

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٣-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفق لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على 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 والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقبل 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 رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه الانتباه

مما لا يعد ذلك تحفظاً وبالإشارة الي إيضاحي رقم (٤)، (٢٦-٢) قامت الشركة بتطبيق أثر معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤، حيث قامت الشركة بتطبيق طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثمارات في شركاتها التابعة وكان لذلك أثر على قائمة الأرباح أو الخسائر بمبلغ ١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩ جنيه مصري (و المدرجة ضمن إيرادات النشاط) وعلى الأرباح المرحلة الاثر التراكمي بمبلغ (١,١١١,٩٠٠,٠٣٩) جنيه مصري وخلال الفترة قامت إحدى شركات المجموعه بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) بتطبيق نموذج القيمة العادلة عي استثمارات العقارية وقد بلغت حصة الشركة في التسويات على الأرباح المرحلة مبلغ ٢,٠٦٤,٠٠٢,١٢٢ جنيه مصري تم إدراجها ضمن تسويات على خسائر متراكمة خلال الفترة البالغة ١,٩١١,٧٨٥,١٦٦,٠١٦ جنيه مصري الايضاحات أرقام (٤)، (١٦)، (٢٦).

القاهرة في: ... ٢٠٢٤

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

(معدل)	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
	جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
	١٥,٠٩٣,٤٧٦	١٤,١٨٤,٦٩٠	(٣)	أصول ثابتة
	٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠	٧,٥٥٥,٥٠٠,١٩٩	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
	٥٨,١٦٨,٩٩١	٥٥,٦٣٨,٦٤٩	(٥)	استثمارات عقارية
	١٧,٠٧٥,٧٤٤	١٥,١٢٥,٣٠٩	(١-١٩)	أصول حق انتفاع
	١٢,٣٦٩,٠١٦	٩٣,٦٩٦,٠٦٠	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
	٤,٠٨٤,٩٠٢,٣٧٧	٧,٧٣٤,١٤٤,٩٠٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
	٢٧٩,٣٩٣	٢٦٦,٤٩٢	(٦)	أصول متداولة
	٥٤٩,٥٨٨,٧٩٣	٧٥٨,٤٧٣,٨٨٠	(١-٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	٧,٧٢٢,٠٤٠	١١,٥١١,٢٥٩	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
	٩٥,٣١٦,٢٠٩	-	(٩)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
	٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,٢٣١,٧١٠	(١٠)	استثمارات في اذون خزانه
	٦٨٠,٤٢٢,٦٣٥	٧٧٢,٤٨٣,٣٤١		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
	٤,٧٦٥,٣٢٥,٠١٢	٨,٥٠٦,٦٢٨,٢٤٨		إجمالي الأصول المتداولة
				إجمالي الأصول
	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١)	حقوق الملكية والالتزامات
	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	(١١)	حقوق الملكية
	٥,٦٥٣,٩٨٠	-		رأس المال المصدر والمدفوع
	١٠٤,٧١٦	١٠٤,٧١٦		أسهم خزينة
	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-		احتياطي عام
	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)	٧٧٨,٢٦٨,٩٦١		احتياطي قانوني
	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣		نتائج عملية الانقسام
	٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣	٦,٦٩٩,٤٨٣,٦٠٧		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
				أرباح الفترة / العام
				إجمالي حقوق الملكية
	٥٥,٨٩١,٦٢٤	١٠٢,٢١١,٤٨٧	(٢-١٩)	الالتزامات
	٥٥,٨٩١,٦٢٤	١٠٢,٢١١,٤٨٧		التزامات غير متداولة
				التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
				إجمالي الالتزامات غير المتداولة
	٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧	٩٩٢,٢٥٩,٣٩٨	(١٢)	التزامات متداولة
	٢١,٨٢٦,٨٥٧	٢١,٩٠٨,٩٠٦	(٢-١٩)	بنوك تسهيلات ائتمانية
	٩٥,٦٦٨,٥٥٦	٦٠٣,٨٥٨,٤٢٨	(٢-٧)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
	٢,٥٠٠,٠٠٠	-	(١٣)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	١٠,١٥٦,٢٦٠	٢٠,٣٠٧,٨٥٥		الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
	٣١,٧٢١,٤٤٥	٦٦,٥٩٨,٥٦٧	(١٤)	التزامات ضريبية
	١,٠٨٥,٩٠٤,٠٧٥	١,٧٠٤,٩٣٣,١٥٤		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
	١,١٤١,٧٩٥,٦٩٩	١,٨٠٧,١٤٤,٦٤١		إجمالي الالتزامات المتداولة
	٤,٧٦٥,٣٢٥,٠١٢	٨,٥٠٦,٦٢٨,٢٤٨		إجمالي الالتزامات
				إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

(معدل) الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	(معدل) التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح
٩٢,١٤٧,٤٣٧	١٨٠,٤٢٩,٠٦٥	١٧٣,٢٤٥,٦٩٩	١,٤٤٧,٩٦٣,٠٤٩	(١٦) إيرادات النشاط
(٩١٠,٩٢٣)	(٧٠٨,٤٩٦)	(٢,٧٣٢,٧٦٩)	(٢,٥٣٠,٣٤٢)	(١٧) تكلفة النشاط
٩١,٢٣٦,٥١٤	١٧٩,٧٢٠,٥٦٩	١٧٠,٥١٢,٩٣٠	١,٤٤٥,٤٣٢,٧٠٧	مجمّل الربح
(١٥,٩٥٣,٢٦٢)	(٢٥,٢٤٤,٠١٢)	(٤١,٠٩٧,٩٠٨)	(٦٤,٧٢٤,٢٦٤)	(١٨) مصروفات عمومية وإدارية
(١,٠٨٩,٧٦٥)	(٧٩٢,١٨٦)	(١,٢٥٤,١٤٠)	(١,٠٦٧,٥٩٤)	(١-٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	-	٦,٠٦٩,٩٠٠	-	(١-٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٦٩٥,٠٠٠	-	٣١,٣٧٧,٢٦٦	٥,٤٥١,٩٩٣	إيرادات اخرى
٨١,٨٨٨,٤٨٧	١٥٣,٦٨٤,٣٧١	١٦٥,٦٠٨,٠٤٨	١,٣٨٥,٠٩٢,٨٤٢	أرباح التشغيل
(٤٥,٢٣٨,٩١٥)	(٦٥,٢٥٠,٤١٦)	(١٢٢,٤١٣,٤٤٦)	(١٧١,٨٣٣,١٢٣)	مصروفات تمويلية
٢٩٠,٧٩٥	١٤٤,٢٦٢	٦٥٩,٠١٤	٨٦٩,١٥٣	فوائد دائنة
-	٤٥٤,٤١٤	-	١٠,٨٠٤,٧٢١	عوائد استثمارات في اخون خزانه
(٦٨٢,٦٩٧)	(١,٧٨٢,٧٤٩)	(١,٠٨٤,٤٧٠)	٩,٢٩٦,٣٨٦	فروق تقييم عملة
٣٦,٢٥٧,٦٧٠	٨٧,٢٤٩,٨٨٢	٤٢,٧٦٩,١٤٦	١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٧,٩١٥,٢٣٣)	٢٠,٣٠٢,٨٥٧	٣,٥٥٤,٣٣٠	٤٥,٨٥٩,٠٧٤	(١٥) ضرائب الدخل
٢٨,٣٤٢,٤٣٧	١٠٧,٥٥٢,٧٣٩	٤٦,٣٢٣,٤٧٦	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	أرباح الفترة
٠,٠٠٤	٠,١٩	٠,٠٤٤	١,٠٨	(٢٣) نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

