتملة الانشاء وجاهزة للتسليم للعملاء.

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات وحدات مباعة
٢٩٦,٦٥٩,١٧٦	٢٦٥,٠٤٠,٢٢٧	الانخفاض في قيمة عملاء وأوراق القبض
(٤٠,٩٢٨,١٥٨)	(٤٨,٥٨٠,٩٨٢)	
<u>٢٥٥,٧٣١,٠١٨</u>	<u>٢١٦,٤٥٩,٢٤٥</u>	

٢٢- تكلفة الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكاليف الوحدات المباعة
١٩١,٢٦٧,٢٨٨	١٤١,٩٩٢,٤٨٤	خصم القيمة الحالية لدائني أراضي
(١٠,٠١١,٧٣٢)	(١٠,٠٥٧,٦٨٦)	
<u>١٨١,٢٥٥,٥٥٦</u>	<u>١٣١,٩٣٤,٧٩٨</u>	

٢٣- مصروفات بيعية وتسويقية

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	اجور ومرتببات وما في حكمها
١٧,٩٣٨,٢٨١	٢٠,٥٨٤,٦٩٠	انتقالات وتكاليف اقامة
٣٦٧,٧٤٨	١٥٧,٠٨٧	دعاية واعلان
١٢,١١٢,٣٦٣	٨,٠١٨,٤٤٤	رسوم وترخيص وتعويضات قضائية
٣١٥,٥٩٠	٩,٩٦٦,٨٨٣	عمولة مبيعات
٥,٤٢٤,٤٣٩	٦,٦٣٨,٤٢٨	مصروفات بيعية وتسويقية
١٣,٨٦٤,٠١٧	٢٠,٨٠٦,٣٩٨	اتعاب استشارات
٣١٩,٢١١	٥٠٥,٠٠٢	مستلزمات مكتبية
٤,٦١٢	٥٨٩	تليفون وفاكس
٢٧٦,٧٥٨	٩٦,٢٨٤	الترفيه والضيافة
١٣٨,٩٠٠	٨٠,٨٥٣	ادوات مكتبية ومطبوعات
٤٩٥	٤,٢٣٤	استهلاك أصول حق انتفاع-ايجارات
٢,٢٨٦,٩٢٧	٢,٢٦٥,٦٧٦	اخرى
١٦٧,٢٩٥	٤٦٦,١٥٥	
<u>٥٣,٢١٦,٦٣٦</u>	<u>٦٩,٥٩٠,٧٢٣</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٢٤- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١١٩,٢٦٨	٢٣,٥٥٧,٧٢٨	اجور ومرتببات وما في حكمها
١٥٤,٠٣٣	٤١٩,٥٣٩	مصارييف سفر ورحلات عمل
١٦٨,٨٤٧	٣٨٢,٤٥١	ايجارات
٢٥٣,٥٠٠	٥٠٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	٥٣٤,٠٠٠	تعويضات و غرامات
٤٧٤,٢٩٢	٤٩٤,٨٤٧	مصارييف البورصة
٣٢٩,٨٢٣	٧٠٤,٣٦٠	أخرى
١٠٠,٠٠٠	-	تبرعات
٤,٤٧٤,٨٠٦	٥,٩٩٩,٠٧٧	اهلاكات
٥٨٢,٢٤٥	٥١٠,٨٤٦	انتقالات
٤٧٨,٨٨٩	٣٨٣,٢٤٣	علاقات عامة
٧٦,٧٩٦	١٩,٨٣٧	مصارييف مكتنية
٢,٣٧٨,٧٧٥	٦,٧٦٦,٦٣١	اتعاب استشارية قضائية وقانونية
-	١١٤,٣٣٦	مصروف الضريبة العقارية
٣٩,٩٩٥	٢٢,٤٧٩	مصارييف بنكيه
٩١٠,٩٤٦	٣٨٧,٤٠١	تليفون وفاكس
٢,٩٦٥,٠١٤	٥,٣٤٨,٦١٦	رسوم و رخص و غرامات
٨٧,٠٦١	١١٦,٩٥٢	طباعة و ادوات مكتنية
-	٥٧٣,٤٨٧	مصروف ايجار تمويلي
١,١٧٣,١١٨	١,٦٠٥,٧٨٠	عمولة تحصيل
٥,٠٢٢,١٠٥	٤,٧٨٥,٦٣٩	استهلاك أصول حق انتفاع
٢٢١,٣٦٦	٦٦٢,٨٥٥	صيانة و اصلاح
٧٨,٧٣٨	١,٣٣٨,٦٩٦	مياه و اناره و غاز
٢١٠,٩٤١	٧٤١,٣٣٦	تأمين
١,٢٠٠	٨٠٠	امن و حراسة
٣٤,٣٠١,٧٥٨	٥٥,٩٧٥,٩٣٦	