(معدل)	التسعة أشهر	التسعة أشهر	التسعة أشهر
الثلثة أشهر	الثلثة أشهر	الثلثة أشهر	الثلثة أشهر
المنتهية في	المنتهية في	المنتهية في	المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨,٣٤٢,٤٣٧	١٠٧,٥٥٢,٧٣٩	٤٦,٣٢٣,٤٧٦	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣
-	-	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	-
-	-	٤٨,٧٤١,٩٣٨	-
<u>٢٨,٣٤٢,٤٣٧</u>	<u>١٠٧,٥٥٢,٧٣٩</u>	<u>٤٦,٣٢٣,٤٧٦</u>	<u>١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣</u>

أرباح الفترة
بنود الدخل الشامل الاخر:
فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات
الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف
يخصم منه:
المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الإجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	ارباح مرحلة (خسائر متراكمة) جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام جنيه مصري	احتياطي قانوني جنيه مصري	احتياطي عام جنيه مصري	أسهم خزينة جنيه مصري	رأس المال المصدر والمدفع جنيه مصري	
٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد ١ يناير ٢٠٢٤ (قبل التعديل)
(١,١١١,٩٠٠,٠٣٩)	١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	(١,٢٩٧,٩٨٨,٠٨٨)	-	-	-	-	-	التسويات (إيضاح ٢٥) *
٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ (بعد التعديل)
-	(١٥٩,٥٢٧,٣٩٧)	٢٨٩,٢١٢,٩٣٠	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	محول الى (خسائر متراكمة)
(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) **
٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥	-	٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) - شركات تابعة ***
(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	-	-	-	-	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	-	شراء أسهم خزينة (إيضاح ١١)
١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة
٦,٦٩٩,٤٨٣,٦٠٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٧٧٨,٢٦٨,٩٦١	-	١٠٤,٧١٦	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٤,٨١٥,٤٣٥,٣٢٦	٢,٠٩٤,٣١٥	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (قبل التعديل)
(١,٢٩٧,٩٨٨,٠٨٨)	(١٧,٠٠٠,٣٧١)	(١,٢٨٠,٩٨٧,٧١٧)	-	-	-	-	-	التسويات (إيضاح ٢٦) *
٣,٥١٧,٤٤٧,٢٣٨	(١٤,٩٠٦,٠٥٦)	(١,٣٤٣,٩٥٥,٤٥٩)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (بعد التعديل)
-	١٤,٩٠٦,٠٥٦	(١٥,٠١٠,٧٧٢)	-	١٠٤,٧١٦	-	-	-	محول الى (خسائر متراكمة)
(١٩٨,٩٦٠)	-	(١٩٨,٩٦٠)	-	-	-	-	-	توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٣
(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	-	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	-	-	-	-	-	فروق تقييم عمله - دخل شامل
٤٦,٣٢٣,٤٧٦	٤٦,٣٢٣,٤٧٦	-	-	-	-	-	-	أرباح الفترة (المعدلة)
٣,٥١٤,٨٢٩,٨١٦	٤٦,٣٢٣,٤٧٦	(١,٤٠٧,٩٠٧,١٢٩)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (المعدل)

- * تتمثل في التسويات الناتجة عن الأثر الناتج من تغيير سياسة قياس الاستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المستقلة طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" (إيضاح ٢٥-٢).
- ** تتمثل في التسويات الناتجة عن الفروق الناتجة من تقييم أرصدة العملات الأجنبية (اول المدة) باستخدام سعر الصرف الملحوظ طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" (إيضاح ٢٥-١).
- *** تتمثل التسويات على الخسائر المتراكمة في حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة من تسويات على أرباحها المرحلة الناتجة من تطبيق معيار الاستثمار العقاري مبلغ ٢,٠٦٤,٠٠٢,١٢٢ جنيه مصري وتسويات أخرى بمبلغ (٤٧,٨١٠,٣٣٧) جنيه مصري (إيضاح ٤).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

(معدل) التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	
٤٢,٧٦٩,١٤٦	١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٣٤٣,٣٥٢	١,٧٣٨,٩٨٩	(٣)	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢,٧٣٢,٧٦٩	٢,٥٣٠,٣٤٢	(٥)	اهلاك الأصول الثابتة
١,٩٥٠,٤٣٥	١,٩٥٠,٤٣٥	(١-١٩)	إهلاك استثمارات عقارية
١,٢٥٤,١٤٠	١,٠٦٧,٥٩٤	(١-٧)	استهلاك أصول حق انتفاع
(٦,٠٦٩,٩٠٠)	-	(١-٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١,٨٠٦	١٢,٩٠١	(١٦)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٨٤,٤٣٢)	-	(١٦)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٠,١٠٦,٣٤٥)	(٢٩٥,١٦٧)	(١٦)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٢,٣٦٧,٦٣٩)	-	(١٦)	أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة
(٧٩,٥٥٨,٤٠٥)	(١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩)	(١٦)	توزيعات أرباح من شركة تابعة
-	(١٠,٨٠٤,٧٢١)		حصة نسبية في نتائج أعمال شركات تابعة
١٢٢,٤١٣,٤٤٦	١٧١,٨٣٣,١٢٣		عوائد استثمارات في أدون خزانه
(٦٥٩,٠١٤)	(٨٦٩,١٥٣)		مصروفات تمويلية
٣,٦٥٩,٣٥٩	(٣٥,١١٥,٧٧٧)		فوائد دائنة
٨٤,٥٧٦	-		(خسائر) / أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(١١١,١١٨,٢٣٨)	(٢٠٨,٤٣١,٤٤٦)		التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٤٧٤,١٧٠	(٣,٧٨٩,٢١٩)		التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة *
٣٠٧,٥٣٠,٥٧٧	٥٠٨,١٨٩,٨٧٢		التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٥,٣٨٧,٩٧٢	١٠,١٥١,٥٩٥		التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
٦,٢٢٤,١٢٥	٣١,٥٦١,٥١٧		التغير في التزامات ضريبية
٢١٥,٢٤٢,٥٤١	٣٠٢,٥٦٦,٥٤٢		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٤,٢٤٦,١١٥)	(٨٣٠,٢٠٣)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(١٢٠,٦٠٣,١٦٥)	(٤)	مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة
-	١٠٣,٩٥٩,٩٨٦		مقبوضات من استثمارات في أدون خزانه
-	٢٩٥,١٦٧		مقبوضات من بيع استثمارات في شركات تابعة
٦٥٩,٠١٤	٨٦٩,١٥٣		فوائد دائنة محصله
(٣,٥٨٧,١٠١)	(١٦,٣٠٩,٠٦٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢,٧١٥,٢٣٩)	(٨١,٦١١,٥٦١)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية *
(٧,٦٩٨,٩٧٩)	٤٦,٤٠١,٩١٢		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	(١١)	شراء أسهم خزينة
(٧٤,٦٤٧,٣٠٢)	(٢,٥٠٠,٠٠٠)		مدفوعات في قروض طويله الأجل
(١٢٢,٣٠٠,٣١١)	(١٦٨,٥١٧,٥١٨)		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٢٠٧,٣٦١,٨٣١)	(٣١١,٨٢٩,٥١٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٤,٢٩٣,٦٠٩	(٢٥,٥٧٢,٠٣٠)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٦,٢٥٦,٩٦٣	٢٧,٥١٦,٢٠٠	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
-	٢٨٧,٥٤٠		فروق العملة المتعلقة بأرصدة النقدية وما في حكمها *
١٠,٥٥٠,٥٧٢	٢,٢٣١,٧١٠	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

* تم استبعاد أثر تقييم المعاملات غير النقدية الناتجة عن تطبيق معيار رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ (إيضاح ٢٥-١).

١ - نبذة عن الشركة

تأسست شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

تم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ١٧٢١٠٤ - القاهرة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ... ٢٠٢٤.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الاعوام السابقة فيما عدا ما يلي:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (إيضاح ٢٦-١).
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٢٦-٢).

المعدلة وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية.

٢-٢ عقود التأجير

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد. ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف العقد على أنه عقد إيجار 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.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة الى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ عقود التأجير (تابع)

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الأضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الأضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-٣ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المركز المالي، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

٢-٤ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	حاسب آلي
٨	أثاث
١٦,٧	تحسينات على مباني مستأجرة
٥-٨	علي أساس مدة العقد
٥-٤	أجهزة كهربائية
٨	وسائل نقل
١٠-٥	أجهزة اتصالات
١٠	ديكورات
	الات ومعدات

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل. ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٢ الاستثمارات

استثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة تابعة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالمركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٦-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر اضمحلال.

ويتم قياس خسائر اضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف برد خسائر اضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

٧-٢ احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح الفترة لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال.

٩-٢ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء وأي نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف بضريبة 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.

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (٤٨) نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، سنقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط التالية:

- أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
- ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
- ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولاة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاولاة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

■ العقود طويلة الأجل: يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

■ العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاولاة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.

يدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات ايجار بقائمة الأرباح والخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

١٣-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحققت فيها تلك المصروفات.

١٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا تختلف الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات مع الغير.

١٥-٢ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام 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 تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الانشاء الفعالة للأصل.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

١٨-٢ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي تحت نموذج التكلفة المستهلكة أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدره لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٢ الاضمحلال (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١٩-٢ الادوات 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 مخصصاً 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 أو الخسائر.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• 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 يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب 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).

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر 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 المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع 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 رجعه 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 أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موقفة 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) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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 بناء 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 بناء 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 بناء 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 المقدرة، 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.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢-٢٠ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢-٢١ 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.

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	اجهزه كهربائية	وسائل نقل	اجهزة اتصالات	الديكورات	الات ومعدات	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
٥١١,٣٤٢	٢,٥٥٠,٢٢٢	١١,٠٣٦,١٥٩	١,٠٠٧,٩٣٦	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,٠٤٤,٩٤٦	٢٥٥,٧٠٠	١٧,٧٢٧,٤٠١	١ يناير ٢٠٢٤
-	٣٥,٥٥٠	٣٨٤,٨٣٤	٣٣٨,٩٧٤	-	-	٧٠,٨٤٥	-	٨٣٠,٢٠٣	إضافات الفترة
٥١١,٣٤٢	٢,٥٨٥,٧٧٢	١١,٤٢٠,٩٩٣	١,٣٤٦,٩١٠	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,١١٥,٧٩١	٢٥٥,٧٠٠	١٨,٥٥٧,٦٠٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(٨١,٢٣١)	(٢٢٨,٥٢٣)	(١,٥٧٠,٨٦٠)	(١٧١,٩٢٠)	(٣٣٨,٠٠٠)	(٦٣,٠٣٨)	(١٥٥,٣٥١)	(٢٥,٠٠٢)	(٢,٦٣٣,٩٢٥)	مجمع الاهلاك
(٤٧,٩٣٨)	(١١٥,١٧٦)	(١,١٠٤,٩٤٥)	(١١٧,٣٢٩)	(١٢٦,٧٥٠)	(٤٤,٦٣٤)	(١٦٣,٠٣٩)	(١٩,١٧٨)	(١,٧٣٨,٩٨٩)	١ يناير ٢٠٢٤
(١٢٩,١٦٩)	(٣٤٣,٦٩٩)	(٢,٦٧٥,٨٠٥)	(٢٨٩,٢٤٩)	(٤٦٤,٧٥٠)	(١٠٧,٦٧٢)	(٣١٨,٣٩٠)	(٤٤,١٨٠)	(٤,٣٧٢,٩١٤)	إهلاك الفترة (ايضاح ١٨)
٣٨٢,١٧٣	٢,٢٤٢,٠٧٣	٨,٧٤٥,١٨٨	١,٠٥٧,٦٦١	٣٨٠,٢٥٠	٣٦٨,٤٢٤	٧٩٧,٤٠١	٢١١,٥٢٠	١٤,١٨٤,٦٩٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
									صافي القيمة الدفترية
									في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

- لا توجد أية رهونات أو قيود مفروضة على ملكية الأصول الثابتة.