٢٥- ايرادات تشغيل أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٤٧,٢٠٩	١,٨٣٣,٠١١	ايرادات أخرى (شركات محمول و تكيفات و غاز و مياه و انارة)
٥,٣٢١,٨٧٠	١١,٢٤٧,١٥٤	ايراد تشغيل مول نيوم نيو كايرو
٦,١١٨,٠٤٠	٧,٤٩٦,٣٩٨	ايرادات إدارية أخرى
٢,٩٠٧,٨٠٤	٥,٨٢٠,٤٩٨	ايراد تشغيل مول نيوم بيزنس
١,٧١٦,١١٩	١,٢٧٠,٦٦٨	ايراد تشغيل الجراجات
٨٥٠,٠٧٨	١,٢٠٠,١٩٣	ايراد تشغيل الميديكال
١٨,٨٦١,١٢٠	٢٨,٨٦٧,٩٢٢	

٢٦- مصروفات تشغيل أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٨٤,٩٨٤	٧٢٩,٥٥٢	مصروفات تشغيل نيوم بيزنس
٦٧١,٦٦٤	٧٧٢,٨٨٥	مصروفات تشغيل جراج السخنة
٥,٣٧٥,٤٦١	٦٩٨,٥٣٤	مصروفات تشغيل مول نيو كايرو
١,٣٠١,٨٤٣	-	مصارييف تشغيل الميديكال
١,٠٢٢,٩٧٩	٤,٢٢١,٤٤٩	صيانة وحدات الشركة
-	٣٧١,٠٥٩	مصروفات تشغيل أخرى
١١,١٥٦,٩٣١	٦,٧٩٣,٤٧٩	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٢٧- إيرادات تمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد من الودائع و الحسابات الجارية
٧١٨,٠٢٦	١,٢١٣,٣٦١	فوائد القيمة الحالية
٢٩,٥٠٧,٤٣٥	٥٩٧,٧٦٨	ايراد فروق تقييم العملة الأجنبية
١٨,٠٣٣,٢١٠	٣٦,١٢٢,٢٩٢	
٤٨,٢٥٨,٦٧١	٣٧,٩٣٣,٤٢١	

٢٨- تكلفة التمويل

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد بنكية على التسهيلات والقروض
٥,٧٧٩,٨٥٥	٦,٥٨١,٩٨٣	فوائد القيمة الحالية
٧,٣٦٧,٠٢٣	٢٣,٧٢١,٧٤٧	فوائد التزامات الايجار التشغيلي
٣,٧٨٢,٠٠٦	٩٩٢,٩٥٨	مصروفات بنكية أخرى
٣,٤٤٧,٨٣٤	٤٦٥,٧٩٩	تكلفة تقييم العملة الأجنبية
-	٢,٤١٨,٣٨٦	
٢٠,٣٧٦,٧١٨	٣٤,١٨٠,٨٧٣	

٢٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين المجموعة والشركات التابعة والتي تمثل أطراف ذات علاقة. ولم يفصح عنها في هذا الإيضاح.

٣٠- فروق عن ترجمة القوائم المالية لشركات تابعة

يتمثل في قيمة الفروق الناتجة عن ترجمة القوائم المالية الصادرة بعملة بخلاف الجنيه المصري عملة عرض القوائم المالية وبيانها كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة عامر سوريا
(٢,٤٠٩,٧٠٥)	(٢,١٩٤,٥٩٩)	شركة بورتو ميديتريينين
(٦٦٨,٤٠٢)	(٦٦٨,٤٠٢)	شركة بورتو انترناشونال
٣٠٥,٥٧٤,٠٨٦	٥٧٥,٣١٦,٣١٥	
٣٠٢,٤٩٥,٩٧٩	٥٧٢,٤٥٣,٣١٤	

٣١- نصيب السهم في (الخسائر) الأرباح

٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	(خسائر) أرباح الفترة (مساهمي الشركة الأم)
١٥,٤٤٧,٥٨١	(٣٦,٢٢٥,١٥١)	عدد الأسهم
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥	نصيب السهم من (الخسائر) أرباح الفترة (جنيه / سهم)
٠,٠١	(٠,٠٣)	

٣٢- الحسابات خارج بنود الميزانية

تقوم المجموعة باستلام شيكات مؤجلة من العملاء حاجزي العقارات كضمان لتسوية سعر البيع الكامل. ولا تقوم المجموعة بتسجيل هذه الشيكات في القوائم المالية حتى يتم تحصيل مقابلة، وبناءً عليه تدرج قيمة المتحصلات النقدية ضمن بنود دفعات مقدمة من العملاء. هذا وبلغت قيمة شيكات الضمان المقدمة من العملاء في ٣١ مارس ٢٠٢٤ كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نيوم نيو كايرو
٢,٨٢٤,٤٤٨	١,٨١٦,٠٦٣	شركة دلمار للتنمية العقارية
٥٦١,٦٤٤,٩٤٨	٤٨٣,٤٢٩,٥٣٠	شركة نيوم أكتوبر
٩٦٢,٠١٨,٩١٠	١,٠٠٦,٥٩٠,٩٦٩	شركة نيوم بيراميدز
١٣٨,٣٣٩,٠٠٧	١٢٣,٩٥٠,٥٩٦	شركة نيوم للتنمية السياحية
٢,٠٨٩,٥١٤,٦٨٠	٢,٤٢٣,٤٢٥,٩٨١	شركة نيوم أسبوت
٣٤١,٠٥٠,٨٢٢	٣٨٧,٦٤٠,٥٩٨	
٤,٠٩٥,٣٩٢,٨١٥	٤,٤٢٦,٨٥٣,٧٣٧	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٣- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي كنتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية إجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد أول الفترة
٢٠,٩٣٦,٧٠٠	٢٠,٩٣٦,٧٠٠	المكون خلال الفترة
-	-	الرصيد آخر الفترة
<u>٢٠,٩٣٦,٧٠٠</u>	<u>٢٠,٩٣٦,٧٠٠</u>	