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة (تابع)

حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	اجهزه كهربائية	وسائل نقل	اجهزة اتصالات	الديكورات	الات ومعدات	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٨,٥٤٢	٢,٣٤٠,٥٦٠	٧,٩١٦,٣٥٩	٧٥٨,٥٣٠	٨٤٥,٠٠٠	٣٩٤,١٣٠	٢٠٨,٥٣٩	-	١٢,٧٧١,٦٦٠	١ يناير ٢٠٢٣
٢٠٢,٨٠٠	٢٠٩,٦٦٢	٣,١١٩,٨٠٠	٢٤٩,٤٠٦	-	٨١,٩٦٦	٨٣٦,٤٠٧	٢٥٥,٧٠٠	٤,٩٥٥,٧٤١	إضافات العام
٥١١,٣٤٢	٢,٥٥٠,٢٢٢	١١,٠٣٦,١٥٩	١,٠٠٧,٩٣٦	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,٠٤٤,٩٤٦	٢٥٥,٧٠٠	١٧,٧٢٧,٤٠١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٢٩,٤٩٠)	(٨٠,٧٣٨)	(٣٥٤,٨٨٢)	(٥٤,٨٨٥)	(١٦٩,٠٠٠)	(١١,٣٨١)	(٣٢,٧٦٣)	-	(٧٣٣,١٣٩)	مجمع الاهلاك
(٥١,٧٤١)	(١٤٧,٧٨٥)	(١,٢١٥,٩٧٨)	(١١٧,٠٣٥)	(١٦٩,٠٠٠)	(٥١,٦٥٧)	(١٢٢,٥٨٨)	(٢٥,٠٠٢)	(١,٩٠٠,٧٨٦)	١ يناير ٢٠٢٣
(٨١,٢٣١)	(٢٢٨,٥٢٣)	(١,٥٧٠,٨٦٠)	(١٧١,٩٢٠)	(٣٣٨,٠٠٠)	(٦٣,٠٣٨)	(١٥٥,٣٥١)	(٢٥,٠٠٢)	(٢,٦٣٣,٩٢٥)	اهلاك العام
٤٣٠,١١١	٢,٣٢١,٦٩٩	٩,٤٦٥,٢٩٩	٨٣٦,٠١٦	٥٠٧,٠٠٠	٤١٣,٠٥٨	٨٨٩,٥٩٥	٢٣٠,٦٩٨	١٥,٠٩٣,٤٧٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات في شركات تابعة

(معدل)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	نسبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	نسبة	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	٣,٣٩٠,٨٥١,٦٥٦	٧٠,٣١%	٨٧٣,٨٥٥,٠٠٥	٧٠,٣١%	شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٢٩٠,٧٦٩,٢٧٤	١,٤٢١,١٢٥,٧٠١	٩٩,٩٩%	٢٩٠,٧٦٩,٢٧٤	٩٩,٩٩%	شركة وادي للاستثمارات (ش.م.م)
٥٣٥,٨٨٤,٢٩٧	٥٠٨,٣٨٤,٦٥١	٥٨,١٢%	٥٣٥,٨٨٤,٢٩٧	٥٨,١٢%	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية (ش.م.م)
٧٣٩,٥٣٢,١٠٦	٧٠١,٨٥٣,٤٠٨	٣٦,٧٠%	٧٣٩,٥٣٢,١٠٦	٣٦,٧٠%	شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
٢٥٥,٥٤٢,٨١٠	٢٦٧,٦٢٠,٥٦٤	١٧,٧٤%	٢٥٥,٥٤٢,٨١٠	١٧,٧٤%	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٥٤٦,٩٦٩,٦٠٨	٥٥٠,٦٧٣,٦٢٠	٦٠,٥٩%	٥٤٦,٩٦٩,٦٠٨	٦٠,٥٩%	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٨٤٤,١٨٧	-	-	-	-	شركة تلال الساحل الشمالي للمتجعات السياحية والاستثمار العقاري (ش.م.م)*
٨٤٢,٦٦٤	-	-	-	-	شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية (ش.م.م)*
٥١,٨٥٤,١٢٧	٥٥,٥٠٢,٤٩٤	٥,٦٩%	٥١,٨٥٤,١٢٧	٥,٦٩%	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)
٦٨٦,١٠١,٠٧٢	٦٥٩,٢٨٨,١٠٥	٥٧,١٨%	٦٨٦,١٠١,٠٧٢	٥٧,١٨%	شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)
-	٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠%	-	٢٠,٠٠%	شركة سجمما للتخطيط العمراني (ش.م.م)
<u>٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠</u>	<u>٧,٥٥٥,٥٠٠,١٩٩</u>		<u>٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠</u>		

- تتمثل الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة خلال الفترة، كما يلي:

(معدل)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
جنيه مصري	١٠,٢٣٨,٣٠٧	٨٠٢,٥٢٢,٣٩٢	شركة وادي للاستثمارات
١٥,٦٣٠,٩٦١	٨٠١,٨٨٩,٠٠٨	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية	
١٦,٣٧٣,٤٧٨	(٢٢,٩٦١,٥٤٤)	شركة رؤية القابضة للاستثمارات	
(١,٠١١,٤٤١)	(١٥٩,٢٦٨,٦١٥)	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	
٩,٠٣٥,٠٤٣	١٥,٦٤٤,٠٢٦	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	
١٤,٢٢٣,٩٨٦	٢٠,١٣٢,٢٣٦	شركة تلال الساحل الشمالي للمتجعات السياحية والاستثمار العقاري	
(٧,٣١٦)	-	شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	
(٧,٢٦١)	-	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	
١٥,٢٤٨,٩١٥	٥,٢٨١,٨٠٥	شركة بلو للتطوير العقاري	
(١٧٦,٢٦٧)	(٢٦,٧٢٩,٢٠٩)		
<u>٧٩,٥٥٨,٤٠٥</u>	<u>١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩</u>		

- تتمثل الحصة النسبية في التسويات على الأرباح المرحلة للشركات التابعة خلال الفترة، كما يلي:

(معدل)	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
جنيه مصري	١,٧١٤,٤٧٤,٢٥٩	شركة وادي للاستثمارات
٣٢٨,٤٦٧,٤١٩	٣٢٨,٤٦٧,٤١٩	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية
(٤,٥٣٨,١٠٢)	(٤,٥٣٨,١٠٢)	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
(٥٠٠,٠٩٩)	(٥٠٠,٠٩٩)	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
(٣,٥٦٦,٢٧٢)	(٣,٥٦٦,٢٧٢)	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
(١٦,٤٢٨,٢٢٤)	(١٦,٤٢٨,٢٢٤)	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
(١,٦٣٣,٤٣٨)	(١,٦٣٣,٤٣٨)	شركة بلو للتطوير العقاري
(٨٣,٧٥٨)	(٨٣,٧٥٨)	
<u>٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥</u>	<u>٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥</u>	

١. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة القاهرة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٠٨٩,٥٣٥,٩٠٢ جنيه مصري لعدد ٦٨٨٢٢٥٥١ سهم بنسبة ٧٦,٤٥٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٦٥٪ بقيمة ٩١,٨٢٠,٣١٤ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٧٠٪ بقيمة ٩٩٧,٧١٥,٥٨٨ جنيه مصري لعدد ٦٣٠٢٢٥٥١ سهم محققة ارباح بمبلغ ١٠٥,١٤٢,٣٦٦ جنيه مصري تم ادراجها ببند ايرادات النشاط بقائمة الارباح او الخسائر.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٧٠,٣١٪ من رأس المال.