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية. تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، والعملاء، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة بنوك سحب على المكشوف، القروض والدائنين. لا تختلف القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلاف جوهري عن قيمتها الاسمية.

إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية، ومخاطر الأسعار، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة.

تقوم إدارة الشركة بإدارة المخاطر عن طريق قطاع الخزانة المركزية "للمجموعة" وتحت السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. يقوم قسم إدارة النقدية للمجموعة من خلال التعاون مع إدارات التشغيل بالمجموعة بتحديد وتقييم المخاطر المالية. يقوم مجلس إدارة المجموعة بتوفير السياسات والتقارير الخاصة بتغطية إدارة مخاطر المجموعة مثل مخاطر العملات الأجنبية. مخاطر أسعار الفائدة. مخاطر الائتمان وكيفية استخدام الأدوات المالية غير المشتقة وكيفية الاستثمار في فائض السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات الأجنبية

تباشر المجموعة أنشطتها محليا لذلك فهي غير معرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من التعامل بالعملات الأجنبية.

التغير في سعر الصرف	أثر التغير في الأصول المالية على الأرباح قبل الضريبة ألف جنيه مصري	أثر التغير في الإلتزامات المالية على الأرباح قبل الضريبة ألف جنيه مصري
%١٠+	١,٤٤٣,٨٨١	-
%١٠-	(١,٤٤٣,٨٨١)	-
%١٠+	١,٧٦٣,٢٧٤	-
%١٠-	(١,٧٦٣,٢٧٤)	-
%١٠+	٣٦,٧٧٢	-
%١٠-	(٣٦,٧٧٢)	-
%١٠+	١٢,٠٧٩	-
%١٠-	(١٢,٠٧٩)	-
%١٠+	١,٥٤٤	-
%١٠-	(١,٥٤٤)	-
%١٠+	١,٥٤١,٨٠١	-
%١٠-	(١,٥٤١,٨٠١)	-
%١٠+	٢٥١,٨٥٩	-
%١٠-	(٢٥١,٨٥٩)	-
%١٠+	١,٤٦٥	-
%١٠-	(١,٤٦٥)	-
%١٠+	٧٠,٨١٥	-
%١٠-	(٧٠,٨١٥)	-

ملحوظة: جميع الإلتزامات الشركة بالجنيه المصري

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تابع

مخاطر الأسعار

تتمثل مخاطر الأسعار في أسعار العقارات. هناك عوامل اقتصادية خارجة عن سيطرة الشركة تؤثر في الأداء الاقتصادي لنشاط الاستثمار العقاري ككل ومن أهم هذه المؤثرات:

- طبيعة المناخ الاقتصادي الإقليمي والمحلي.
 - الطبيعة الدورية لسوق الاستثمار العقاري.
 - زيادة العرض وقلة الطلب على العقارات.
 - التغيير في أسعار الفائدة ومعدلات التضخم والحد من التمويل المتاح.
 - القوانين الحكومية والقواعد والأنظمة خاصة المتعلقة بالتمويل، والضرائب والتأمين.
 - الكوارث الطبيعية التي قد تدمر العقارات.
- ان أي تغيير سلبي في عنصر أو أكثر من المؤثرات السابقة وفي أي من العوامل التالية سيؤثر بالسلب على نشاط ونتائج الأعمال والوضع المالي للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تجنب المجموعة مخاطر الائتمان حيث ان لدى المجموعة من السياسات ما يجعلها واثقة من ان العقود الموقعة مع عملاء لهم سمعة ائتمانية حسنة. تقتصر تعاملات المجموعة مع المؤسسات المالية عالية الكفاءة الائتمانية. كما ان المجموعة لديها من السياسات ما يجنبها التعرض لمخاطر الائتمان مع أي من المؤسسات المالية التي تتعامل معها. تقوم المجموعة ببيع منتجاتها الى عدد كبير من العملاء.