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

١. (تابع) وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٢٣,٨٦٠,٥٨٣) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ ٨٠٢,٥٢٢,٣٩٢ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٣,٣٩٠,٨٥١,٦٥٦ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٨٧٣,٨٥٥,٠٠٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٢. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة وادي للاستشارات بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٨٩ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ٦٣,٠١١,٥٨٩ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ ٨٠١,٨٨٩,٠٠٨ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ١,٤٢١,١٢٥,٧٠١ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٢٩٠,٧٦٩,٢٧٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٣. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصفوة للاستشارات والتنمية بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها بقيمة ١,٠٦٣,٨٥٦,٧٦٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٩٩١,٨١٨,٨١٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩ جنيه مصري لعدد ١٠٦٢٤٩٥٠٠ سهم بنسبة ٨٦,١١٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٨,٥٣٠,٨٩٦ جنيه مصري. لتصبح قيمة الاستثمار مبلغ ١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥ جنيه مصري لعدد ١٠٦٢٨٢٦٨١ سهم بنسبة ٧٦,٨٢٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١٨,٧٠٪ بقيمة ٣١٧,٤٧٨,٧٧٨ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥٨,١٢٪ بقيمة ٩٨٦,٤١٤,٨٧٧ جنيه مصري لعدد ٨٠٧٨٢٦٨١ سهم.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٦٤٨,٦١٨,٤٥٧) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ (٢٢,٩٦١,٥٤٤) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٥٠٨,٣٨٤,٦٥١ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٥٣٥,٨٨٤,٢٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٤. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة رؤية القابضة للاستثمارات بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام وتم التأشير بتلك الزيادة خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٢. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٦٦,٠٧١,٨٠٧ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٣٨٨,١٥٠,٥٦٣ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٨ جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٥١٠,٢٢٩,٣٢١ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.
- وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة حيث إن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٤. (تابع) ٤. وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٤٥٠,٥٣٠,٥٨٠) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ (١٥٩,٢٦٨,٦١٥) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٧٠١,٨٥٣,٤٠٨ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٧٣٩,٥٣٢,١٠٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٥. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧ جنيه مصري لعدد ٩١٦٩٨٧٧٦ سهم بنسبة ٣٢,٣٧٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٣٤,١٦٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٣٥,٠٦٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ذلك عن طريقة نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١٧,٣٢٪ بقيمة ٢١٤,٩٠٩,٢٤٣ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ١٧,٧٤٪ بقيمة ٢٢٠,١٤٨,٦٢٤ جنيه مصري لعدد ٤٦٤٠١٥٥٠ سهم.
- وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ٣٥,٣٩٤,١٨٦ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ ١٥,٦٤٤,٠٢٦ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٢٦٧,٦٢٠,٥٦٤ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٢٥٥,٥٤٢,٨١٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٦. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٤١,٨٥٣,٩٠٨ جنيه مصري لعدد ٨٧٤١١٤٥٣٠ سهم بنسبة ٥٩,٦٩٪ من رأس المال وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٦٠,٥٩٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ١٠٥,١١٥,٧٠٠ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ ٢٠,١٣٢,٢٣٦ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٥٥٠,٦٧٣,٦٢٠ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٥٤٦,٩٦٩,٦٠٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
٧. تم تقييم الاستثمار بشركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٨,٣٩١ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٢٤,٢٠٤) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢).
- وخلال الفترة قامت الشركة ببيع استثمارها في شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري بقيمه إجمالية ٩٨٧,٨٨٠ جنيه مصري والتي نتج عنها أرباح بيع استثمار في شركة تابعه بقيمة ١٤٨,٥٤٧ جنيه مصري.
٨. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٧,٢٩٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٢٤,٦٣٤) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢).
- وخلال الفترة قامت الشركة ببيع استثمارها في شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية بقيمه إجمالية ٩٨٥,٣٨٠ جنيه مصري والتي نتج عنها أرباح بيع استثمار في شركة تابعه بقيمة ١٤٦,٦٢٠ جنيه مصري.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٩. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٧٣٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٧,٢٩٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١١,٦٤٪ بقيمة ٧١,٨٢٤,٣٢٣ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥,٢٥٪ بقيمة ٣٤,٨٥٤,٥٢٧ جنيه مصري لعدد ٤١٢٤٨٣٥٠ سهم.
- وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ١٦,٩٩٩,٦٠٠ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ ٥,٢٨١,٨٠٥ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٥٥,٥٠٢,٤٩٤ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٥١,٨٥٤,١٢٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
١٠. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة بلو للتطوير العقاري بزيادة رأسمالها بقيمة ٩٤٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.
- وخلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٠٩,١٦٢,٦٥٦) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٦-٢) ومبلغ (٢٦,٧٢٩,٢٠٩) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). وعليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٦٥٩,٢٨٨,١٠٥ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٦٨٦,١٠١,٠٧٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).
١١. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالاكتتاب في أسهم شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م) بنسبة ٢٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة حيث بلغ عدد الاسهم ١٠٠٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) وبلغ قيمة الاستثمار مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تم سدادها بالكامل وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٤ .

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٤
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
			مجمع الإهلاك في
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	١ يناير ٢٠٢٤
(٢,٥٣٠,٣٤٢)	(٢,٥٣٠,٣٤٢)	-	إهلاك الفترة (إيضاح ١٧)
(١٤,٤٨٣,٦٧٦)	(١٤,٤٨٣,٦٧٦)	-	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٥٥,٦٣٨,٦٤٩	١١,٠٢٢,١٦٩	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٣
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
			مجمع الإهلاك في
(٨,٣٠٩,٦٤٢)	(٨,٣٠٩,٦٤٢)	-	١ يناير ٢٠٢٣
(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(٣,٦٤٣,٦٩٢)	-	إهلاك العام
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٨,١٦٨,٩٩١	١٣,٥٥٢,٥١١	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويليا والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - عقود التأجير (إيضاح ١٩)، والشركة بصدد اعداد دراسة للقيمة العادلة للاستثمار.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٩,٣٩٣	٢٦٦,٤٩٢
٢٧٩,٣٩٣	٢٦٦,٤٩٢

استثمارات مفيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعه	شركة نمو للاستشارات
٨,٠٥٢,١٤٥	٢,٣٧٥,٣٨٠	شركة تابعه	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة تابعه	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
٧٩,٥٦٤,٣٢٩	٣,١٥٧,٥٠٠	شركة تابعه	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعه	شركة رؤية القاهرة للإسكان والتعمير
٨,٩٧٥,٤١٣	٢,٢١٩,٧٥١	شركة تابعه	شركة بلو للتطوير العقاري
١٢٦,٦٥٠	٢٧,٠٧٥	شركة تابعه	شركة مشارق للاستثمار العقاري
-	٣,٨٣١,٩٢٦	شركة تابعه	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٢٩٨,٦٢٧,٨١٥	١٩٤,٠١٥,٥٥٤	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٣٦٤,٠٠٨,٦٢٧	٣٤٣,٧٦٢,٢٨٦	طرف ذو علاقة	شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري
-	٦,٤١٣	شركة تابعه	شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية
-	٦,٤١٣	شركة تابعه	
٧٦٠,٩٠٢,٤٠٦	٥٥٠,٩٤٩,٧٢٥		
(٢,٤٢٨,٥٢٦)	(١,٣٦٠,٩٣٢)		
٧٥٨,٤٧٣,٨٨٠	٥٤٩,٥٨٨,٧٩٣		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

يتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	اول الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	مكون خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رد خلال الفترة
١,٣٦٠,٩٣٢	٦,٨١٢,٧٥٣	رصيد آخر الفترة
١,٠٦٧,٥٩٤	١٦٤,٣٧٥	
-	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	
٢,٤٢٨,٥٢٦	٩٠٧,٢٢٨	

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعه	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٥٦٠,٥٧٠,١٣٩	-	شركة تابعه	شركة وادي للاستشارات
١٤,٣٨٩,٩١١	٩٢,٦٨٠,٩١٣	مساهمين	جارى مساهمين
٢٨,٨٩٨,٣٧٨	٢,٩٨٧,٦٤٣		
٦٠٣,٨٥٨,٤٢٨	٩٥,٦٦٨,٥٥٦		

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	دفعات مقدمة
١,٦٥٥,٣٤٤	١,٧٩١,٧٢٢	تأمينات لدى الغير
٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	سلف وعهد عاملين
٢٤٨,٤٨٤	١٧١,٩٩٩	مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح
٧,٨٢١,٦٦٥	٤,٦٤٧,٧٤٠	دفعات مقدمة لشراء أصول
٦٢٧,٠٠٠	٥١٣,٠٠٠	ايرادات مستحقة
٤٦٢,٨٨٦	-	أرصدة مدينة أخرى
١١٩,٨٠٤	٢١,٥٠٣	
١١,٥١١,٢٥٩	٧,٧٢٢,٠٤٠	

٩ - استثمارات في اذون خزانة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	القيمة الاسمية
-	١٠٨,١٠٠,٠٠٠	عوائد مؤجله
-	(١٠,٨٠٤,٧٢١)	ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة
-	(١,٩٧٩,٠٧٠)	القيمة الحالية
-	٩٥,٣١٦,٢٠٩	

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
١,٠٩٥,٥٥٧	١,٥٢٥,٤٨٩	نقدية بالصندوق
٨٠٢,٦٤١	١٧,٥٤٦,٩٨٧	حسابات جارية
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل (اقل من ٣ أشهر)
١,٨٩٨,١٩٨	٢٧,٠٧٢,٤٧٦	
١٤,٠٠٤	١٠,٨١٥	عملات أجنبية
٣١٩,٥٠٨	٤٣٢,٩٠٩	نقدية بالصندوق
٣٣٣,٥١٢	٤٤٣,٧٢٤	حسابات جارية
٢,٢٣١,٧١٠	٢٧,٥١٦,٢٠٠	

١١ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، مما نتج عنه ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

وبتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية على ترحيل الرصيد المدرج ضمن الاحتياطي العام البالغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري ونتاج عملية الانقسام البالغ ١٢٤,٠٣١,٥٥٣ جنيه مصري الي الخسائر المتراكمة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١١ - رأس المال (تابع)

خلال الفترة قامت الشركة بشراء أسهم خزينة وفقا لقرار مجلس الإدارة الصادر في ٣ مارس ٢٠٢٤، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ عدد ٣٤٢٣١٧٥٨ سهم بقيمة ١٠٥,٦٠٢,٣٤٣ جنيه مصري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري			وليد محمد زكي
١,٢٣٤,٢٨٦,٦٨١	٢٧٤٢٨٥٩٢٩	٢٦,٠٠%	شركة عبد القادر المهديب واولاده
٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	١٥١٦٥٨٧٥٠	١٤,٣٨%	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,٠٨%	هشام علي شكري حافظ
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,٠٨%	إيجي كاب انفيستمنت ليمنت
٣١٩,٢١١,٥٣٧	٧٠٩٣٥٨٩٧	٦,٧٣%	حسام محمد زكي
٢٧٧,٢٧٠,٤٣٤	٦١٦١٥٦٥٢	٥,٨٤%	نواف بن عبد الله بن دايل
٢٣٩,٩١٧,٥٠٠	٥٢٩١٥٠٠٠	٥,٠٥%	مساهمون آخرون
١,١٧٩,٠٢٣,٦٠١	٢٦٢٤٠٥٢٤٥	٢٤,٨٤%	اجمالي
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٠,٠٠%	

١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٦٧٥,١٠٣,٢١٢	٦٠٣,٢٨٤,٨٧٦	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٢٤٨,٩٢٧,٧٤٥	٣٨٨,٩٧٤,٥٢٢	
٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧	٩٩٢,٢٥٩,٣٩٨	

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية، وذلك بمتوسط معدل فائدة ١,١٪ و ١,٢٥٪ فوق صافي سعر ادون الخزانه بعد خصم الضريبة، و ١٪ فوق سعر الليبور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

١٣ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
١,٠٩١,٠٩٢	٨٢٦,٢٧٩	دفعات مقدمة ايجار
٧٥٩,١٩٠	٩٣٠,٨٩٨	فوائد مستحقة
٤٣٥,٣٨٥	٣,٧٥٠,٩٩٠	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٢٨,٨٦٧,٦٦٨	٤٦,٦٥٩,٩٤٠	أرصده دائنة أخرى
٥٦٨,١١٠	١٣٠,٤٦٠	اوراق دفع
-	١٤,٣٠٠,٠٠٠	
٣١,٧٢١,٤٤٥	٦٦,٥٩٨,٥٦٧	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٥ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول المدة - أصل
١٢,٣٦٩,٠١٦	٥,٢٦٤,٠١٨	الحركة خلال المدة - ايراد
٤٨,٠٢٠,٠١٨	٧,١٠٤,٩٩٨	تسويات ضريبية مؤجلة - (ايضاح ٢٦-١)
٣٣,٣٠٧,٠٢٦	-	رصيد اخر المدة - أصل
٩٣,٦٩٦,٠٦٠	١٢,٣٦٩,٠١٦	

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	الضرائب المؤجلة - ايراد
٤٨,٠٢٠,٠١٨	(١١,٨٠١,٧٢٨)	ضرائب توزيعات الأرباح
-	٦,٢٣٦,٧٦٣	ضريبة أرباح رأسمالية على بيع اوراق مالية مقيدة بالبورصة
-	٢,٠١٠,٦٣٥	الضرائب على عوائد اذون الخزانة
(٢,١٦٠,٩٤٤)	-	ايراد ضرائب الدخل
٤٥,٨٥٩,٠٧٤	(٣,٥٥٤,٣٣٠)	

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	
١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩		الأرباح قبل ضرائب الدخل
		التعديلات على صافي الربح
		يضاف عليه
١٥٦,٧٤٤,٨٢٣		مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
(١,٦٧٦,٦٥٢,٣٨٦)		يخصم منه
(٢٨٥,٦٧٧,٥٨٤)		مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
-		صافي (الخسارة) الضريبية المعدلة
-		ضريبة الدخل
-		سعر الضريبة الفعلي