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بمتابعة مخاطر نقص السيولة باستخدام أداة لتخطيط السيولة باستمرار. هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل والشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية. ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

الالتزامات المالية

٣١ مارس ٢٠٢٤

الإجمالي جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	القروض والتسهيلات الائتمانية الإيجار التمويلي تأمين ضمان أعمال موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى ضريبة الدخل المستحقة دائنو شراء أراضي إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة
١,٠٧٠,٦٧٧,٨٨٥	٤٩٨,٠٢٠,٤٣٢	٥٧٢,٦٥٧,٤٥٣	
٢٩٣,٧٣٢,٨٧٤	٢٣٣,٣٦٢,٢١٣	٦٠,٣٧٠,٦٦١	
٢٢١,٨٠٢,٨٩٧	-	٢٢١,٨٠٢,٨٩٧	
١,٩٢٨,٣٥٧,٨٦٤	٢٤٤,٦٩٧,٣٨٦	١,٦٨٣,٦٦٠,٤٧٨	
٦٩,٧٨٢,٦٥٢	-	٦٩,٧٨٢,٦٥٢	
٥٠٠,٨٨٢,٧٤٥	٤٣١,١٨٧,٨٩٠	٦٩,٦٩٤,٨٥٥	
٤,٠٨٥,٢٣٦,٩١٧	١,٤٠٧,٢٦٧,٩٢١	٢,٦٧٧,٩٦٨,٩٩٦	

الالتزامات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	القروض والتسهيلات الائتمانية الإيجار التمويلي تأمين ضمان أعمال موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى ضريبة الدخل المستحقة دائنو شراء أراضي إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة
١,٠٧٨,٠٠٣,٣٧٩	٤٨٠,٨٨٨,٥٨٣	٥٩٧,١١٤,٧٩٦	
٢٧٩,١٧٦,١٤١	٢١٠,٧٤٨,٠١٦	٦٨,٤٢٨,١٢٥	
٢١٠,٠٥٣,٣٤٢	-	٢١٠,٠٥٣,٣٤٢	
١,٦٨٦,٤٣٧,٧٤٦	٢٥٦,٥٢٥,١٣٩	١,٤٢٩,٩١٢,٦٠٧	
٧٩,٦١٠,١٥٤	-	٧٩,٦١٠,١٥٤	
٤٩٢,٩٩٩,٧٧٩	٤٢٠,٤٤٩,٨٦٠	٧٢,٥٤٩,٩١٩	
٣,٨٢٦,٢٨٠,٥٤١	١,٣٦٨,٦١١,٥٩٨	٢,٤٥٧,٦٦٨,٩٤٣	

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٤- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تابع

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر التغيير في قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات الناشئة من التغيير في أسعار الفائدة في السوق. الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة على أصولها والتزاماتها، بما في ذلك الودائع البنكية والسحب على المكشوف والقروض.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التغيير في معدل الأثر على الأرباح قبل الضريبة	في ٣١ مارس ٢٠٢٤	التغيير في معدل الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الالتزام المالي
ألف جنيه مصري	الفائدة	ألف جنيه مصري	الفائدة	
(١٣,٥٧١,٧٩٥)	%١+	(١٣,٦٤٤,١٠٨)	%١+	
١٣,٥٧١,٧٩٥	%١-	١٣,٦٤٤,١٠٨	%١-	

٣٥- الموقف الضريبي

أ- ضريبة شركات الأموال

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٢

جارى الفحص و الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وفقا لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

ب- ضريبة الأجور والمرتببات

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠٢٠/٢٠٢٢

جارى فحص سنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٢

السنوات ٢٠٢٣/٢٠٢٠ الشركة منتظمة في توريد الضريبة المخصومة من الموظفين وتقديم الإقرارات الربع سنوية والسنوية في المواعيد القانونية.

ج- ضريبة الدمغة

تم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم الربط والسداد.

د- الضريبة على القيمة المضافة

نشاط الشركة غير مخاطب بتطبيق أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٢٠١٦/٦٧.

هـ- ضريبة الخصم والإضافة

السنوات حتى ٢٠٢٣ الشركة منتظمة في خصم و توريد الضريبة على نموذج ٤١ في المواعيد القانونية.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٦ - تقارير القطاعات التشغيلية

المجموعة منظمة إلى قطاعي أعمال رئيسية كما الآتي:

- عقارات - أخرى

تتضمن الأنشطة القطاعية الأخرى: أنشطة استثمارية، تسويق، تعليم، لا يوجد نشاط من هذه الأنشطة يمكن أن يذكر في تقرير قطاعي منفصل.

نتائج تقارير القطاعات التشغيلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤

إجمالي جنيه مصري	خدمات - أخرى جنيه مصري	استثمار عقاري جنيه مصري	
٢١٦,٤٥٩,٢٤٥	-	٢١٦,٤٥٩,٢٤٥	إجمالي الإيرادات
(١٣١,٩٣٤,٧٩٨)	-	(١٣١,٩٣٤,٧٩٨)	تكلفة الإيرادات
٨٤,٥٢٤,٤٤٧	-	٨٤,٥٢٤,٤٤٧	مجمول الربح
(٦٩,٥٩٠,٧٢٣)	-	(٦٩,٥٩٠,٧٢٣)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٥٥,٩٧٥,٩٣٦)	(٨,٠٥٨,٣٦٥)	(٤٧,٩١٧,٥٧١)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٨,٨٦٧,٩٢٢	-	٢٨,٨٦٧,٩٢٢	إيرادات تشغيل أخرى
(٦,٧٩٣,٤٧٩)	-	(٦,٧٩٣,٤٧٩)	مصروفات التشغيل الأخرى
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	مخصص اضمحلال استثمارات
(٣٨,٩٦٧,٧٦٩)	(٢٨,٠٥٨,٣٦٥)	(١٠,٩٠٩,٤٠٤)	(خسائر) التشغيل
٣٧,٩٣٣,٤٢١	٧٩,٥٥٤	٣٧,٨٥٣,٨٦٧	إيرادات تمويلية
(٣٤,١٨٠,٨٧٣)	(٢,٥٣٨,٠٧٢)	(٣١,٦٤٢,٨٠١)	تكلفة التمويل
(٧,٩١٥,٨٠٢)	-	(٧,٩١٥,٨٠٢)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٤٣,١٣١,٠٢٣)	(٣٠,٥١٦,٨٨٣)	(١٢,٦١٤,١٤٠)	صافي (الخسارة) قبل الضرائب
٦,٤٦٩,٣١٤	٢,٢٢٣,٩٩٧	٤,٢٤٥,٣١٧	ضرائب الدخل
(٣٦,٦٦١,٧٠٩)	(٢٨,٢٩٢,٨٨٦)	(٨,٣٦٨,٨٢٣)	صافي (الخسارة) بعد الضرائب

نتائج تقارير القطاعات التشغيلية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	خدمات - أخرى جنيه مصري	استثمار عقاري جنيه مصري	
٢٥٥,٧٣١,٠١٨	-	٢٥٥,٧٣١,٠١٨	إجمالي الإيرادات
(١٨١,٢٥٥,٥٥٦)	-	(١٨١,٢٥٥,٥٥٦)	تكلفة الإيرادات
٧٤,٤٧٥,٤٦٢	-	٧٤,٤٧٥,٤٦٢	مجمول الربح
(٥٣,٢١٦,٦٣٦)	-	(٥٣,٢١٦,٦٣٦)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٣٤,٣٠١,٧٥٨)	(٣,٧٦٤,٢٦٩)	(٣٠,٥٣٧,٤٨٩)	مصروفات عمومية وإدارية
١٨,٨٦١,١٢٠	٢٧٨,٥٧٤	١٨,٥٨٢,٥٤٦	إيرادات تشغيل أخرى
(١١,١٥٦,٩٣١)	-	(١١,١٥٦,٩٣١)	مصروفات التشغيل الأخرى
(٥,٣٣٨,٧٤٣)	(٣,٤٨٥,٦٩٥)	(١,٨٥٣,٠٤٨)	(خسائر) التشغيل
٤٨,٢٥٨,٦٧١	١٧٨,٢٨٧	٤٨,٠٨٠,٣٨٤	إيرادات تمويلية
(٢٠,٣٧٦,٧١٨)	(١٠٧,٩٨٠)	(٢٠,٢٦٨,٧٣٨)	تكلفة التمويل
(١,٤٠٨,٥١٧)	-	(١,٤٠٨,٥١٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢١,١٣٤,٦٩٣	(٣,٤١٥,٣٨٨)	٢٤,٥٥٠,٠٨١	صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب
(٥,٩٤٤,٧٧٩)	١,٢٠٨,٤١٢	(٧,١٥٣,١٩١)	ضرائب الدخل
١٥,١٨٩,٩١٤	(٢,٢٠٦,٩٧٦)	١٧,٣٩٦,٨٩٠	صافي الربح (الخسارة) بعد الضرائب

٣٧- الارتباطات التعاقدية

- أبرمت المجموعة عقدا مع الشركة الكويتية الوطنية العقارية (ليست ذات علاقة) وذلك لتطوير واقامة مشروع وحدات عقارية وسياحية (مشروع نيوم كايرو) بالقاهرة الجديدة وبيع الوحدات المشيدة وفي المقابل سوف تتلقى ٢٥٪ من قيمة التحصيلات في الوحدات المباعة.
- ابرمت المجموعة عقدا مع شركة الكويت وادي النيل (كواديكو) وذلك لتطوير أراضي الشركة بمشروع نيوم ٦ أكتوبر وبيع الوحدات المشيدة وذلك مقابل ٢٥٪ من قيمة الوحدات المباعة لصالح شركة كواديكو.
- ابرمت المجموعة عقدا لتطوير أراضي مشروع نيوم بيراميدز بمحافظة الجيزة وفي المقابل فان المالك سوف يتلقى ١٩٪ من قيمة الوحدات المباعة.
- بتاريخ ١٢ مايو ٢٠١٩ تم تخصيص قطع الأرض الكائنة بمدينة ناصر غرب أسيوط بمساحة اجمالية حوالي ٧٧ فدان وفقا لموافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد تم سداد دفعة جدية حجز ١٠٪ من قيمة الأرض والمقدرة بمبلغ ٢٤,٧٤٠ مليون جنيه مصري بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١٩ وتم استكمال نسبة ١٥ % بقيمة ١٦,١٠٤ مليون جنيه مصري بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠١٩ على ان يتم سداد باقي قيمة الأرض على أربع أقساط سنوية بعد مرور عامين من التعاقد كفترة سماح وفقا لقرار الهيئة في هذا الشأن.
- وقعت المجموعة عقد خلال عام ٢٠١٨ مع شركة المستقبل للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) لاستغلال الأرض المملوكة لشركة المستقبل لتطويرها وإقامة مشروع بشركة نيوم للتنمية السياحية نظير عائد قدره ٣٣ % من قيمة الوحدات المباعة بالمشروع وقد تم سداد مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري دفعة مقدمه تحت الحساب، وسيتم سداد باقي الحد الأدنى المضمون للشركة وفقا لبنود التعاقد.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة تروبي تو للتنمية السياحية للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا ايلاند السخنة على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا ايلاند السخنة.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة دلمار للتنمية السياحية للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا لا جونز مارينا على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا لا جونز مارينا.
- وقعت المجموعة عقد في ديسمبر ٢٠١٤ مع شركة العامر للمقاولات - عامركو للقيام بأعمال التطوير العقاري لمشروع ارض سيا باي مطروح على ان تقوم شركة دلمار للتنمية العقارية بصفتها المطور بسداد نسبة ٢٠٪ من المبيعات المحصلة عن مشروع سيا باي مطروح.