١٦ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات ايجارات استثمارات عقارية
١١,١٧٠,٦٨٤	١١,١٧٠,٦٨٤	فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(١٢,٩٠١)	(٤١,٨٠٦)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
-	٨٤,٤٣٢	ارباح بيع استثمارات فى شركات تابعه وشقيقه
٢٩٥,١٦٧	٢٠,١٠٦,٣٤٥	توزيعات ارباح من شركة تابعة
-	٦٢,٣٦٧,٦٣٩	حصة نسبية فى نتائج اعمال شركات تابعة
١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩	٧٩,٥٥٨,٤٠٥	
١,٤٤٧,٩٦٣,٠٤٩	١٧٣,٢٤٥,٦٩٩	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٧ - تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٧٣٢,٧٦٩	٢,٥٣٠,٣٤٢
٢,٧٣٢,٧٦٩	٢,٥٣٠,٣٤٢

اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦,٣٦٢,١٨٦	٤٠,٧٩٦,١١٠
٩٢٨,١٨٣	٣,٣٧٨,١٤٣
١٠,٥١٣,٧٥٢	١٦,٨٦٠,٥٨٧
١,٣٤٣,٣٥٢	١,٧٣٨,٩٨٩
١,٩٥٠,٤٣٥	١,٩٥٠,٤٣٥
٤١,٠٩٧,٩٠٨	٦٤,٧٢٤,٢٦٤

مرتبات وما في حكمها

رسوم واشتراكات

مصروفات أخرى

اهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٣)

استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ١٩-١)

١٩ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بإبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة كايرو ليسينج، لكامل الأرض وما عليها من مباني لمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، بواقع دفعة مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، ويسدد المتبقي على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنيه مصري.

ويحق للشركة شراء قطعة الأرض وكذلك كامل المبنى المقام عليها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري.

- خلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقا للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ٥٪ للسنة الثانية و٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

١- أصول حق انتفاع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤
(٥,٨٩٦,٠٥٠)	(٣,٢٩٥,٤٧٠)
(١,٩٥٠,٤٣٥)	(٢,٦٠٠,٥٨٠)
(٧,٨٤٦,٤٨٥)	(٥,٨٩٦,٠٥٠)
١٥,١٢٥,٣٠٩	١٧,٠٧٥,٧٤٤

التكلفة في

اول المدة

اخر المدة

مجمع الاستهلاك في

اول المدة

استهلاك المدة (ايضاح ١٨)

اخر المدة

صافي القيمة الدفترية في اخر المدة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٩ - عقود التأجير (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
١٢٤,١٢٠,٣٩٣	١٩,٨٧١,٨٩٩	١٠٤,٢٤٨,٤٩٤	
(٢١,٩٠٨,٩٠٦)	(٢,٨١٩,٠١٢)	(١٩,٠٨٩,٨٩٤)	
١٠٢,٢١١,٤٨٧	١٧,٠٥٢,٨٨٧	٨٥,١٥٨,٦٠٠	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
٧٧,٧١٨,٤٨١	٢٠,٨٦٨,٧٦٧	٥٦,٨٤٩,٧١٤	
(٢١,٨٢٦,٨٥٧)	(٢,٩٤٠,٤٠٦)	(١٨,٨٨٦,٤٥١)	
٥٥,٨٩١,٦٢٤	١٧,٩٢٨,٣٦١	٣٧,٩٦٣,٢٦٣	

٢٠ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ وقامت الشركة بتقديم الإقرار عن عام ٢٠٢٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥. ولم يتم فحص دفاتر ومستندات الشركة حتى تاريخ المركز المالي.

ضرائب كسب العمل

- تقوم الشركة بحجز ضريبة المرتبات من العاملين لديها وذلك طبقاً لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدها إلى المأمورية المختصة وذلك في المواعيد القانونية المحددة.

ضريبة الخصم والتحصيل

- يتم الخصم طبقاً للقانون ويتم توريد الرصيد المستحق للمأمورية.

ضريبة الدمغة

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ ولم يتم فحص دفاتر وسجلات الشركة حتى تاريخ المركز المالي.

٢١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر السوق.

(ب) خطر العملات الأجنبية.

(ج) خطر الفوائد.

(د) مخاطر الائتمان.

(هـ) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسمياً في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً في مجالات أخرى.

وتتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وأوراق قبض والاستثمارات المالية والمستحق من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وكذا الالتزامات المالية (القروض والتسهيلات الائتمانية، الموردون وأوراق الدفع، ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى).

ويتضمن الإيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والسياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

٢١- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

(أ) خطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على أرباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

(ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتتنحصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالصندوق ولدى البنوك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض

وقد بلغ قيمة الأصول (الالتزامات) بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي:

العملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
العملة	الصافي	الصافي
دولار أمريكي	جنيه مصري	جنيه مصري
يورو	(٣٩٢,١٥٩,٩٩٥)	(٢٥١,٣٠١,٦٦٨)
جنيه إسترليني	٧,٩٣٧,٢٤٣	٤,٩٣٤,١٦٠
	٥٤,٥٢٦	٤١٤,٤١٨

العملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
دولار أمريكي	التأثير على الأرباح	التأثير على الأرباح
دولار أمريكي	معدل التغير	معدل التغير
يورو	قبل ضرائب الدخل	قبل ضرائب الدخل
يورو	جنيه مصري	جنيه مصري
جنيه إسترليني	٪	٪
جنيه إسترليني	٪	٪
	(٣٩,٢١٦,٠٠٠)	(٢٥,١٣٠,١٦٧)
	٣٩,٢١٦,٠٠٠	٢٥,١٣٠,١٦٧
	٪	٪
	٧٩٣,٧٢٤	٤٩٣,٤١٦
	٪	٪
	(٧٩٣,٧٢٤)	(٤٩٣,٤١٦)
	٪	٪
	٥,٤٥٣	٤١,٤٤٢
	٪	٪
	(٥,٤٥٣)	(٤١,٤٤٢)

(ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال. هذا وقد بلغ إجمالي أصول الشركة (أذون خزانة وودائع لأجل) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ما قيمته صفر جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٣١٦,٢٠٩ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٦٧٣,٨٧٤ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٦٥٩,٠١٤ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١,١١٦,٣٧٩,٧٩١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٠٠٤,٢٤٩,٤٣٨ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٧١,٨٣٣,١٢٣ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٢٢,٤١٣,٤٤٦ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على أفضل شروط اقتراض متاحة ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

الأصل المالي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الأصل المالي	التغير في	التغير في
الالتزام المالي	معدل الفائدة	معدل الفائدة
	قبل الضريبة	قبل الضريبة
	جنيه مصري	جنيه مصري
	٪	٪
	٪	٪
	-	١,٠٣٣,١٦٢
	٪	(١,٠٣٣,١٦٢)
	٪	٪
	١١,١٦٣,٧٩٨	١٠,٠٤٢,٤٩٤
	٪	٪
	(١١,١٦٣,٧٩٨)	(١٠,٠٤٢,٤٩٤)