٣٨- المساهمة التكافلية (نظام التأمين الصحي الشامل)

بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل ويعمل به من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية و قد الزم هذا القانون أصحاب الاعمال بأداء مساهمة تكافلية بواقع (٠,٠٠٢٥) اثنين و نصف في الالف من جملة الإيرادات السنوية للمنشأة الفردية و للشركات أيا كانت طبيعتها او النظام القانوني الخاضعة له ولا تعد هذه المساهمة من التكاليف واجبة الخصم في تطبيق احكام قانون الضريبة على الدخل وتتولى وزارة المالية تحصيل هذه المساهمة التكافلية وفقا للتقرير المالي للمنشأة المقدم لمصلحة الضرائب.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٩- أحداث هامة

إِ- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية.

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	لا يوجد أثر على القوائم المالية	<p>١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● معيار رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" ● معيار رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" ● معيار رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" ● معيار رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" ● معيار رقم (٤٩) "عقود التأجير" <p>٢- تماشيا مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) إلى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.</p> <p>٣- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.</p> <p>ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.</p> <p>٤- قد تختار الشركة ان تقيس بندا من بنود النباتات المثمرة بقيمتها العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.</p>	معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"
تطبق التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	لا يوجد أثر على القوائم المالية		

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٩- أحداث هامة - تابع

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	لا يوجد أثر على القوائم المالية	<p>- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> • معيار رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" 	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.	لا يوجد أثر على القوائم المالية للشركة.	<p>- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار رقم (٥٠) محل ويلغي معيار رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار رقم (٣٧) تستبدل الي معيار رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار رقم (٥٠) عقود التأمين، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • معيار رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري". 	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"

ب- بالإشارة الى الإفصاح المنشور على شاشة البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٥ بخصوص تكليف شركة الأعمال و الاستشارات المالية عن الأوراق المالية (فاكت) ش.م.م و المقيدة بسجل المستشارين الماليين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ١٧٢٩ كمستشار مالي مستقل لتحديد وقسمة الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب القابضة وشركة مجموعة عامر القابضة (عامر جروب) عن حكم التحكيم في القضية التحكيمية رقم ٩٨٦ / ٢٠١٤ الصادر لصالح المجموعة و مجموعة عامر القابضة الذي يخص شركة **عامر سوريا المحدودة المسؤولة** والبالغ قيمتها (٣٩,٩١٦,٠٩٧) (مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي) كتعويض وذلك بالإضافة الى ٥٪ فوائد قانونية اعتبارا من ١١ أكتوبر ٢٠١٤ وحتى تاريخ السداد الفعلي.

نحيط سيادتكم علماً بأنه قد تم موافاتنا بنسخة من تقرير تحديد الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب القابضة ومجموعة عامر القابضة (عامر جروب) بتاريخ سبتمبر ٢٠٢٠، وتم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٠ إرسال نسخة من هذا التقرير الى الهيئة العامة للرقابة المالية لإعمال شئونها.

علماً بأن هذا التقرير قد انتهى الى ما يلي :-

مبلغ التعويض قيمته (٣٩,٩١٦,٠٩٧,٧٥) مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي وخمسة وسبعون سنتاً) يضاف اليه، فوائد التعويض السنوي منذ تقديم طلب التحكيم في ٢٠١٤/١٠/١١ وحتى تاريخ السداد الفعلي (تم افتراض انه ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ حيث ان هذا التاريخ غير معلوم ومرتبب بإمكانية التنفيذ، ولذلك فهذا المبلغ قابل للتعديل). يضاف اليه،

٣٩- أحداث هامة - تابع

مصارييف القضية يضاف اليه،

مصارييف استمرارية شركة عامر سوريا يضاف اليه،

التكلفة الاستثمارية لمشروع بورتو طرطوس يضاف اليه،

رد أثر إفصاحات القضية على رأس المال السوقي،

ليصبح قيمة التعويض الإجمالي مبلغ ٥١,٦٨٣,٠٣١ دولار أمريكي (علما بأن هذا المبلغ قابل للتغير في ضوء تاريخ

التنفيذ الفعلي) ويقسم كالتالي: -

شركة مجموعة بورتو القابضة مبلغ: ٣٦,٦٦٦,٨٤٥ دولار أمريكي (٧٠,٩٪).

شركة مجموعة عامر القابضة مبلغ: ١٥,٠١٦,١٨٦ دولار أمريكي (٢٩,١٪).

١. أفصحت شركة المطورون العرب القابضة في ٦ مارس ٢٠٢٣، عن تلقيها عرض شراء من إحدى الشركات خارج مصر

لشراء كامل نسبة مساهمتها في إحدى الشركات التابعة لها وهي شركة عامر سوريا المحدودة المسؤولة في حدود ١٨

مليون دولار، وأنه سيتم دراسة العرض ومناقشته من خلال مجلس إدارة المطورون العرب ودراسة الفوائد الاقتصادية

والمالية التي ستعود على الشركة من هذا البيع.

٢. كما أفصحت شركة المطورون العرب القابضة عن قرارها في ١٦ مارس ٢٠٢٣، تعيين استشاريين (ماليين - قانونيين)

لتقييم العرض المقدم من شركة الجودي للمقاولات لشراء كامل حصة الشركة برأسمال شركة عامر سوريا المحدودة

المسؤولة.

٣. وأنه تم التعاقد مع شركة الأعمال والاستشارات المالية عن الأوراق المالية "فاكت" كمستشار مالي لتحديد القيمة العادلة لشركة

عامر سوريا وبمجرد صدور التقرير سوف يتم الإفصاح عنه.

٤. أصدرت شركة فاكت تقريرها عن القيمة العادلة لشركه عامر سوريا وحكم التحكيم الصادر لصالحها واعتمد التقرير من

مجلس اداره شركة المطورون العرب القابضة وتم النشر علي شاشه البورصة المصرية بتاريخ ١٤ يونيه ٢٠٢٣.

ت- بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٨، أقامت شركة بورتو سعيد للتنمية السياحية (ش.م.م) دعوى تحكيمية ضد شركة تاور للاستثمار

السياحي (ش.م.م) قيدت برقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ بسجل قضايا مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("الدعوى

التحكيمية").

- ومحل النزاع في هذه الدعوى التحكيمية هو عقد تطوير مشروع سياحي وفندقي وسكني وترفيهي مبرم بتاريخ ٢٢

أكتوبر ٢٠١٤، بين شركة تاور وشركة بورتو سعيد، وذلك بهدف تطوير قطعة الأرض محل العقد ومساحتها ١٠٢ فدان.

- تمثلت طلبات "شركة بورتو سعيد" في الدعوى التحكيمية، كما وردت في إخطار التحكيم، في طلب تنفيذ عقد التطوير

تنفيذا عينيا واحتياطيا بفسخه - مع التعويض في الحاليتين.

- وفي المقابل، تمثلت طلبات شركة تاور، بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى التحكيمية لعدم وجود اتفاق تحكيم قائم

ونافذ بين طرفي الدعوى، واحتياطيا: بطلان عقد التطوير موضوع النزاع الراهن وعدم نفاذه كونه معلق على شرط واقف

هو موافقة الجمعية العامة لشركة تاور.

- تبادل أطراف الدعوى التحكيمية مذكراتهم وعقدت هيئة التحكيم جلسة المرافعة بحضور الأطراف، ثم أعلنت هيئة التحكيم

قفل باب المرافعة بموجب محضر الجلسة المحرر بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠١٩.

- وبتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠١٩، تقدمت شركة تاور بطلب إلى هيئة التحكيم لوقف الدعوى التحكيمية إلى حين الفصل في الدعوى

رقم ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي شمال القاهرة.

وبتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠، أصدرت هيئة التحكيم المشكلة في الدعوى التحكيمية المذكورة حكما "بوقف الدعوى التحكيمية الماثلة

تعليقا لحين الفصل في الدعوى ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني شمال القاهرة الابتدائية بحكم نهائي، تم تداول الجلسات في هذه الدعوى

حتى جلسة ٧ فبراير ٢٠٢١.

وفي ذات الإطار، وبتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٠، أقامت "شركة بورتو سعيد" بطلب بطلان قرار هيئة التحكيم المؤرخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠

في الدعوى التحكيمية رقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، والتي قيدت برقم ٣٥ لسنة ١٣٧ ق

أمام محكمة استئناف القاهرة الدائرة الثالثة تجاري (الدائرة خمسين سابقا)، وبجلسة ٢٧ يناير ٢٠٢١ قضت المحكمة بعدم قبول

الدعوى، وتم الطعن علي الحكم امام محكمة النقض ولم يتم تحديد جلسة لنظره حتي الان كما ان هناك دعوي تحكيم امام مركز

القاهرة للتحكيم ولم يتم اصدار حكم فيها حتي تاريخه.