٢١- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

(د) خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، ارصدة المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والائتمان الممنوح للشركات التابعة والشقيقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالي

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

(هـ) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ شهور جنييه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنييه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنييه مصري	الإجمالي جنييه مصري
القروض وعقود الترتيب التمويلي	-	٢١,٩٠٨,٩٠٦	١٠٢,٢١١,٤٨٧	١٢٤,١٢٠,٣٩٣
تسهيلات ائتمانية	-	٩٩٢,٢٥٩,٣٩٨	-	٩٩٢,٢٥٩,٣٩٨
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٦٠٣,٨٥٨,٤٢٨	-	٦٠٣,٨٥٨,٤٢٨
التزامات ضريبية	-	٢٠,٣٠٧,٨٥٥	-	٢٠,٣٠٧,٨٥٥
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٦٦,٥٩٨,٥٦٧	-	٦٦,٥٩٨,٥٦٧
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	١,٧٠٤,٩٣٣,١٥٤	١٠٢,٢١١,٤٨٧	١,٨٠٧,١٤٤,٦٤١

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	أقل من ٣ شهور جنييه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنييه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنييه مصري	الإجمالي جنييه مصري
القروض وعقود الترتيب التمويلي	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٨٢٦,٨٥٧	٥٥,٨٩١,٦٢٤	٨٠,٢١٨,٤٨١
تسهيلات ائتمانية	-	٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧	-	٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٩٥,٦٦٨,٥٥٦	-	٩٥,٦٦٨,٥٥٦
التزامات ضريبية	-	١٠,١٥٦,٢٦٠	-	١٠,١٥٦,٢٦٠
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٣١,٧٢١,٤٤٥	-	٣١,٧٢١,٤٤٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٤٠٤,٠٧٥	٥٥,٨٩١,٦٢٤	١,١٤١,٧٩٥,٦٩٩

٢٢- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادرا ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهرى للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها كما يلي:

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٣ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح على أساس مشروع افتراضي بقسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

(معدل)	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	حصة العاملين (مقدرة)*
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مكافأة مجلس الإدارة (مقدرة)*
٤٦,٣٢٣,٤٧٦	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	(٥١,١٨٨,١٩٨)	
-	(٩٧,٨٧٥,٣٤٤)		
٤٦,٣٢٣,٤٧٦	١,١٣١,٠٢٥,٥١١		
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٤٢٤٨٦٢٨٣		
٠,٠٤٤	١,٠٨		

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في الأرباح

* تم حساب حصة العاملين ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح الفترة وذلك بغرض احتساب نصيب السهم في الأرباح.

٢٤ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركات الشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا للشركة أو لأي شركة مسيطرة أو ذات تأثير قوى على الشركة، يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمدرجة بقائمة الأرباح او الخسائر فيما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الشركة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤			
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات اخرى	شركة تابعة	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
٢,٦١٥,١٦٤	١,٩٧٣,٤٣٠			شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١,٠٦٧,١٠٢	١,٩٦٢,٨٨٦	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
-	١,٥١٥,٦٧٧	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
١١,١٧٠,٦٨٤	١١,١٧٠,٦٨٤	ايرادات ايجارات	شركة تابعة	شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية
-	١٩,٧١١,٧٩١	استثمارات عقارية	طرف ذو علاقة	
-		فوائد مدينة		

وقد بلغت أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة بقائمة المركز المالي ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	البند	طبيعة العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات لدى الغير	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	التزام عقود التأجير التشغيلي	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٢٠,٨٦٨,٧٦٧	١٩,٨٧١,٨٩٩	دفعات مقدمه ايجار	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
٧٥٩,١٩٠	٣,٧٥٠,٩٩٠	أرصدة دائنة مستحقة		
٢٨,٨٦٧,٦٦٨	٤٦,٦٥٩,٩٤٠	لشركات السمسرة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٥ - أحداث هامة

أ- بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٤، طبقاً لقرار رئيس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤، تم اصدار تعديلات على معايير المحاسبة المصرية التالية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة.
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري.

١- وقد قامت الشركة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" على القوائم المالية وكان أثر نتيجة التطبيق كالتالي:

البند	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	جنيه مصري ٢٨٧,٥٤٠
مستحق من أطراف ذات العلاقة	١,٥٢١,٢٣٥
تسهيلات ائتمانية	(١٤٩,٨٤٠,٠٠٢)
ضرائب دخل مؤجلة - أصل	٣٣,٣٠٧,٠٢٦
فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	<u>(١١٤,٧٢٤,٢٠١)</u>

٢- ارقام المقارنة

وقد قامت الشركة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" على القوائم المالية وقامت بقياس استثماراتها في شركاتها التابعة بطريقة حقوق الملكية وتم ادراج الأثر التراكمي لتطبيق تلك السياسة على الخسائر المتراكمة وإعادة عرض القوائم المالية المقارنة بأثر تلك التعديلات، وكان أثر التطبيق كالتالي:

البند	القائمة	١٣ ديسمبر ٢٠٢٣ (قبل التعديل)	التعديلات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بعد التعديل)
استثمارات في شركات تابعة	المركز المالي	جنيه مصري ٥,٠٩٤,٠٩٥,١٨٩	جنيه مصري (١,١١١,٩٠٠,٠٣٩)	جنيه مصري ٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠
الخسائر المتراكمة	المركز المالي	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	(١,٢٩٧,٩٨٨,٠٨٨)	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)
أرباح العام	المركز المالي	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة	الأرباح أو الخسائر	جنيه مصري ٩٣,٦٨٧,٢٩٤	جنيه مصري ٧٩,٥٥٨,٤٠٥	جنيه مصري ١٧٣,٢٤٥,٦٩٩

ب- بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قراراً بالسماح بتحديد سعر الصرف الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع أسعار الفائدة بواقع ٦٠٠ نقطة اساس ما يعادل ٦٪ لتصل الى مستويات ٢٧,٢٥٪ وتقوم الشركة حالياً بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

ج- فروق ترجمة العملات الأجنبية:

بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧١١ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "آثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

ج- فروق ترجمة العملات الأجنبية (تابع)

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت قبل تاريخ تعديل سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و/أو استثمارات عقارية و/أو أصول تنقيب وتقييم و/أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) و/أو أصول حق انتفاع عن عقود تأجير ممولة بالتزامات قائمة في ذلك التاريخ بعملات أجنبية ، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة المدينة الناتجة عن الجزء المسد من هذه الالتزامات خلال الفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة ، بالإضافة إلى فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقي من هذه الالتزامات في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة إذا كان سابقا باستخدام سعر الصرف المستخدم في ذلك التاريخ. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدي.

عند تعديل تكلفة الأصول بتطبيق الفقرة "٦" من هذا الملحق، يجب الا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم (٢٨) من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الأخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في نهاية يوم ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصا منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقا للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الأخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

ولم تقم الشركة بتطبيق المعالجة لهذا الملحق.