ث- قامت مجموعة المطورون العرب القابضة بالتوقيع مع شركة عامر جروب القابضة بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٢٢ على عقد إنهاء استخدام

العلامة التجارية "بورتو" في كافة مشروعات المجموعة داخل جمهورية مصر العربية جدير بالذكر ان العلامة التجارية بورتو ملك

عامر جروب وأنه قد اتفق الطرفان على إنهاء تلك العلاقة بالتراضي.

شركة المطورون العرب القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٤

٣٩- أحداث هامة - تابع

ج- تم انعقاد مجلس إدارة شركة المطورون العرب القابضة في ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ وذلك للنظر في العرض المقدم من السيد الأستاذ/ أحمد طارق خليل علي - عضو مجلس إدارة ومساهم بشركة المطورون العرب القابضة ش.م.م لشراء عدد من الوحدات التجارية بالمول التجاري نيوم بيزنس جيت (بورتو كايرو مول سابقاً) الكائن في: قطعة رقم ١ - (٥ سابقاً) - الشريط التجاري - جمعية النخيل - التجمع الأول - القاهرة الجديدة ، وهي المساحات التي لم يتم التصرف فيها بإجمالي مساحة ١٩٧١٥ متر مربع، والمملوكة لشركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م (إحدى الشركات التابعة) وذلك مقابل مبلغ وقدره ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (ستمائة مليون جنية مصري).
• وقد أوصى المجلس الجمعية المزمع انعقادها في ١٤ مارس ٢٠٢٤ بالموافقة على العرض المقدم من السيد الأستاذ/ أحمد طارق خليل علي.

ح- قررت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٦ أبريل ٢٠٢٤ بالإجماع الموافقة و التصديق على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ٠,٦٠ جنية للسهم إلى ٠,١٠ جنية للسهم مع بقاء رأس المال المصدر كما هو ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ جنية مصري موزعا على عدد ٧,٧٢٣,٨٦٨,٥٥٠ سهم بدلاً من ١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥ سهم .

• تم التأشير في السجل التجاري لشركة المطورون العرب القابضة بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ على تجزئة القيمة الاسمية للسهم مع بقاء رأس المال المصدر كما هو ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ جنية مصري مسددا بالكامل موزعا على عدد ٧,٧٢٣,٨٦٨,٥٥٠ سهم .

خ- قررت لجنة قيد الاوراق المالية بجلستها المنعقدة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٤ الموافقة على ما يلي :

• أولا :- قيد تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة / المطورون العرب القابضة ، من ٠,٦٠ جنية مصري للسهم إلي ٠,١٠ جنية للسهم الواحد ، ليصبح راس مال الشركة المصدر و المقيد البالغ ٧٧٢,٣٨٦,٨٥٥ جنية مصري موزعا على عدد ٧,٧٢٣,٨٦٨,٥٥٠ سهم (بدلا من ١,٢٨٧,٣١١,٤٢٥ سهم) بقيمة اسمية قدرها ٠,١٠ جنية للسهم الواحد (بعد التعديل) ممثلا في خمسة اصدارات ، بجدول قيد الاوراق المالية المصرية " اسهم " . علما بان تجزئة السهم بواقع ٦ سهم لكل سهم تكون لحامل مشتري السهم حتى نهاية جلسة تداول يوم الاثنين الموافق ١٣ مايو ٢٠٢٤ على ان يتم التداول على اسهم الشركة بعد التجزئة اعتبارا من يوم الثلاثاء الموافق ١٤ مايو ٢٠٢٤ .
• ثانيا :- أن تدرج أسهم الشركة بعد التجزئة على قاعدة البيانات اعتبارا من بداية جلسة تداول يوم الثلاثاء الموافق ١٤ مايو ٢٠٢٤ .

د- قررت لجان السياسات النقدية التابعة للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الايداع والإقراض بنسبة ٢٪ في ١ فبراير ٢٠٢٤ ثم بنسبة ٦٪ في ٦ مارس ٢٠٢٤ ، وقد أعلن البنك المركزي المصري عن السماح بتحرير سعر صرف العملات الأجنبية أمام الجنيه المصري وفقاً لأليات السوق اعتباراً من ٦ مارس ٢٠٢٤ مما نتج عنه ارتفاع في أسعار العملات الأجنبية وبيين ابضاح (٣٤) الخاص بالمخاطر المالية حساسية الأرباح والخسائر بالتغيرات في أسعار الفوائد والعملات الأجنبية في ضوء الأدوات التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية الفترة المالية.

ذ- صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستبدال معايير أرقام (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية و (١٧) القوائم المالية المستقلة و(٣٤) الاستثمار العقاري ولا يوجد أثر لتلك التعديلات على القوائم المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ .

ر- صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية بإضافة الملحق (هـ) لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المعدل ٢٠٢٤ وذلك بوضع معالجات محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على القرارات الاستثنائية للبنك المركزي وخاصة تعديل سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تأثرت قوائمها المالية سلباً بتعديل سعر الصرف ، وقد اختارت الشركة عدم تطبيق المعالجة الاختيارية الواردة بالملحق المذكور.